



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**OCENĚNÍ VÝŠE ŠKODY ZPŮSOBENÉ POVODNÍ NA
RODINNÉM DOMĚ VE VELKÉM POŘÍČÍ**

VALUATION OF THE DAMAGE BY FLOOD TO A SINGLE-FAMILY HOUSE IN VELKÉ POŘÍČÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Patrik Berger

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Patrik Berger

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Ocenění výše škody způsobené povodní na rodinném domě ve Velkém Poříčí

v anglickém jazyce:

Valuation of the damage by flood to a single-family house in Velké Poříčí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je zjištění a popsání stavebně technického stavu bezprostředně před vznikem pojistné události a zjištění a popsání stavebně technického stavu po vzniku pojistné události a následné zjištění výše pojistného plnění.

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou povodní na rodinném domě ve Velkém Poříčí podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění

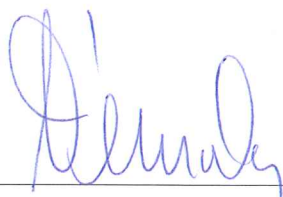
BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010,
172 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 30. 10. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou stanovení výše pojistného plnění na rodinném domě zasaženém povodní. Cílem této práce je nejdříve přiblížit pojmy související s oceňováním a pojišťovnictvím. Dále ocenit nemovitou věc nákladovým způsobem, zdokumentovat škody a stanovit náklady na opravu poškozených částí objektu v souladu s pojistnou smlouvou. Následně je nutné stanovit novou pojistnou hodnotu rodinného domu. Na závěr práce je rozebrána historie povodní v dané lokalitě a zřízení protipovodňového opatření.

Abstract

This thesis deals with the issues of determining the amount of insurance coverage of a house destroyed by flood. The aim of this paper is to explain the terms related to evaluation and insurance. Then to value immovable property by costs, document the damages and determine the costs for rebuilding the damaged parts in accordance with the insurance policy. It is necessary to determine the insurance value of the house. At the end of this thesis the history of floods in the particular area and flood control methods are discussed.

Klíčová slova

Pojištění majetku, pojistná událost, pojistná smlouva, pojištění, oceňování, cena, hodnota, rodinný dům, povodeň.

Keywords

Proprietary insurance, insured event, insurance policy, insurance, appreciate, price, value, family house, flood.

Bibliografická citace VŠKP

BERGER, P. *Ocenění výše škody způsobené povodní na rodinném domě ve Velkém Poříčí*. Brno, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství 2016. 132 s., 35 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27.5.2016

.....

podpis autora

Ing. Patrik Berger

Poděkování

V první řadě bych rád poděkoval svému vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D., za odborné vedení a pomoc během tvorby diplomové práce. Dále bych rád poděkoval své rodině a všem svým blízkým, kteří mě podporovali a věřili jak při tvorbě diplomové práce, tak i během celého studia.

Obsah

Obsah	8
Úvod	11
Teoretická část	12
1 Základní pojmy	12
1.1 Nemovitá věc	12
1.2 Pozemek	12
1.3 Parcela	12
1.4 Stavba	13
1.5 Rodinný dům	13
1.6 Pojmy související s rodinným domem	14
1.6.1 Podlaží	14
1.6.2 Podkroví	15
1.6.3 Zastavěná plocha podlaží	15
1.6.4 Zastavěná plocha stavby	15
1.6.5 Obestavěný prostor	16
1.6.6 Podlahová plocha	18
1.6.7 Příslušenství	18
1.6.8 Součást věci	18
1.6.9 Životnost staveb	18
1.6.10 Opotřebení majetku	19
1.6.11 Vlastnictví	23
1.6.12 Spoluvlastnictví	23
1.7 Katastr nemovitostí	24
1.7.1 Výpis z katastru nemovitostí	25
1.7.2 Kopie příslušné části katastrální mapy	26
1.7.3 List vlastnictví	26
2 Pojišťovnictví	28
2.1 Základní terminologie	28
2.1.1 Pojistná smlouva	28

2.1.2	Pojistné plnění	30
2.1.3	Pojistná hodnota	30
2.1.4	Pojistná částka	31
2.1.5	Pojištění	31
2.1.6	Podpojištění a přepojištění	32
2.1.7	Ceny v pojišťovnictví	33
2.2	Pojmy související s likvidací pojistných událostí majetku	34
2.2.1	Pojištění majetku	34
2.2.2	Likvidace pojistných událostí	38
3	Oceňování majetku	47
3.1	Základní pojmy	47
3.1.1	Oceňování	47
3.1.2	Cena	47
3.1.3	Hodnota	49
3.2	Způsoby oceňování majetku	50
3.3	Oceňování staveb	52
3.3.1	Nákladový způsob	52
3.3.2	Výnosový způsob	57
3.3.3	Porovnávací způsob	59
	Praktická část	62
4	Lokalita posuzovaného objektu	62
4.1	Královéhradecký kraj	63
4.2	Okres Náchod	65
4.3	Velké Poříčí	67
5	Posuzovaný objekt	68
6	Stanovení výše pojistného plnění	72
6.1	Podklady	72
6.2	Situace	73
6.3	Pojistná událost	74
6.4	Metodický postup práce	77

6.5 Stanovení pojistné hodnoty nemovité věci.....	77
6.5.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem v době uzavření pojistné smlouvy	81
6.5.2 Stavebně technický stav a cena stavby bezprostředně před pojistnou událostí	85
6.5.3 Náklady na opravu.....	90
6.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem po opravách škod způsobených pojistnou událostí.....	96
7 Vyhodnocení provedených ocenění.....	102
7.1 Rekapitulace ocenění rodinného domu nákladovým způsobem.....	102
7.2 Stanovení nákladů na odstranění pojistné události.....	103
8 Protipovodňové opatření.....	105
8.1 Historie povodní ve Velkém Poříčí	105
8.2 První etapa protipovodňového opatření.....	112
8.3 Nové protipovodňové opatření	113
Závěr.....	124
9 Seznamy	126
9.1 Seznam použité literatury	126
9.2 Seznam ilustrací.....	129
9.3 Seznam tabulek.....	130
9.4 Seznam zkratk.....	131
9.5 Seznam příloh.....	133

Úvod

Diplomová práce je zaměřena na ocenění výše škody způsobené povodní na rodinném domě ve Velkém Poříčí podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěného domu do původního stavu a následné vyhodnocení provedených oprav po škodní události na hodnotu zmíněného objektu. Jedná se zde o simulaci, kde se uvažuje se stejně silnou povodní, jaká postihla oblast v roce 1997 a následně zhodnocení, jaké škody by způsobila v roce 2016. Ze statistik České asociace pojišťoven je zřejmé, že povodně jsou jednou z nejčastějších příčin vzniku škod na majetku, a proto je nezbytné chránit svůj majetek před nečekanými událostmi.

V teoretické části jsou nejdříve vysvětleny pojmy související s rodinným domem, nemovitou věcí, pozemkem, parcelou a dalšími, které se vyskytují v praktické části. Dále pojmy používané v oboru pojišťovnictví a následně i oceňování. V rámci oceňování jsou rozebrány i způsoby oceňování majetku, zejména nákladový způsob, který je využíván v praktické části.

V praktické části je zprvu rozebrána lokalita, kde se nachází oceňovaný rodinný dům. Tento dům je následně detailně popsán. Dalším krokem je stanovení výše pojistného plnění, kde je nejdříve stanovena časová cena stavby v době uzavření pojistné smlouvy a poté i cena stavby bezprostředně před pojistnou událostí. Pomocí položkového rozpočtu jsou zjištěny škody a náklady na provedení oprav. Následně je zjištěna časová cena objektu nákladovým způsobem po provedení oprav.

Na závěr jsou vyhodnoceny zjištěné poznatky a také rozebrána historie povodní ve Velkém Poříčí a zejména poté stavba protipovodňového opatření.

Teoretická část

1 Základní pojmy

V této kapitole se zaměřím na některé základní pojmy, které jsou při psaní diplomové práce často používané. To by mělo pomoci ke snazší orientaci v dané problematice.

1.1 Nemovitá věc

Nemovité věci (dříve nazývané nemovitosti) jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Dále také věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud jiný právní předpis stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, a není možné takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. [8]

1.2 Pozemek

Pozemek je možné definovat jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky, hranicí vlastnickou, katastrálního území, druhu pozemku, rozsahu práva stavby, držby, popřípadě rozhraním využití pozemků. Pozemek nelze zničit, lze pouze měnit jeho parcelní číslo a jeho hranici, respektive výměru. [8]

1.3 Parcela

Pod termínem parcela se rozumí polohově a geometricky určený pozemek, který je zobrazený v katastrální mapě a je označen parcelním číslem. Pozemek může být tvořen i několika parcelami. Plošný obsah průmětu pozemku je výměrou parcely. Dále

je vyjádřen v plošných metrických jednotkách, které se zaokrouhlují na celé čtverečné metry. [1]

1.4 Stavba

Pojem stavba je vymezen ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. *"Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejich trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu."* [9, §2]

Stavbou se tedy rozumí konkrétní stavební objekt, který vznikl stavební činností. Stavby se podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. člení na:

- pozemní stavby (budovy, jednotky, venkovní úpravy)
 - inženýrské stavby a speciální pozemní stavby (rozvody energií a vody, dopravní stavby, studny, apod.)
 - vodní nádrže a rybníky
 - jiné stavby
- [10]

1.5 Rodinný dům

Podle oceňovací vyhlášky č. 199/2014 Sb. § 13 odstavec 2 pod pojmem rodinný dům rozumíme stavbu, ve které je více jak polovina všech podlahových ploch určena k bydlení a svým uspořádáním splňuje požadavky na rodinné bydlení. Rodinný dům může mít maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím, může být podsklepený, a s nejvýše třemi bytovými jednotkami. [12]

1.6 Pojmy související s rodinným domem

Dříve, než se začnu věnovat samotné výši pojistného plnění, musím blíže specifikovat několik vybraných pojmů, které souvisí s rodinným domem. V první řadě definuji pojmy související přímo se samotnou stavbou. Těmi je myšleno podkroví, podlaží, obestavěný prostor, podlahová plocha a zastavěná plocha stavby. Dále nastíním, v čem je rozdíl mezi příslušenstvím a součástí stavby a následně rozeberu pojmy životnost, opotřebení majetku a také vlastnictví. Tyto pojmy jsou pro určení výše pojistného plnění naprosto nezbytné.

1.6.1 Podlaží

Pod pojmem podlaží se rozumí část budovy, která je vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí a při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podlaží, které je budova rozdělena po výšce, se následně dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy dělí na podlaží podzemní a nadzemní. [1]

Měření podlaží

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 199/2014 Sb. oceňovací vyhláška, se jako podlaží nazývá ta část budovy, která má výšku minimálně 1,70 m. Je oddělováno:

- zdola dolním lícem podlahy daného podlaží
- shora dolním lícem podlahy následujícího podlaží
- v případě nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, podlahy půdy a u části bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení
- u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, je podlaží odděleno vnějším lícem hřebene střechy.

Důležité je rozlišit světlou výšku podlaží a výšku podlaží. Světla výška podlaží představuje svislou vzdálenost horního líce podlahy a spodního líce stropu. Součástí

výšky podlaží je též stropní konstrukce, tedy náslapné vrstvy podlah nižšího a vyššího podlaží. [13]

1.6.2 Podkroví

Podkroví je možné definovat jako střešní prostor nebo jeho část. Tento prostor je stavebně určen k účelovému využití. V podkroví ovšem nemusí být žádné bytové prostory. Důležité tedy je, zda je podkroví stavebně upraveno. [1]

1.6.3 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha vedená jako plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy podlaží je vymezena vnějším lícem obvodových konstrukcí téhož podlaží včetně omítky. V případě objektů poloodkrytých (stavby bez některých obvodových konstrukcí) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se do zastavěné plochy započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Ovšem s tím, že do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží. Například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Průměrná zastavěná plocha podlaží se poté zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. [1]

1.6.4 Zastavěná plocha stavby

Zastavěná plocha stavby je uváděna jako plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se nezapočítávají izolační přízdivky. Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se též rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha

ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemního podlaží do vodorovné roviny. Ani zde se izolační přízdívky nezapočítávají. [1]

1.6.5 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je vypočten součtem obestavěného prostoru spodní a vrchní části stavby a zastřešení. Nepočítá se zde s obestavěným prostorem základů. [13]

Obestavěný prostor spodní části stavby je ohraničen „...*po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem, dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.*“ [13]

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen „...*po stranách ohraničený vnějšími plochami staveb, spodní část je ohraničena lícem podlahy 1. NP. Pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha 1.NP výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží. Nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.*“ [13]

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkrovního prostoru se u střech šikmých a strmých vypočte „...*vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.*“ [13]

Od obestavěného prostoru se neodečítají:

- otvory a výklenky v obvodových zdech
- lodžie, verandy, zapuštěné balkony aj.
- světlíky a nezastřešené průduchy menší než 6 m^2 půdorysné plochy.

V obestavěném prostoru se dále neuvažuje s balkony a přístřešky, které přesahují přes líc zdi v průměru nejvýše 0,50 m. Dále římsy, půslovy, pilastry a vikýře s pohledovou plochou do $1,5 \text{ m}^2$ včetně a nadstřešní zdivo. Nadstřešním zdivem jsou myšleny atika, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Balkony a nezakryté pavlače se připočítávají v případě, že vyčnívají přes líc zdi o více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

[13]

Obestavěný prostor je možné definovat jako prostorové vymezení stavebního objektu, který je ohraničen vnějšími vymezeními plochami.

Rozlišují se stavebně rozdílné části:

- základy (O_z)
- spodní část stavby (O_s)
- vrchní část stavby (O_v)
- zastřešení (O_t)
- doplňující části.

Výsledná hodnota základního obestavěného prostoru (O_p) je vyjádřena součtem jeho dílčích částí a je možné ji vyjádřit následujícím vzorcem:

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

Obestavěný prostor se uvádí v m^3 .

[1]

1.6.6 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí plocha půdorysného řezu místností a prostorů, které jsou stavebně upraveny k účelovému využití ve stavbě. Půdorysný řez je veden v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se místnost nebo prostor nachází. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. V případě polooodkrytých či odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. [1]

1.6.7 Příslušenství

Příslušenstvím věci se rozumí dle § 510 nového občanského zákoníku vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, pokud je účelem vedlejší věci, aby byla trvale užívána s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení. V případě, že byla věc vedlejší přechodně oddělena od věci hlavní, nepřestává být příslušenstvím. [8]

1.6.8 Součást věci

Podle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být od věci odděleno, aniž by tím došlo ke znehodnocení věci. [8]

1.6.9 Životnost staveb

Životnost staveb lze definovat jako průměrnou dobu, po kterou je objekt schopen plnit požadovanou funkci v daných podmínkách používání a údržby až do dosažení mezního stavu. Mezní stav objektu je takový stav, ve kterém musí být další využití objektu neprodleně přerušeno z důvodů neodstranitelného porušení. Rozlišujeme především životnost technickou, ekonomickou a morální: [2]

- **technická životnost** představuje dobu od vzniku stavby až do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu, že v průběhu celého životního cyklu bude prováděna preventivní údržba
- **ekonomická životnost** představuje dobu od vzniku stavby do chvíle, kdy objekt ztratí svojí ekonomickou efektivnost, respektive do okamžiku, kdy přestane být provoz stavby rentabilní bez možnosti jiného využití
- **morální životnost** je doba, po kterou využívání stavby vyhovuje nejen z provozního hlediska, ale také z pohledu moderních trendů a komfortu užívání až do okamžiku zastarání stavby.

1.6.10 Opotřebení majetku

Opotřebení majetku představuje dobu, během které dochází k opotřebení části jeho hodnoty. Někdy se užívá též termín amortizace. Opotřebení majetku je velmi důležitá veličina při určování hodnoty majetku a je určována zpravidla v procentech. Hodnota stavby se určuje z předpokládaného stáří, opotřebení a stavu objektu. Rozeznáváme následující typy opotřebení majetku:

- **Fyzické (materiální) opotřebení** – vzniká především u majetku, kde dochází k postupné únavě materiálu, snižování výkonnosti, účinnosti nebo spolehlivosti. Hodnota daného majetku se ovšem může snižovat i jeho nevyužíváním, jelikož dochází k nepřetržitému stárnutí materiálů, ze kterých je majetek vyroben.
- **Ekonomické (morální) opotřebení** – probíhá v důsledku technického rozvoje v daném odvětví. Výsledkem technického rozvoje může být například levnější a efektivnější produkt a nebo majetek s vyšší životností. Tyto inovace snižují hodnotu starších výrobků. Možným způsobem, jak zabránit ekonomickému opotřebení, je například modernizace.
- **Právní opotřebení** – vzniká v důsledku vydání nových zákonů, vyhlášek a předpisů.

Způsoby stanovení opotřebení stavby jsou následující:

- **globální způsob** – stavba je brána jako celek
- **analytický způsob** – opotřebení je stanoveno analyticky, tzn. po jednotlivých částech
- **nákladový způsob** – představuje náklady na odstranění vad formou odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu, popřípadě náklady na odstranění vad jednotlivých komponentů.

K výpočtu opotřebení lze využít několik metod. Nejčastěji se využívá metoda lineární, dále poté metody kvadratická, semikvadratická a analytická. [8]

Metoda lineární

Jak již samotný název vypovídá, tato metoda počítá s přímou úměrou mezi růstem opotřebení a časem. Opotřebení se spočítá jako podíl stáří stavby a předpokládané životnosti stavby. Metodu lze využít do opotřebení 85%.

Vzorec opotřebení lineární metodou:

$$A = \frac{S}{Z} * 100$$

- **A** – opotřebení
- **S** – stáří stavby
- **Z** – předpokládaná životnost stavby. [3]

Metoda kvadratická

Výpočet opotřebení kvadratickou metodou vychází z kvadratické funkce s tím, že opotřebení v prvních letech životnosti je velmi nízké a v konečné fázi naopak stoupá velmi strmě. Průběh opotřebení odpovídá rovnici paraboly. Ve prospěch nelineárních

metod mluví fakt, že většina staveb vykazuje při svém dožívání ještě dobrý technický stav a je i nadále schopna plnit svojí funkci. Vychází se ovšem z předpokladu, že probíhá standardní údržba. V takovém případě je použití lineární metody nevhodné.

Vzorec opotřebení lineární metodou:

$$A = \frac{S^2}{Z^2} * 100$$

- A – opotřebení
- S – stáří stavby
- Z – předpokládaná životnost stavby. [8]

Metoda semikvadratická

Opotřebení je při této metodě vyjádřeno jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou. Tato metoda se doporučuje v případě, kdy je budova na svoje stáří poměrně zachovalá.

Vzorec opotřebení lineární metodou:

$$A = \frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} * 100$$

- A – opotřebení
- S – stáří stavby
- Z – předpokládaná životnost stavby. [8]

Metoda analytická

Tato metoda výpočtu opotřebení je popsána podobně ve vyhlášce č. 199/2014 Sb. Opotřebení se určuje obdobným způsobem jako u lineární metody podle stáří a předpokládané životnosti s tím rozdílem, že opotřebení se zde určuje pro

jednotlivé stavební prvky samostatně. Celkové opotřebení se pak určí jako vážený průměr jednotlivých stavebních prvků. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uváděných v příslušných tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7.

Vzorec opotřebení lineární metodou:

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} + 100A_i \right)$$

- **n** – počet položek konstrukcí a vybavení vyskytujících se ve stavbě
- **A_i** – objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v tabulkách č 1 až 6 a upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení, součet objemových podílů je i po těchto úpravách roven 1,000
- **B_i** – vyjadřuje skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení
- **C_i** – představuje předpokládanou celkovou životnost příslušné konstrukce a vybavení, které jsou uvedeny v tabulce č. 7, popřípadě je stanovena s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce a zároveň platí vztah $B_i \leq C_i$ (pakliže dojde k ukončení technické životnosti některé z konstrukcí a bavení, pak se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Objemové podíly konstrukcí a vybavení pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky nalezneme v oceňovací vyhlášce č. 199/2014 Sb. v příloze č. 15. Vybavení a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukcí poté nalezneme v té samé příloze. [8]

1.6.11 Vlastnictví

Vlastnické právo patří mezi nejdůležitější majetková práva. Jeho zákonný obsah je stejný pro všechny vlastníky. Jedná se o právo s absolutní povahou, tudíž působí proti všem osobám. To lze pochopit tak, že vlastnickému právu odpovídá povinnost všech ostatních subjektů neomezovat vlastníka k jeho právům k věci. Objektem vlastnického práva může být prakticky jakákoliv věc v právním smyslu. [4]

Právo vlastnit majetek je obsaženo v čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Samotné vlastnické právo je poté vymezeno v novém občanském zákoníku v hlavě druhé §1011 - §1114.

Vlastnická triáda – právní oprávnění vlastníka k věci:

- **právo užívací** – právo předmět užívat a požívat, sám jej užívat a brát z něj jeho plody
- **právo nakládací** – právo s předmětem nakládat, předmět ve vlastnictví prodat, půjčit, pronajmout, vypůjčit či zastavit
- **právo držby** – právo předmět držet, mít jej u sebe a rozhodovat o něm na základě vlastního užívání.

K nabytí vlastnického práva může dojít různými způsoby, a to například na základě kupní smlouvy, darovací smlouvy, převodu práva, rozhodnutím soudu či jiného státního orgánu nebo jiných právních skutečností. [5]

1.6.12 Spoluvlastnictví

Věci mohou být běžně i ve vlastnictví více vlastníků. Poté lze hovořit o spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví vznikne v případě, kdy jedna věc, nerozdělená, patří najednou více osobám.

Podle nového občanského zákoníku rozlišujeme dva typy spoluvlastnictví:

- **Spoluvlastnictví podílové** – zde každý spoluvlastník vlastní svůj podíl, který vyjadřuje velikost vlastnických práv a povinností ke společné věci. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci na základě většinového podílu spoluvlastníků.
- **Společné jmění manželů** – představuje bezpodílové spoluvlastnictví a vyjadřuje tak právní jednotu a nedělitelnost majetkového společenství manželů. Manželé využívají společné věci pro potřeby své a své rodiny. Toto právo náleží oběma manželům společně a nerozdílně.

Rozdíl mezi výše zmíněnými typy spoluvlastnictví se vyznačuje především dvěma znaky. Bezpodílové vlastnictví vzniká pouze v případě manželů. A druhým znakem je, že u bezpodílového vlastnictví není určen podíl spoluvlastnického vztahu. K přesnému určení dochází pouze v případě zániku spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Z toho vyplývá, že každý z manželů je vlastníkem celé věci s tím, že je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela. [5]

1.7 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí se řídí zákonem č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí České republiky. Katastr nemovitostí je souborem informací o nemovitých věcech na území republiky. Zahrnuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Katastr nemovitostí zahrnuje také evidenci různých práv k těmto nemovitým věcem. Těmi jsou vlastnická práva, věcná břemena, zástavní práva. Katastr nemovitostí je jeden z hlavních informačních systémů správy České republiky. Systém je veřejný, ucelený a pravidelně aktualizovaný. Základní údaje, kterými jsou myšleny parcelní číslo, název nemovité věci a geometrické určení katastrálního území, jsou podle zákona závazné pro právní úkony vztahované k nemovitým věcem, které jsou vedeny v katastru. Za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu má každý jedinec právo pořídit si pro své potřeby z katastru nemovitostí bezplatně výpisy, opisy, kopie, identifikaci parcel či náčrty.

Všechny tyto informace jsou poté opatřeny datem vystavení, otiskem kulatého razítka příslušného katastrálního úřadu, kolkem, jménem a podpisem zaměstnance. Zmíněné dokumenty se nazývají veřejnými listinami.

Veřejnou listinou se rozumí:

- Úplný či částečný výčet budov, parcel nebo jednotek vlastníka oprávněného z jiného práva příslušejícímu k listu vlastnictví s podrobnějšími údaji z katastru nemovitostí. Tyto údaje se váží k uvedeným parcelám, budovám nebo jednotkám. Označujeme je jako "Výpis z katastru nemovitostí".
- Úplný či částečný výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory bez uvedení podrobných údajů z katastru nemovitostí týkajících se jednotek i společných částí domu a pozemků ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Tento výčet označujeme jako "Kopie z katastrální mapy". [1]

1.7.1 Výpis z katastru nemovitostí

Z důvodu objektivnosti dat by neměl být tento dokument starší než tři měsíce. V ojedinělých situacích lze využít i starší výpis a některé údaje si ověřit dálkově přes www.cuzk.cz. Ovšem i tak je nezbytné potvrzení objednatele, že je výpis použitelný a stále aktuální. Výpis obsahuje informace z listu vlastnictví, údaje o nemovitých věcech a jednotkách, údaje o právních vztazích, dalších právech, omezení a poznámkách k daným nemovitým věcem a jednotkám. Tento výpis může být částečný nebo úplný:

- **částečný výpis** – obsahuje pouze vybrané parcely, budovy nebo jednotky, o které si žadatel požádá, tento druh výpisu navíc musí být vždy označen slovy "Částečný výpis"
- **úplný výpis** – obsahuje všechny parcely a budovy nebo jednotky, které připadají k jednomu listu vlastnictví. [1]

1.7.2 Kopie příslušné části katastrální mapy

S vyznačením oceňovaných pozemků odpovídají skutečnosti v případě, kdy se použije kopie katastrální mapy starší než tři měsíce. Poté je nezbytné, aby objednatel potvrdil znalci, že tato kopie je skutečně aktuální. [1]

1.7.3 List vlastnictví

List vlastnictví, někdy též označován jako výpis z katastru nemovitostí, je veřejnou listinou, která obsahuje soupis nemovitých věcí v daném katastrálním území. List vlastnictví je se člení na záhlaví a části A, B, B1, C, D, E a F. Obsahuje údaje o vlastníkově a jiné oprávnění. Dále o nemovitých věcech, které jsou evidovány v jeho vlastnictví, podrobných údajích katastru nemovitostí vztahujících se k vlastníkově, nemovitých věcech nebo jednotkách v jeho vlastnictví.

List vlastnictví se dělí na:

- **A** – slovní označení vlastnického práva, údaje o vlastníkově či spoluvlastnících
 - **B** – údaje o nemovitých věcech nebo jednotkách
 - **B1** – věcná práva, která odpovídají věcnému břemeni a věcná práva ve prospěch vlastníka nemovité věci
 - **C** – omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníka omezují
 - **D** – poznámky o žalobním návrhu, informace o zahájení pozemkových úprav
 - **E** – údaje o listinách, které slouží jako podklad pro zápis vzniku nebo změny vlastnického práva
 - **F** - údaje o vztahu BPEJ k zemědělským pozemkům, které jsou uvedeny v části B
- [18]

Předmět katastru nemovitostí je evidence:

- katastrálního území

- pozemků v podobě parcel
- souborů popisných informací
- budov
- rozestavěných budov či bytů a nebytových prostor vymezených ve formě jednotek
- staveb, které jsou spojeny se zemí pevným základem dle zvláštního předpisu

Obsahem katastru nemovitostí je:

- geometrické a polohové určení pozemku
- geometrické a polohové určení nemovité věci
- druhy pozemků, označení a výměra parcel, čísla popisná, evidenční čísla budov a čísla bytů
- údaje o právních vztazích
- údaje o využití nemovité věci
- údaje o způsobu ochrany
- místní názvosloví

Druhy zápisů do katastru nemovitostí:

- **Vklad** – představuje vznik, změnu či zánik práva k nemovitým věcem a nabývá platnosti ke dni dodání na katastrální úřad.
- **Záznam** – má pouze evidenční charakter a nemá vliv na vznik, změnu ani zánik práva k nemovitým věcem, jelikož je katastrální úřad pouze eviduje.
- **Poznámka** – ovlivňuje vznik, změnu, popřípadě zánik práva k nemovitým věcem, ovšem má pouze signalizační charakter. Poskytuje upozornění, že na danou nemovitou věc bylo zahájeno určité řízení nebo bylo omezeno dispoziční právo vlastníka.

[1]

2 Pojišťovnictví

2.1 Základní terminologie

V této kapitole budou objasněny pojmy, které vychází ze zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o pojmy, které jsou důležité pro pochopení problematiky pojišťovnictví, a je nezbytné objasnit je pro účely této diplomové práce.

2.1.1 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva představuje smlouvu o finančních službách, kde se pojistitel v případě vzniku nahodilé události zavazuje poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.

Za nahodilou skutečnost se považuje skutečnost, která je možná a není u ní jisté, zda v době trvání soukromého pojištění nastane. Není ani známa doba jejího vzniku. Pojistnou událostí je myšlena nahodilá skutečnost, která je blíže specifikována v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává a se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.

Dále je nezbytné si vysvětlit pár dalších termínů, které se mohou dále vyskytovat:

- **pojistná doba** – je doba, na kterou bylo soukromé pojištění sjednáno
- **účastník soukromého pojištění** – je jím myšlen pojistitel a pojistník, jakožto smluvní strany a dále pojištěný a každá další osoba, které na základě soukromého pojištění vzniklo právo nebo povinnost

- **pojistitel** – je právnická osoba, která má oprávnění provozovat pojišťovací činnost
- **pojistník** – tato osoba uzavřela pojistnou smlouvu s pojistitelem
- **pojištěný** – je osoba, na jejíž majetek, zdraví, život, odpovědnost za škodu nebo jiné hodnoty pojistného zájmu se soukromé pojištění váže
- **pojistné nebezpečí** – je možná příčina vzniku pojistné události
- **pojistné riziko** – vyjadřuje míru pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím
- **pojistné období** – je časové období, které je dohodnuté v pojistné smlouvě a za které se platí pojistné
- **škodná událost** – představuje skutečnost, ze které vznikla škoda a která by mohla být důvodem vzniku pojistného plnění [11]

Samotná pojistná smlouva poté vždy obsahuje:

- *určení pojistitele a pojistníka*
- *určení oprávněné osoby*
- *určení, zda se jedná o pojištění škodové nebo obnosové*
- *vymezení pojistného nebezpečí pojistné události*
- *výši pojistného, jeho splatnost a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové.* [11, §4]

2.1.2 Pojistné plnění

Pojistné plnění představuje peněžní částku, která je vyplácena pojišťovnou jako náhrada za vzniklé škody na majetku v závislosti na splnění pojistných podmínek uzavřených v pojistné smlouvě. Zpravidla je náhrada ve formě finančního odškodnění, ovšem ve výjimečných případech může být ve formě věcného plnění. K věcnému plnění dochází v případě uplatnění tzv. asistence. Asistence může být zdravotní, právní anebo technická.

Pakliže bylo pojistné plnění uplatněno v peněžní podobě, poté představovalo náhradu škody či výplatu pojistného plnění. Náhrada škody je využívána v případě, že je pojištěno krytí konkrétní potřeby pojištěných, například pojištění majetku a odpovědnosti. K výplatě pojistného plnění dochází u pojištění abstraktní potřeby, což může být úrazové, životní, důchodové či nemocenské pojištění.

Výše pojistného plnění je určena na základě pojistných podmínek, zásad likvidace jednotlivých druhů pojistných událostí a podle konstrukce u jednotlivých druhů pojištění. Dle zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, je pojistné plnění pojistitele omezeno horní hranicí. Horní hranice je určena buď pojistnou částkou a nebo může být určena limitem pojistného plnění. Samotné vyplácení vychází ze splnění pojistných podmínek, které jsou sjednány v pojistné smlouvě. [6]

2.1.3 Pojistná hodnota

Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, definuje pojistnou hodnotu jako nejvyšší možnou majetkovou újmu, která může nastat v důsledku pojistné události. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, pojistná hodnota se stanovuje jako cena obvyklá v době, kdy se hodnota majetku určuje.

Pojistnou hodnotu lze též stanovit jako cenu novou nebo cenu časovou. Za cenu novou se považuje cena, za kterou je možné v určitém čase a místě pořídit věc stejnou nebo srovnatelnou jako věc stejnou nebo novou se stejným druhem a účelem. Časová cena vyjadřuje cenu, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí. Stanovuje se z ceny nové a zároveň se zvažuje stupeň opotřebení či jiného znehodnocení a nebo naopak zhodnocení věci její opravou, modernizací nebo jiným způsobem. Pokud používáme časovou hodnotu, tak opotřebení nesmí přesáhnout mezní hodnotu určenou pojistnými podmínkami. [3]

2.1.4 Pojistná částka

Pojistná částka věci by měla představovat její pojistnou hodnotu. V případě, že jde o věc movitou, její pojistnou hodnotou je cena nová, za kterou byla daná věc na trhu pořízena. Z toho vyplývá, že cena movité věci má tržní charakter. Pokud se jedná o pojištění budovy nebo stavby, poté její pojistnou hodnotou je nová cena stavby. Nová cena vyjadřuje finanční částku, která umožní plnohodnotnou náhradu budovy v případě poškození nebo v horším případě úplného zničení. [3]

2.1.5 Pojištění

Jsou známy dvě hlavní možnosti, jak se finančně vyrovnat se vzniklými událostmi. Jednou možností je krýt je z vlastních zdrojů, poté se hovoří o tzv. samopojištění. Druhou možností je pojištění neboli přesun rizika na instituci provozující pojištění. Pojištění je tudíž jistým nástrojem finanční eliminace negativních důsledků nahodilostí. Pojištění samo o sobě nemůže zabránit nebo omezit vznik nahodilých událostí, pomáhá ovšem nahradit ztráty.

Pojištění představuje tvorbu, rozdělování a užití pojistného fondu k úhradě peněžních potřeb. Tyto potřeby jsou peněžně ocenitelné a to nejen konkrétní, které lze

přímo vyčíslit, ale také abstraktní, které nelze ihned peněžně vyčíslit. K ohodnocení dochází předem smluvně sjednanou velikostí krytí.

Pojem pojištění je používán v souvislosti s různými podobami pojištění. Jedním z těchto členění je právní členění, které dělí pojištění na:

- **Dobrovolné** – které se sjednává mezi zájemcem o pojištění a pojišťovnou v závislosti na rozhodnutí zájemce o pojištění.
- **Povinné** – které se člení na povinné smluvní a zákonné. O povinné smluvní pojištění se jedná v případě, že v právním předpise je určena povinnost sjednání pojistné smlouvy pro dané subjekty. Naproti tomu zákonné pojištění se sjednává v případě, kdy povinnost jištění pro příslušné subjekty vyplývá ze zákona a kdy se pojistná smlouva nesjednává. [6]

2.1.6 Podpojištění a přepojištění

V rámci sepsání pojistné smlouvy se pojistí majetek a může se zde jednat o samostatnou věc nebo, soubor věcí, či o jiný majetek.

- **Podpojištění** – o podpojištění mluvíme v případě, že je předmět pojištěn na nižší částku, než je jeho reálná hodnota. Pokud poté dojde k pojistné události, bude pojistné plnění stanovováno ve stejném poměru ke škodě, v jakém byla částka, na kterou bylo pojištění sjednáno, ke skutečné reálné hodnotě pojišťovaného předmětu.
- **Přepojištění** – je opak podpojištění. Prakticky se jedná o případ, kdy je pojistná částka vyšší než reálná hodnota pojišťovaného předmětu. [3]

2.1.7 Ceny v pojišťovnictví

V oboru pojišťovnictví se nejčastěji setkáváme s cenou obvyklou, časovou, novou, reprodukční a občas také s cenou historickou.

- **Cena nová** – je taková cena, za kterou lze koupit v dané době a místě věc podobnou nebo srovnatelnou s věcí novou a neopotřebenou. Tato cena se nemusí ve výsledku shodovat s cenou, za kterou byla věc původně pořízena, tzv. cenou pořizovací.
- **Cena časová** – představuje takovou cenu, kterou měla pojištěná věc v době pojistné události, nebo spíše v době, která této události bezprostředně předcházela. Vychází z ceny nové a zahrnuje různé faktory, které cenu snižují nebo naopak zvyšují a jsou způsobeny zhodnocením či znehodnocením dané věci. Faktorem, který snižuje cenu věci, může být například běžné opotřebení. Faktorem zvyšujícím cenu věci může být naopak modernizace. Cena časová zdaleka nedosahuje výše ceny nové.
- **Cena obvyklá** – občas nahrazuje cenu časovou. Vyjadřuje cenu, které by bylo dosaženo při prodeji stejné nebo obdobné věci při běžné obchodní transakci v tuzemsku ke dni ocenění. [19]
- **Cena reprodukční** – je cena, za kterou by byla věc oceněna v době, kdy se o ní účtuje. [1]

2.2 Pojmy související s likvidací pojistných událostí majetku

2.2.1 Pojištění majetku

Pojištění majetku zahrnuje zejména krytí rizik, kvůli kterým dochází ke škodám na majetku. Pojištění majetku zahrnuje krytí mnoha druhů rizik, při jejichž realizaci dochází přímo ke vzniku přímých věcných škod. Rozeznáváme zejména tato rizika:

- **Živelní rizika** – tento druh rizik je zahrnut téměř ve všech druzích pojištění majetku. Představuje širokou škálu rizik, jde o rizika přímých škod na majetku způsobených živelní událostí, jako jsou například požár, výbuch, blesk, vichřice, povodeň, záplava, zemětřesení, tíha sněhu apod.
- **Vodovodní rizika** – mají obdobný charakter jako rizika živelní. Jedná se o riziko škod způsobených vodou vytékající z vodovodního zařízení, kanalizace nebo topení.
- **Rizika havarijní** – znamenají rizika vzniku majetkových škod jak na dopravních prostředcích a také na zboží přepravovaném dopravními prostředky v souvislosti s nárazem nebo střetem dopravního prostředku.
- **Rizika odcizení a vandalství** – jsou rizika škod na majetku vzniklá zásahem třetí osoby.
- **Strojní rizika** – jsou rizika škod způsobená havárií či poruchou strojního zařízení z důvodu chybné technologie, neprofesionálního zacházení, vadného materiálu apod.

Jednotlivé druhy pojištění v rámci pojištění majetku vznikají:

- podle pojištěných rizik
- podle pojištěných majetkových předmětů nebo zájmů.

Pojištění majetku jako takové lze dělit do několika skupin pojistných produktů:

- pojištění majetku obyvatelstva
- pojištění průmyslových a podnikatelských rizik
- pojištění zemědělských rizik.

[6]

Pojištění majetku obyvatelstva

Mezi nejvýznamnější a nejobvyklejší pojištění majetku obyvatelstva se řadí pojištění domácnosti, pojištění budov, havarijní pojištění. Kromě těchto základních produktů pojištění majetku obyvatelstva je možné se setkat i s dalšími produkty, kterými jsou myšleny například pojištění elektromotorů, pojištění sbírek a klenotů, dopravní pojištění apod.

Pojištění domácnosti

Pojištění domácnosti je jedno z nejběžnějších druhů pojištění majetku obyvatelstva. Předmětem pojištění je soubor movitých věcí tvořících zařízení domácností a sloužících k jejich provozu. Pojištění se vztahuje také na movité věci, které se staly součástí souboru zařízení domácnosti. Problematika pojištění domácnosti se týká celého obyvatelstva. Do pojištění domácností je obvykle zahrnuto krytí různých pojistných nebezpečí podle pojistných podmínek jednotlivých pojistitelů.

Obvykle se pojistné plnění v rámci pojištění domácnosti váže na škody, které jsou způsobené:

- požárem, výbuchem, úderem blesku
- vichřicí, krupobitím, tíhou sněhu, zřícením skal či sesuvu půdy
- povodní nebo záplavou
- pádem letadel, stromů, stožárů a obdobných předmětů včetně jejich částí
- vodou z vodovodního či odpadního potrubí, kapalinou nebo párou z etážového nebo dálkového vytápění

- odcizením.

V pojištění domácností se pojišťuje majetek, neboli soubor zařízení domácností. Pojistník si určí při sjednávání pojistné smlouvy výši pojistné částky. Základní pojistná částka se může stanovit:

- na základě zvolené pojistné částky podle odhadu pojištěného
- na základě velikosti plochy bytu, která je násobena koeficientem pro úroveň vybavení
- podle podrobného dotazníku, který se týká zařízení a vybavení.

Ostatní předměty, které se vymykají svojí cenou a množstvím od standardní výbavy, jsou kryty základním pojištěním domácnosti jen do určité výše. Pojišťovna pro tyto předměty obvykle stanovuje dílčí pojistné částky, a to buď absolutní částkou nebo procentem ze základní pojistné částky. V případě, že by došlo k překročení limitu sjednaným v pojistné smlouvě je možné sjednat pro krytí rizik doplňkové pojištění.

Pojistné bývá stanoveno zejména na základě následujících faktorů:

- pojistná částka
- úroveň vybavení domácnosti
- velikost plochy domácnosti
- lokalita, neboli umístění domácnosti
- zvolená spoluúčast
- zvolená pojistná nebezpečí
- zabezpečení domácnosti proti vniknutí cizí osoby
- bezeškodní průběh v minulých letech.

Pojištění budov

Předmětem pojištění budov je budova. Jedná se tedy o pojištění následujících nemovitých věcí:

- rodinné domy včetně vedlejších objektů
- byty a bytové domy
- rekreační objekty
- objekty ve výstavbě

Pojištění budov zpravidla obsahuje krytí pojistných nebezpečí, jako je požár, výbuch, úder blesku, pád letadla, záplava, povodeň, pád stromu, vichřice, odcizení apod. Rozsah pojistných nebezpečí, která jsou kryta v rámci pojištění budov, jsou značně odlišná. Rozsah rizik lze běžně dělit do tří modelových variant:

- **základní varianta** – zahrnuje krytí rizika požáru, blesku, výbuchu, vichřice, odcizení a vandalství
- **širší varianta** – zahrnuje navíc pád předmětů, zřícení skal a vodovodní rizika
- **nejširší varianta** – je představována pojištěním All Risks (pojištění proti všem rizikům, které kryje všechna rizika související s daným pojištěným objektem).

Havarijní pojištění

Představuje druh pojištění, který kryje škoda na motorových vozidlech. Základem tohoto pojištění je krytí pojistného nebezpečí havárie. Dále mohou být pojištěna nebezpečí kolize, živelní pojistná nebezpečí, odcizení, vandalství apod. Havarijní pojištění vychází z principu pojištění nové hodnoty. Pojišťovna tak vyplácí pojistné plnění ve výši nákladů na opravu, pokud nepřekročí cenu vozidla před pojistnou událostí. [6]

2.2.2 Likvidace pojistných událostí

Likvidaci pojistných událostí lze popsat jako souhrn pracovních postupů, které mají za cíl zjistit a poskytnout pojistné plnění klientovi poškozenému nahodilou událostí. Tato událost ovšem musí splňovat podmínky pojištění. To znamená, že musí být v souladu se všeobecnými podmínkami sjednanými v pojistné smlouvě uzavřené mezi klientem a pojišťovnou a také musí k události dojít v období, ve kterém bylo pojištění sjednáno. Postupy při likvidaci pojistných událostí rozhodují o úspěchu či neúspěchu pojišťovny na pojistném trhu. Samotná likvidace pojistných událostí je soubor činností, které jsou vykonávány pojišťovnou za součinnosti klienta za cílem prošetřit vzniklou nahodilou událost a poskytnout či zamítnout pojistné plnění. Vše má striktní postupy, které je nutné dodržovat a nelze se od nich odchýlit.

Při likvidaci pojistných událostí se likvidátor řídí nejen zákony, ale i dalšími dokumenty:

- pojistná smlouva
- všeobecné pojistné podmínky
- smluvní ujednání
- směrnice.

Smluvní ujednání představují zvláštní pojistné podmínky. Těmi je možné upřesnit například způsob výpočtu pojistného plnění u vyjmenovaných druhů majetku, typ ceny, na kterou jsou pojištěny, a dále mohou obsahovat limity pojistných plnění nebo rozšiřovat pojistná rizika a výluky z pojištění. Směrnice jsou jistá interní pravidla, jimiž se řídí každý zaměstnanec pojišťovny. Tyto dokumenty nejsou veřejné a představují metodickou příručku o způsobu postupu.

V pojišťovnictví se občas zaměňují dva pojmy, které je nezbytné odlišovat. Jedná se o následující pojmy:

- **Škodná událost** – je skutečnost, za které vznikla škoda, a která by mohla být důvodem vzniku práva na pojištění.
- **Pojistná událost** – představuje nahodilou skutečnost, která je blíže označena v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se smlouva odvolává a se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.

Událost považujeme za škodnou do doby, kdy ještě není zcela prokázán nárok na náhradu ze strany pojistitele, neboli dokud není jisté, zda je událost likvidní. Pojistná událost je naopak skutečnost, která je v souvislosti se sjednanou pojistnou smlouvou likvidní.

V další části práce bude postupně rozebrán postup likvidace. Tento postup lze shrnout do pěti základních fází:

- oznámení pojistné události
- registrace pojistné události
- průběh šetření
- stanovení výše pojistného plnění
- ukončení šetření.

[7]

Oznámení škodné události

Pakliže nastane škodná událost, je důležité oznámit tuto událost pojistiteli bez zbytečného odkladu. Při oznámení je důležité nahlásit číslo pojistné smlouvy nebo rodné číslo pojistníka. Dalším podstatným údajem je uvedení data, ve kterém došlo ke vzniku škody. Ostatní poskytované údaje se liší podle druhu pojištění. Pokud tedy dojde ke škodné události, doporučuje se jí nahlásit co nejdříve. Dle zákona je ovšem právo na plnění v odvětví neživotních pojištění promlčeno nejdéle za tři roky. Tato lhůta začíná běžet od jednoho roku po vzniku pojistné události. To znamená, že od data vzniku

škody má poškozená osoba celkem čtyři roky na uplatnění práva na plnění, respektive nahlášení vzniku škody a doložení dokladů.

Vznik škody je možné oznámit následujícími způsoby:

- **Vyplnění tiskopisu** – je možné vyzvednout přímo na pobočce pojišťovny, popřípadě stáhnout na webu pojišťovny. Po vyplnění tiskopisu je nezbytné jej zaslat poštou, e-mailem, a nebo doručit osobně na pobočku.
- **Prostřednictvím online formuláře** – funguje na principu, kde poškozený nejdříve vyplní online formulář a poté obdrží SMS zprávu s číslem, pod kterým je škoda zaevidována. Online formulář je přímo propojen s provozním systémem pojišťoven. V poslední době se začala využívat také mobilní verze pro vyplnění online formuláře.
- **Telefonicky** – je poškozený spojen přímo s příslušným operátorem. Ten s klientem vyplní formulář pro oznámení škody. Kromě samotné registrace škodné události poskytne klientovi také informace o následujícím postupu.
- **E-mailem** – funguje obdobně jako prostřednictvím online formuláře. Jedná se o moderní způsob hlášení škodných událostí. Klient nejdříve vyplní tiskopis, který poté může naskenovat, a nebo popíše událost do textu e-mailu. Pokud by v textu neuvedl potřebné množství informací pro registraci škody, kontaktuje jej pracovník pojišťovny a potřebné údaje zjistí.
- **Pracovníkovi přepážkové služby** – tento druh oznámení se využíval převážně v dřívější době, dnes jej využívají převážně ti, co nemají přístup k internetu nebo jen neumí pouze pro tyto účely využívat. Výhodou tohoto oznámení je osobní kontakt s pracovníkem, který naše škodou událost registruje. [7]

Registrace škodné události

Pojišťovny využívají speciálně vytvořený software, který umožňuje zaregistrovat každé přijaté oznámení škodné události. Proces, během kterého pracovník pojišťovny vyplní s klientem elektronický formulář se označuje jako typování hlášenky. Po uložení hlášenky program umožňuje odeslat klientovi SMS zprávu s číslem škodné události, pod kterým je v systému vedena. Každá nahlášená událost má přiřazeno své evidenční číslo. Číslo škodné události, neboli hlášenky, znamená identifikační rozlišení dané škody. [7]

Průběh šetření

Po registraci a přidělení čísla škodné události je škoda předána likvidátorovi. Přiřazení je prováděno administrativním pracovníkem likvidačního oddělení, který na základě typu škody přiřadí danou škodu likvidátorovi. V úvahu musí brát také zaměření a specializaci konkrétního likvidátora. V tuto chvíli dochází zahájení šetření události.

Prvním krokem samotného šetření je **kontrola pojistné smlouvy**, podle které uplatňuje pojištěný nárok na náhradu škody. Základem je zejména zjištění, zda byla pojistná smlouva platná ke dni vzniku škodné události, zda je smlouvou kryta příčina vzniku škodné události, případně zda bylo uhrazeno první pojistné. Pokud se zjistí, že nedošlo ke splnění některého z těchto bodů, šetření může vést k uzavření šetření bez náhrady škody, jinak řečeno k zamítnutí pojistného plnění. Pokud likvidátor zjistí některý z výše uvedených nedostatků, automaticky provádí kontrolu, zda nemá klient uzavřenou jinou pojistnou smlouvu, která by škody kryla. Občas se může stát, že klient s více pojistnými smlouvami neúmyslně zamění jejich čísla, a nebo neví, která smlouva je správná. K tomu dochází převážně v případech, kdy poškozený ohlašuje škodu sám bez pomoci pracovníka pojišťovny, který je schopen základní údaje ověřit.

Dalším krokem je **komunikace**. Na základě oznámených skutečností a s ohledem na rozsah poškození určí likvidátor potřebné dokumenty, pomocí kterých

prošetří škodu. Žádost o dodání dokumentů může pojištěnému zaslat písemně, e-mailem, popřípadě telefonicky. Pojištěného může zastupovat zplnomocněná osoba. Tou je nejčastěji makléř nebo pojišťovací agent. Jím je zpravidla poskytnuta plná moc již uzavřením pojistné smlouvy, která je standardně zmocňuje k její správě a také k řešení nastalé škodné události. Pokud je plná moc zaznamenána v provozním systému u pojistné smlouvy, automaticky hned od počátku šetření škodné události likvidátor komunikuje pouze se zplnomocněnou osobou. V případě, že je událost hlášena jinou osobou od pojištěného, která uvede, že pojištěného zastupuje, komunikace s touto osobou může začít až po doložení plné moci. Při šetření škodné události se může klient informovat o jejím průběhu. V praxi se využívá několik možností, jak informace získat:

- telefonicky
- e-mailem
- na webových stránkách
- osobní návštěvou pobočky
- SMS zprávou
- poštou
- zasláním faxu.

Třetím krokem je **zajištění důkazních prostředků**. Kromě určení všech potřebných dokumentů k prošetření škody rozhoduje likvidátor o provedení prohlídky poškozené věci. Oprávněná osoba je povinna oznámit škodnou událost bez prodlení a zároveň zabránit možnému rozšíření škody a neměnit její stav bez souhlasu pojistitele po oznámení události. Výjimku samozřejmě tvoří případy, kdy je začít s opravou majetku ihned bezpečnostních, hygienických, ekologických nebo jinak závažných. V tomto případě je ovšem nezbytné zajistit důkazní prostředky, například fotodokumentací nebo videozáznamem. Jsou ovšem i případy, kdy není vyžadována osobní prohlídka likvidátorem a postačuje pouze fotodokumentace. To se týká zejména o případy s nižší škodou. Někdy se může stát, že je vznik škody spojen s trestnou činností nebo přestupkem. Poté je nezbytné přivolat i policii.

Pokud je potřeba provést osobní šetření v místě škody, pak je nezbytné toto šetření důkladně zdokumentovat. Při provádění prohlídky by se měl technik řídit jistými zásadami, kterými jsou:

- získat maximum informací již při první prohlídce
- dobře zdokumentovat rozsah poškození, typ zařízení, materiál
- pokud je to nutné, fotodokumentaci doplnit nákresem nebo možným scénářem průběhu vzniku škody
- posoudit rozsah pojistného krytí
- včas rozpoznat cizí odpovědnost
- posoudit i případnou odpovědnost poškozeného.

Na základě prohlídky poškozené věci může technik navrhnout druhou prohlídku nebo dát jiné doporučení. Veškeré informace se zaznamenávají do Zápisu o prohlídce. Ten musí být vždy opatřen podpisem pojištěného nebo pověřené osoby. Technik následně vloží všechny dokumenty do systému pod přiděleným číslem zakázky, která se váže na škodnou událost. Technik zpravidla provádí i výpočet výše škody. U menších škod může provést výpočet likvidátor pomocí zjednodušeného výpočtového listu. [7]

Stanovení výše pojistného plnění

Pokud nejsou zjištěny v předchozích krocích skutečnosti, které by vedly k zamítnutí škodné události, a všechny dokumenty jsou doloženy, může likvidátor přejít ke stanovení výše pojistného plnění. Stanovení výše pojistného plnění ovšem závisí na mnoha faktorech, ze kterých je možné jmenovat jako nejdůležitější:

- zjištění výši škody
- typ pojištění
- spoluúčast
- výše pojistné částky.

Klient má zpravidla možnost zvolit formu pojistného plnění. Výši škody může pojistitel určit z následujících podkladů:

- doklady s rozpisem práce a materiálů
- rozpočet
- cenová nabídka opravce
- doklad o pořízení věci v případě neopravitelnosti.

Nejdříve budou detailněji rozebrány **doklady s rozpisem práce a materiálů**. Běžně nechá klient poškozenou věc opravit na své náklady a následně předloží pojistiteli fakturu s rozpisem práce a materiálu. Ta je následně zkontrolována technikem, který zváží provedenou opravu, zda není zbytečně nadhodnocená, a nebo zda nejsou provedeny práce, které nesouvisí se vzniklou událostí. Pokud technik zjistí nesrovnalost, může pojistné plnění krátit.

Pokud nemá klient dostatek finančních prostředků na opravu, může zvolit plnění formou **rozpočtu**. V tomto případě vychází výše pojistného plnění ze škody skutečně zjištěné nebo z doložených dokladů klienta. Klient doloží rozsah poškození v měrných jednotkách spolu s fotografiemi, popřípadě vytvoří položkový seznam s množstvím použitého materiálu a času, který vynaložil na odstranění škody. Výši škody určí technik za pomoci likvidačních tabulek. V praxi tak může dojít ke dvěma situacím:

- Rozpočet plně kryje budoucí opravu a pojištěnému vznikne rezerva z pojistného plnění.
- Rozpočet budoucí opravu nepokryje. Poté může pojištěný vznést nárok na doplacení pojistného plnění. Pokud je nárok oprávněný, doplatí pojistitel chybějící část pojistného plnění.

Tuto formu plnění si často volí klienti, kteří již mají jisté zkušenosti s likvidací pojistných událostí a kalkulují se situací, kdy je vyplacená částka vyšší, než jsou náklady spojené s opravou. Nejedná se ovšem o protiprávní jednání nebo chybný

výpočet pojišťovny. Občas je možné některé následky škody odstranit finančně výhodnějším způsobem.

Princip **cenové nabídky** spočívá ve stanovení rozpočtu budoucí opravy ze strany opravce. Předloženou cenovou nabídku může likvidátor nebo technik schválit či odmítnout. Pokud je cenová nabídka schválena pojišťovnou, je vyplaceno pouze 60% z částky. Zbylá částka je vyplacena až po provedení opravy a doložení konečné faktury. Tento způsob rozdělení pojistného plnění do dvou plateb byl zaveden z důvodu, že cenové nabídky mohou být někdy cíleně nadhodnoceny.

O **totální škodě** mluvíme v případě, kdy je poškozená věc neopravitelná nebo by oprava převyšovala částku, za kterou lze danou věc pořídit jako novou. V druhém případě je pojištěný povinen doložit doklad o zakoupené věci, a nebo v případě absence tohoto dokladu nahradí doklad čestným prohlášením o ceně a stáří. Na základě těchto údajů přistupuje likvidátor k určení výše škody.

V **konečné výši pojistného plnění** je zohledněno na jakou cenu má klient majetek pojištěn. V případě časové ceny se uvažuje stupeň opotřebení, u ceny nové se přihlíží k nákladům na znovupořízení stejně nebo srovnatelné věci. Ceny obvyklá se využívá v případě cenností a věcí zvláštní hodnoty. Dalším krokem je odečtení výše spoluúčasti od celkové výše pojistného plnění, pokud je spoluúčast ve smlouvě sjednána. Spoluúčast může být podílová, excedentní nebo kombinovaná ze dvou předchozích. Pokud výše škody stanovená šetřením nepřesahuje výši spoluúčasti, pojistná událost je uzavřena bez nároku na náhradu a náklady spojené se vzniklou škodou nese pojištěný.

Všechny kroky vedoucí ke kalkulaci výše pojistného plnění jsou zaznamenány likvidátorem do výpočtového listu, který se archivuje společně s ostatními dokumenty pojistné události. Výsledná zpráva se nazývá Likvidační zprávou, která obsahuje číslo

pojistné smlouvy, číslo pojistné události, informace o pojištěném, popis vzniku škody a její příčina, rozsah škody a výpočet dle výpočtového listu, pojistná částka, spoluúčast, podpojištění, dále informace o tom, zda ne pojištěný plátcem DPH, zda je k pojistnému plnění sjednána vinkulace (omezení dispozičního práva) a další. Pojistné plnění je zpravidla vypláceno pojištěnému. [7]

Ukončení šetření

Pojistitel je povinen ukončit šetření nejpozději do tří měsíců ode dne oznámení škody. Pakliže to není možné, pojistitel oznámí pojištěnému důvody, které ukončení šetření brání, popřípadě poskytne přiměřenou zálohu. Po shromáždění veškerých potřebných dokumentů k prokázání nároku na náhradu škody ze strany pojištěného i pojistitele může likvidátor přistoupit k ukončení šetření. Před samotným vyplacením pojistného plnění se pojistná událost se všemi dokumenty předkládá revidujícímu likvidátorovi. Ten kontroluje základní náležitosti likvidačního procesu zejména z důvodu, zda byl nárok na náhradu škody oprávněný a dostatečně prokázán a zda nedošlo k pochybení na straně likvidátora či technika, který škodu šetřil. Pojistné plnění je splatné do 15 dnů od ukončení šetření a je zasláno poštovní poukázkou na adresu klienta nebo převodem na jeho bankovní účet. Celý proces je ukončen odesláním oznámení o výši pojistného plnění, případně zamítacím dopisem s vysvětlením. [7]

3 Oceňování majetku

Cílem této kapitoly je vysvětlit způsoby a principy oceňování majetku jak obecně, tak především pro účely pojišťovnictví.

3.1 Základní pojmy

V této kapitole se zaměřím na vysvětlení základních pojmů používaných v oblasti oceňování majetku, které jsou důležité i v rámci diplomové práce.

3.1.1 Oceňování

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. Velmi důležité je uvědomit si, že mezi pojmy cena a hodnota je rozdíl. Oceňování je možné aplikovat na určování cen, hodnot movitého i nemovitého majetku pro účely prodeje, koupě, pronájmu, stanovení daňového základu, a nebo při zvažování investic. [1]

V rámci pojišťovnictví se oceňování využívá zejména pro stanovení velikosti pojistné částky a pojistné hodnoty. Ty slouží k uzavření pojistných smluv a stanovení výše pojistného plnění při likvidaci pojistných událostí. Podle zmíněného zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., se oceňuje stavba nebo její část, pakliže nestanoví zákon jinak, nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem, popřípadě jejich kombinací. Použití těchto způsobů je určeno příslušnou vyhláškou. [10]

3.1.2 Cena

Termín cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může a nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisoudí jiné osoby. Částka též může být zveřejněna, avšak i přes to zůstává historickým faktem.

Při oceňování majetku se střetáváme s mnoha druhy cen. Těmi jsou:

- **Cena zjištěná** – také nazývaná jako cena administrativní nebo úřední, je zjištěna podle cenového předpisu, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 199/2014 Sb.
- **Cena pořizovací** – též cena historická představuje cenu, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. V případě staveb se jedná o cenu v době jejich postavení.
- **Cena reprodukční** – někdy označována jako reprodukční pořizovací cena vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo srovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
- **Cena obecná** – často označována jako tržní je cena, za kterou je možno věc prodat či koupit v určitém místě. Tuto cenu označujeme standardně CO respektive COB. Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním s dříve realizovanými prodeji či koupěmi obdobných věcí v daném místě i čase za předpokladu, že jsou k tomu dostupné kvalitní informace. V případě, že tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je nezbytné použít náhradní metodiku. Jako náhradní metodiku je možné využít například index odlišnosti nebo Klimešovu srovnávací metodu.
- **Cena výchozí** – při výpočtech některé z výše uváděných cen vyjadřuje cenu pro nové stavby, bez odpočtu opotřebení.
- **Cena vlastní** – neboli též tržní, se vytváří při konkrétním obchodním styku a může se výrazně lišit od ceny zjištěné. Z toho důvodu ji není možné stanovit přesně.

- **Jednotková cena** – představuje cenu za jednu jednotku, například v ks, ha, t, m² a m³. Rozeznáváme základní cenu, což je jednotková cena stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení a dále základní cenu upravenou, která se zjistí z ceny základní její úpravou. Například pomocí koeficientů, srážek a přírážek.

[1]

3.1.3 Hodnota

Nejedná se o skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou cenu. Hodnota představuje ekonomickou kategorii, která vyjadřuje na jedné straně peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné koupit. Na straně druhé vyjadřuje vztah mezi kupujícími a prodávajícími. Jedná se pouze o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad této hodnoty provádí. Při oceňování majetku používáme hned několik typů hodnot podle toho, jak jsou definovány. Jedná se například o hodnotu věcnou, výnosovou, střední, tržní ap. Každá z těchto hodnot může být vyjádřena zcela odlišným číslem. Právě proto je nezbytné velmi přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Věcná hodnota

Někdy též označována jako substanční hodnota či časová cena. Tato hodnota představuje reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a zároveň přiměřené intenzitě používání. Hodnota se navíc snižuje o náklady na opravu vážných závad, kvůli kterým není možné okamžité užívání věci.

Podle zákona o oceňování se jako obdoba této ceny používá termín cena zjištěná nákladovým způsobem. Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo potřeba vynaložit na pořízení dané věci v místě ocenění a podle jejího stavu ke dni ocenění bez započtení koeficientu prodejnosti K_p .

[1]

Výnosová hodnota

Označována občas jako kapitalizovaná míra zisku či kapitalizovaný zisk, představuje součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně by se dala definovat jako jistina, kterou je nutné uložit při stanovené úrokové míře z důvodu, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Cena se zjišťuje z dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, do nichž by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, pojištění ap.

V případě, že zisk bude konstantní a trvalý i v následujících letech, pak se výnosová hodnota vypočte dle následujícího vzorce.

$$C_1 = \frac{\text{čistý zisk z nájmu za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} * 100 \%$$

3.2 Způsoby oceňování majetku

Majetek a služby se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění.

Obvyklá cena je v rámci tohoto zákona chápána jako cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zároveň je nezbytné zvážit veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, vliv zvláštní obdoby ani osobní poměry prodávajícího či kupujícího. Za mimořádné okolnosti trhu jsou považovány například stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či kalamit. Osobními poměry jsou chápány především vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní

vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku či službě, která vyplývá z osobních poměrů k nim.

Kromě obvyklé ceny upravuje zákon i jiné způsoby oceňování:

- **Nákladový způsob** – tento způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nezbytné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **Výnosový způsob** – vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosaženého nebo z výnosu, který je možné z předmětu ocenění za obvyklých podmínek získat. Dále též z úrokové míry tohoto výnosu.
- **Porovnávací způsob** – je založen na porovnání předmětu ocenění se stejným nebo srovnatelným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.
- **Oceňování podle jmenovité hodnoty** – ocenění vychází u částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.
- **Oceňování podle účetní hodnoty** – v případě použití tohoto ocenění se vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.
- **Oceňování podle kurzové hodnoty** – vychází se zde z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.
- **Oceňování sjednanou cenou** – za sjednanou cenu je považována cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji nebo cena odvozená ze sjednaných cen. [1]

3.3 Oceňování staveb

Pakliže zákon o oceňování č 151/1997 Sb., nestanoví jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem, popřípadě jejich kombinací. Použití jednotlivých způsobu ocenění je určeno příslušnou vyhláškou.

3.3.1 Nákladový způsob

V případě použití nákladového způsobu ocenění staveb se vychází ze základní ceny za měrnou jednotku, a nebo z nákladů na pořízení stavby. Jestliže oceňujeme stavby určené k odstranění, ocení se použitelný stavební materiál z jejího odstranění, který je snížen o náklady na odstranění stavby.

Pokud se oceňuje rodinný dům, rekreační chalupa či rekreační domek, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³, poté se základní cena upravená spočítá podle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$$

- **ZCU** – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru
- **ZC** – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- **K₄** – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n),$$

kde 1 a 0,54 jsou konstanty

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení

s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení v podstandardním vybavení.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které je možné překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, za které je považována například

fotodokumentace, výčet a podrobní popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním či nadstandardním provedení.

- K_s – koeficient polohový
- K_i – koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem se poté zjistí podle jednoduchého vzorce:

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

- CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem
- ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru
- P_{mj} – počet měrných jednotek stavby
- o – opotřebení stavby v %
- 1 a 100 jsou konstanty. [12]

Zjištění výchozí hodnoty stavby lze zjistit podle skutečně dosahovaných nákladů v daném období:

- **Individuální cenová kalkulace** – představuje nejpodrobnější a nepřesnější metodu zjištění přesné výchozí hodnoty stavby, vyznačuje se ovšem vysokou pracností.
- **Podrobný položkový rozpočet** – jedná se o velmi často používaný způsob stanovení hodnoty stavby například při určování výše pojistného plnění, používá cenové položky jednotlivých konstrukcí.
- **Metody agregovaných položek** – je velmi oblíbená a využívaná metoda, kde se vychází z podmínek, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavebních konstrukcí. Podstata agregovaných položek

poté spočívá v tom, že jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že vytvoří ucelenou konstrukci.

- **Propočet ceny** – je propočet podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THU vyjádřených například v Kč/m³ obestavěného prostoru stavby. [1]

Individuální cenová kalkulace

Individuální cenová kalkulace se vyznačuje především tím, že je nejpodrobnější, nejpresnější, ale zároveň též nepracnější metodou, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Vypočtené objemy jednotlivých druhů a provedení se následně násobí jednotkovou cenou, která se zjišťuje z katalogu cen stavebních prací. Součtem dílčích hodnot se zjistí reprodukční cena stavby.

Tato metoda se používá pouze v těch případech, kdy jsou přesně známy a určeny jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Tzn. pouze u staveb, kde je k dispozici podrobná stavebně technická dokumentace, ve které jsou uvedeny použité stavební materiály, a zároveň tato dokumentace odpovídá skutečnému stavu objektu.

Individuální cenová kalkulace se řadí mezi nákladově orientovanou tvorbu cen, díky níž je možné stanovit přesně jednotkovou cenu. Náklady na jednotlivé položky jsou rozeznávány ve dvojím členění, a to jako náklady přímé a nepřímé. Přímé i nepřímé náklady lze následně dále členit do kalkulačních vzorců. Základní podoba kalkulačního vzorce je znázorněna v následující tabulce. Jednotlivé náklady budou dále rozebrány i detailněji. [1]

Tab. 1 - Kalkulační vzorec [1]

Cena stavebního objektu (kalkulační vzorec)						
Cena						
Náklady celkem						Zisk
Přímé náklady				Nepřímé náklady		
Materiál	Mzdy	Stroje	OPN	Režie výrobní	Režie správní	

Přímé náklady se člení na:

- **přímý materiál** – zahrnuje vyčíslitelný materiál, který je spotřebován přímo na konkrétní zakázce
- **nepřímý materiál** – představuje mzdy výrobních pracovníků potřebných k provedení dané zakázky a konkrétní práce, do přímých mezd nejsou zahrnuty náklady na odvody do fondů sociálního a zdravotního pojištění
- **náklady na stroje** – jsou vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů a zařízení využívaných pro konkrétní kalkulovanou práci
- **ostatní přímé náklady** – jsou ostatní vyčíslitelné položky související s kalkulovanou prací.

Nepřímé náklady se člení na:

- **výrobní režie** – zahrnuje velké množství položek, jako například spotřebu pohonných hmot, energií a materiálů souvisejících s řízením, náklady na opravu

a údržbu majetku, odpisy, cestovné, nájemné, mzdové náklady související s řízením a odvody z nich, osobní náklady, pojistné, poplatky ap.

- **správní režie** – zahrnuje náklady související s řízením a správou.

Režie jsou počítány jako podíl režijních nákladů z předem zvolené základy. Zisk zahrnuje mimo jiné i vliv inflace, jelikož výstavba může probíhat i několik let. Celková náklady na danou položku představují sumu přímých a nepřímých nákladů a samozřejmě zisk. K celkové ceně se přičítá daň z přidané hodnoty. [1]

Podrobný položkový rozpočet

Podrobný položkový rozpočet je možné popsat jako podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací ap. Cena jednotlivých položek je poté stanovena například individuální kalkulací nebo pomocí směrných orientačních cen. Pro sestavení položkového rozpočtu je nezbytná úplná prováděcí projektové dokumentace. Cena jednotlivých stavebních prací se určuje násobením množství práce či materiálu a jednotkovou cenou. Jednotkové ceny, někdy též nazývané jako ceníkové položky, zjistíme například z Katalogů popisů a směrných cen stavebních prací. Jednotlivé ceny se třídí do jednotlivých hlav.

Podrobný položkový rozpočet je sestaven do 11 hlav:

- **hlava I** – projektové a průzkumné práce
- **hlava II** – provozní soubory
- **hlava III** – stavební objekty
- **hlava IV** – stroje a zařízení
- **hlava V** – umělecká díla
- **hlava VI** – vedlejší náklady

- **hlava VII** – ostatní náklady
- **hlava VIII** – rezerva
- **hlava IX** – jiné investice
- **hlava X** – náklady z investičních prostředků
- **hlava XI** – náklady z neinvestičních prostředků. [1]

Metoda agregovaných položek

Tato metoda je velmi oblíbená a využívána zejména v případech, kdy není k dispozici řádná prováděcí projektová dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Při ocenění se přikročí k sloučení, neboli agregaci, některých položek stavebních prací tak, že vznikne ucelená konstrukce. Tato metoda je využívána pro rychlejší a snadnější ocenění.

Propočet ceny

Jedná se o metodu, která je oproti použití rozpočtu podstatně jednodušší. Její nevýhodou je ovšem její menší přesnost. Nejdříve je nutné zjistit přesné výměry celé stavby, respektive jednotlivých stavebních a provozních částí. Tím se rozumí například obestavěný prostor, zastavěná plocha, délka, hloubka, výška. To vše s ohledem na typ stavby. Pro danou jednotku se následně z katalogu technicko-hospodářských ukazatelů zjistí jednotková cena. Vynásobením těchto dvou hodnot se obdrží reprodukční cena.

3.3.2 Výnosový způsob

Výnosové oceňování slouží ke stanovení výnosové hodnoty pro ocenění budov jako podklad pro cenu zjištěnou. Výnosová hodnota představuje čistě ekonomický či podnikatelský pohled na vlastnictví nemovité věci, která má přinášet výnos. Výnosová hodnota je dána zejména velikostí kapitálu, který by měl při uložení na danou míru kapitalizace v budoucnu umožnit vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by plynuly z nemovité věci.

Nejvýstižnější definice výnosové hodnoty zní: "*Výnosová hodnota nemovité věci je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.*" [1]

Zjednodušeně by se dalo hovořit o jistíně, kterou je nutno uložit do peněžních ústavu na složené úrokování při stanovené míře kapitalizace, aby bylo možné v budoucích letech vybrat takové částky, které by odpovídaly budoucím výnosům z nemovité věci právě v těchto letech. Výnosová hodnota se zjistí z dosaženého ročního nájemného, které je sníženo o roční náklady na provoz. V rámci těchto nákladů by měly být započteny odpisy, průměrná roční údržba, daně, pojištění ap. Pokud bude čistý zisk konstantní a trvalý i v následujících letech, výnosová hodnota C_v se vypočte podle následujícího vzorce. [1]

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} * 100 \%$$

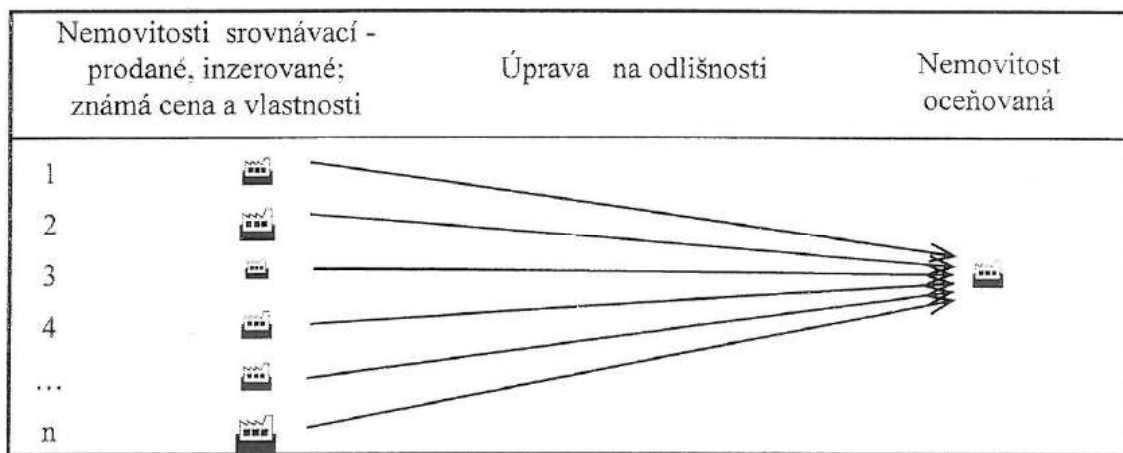
Roční nájemné se stanoví z nájemní smlouvy nebo jiných spolehlivých dokladů o zaplacení nájemného. V případě, že nejsou dostupné doklady o zaplacení nájemného, určí se nájemné v obvyklé výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše nájemného musí být zpravidla doložena. Výše ročního nájemného se spočítá jako suma nájemného za kompletní pronajmutelné podlahové plochy stavby za posledních 12 měsíců. Do ročního nájemného nejsou započteny ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitých věcí.

Celková podlahová plocha stavby se určuje jako suma výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží. Tyto plochy jsou členěny podle skutečného účelu užití s tím, že se do nich nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, například chodba, schodiště, půdy, sklepy, kotelny, prádelny a podobně za předpokladu, že nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celkovou podlahovou plochu snižujeme o plochu

nepronajatých prostor, které nemohou být pronajaty z důvodu špatného stavebně technického stavu, nebo se nepředpokládá jejich pronajmutí. Snížení plochy musí být odůvodněno například přiloženou fotodokumentací a podrobným popisem těchto prostor. [12]

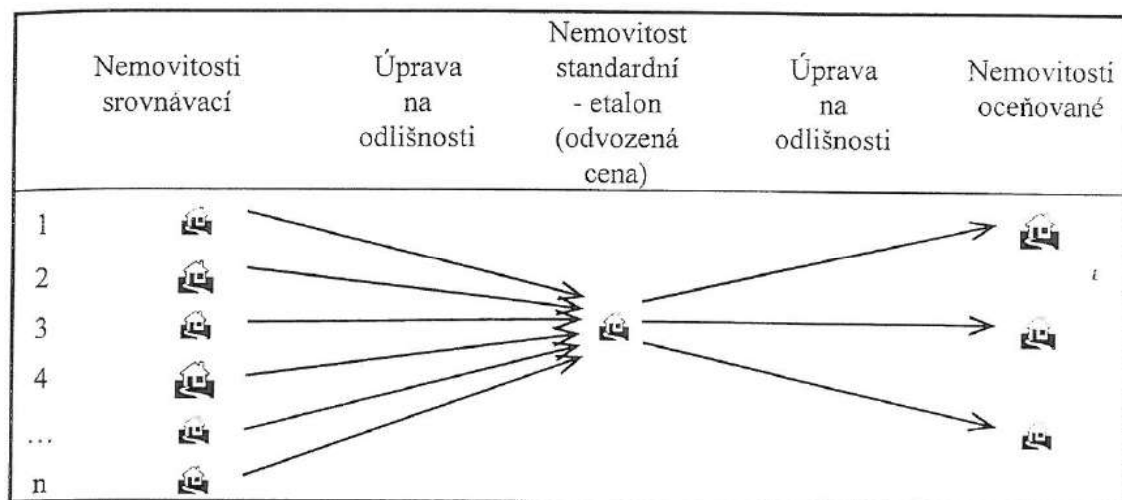
3.3.3 Porovnávací způsob

Porovnávací metoda, někdy též označována jako srovnávací či komparační metoda, vychází přímo z porovnání prodaných podobných nemovitých věcí v obdobných podmínkách. Porovnání rozeznáváme buď přímé, což je porovnání přímo mezi prodávanými a oceňovaným objektem a je vhodné především v případě zjišťování ceny jednoho objektu, a nebo nepřímé.



Obr. 1: Metoda přímého porovnání [1, str. 56]

V případě nepřímého porovnání je na základě souboru údajů o prodaných srovnatelných nemovitých věcech zpracován tzv. etalon. S ním je poté srovnávána oceňovaná nemovitá věc. Nepřímé porovnání se využívá tehdy, kdy je oceňuje více objektů.



Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání [1, str. 57]

Výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem se provádí pouze u staveb, které vyhovují podmínkám uvedených v § 35 až 37 vyhlášky č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška, podle vzorce:

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P,$$

kde,

- CS_P – cena stavby určená porovnávacím způsobem
- OP – obestavěný prostor v m^3
- ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3
- I_T – index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1
- I_P – index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1. [12]

Pro rodinný dům se cena zjišťuje porovnávacím způsobem u obestavěného prostoru do 1 100 m^3 . Základní cena upravená rodinného domu se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC * I_V,$$

kde

- ***ZCU** – základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru*
- ***ZC** – základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 vyhlášky č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška*
- ***I_V** – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:*

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) * V_{13}$$

kde

- ***I_V** – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení.*

[12]

Praktická část

4 Lokalita posuzovaného objektu

V případě této diplomové práce je posuzovaný rodinný dům na území městyse Velké Poříčí v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji. V České republice se nachází celkem 14 krajů, kterým připadá 77 okresů.



Obr. 3: Mapa krajů České republiky [14]

Seznam všech 14 krajů:

- Hlavní město Praha,
- Středočeský kraj,
- Jihočeský kraj,
- Plzeňský kraj,
- Karlovarský kraj,
- Ústecký kraj,

- Liberecký kraj,
- Královéhradecký kraj,
- Pardubický kraj,
- kraj Vysočina,
- Jihomoravský kraj,
- Olomoucký kraj,
- Moravskoslezský kraj.

4.1 Královéhradecký kraj

Královéhradecký kraj se nachází v severovýchodní části Čech. Hranice kraje je z velké části (zhruba jedné třetiny) tvořena státními hranicemi s Polskem. Zbylé dvě třetiny hranic kraje jsou tvořeny společnou hranicí s krajem Pardubickým, Středočeským a Libereckým.



Obr. 4: Mapa královéhradeckého kraje [16]

K dalším základním údajům o kraji patří jeho rozloha, která činí 4 759 km². To představuje přibližně 6 % celkové rozlohy České republiky. Počet obyvatel Královéhradeckého kraje k 1. 1. 2014 je 551 909 obyvatel, což představuje přibližně 5,25% z celkového počtu obyvatel České republiky. V počtu obyvatel se jedná až o desátý největší kraj.

Území kraje je tvořeno celkem pěti okresy. Těmi jsou Hradec Králové, Jičín, Náchod, Rychnov nad Kněžnou a Trutnov. V kraji je nadále zřízeno 15 správních obvodů obcí s rozšířenou působností a dalších 35 správních obvodů obcí s pověřeným úřadem. V Královéhradeckém Kraji se nachází celkem 448 obcí. Centrem kraje je statutární město Hradec Králové. [16]

Administrativní členění kraje

Administrative breakdown of the region

Správní obvod ORP
Administrative districts of MEP

Broumov	Kostelec nad Orlicí
Dobruška	Nová Paka
Dvůr Králové nad Labem	Nové Město nad Metují
Hořice	Nový Bydžov
Hradec Králové	Náchod
Jaroměř	Rychnov nad Kněžnou
Jičín	Trutnov
	Vrchlabí



Obr. 5: Správní mapa Královéhradeckého kraje [16]

Významnou dominantou kraje jsou na severu Krkonoše, kde se nachází i nejvyšší hora Sněžka (1 602 m.n.m.), která je zároveň nejvyšší horou České republiky. Z východu je kraj ohraničen Orlickými horami. Tato dvě pohoří jsou oddělena pouze broumovským výběžkem. Díky výskytu těchto dvou pohoří patří královéhradecký kraj mezi významné geologické oblasti. Vyskytují se zde známá skalní města v čele s teplickými a adršpašskými skalami. Dále se zde nachází Broumovské stěny, Ostaš a Křížový vrch. V těchto lokalitách se také nachází jedna z nejkvalitnějších zásobáren pitné vody na území České republiky. Prakticky celé území kraje spadá do povodí Labe, pouze okrajová část Broumovského výběžku náleží povodí Odry. Na území kraje se také nachází Krkonošský národní park, Český ráj, Orlické hory a mnoho dalších chráněných krajinných oblastí. [14]

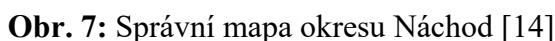
4.2 Okres Náchod

Náchodský okres leží na severovýchodě Královéhradeckého kraje přímo mezi Krkonošemi a Orlickými horami. Sousedními okresy jsou ze západu okres Trutnov, z jihu Hradec Králové a Rychnov nad Kněžnou. Z východní a severní strany jsou hranice okresu tvořeny státní hranicí s Polskem. Celkový počet obyvatel okresu k 1. 1. 2014 činí 111 595 obyvatel. Celková rozloha okresu je 852 km².



Obr. 6: Okres Náchod [14]

Území okresu je rozděleno celkem na devět správních obvodů pověřených obecními úřady. Těmi jsou: Broumov, Červený Kostelec, Česká Skalice, Hronov, Jaroměř, Náchod, Nové Město nad Metují, Police nad Metují a Teplice nad Metují. Dále byly stanoveny čtyři správní obvody obcí s rozšířenou působností: Náchod, Broumov, Jaroměř a Nové Město nad Metují. Toto rozdělení je stanoveno zákonem č. 314/2002 Sb. o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností.



4.3 Velké Poříčí

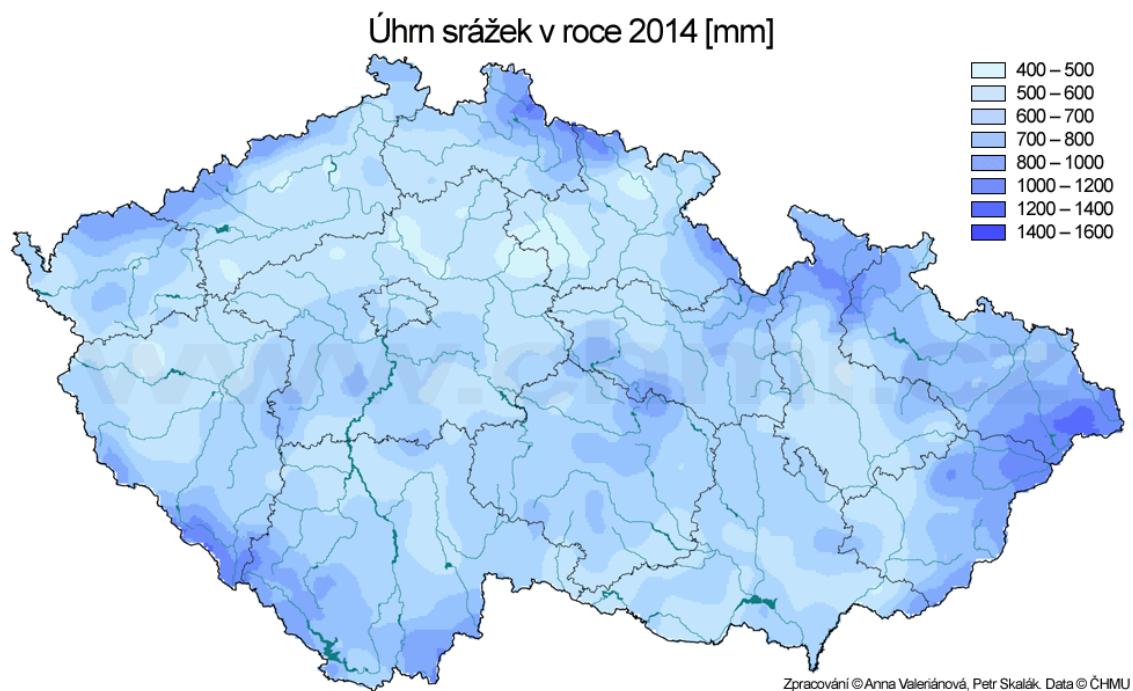
Městys Velké Poříčí se nachází v severovýchodních Čechách při hranici s Polskem a protéká zde řeka Metuje. Celková rozloha městyse činí 746 hektarů a nadmořská výška 358 m. n. m. Velké Poříčí se rozkládá na severním okraji Podorlické pahorkatiny a částečně také na Broumovském mezihoří. Broumovské mezihoří se rozprostírá mezi Krkonošemi a Orlickými horami. Od těch se ovšem liší zejména geologickým složením, menší členitostí a nadmořskou výškou. [15]

Na následujícím obrázku je znázorněna mapa působnosti městského úřadu Hronov, kam spadá i Velké Poříčí.



Obr. 8: Mapa působnosti městského úřadu Hronov [20]

Jelikož se Velké Poříčí nachází v blízkosti hor a pahorkatin, tak je zde i poměrně vysoký výskyt srážek. Ty činí přibližně 800-1000 mm ročně a průměrná roční teplota se pohybuje okolo 6 až 7 °C.



Obr. 9: Srážková mapa České republiky [17]

5 Posuzovaný objekt

Posuzovaný objekt byl vystavěn jako rodinný dům č. p. 145, který se nachází v katastrálním území Velké Poříčí. Stavba leží na pozemku parc. č. st. 59 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 172 (zahrada). Jedná se o samostatně stojící rodinný domek přízemní, podsklepený s valbovou střechou, v klidné části obce. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace p. č. 1468/1. Terén v okolí domku dosahuje 10 cm pod sklepní okénka. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě přípojkou vody, plynu, elektrické energie a kanalizace.



Obr. 10: Posuzovaný rodinný dům [25]

Popis rodinného domu

- **základy** – železobetonové základové pasy
- **svislé konstrukce** – obvodové zdivo a nenosné zdivo z pálených cihelných bloků v tl. 450 mm
- **stropy** – nosníky Porotherm, stropní keramické vložky Miako, omítané
- **zastřešení** – valbová střecha se sklonem 30°
- **krytina** – ze střešní tašky Bramac s veškerými doplňky
- **klempířské konstrukce** – žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu
- **vnitřní omítky** – vápenocementové štukové omítky u příček stěrková omítka
- **fasádní omítky** – zateplení fasády pomocí kontaktního systému (ETICS), omítka tenkovrstvá
- **schody** – vnitřní železobetonové monolitické, zábradlí dřevěné, venkovní s ocelovou nosnou konstrukcí a teracovými stupnicemi, zábradlí z nerez oceli

- **dveře** – dřevěné hladké plné a vrata dvoukřídlá dřevěná
- **okna** – dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly
- **podlahy obytných místností** – textilní lepené, keramické dlažby
- **podlahy ostatních místností** – keramické dlažby, betonová mazanina
- **vytápění** – kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním
- **elektroinstalace** – motorová (380 V), světelná (220V)
- **rozvod vody** – rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek
- **zdroj teplé vody** – plynový zásobníkový ohřívač umístěný v kotelně
- **instalace plynu** – z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohřívači
- **kanalizace** – z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod
- **vybavení kuchyně** – elektrický sporák, nerezový dvoudřez
- **vnitřní hygienické vybavení** – 2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout
- **záchod** – 2 x WC kombi
- **ostatní** – digestoř, EZS

Popis 1.PP (podzemní podlaží)

V prvním podzemním podlaží je pouze jeden vstup do objektu, a to přes garáž. Garáž je navržena pro parkování dvou aut. Z garáže je umožněn vstup přímo do dílny a hlavně do chodby. Chodba spojuje téměř všechny místnosti, které se nacházejí v přízemí. Přístup z ní je umožněn do dvou sklepů, které jsou využívány jako spíž, respektive jako sklad pro zahradní nábytek. Dále do prádelny, kotelny a na schodiště, které vede do prvního nadzemního podlaží. Z kotelny je přístup do dalšího sklepu, který je využíván převážně jako odpočinková a herní místnost.

Popis 1.NP (nadzemní podlaží)

Do prvního nadzemního podlaží, které je využíváno jako obytné, vedou tři vstupy. Hlavní vstup je umístěn v severozápadní části a je krytý přesahem střešního pláště. Tento hlavní vchod je přístupný přes ocelové schodiště s teracovými schodišťovými stupni. Samotný vstup začíná zádveřím. Ze zádveří je vstup do hlavní komunikační tepny objektu, do chodby. Z chodby je po levé straně přístup přímo na WC, do koupelny, dvou dětských pokojů a na schodiště spojující přízemí a obytnou část, které navíc představuje druhý vstup do prvního nadzemního podlaží. Po pravé straně chodby je přístup do ložnice, kuchyně, jídelny, obývacího pokoje a na terasu, což představuje třetí potenciální vstup do obytné části domů.

Projektová dokumentace rodinného domu viz. **Příloha č. 4.**

Stavebně technický stav

Rodinný dům byl uveden do užívání v roce 2000. Během doby užívání neproběhly žádné významné zásahy nebo stavební úpravy. Prováděna byla pouze běžná údržba. Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý, veškeré hlavní stavební konstrukce jsou stále v původním stavu.

6 Stanovení výše pojistného plnění

Cílem této práce je především stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou povodní podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěného objektu do původního stavu.

6.1 Podklady

Podklady představují z mého pohledu nejdůležitější prvek pro vyhotovení správného a co nejpřednějšího ocenění. K oceňovanému rodinnému domu náleží tyto podklady:

Projektová dokumentace stavby

Výkresy rodinného domu, kterými jsou:

- půdorys 1.PP (v projektové dokumentaci značeno jako "suterén")
- půdorys 1.NP (v projektové dokumentaci značeno jako "přízemí")
- řez objektem
- pohledy.

Výpis z katastru nemovitostí

Pozemek parc. č. st. 59 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 145 (rodinný dům), pozemek parc. č. 172 (zahrada), vše k.ú. Velké Poříčí. Jedná se o rodinný dům na adrese Pod Horou 145, 549 32 Velké Poříčí. Vlastníkem výše uvedených nemovitých věcí jsou manželé Jana a Boris Bergerovi.

Výpis z katastru viz. **Příloha č. 3.**

Pojistná smlouva z roku 2008

Pojistná smlouva na rodinný dům č. p. 145, k.ú. Velké Poříčí byla uzavřena mezi jedním z vlastníků Janou Bergerovou a Kooperativou dne 9. 10. 2008. Pojistná smlouva k rodinnému domu viz. **Příloha č. 5.**

Místní šetření

Dne 18. 3. 2016 provedena podrobná prohlídka včetně pořízení potřebné fotodokumentace rodinného domu.

6.2 Situace

Objekt se nachází v horské oblasti na rozmezí Krkonoš a Orlických hor v klidné části městyse Velké Poříčí. Nemovitá věc je zapsána na LV č. 3419.

Zastavěná plocha a obestavěný prostor rodinného domu

Výpočty zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu jsou stejně jak pro následné ocenění, tak i k ocenění před a po pojistné události. Rozměry a výpočty jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tab. 2 - Zastavěná plocha

Zastavěná plocha	Rozměry [m]	Plocha [m ²]
1.PP	12,0 x 12,0	144,00

Tab. 3 - Obestavěný prostor

Zastavěná plocha	Rozměry [m]	Výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.PP	12,0 x 12,0	3,0	432,00
1.NP	12,0 x 12,0 - 6,55 x 3,05	3,0	370,07
Zastřešení	14,0 x 14,0 - 5,3 x 3,05	0~2,98	198,72
Celkem			1002,79

Zastavěná plocha rodinného domu je 144,0 m². Obestavěný prostor je spočítán z 1.NP, 2.NP a zastřešení. Ve 2.NP je část podlaží nezastavěna a využívá se jako terasa, a proto je výpočet této části oddělen. To samé platí i v případě výpočtu zastřešení.

6.3 Pojistná událost

Popis pojistné události

V červenci roku 1997 došlo k největší povodni za posledních téměř 40 let. V té době byl objekt teprve rozestavěn, a tudíž ještě nebyl pojištěn. V této práci tedy uvažuji, jaké by byly způsobené škody při vzniku stejné povodně v současnosti. Během povodně byla povodní zasažena spodní část stavby. Voda se dostala přes garáž do ostatních místností a dosahovala do výšky až 45 cm.



Obr. 11: Fotografie povodně nedaleko posuzovaného objektu [25]

Seznam poškozených prvků objektu

- podlahy v místnostech 1.03
- zdivo v místnostech 1.01, 1.02, 1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.08, 1.09 a 1.10
- 6x vnitřní dveře dřevěné, 1x vnitřní dveře protipožární
- 1x garážová dřevěná vrata dvoukřídlá
- kontaktní zateplení
- kanalizační potrubí včetně zpětné klapky
- izolace proti vodě
- plynový ústřední kotel
- obložení stěn
- soklíky

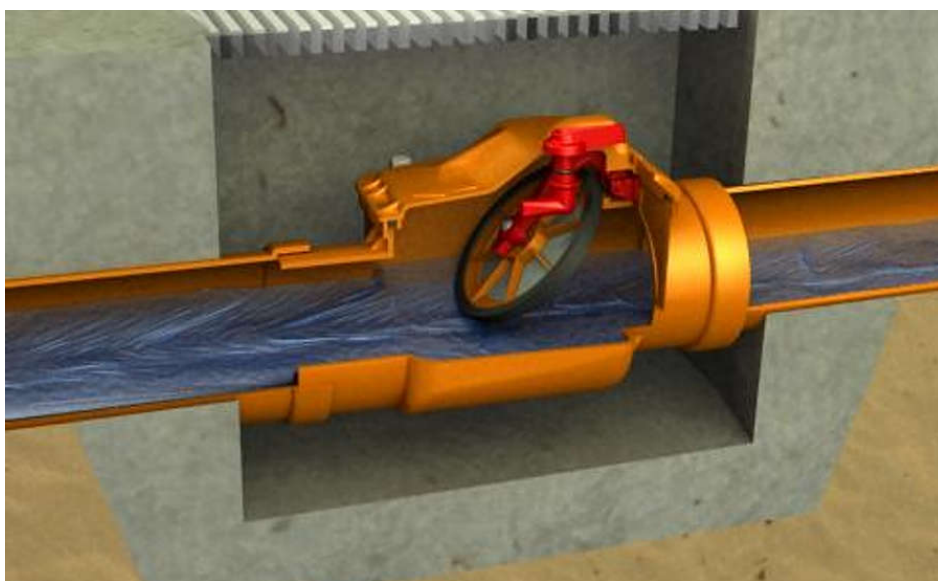


Obr. 12: Fotografie postupně stoupající hladiny vody [25]

Provedení oprav

Z celého objektu musí být nejdříve vystěhovány všechny poškozené věci. Poté bude celý objekt zevnitř i zvenku očištěn tlakovou vodou včetně desinfekce. Objekt musí být následně vysušen pomocí elektrických topidel.

Nejvíce zasažena je garáž. Především z důvodu porušení kanalizace a zejména zpětné klapky. V jejím případě došlo k porušení tlakovou vodou. Z důvodu porušení zpětné klapky došlo ke vzduť podlahy v celé místnosti. Celá podlaha musí být odstraněna a následně znovu postavena.



Obr. 13: Fotografie zpětné klapky [21]

Ve všech poškozených místnostech je nezbytné osekát a následně znova provést omítky. Dále dojde k výměně dveřních křídel včetně opravy ocelových zárubní. V kotelně dojde k opravě plynového kotle. V exteriéru došlo k poškození kontaktního zateplení, které musí být odstraněno a následně znovu provedeno.

6.4 Metodický postup práce

Hlavním úkolem této diplomové práce je stanovit pojistnou hodnotu dané nemovité věci ve vybraném časovém období. Pojistná hodnota bude stanovena nákladovou metodou. Dále je potřeba zdokumentovat pojistnou událost a popsat zjištěný rozsah škod, navrhnout způsob uvedení nemovité věci do původního stavu a s ohledem na vybrané podmínky pojistné smlouvy stanovit přiměřené náklady na provedení oprav. Následně zhodnotit vliv protipovodňového opatření, které bylo vybudováno, aby ochránilo celou oblast před povodněmi. Výpočty ocenění nákladovým způsobem se budou řídit zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., s příslušnou oceňovací vyhláškou pro daný den ocenění.

6.5 Stanovení pojistné hodnoty nemovité věci

Ocenění nákladovým způsobem se ke dni ocenění řídí platným zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a vyhláškou č. 199/2014 Sb., Ministerstva financí ČR.

Stáří a opotřebení

Jelikož je rodinný dům oceňován v době sepsání pojistné smlouvy, tedy přibližně 8 let po uvedení do provozu, je jeho stáří a opotřebení minimální. Celková předpokládaná životnost stavby je stanovena na zhruba 100 let.

Následující tabulky popisují znaky, kterými se hodnotí index trhu a polohy.

Tab. 4 - Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	IV.	Pozitivní změny	0,03
4	Vliv právnických vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

$$\text{Index trhu: } I_P = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = \mathbf{0,824}$$

V tabulce byly zváženy jednotlivé znaky, na základě kterých se počítal celkový index trhu. V případě znaku změny v okolí jsem zvolil pozitivní změny, jelikož Velké Poříčí je rostoucí a stále více atraktivní místo pro obyvatele.

Tab. 5 - Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotlivém funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,00
4	Možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Výhodná - možnost komerčního využití	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

11

Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2} P_i \right) = 1,05$

Index polohy byl spočítán na základě 11 znaků, které hodnotí polohu nemovité věci v obci.

Rodinný dům je ve vyhlášce oceňován podle § 13. Zatřídění pro potřeby ocenění je následující:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • rodinný dům | - C |
| • konstrukce | - zděná |
| • podsklepení | - podsklepený |
| • typ střechy | - se střechou šikmou |
| • podkroví | - s podkrovím nad 2/3 zastavěné
plochy 1. NP |
| • podlaží | - s jedním nadzemním podlažím |
| • polohový koeficient | - 0,9 |
| • kód klasifikace CZ-CC | - 111 Budovy jednobytové |
| • Kód standardní klasifikace produkce | - 46.21.11.1 domy rodinné
jednobytové |
| • koeficient změny ceny stavby | - 2,115 |

6.5.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem v době uzavření pojistné smlouvy

Tab. 6 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a

Výpočet ceny - rodinný dům			Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 199/2014 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14			
RD - § 13 a příloha č. 11	Rodinný dům typu C	typ	Kč/m3	CZ-CC	111
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC	Kč/m³		2 130,00
Koeficient podle využití podkroví		Kp	-		1,12
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m³		1 002,79
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-		2,115
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-		0,824
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-		1,050
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-		0,865

Tab. 7 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
2	Svislé konstrukce	v 1.PP cihelné, v 1.NP pórabetonové tl. 400 mm	S	0,19200	100	0,19200	1,00	0,19200
3	Stropy	s rovným podhledem, tvarovky Miako	S	0,11100	100	0,11100	1,00	0,11100
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vázaný, střecha valbová	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	pálená krytina Bramac	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové štukové omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
10	Schody	železobetonové monolitické	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Dveře	dřevěné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	vrata dvoukřídlá dřevěná	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
13	Okna	dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly	N	0,05200	60	0,03120	1,54	0,04805
14	Povrchy podlah	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Vytápění	kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	motorová (380 V), světelná (220V)	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
20	Vnitřní plynovod	z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohříváči	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobníkový ohříváč umístěný v kotelně	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	elektrický sporák, nerezový dvoudřez	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout	N	0,03400	100	0,03400	1,54	0,05236
24	Výtahy	0	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	digestoř, EZS	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		0,97920		1,01441

Tab. 8 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1c

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(3)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy s izolací	0,07196	8	175	0,04571	0,32897
2	Svislé konstrukce	v 1.PP cihelné, v 1.NP pórobetonové tl. 400 mm	0,18927	8	140	0,05714	1,08156
3	Stropy	s rovným podhledem, tvarovky Miako	0,10942	8	140	0,05714	0,62528
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vázaný, střecha valbová	0,06112	8	110	0,07273	0,44450
5	Krytiny střech	pálená krytina Bramac	0,02070	8	60	0,13333	0,27602
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu	0,00591	8	55	0,14545	0,08603
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové štukové omítky	0,06802	2	65	0,03077	0,20929
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítka	0,03056	8	45	0,17778	0,54328
9	Vnitřní obklady keramické	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	0,01774	8	40	0,20000	0,35489
10	Schody	železobetonové monolitické	0,03056	8	140	0,05714	0,17463
11	Dveře	dřevěné hladké plné	0,03155	8	65	0,12308	0,38825
12	Vrata	vrata dvoukřídlá dřevěná	0,00986	8	40	0,20000	0,19716
13	Okna	dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly	0,04737	1	65	0,01538	0,07287
14	Povrchy podlah	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	0,02169	8	65	0,12308	0,26692
15	Vytápění	kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním	0,04042	8	50	0,16000	0,64668
16	Elektroinstalace	motorová (380 V), světelná (220V)	0,04929	8	35	0,22857	1,12662
17	Bleskosvod	instalován	0,00296	8	40	0,20000	0,05915
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek	0,02169	8	40	0,20000	0,43375
19	Vnitřní kanalizace	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	0,02070	8	45	0,17778	0,36803
20	Vnitřní plynovod	z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohřívači	0,00296	8	45	0,17778	0,05258
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobníkový ohřívač umístěný v kotelně	0,01577	8	35	0,22857	0,36052

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(3)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
22	Vybavení kuchyní	elektrický sporák, nerezový dvoudřez	0,01774	8	30	0,26667	0,47318
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout	0,05162	8	45	0,17778	0,91762
24	Výtahy	0	0,00000	8	45	0,17778	0,00000
25	Ostatní	digestoř, EZS	0,06112	8	40	0,20000	1,22239
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	0,00000	-	-	-	0,00000
	Celkem		1,00000				*****
Opotřebení analytickou metodou							10,71 %

V tabulce 1c je proveden výpočet opotřebení v době uzavření pojistné smlouvy. Tedy osm let od uvedení objektu do provozu. Jak je z tabulky zřejmé, u oken došlo k obnově, tudíž jejich opotřebení je nižší než u ostatních prvků.

Tab. 9 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1d

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,01441
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$		Kč/m ³	4 630,37
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \times pp$	ZCU	Kč/m ³	4 006,20
Rok odhadu				2008
Rok pořízení				2000
Stáří		S	roků	8
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	10,71
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	4 643 292,64
Odpočet na opotřebení stavby	10,71 %	O	Kč	-497 296,64
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	4 145 996,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	3 587 115,74

Cena objektu ke dni ocenění zjištěná nákladovým způsobem činí **3 587 115,74 Kč**. Do ceny bylo zahrnuto i opotřebení po osmi letech užívání nemovité věci.

6.5.2 Stavebně technický stav a cena stavby bezprostředně před pojistnou událostí

Ke dni ocenění rodinného domku je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 199/2014 Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Stáří a opotřebení

Ocenění rodinného domku bude provedeno v době předpokládané pojistné události v roce 2016, což je 16 let od zkolaudování a uvedení objektu do provozu. Celková předpokládaná životnost u rodinných domů tohoto typu se obvykle uvažuje 100 let.

Tab. 10 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2a

Výpočet ceny - rodinný dům		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 199/2014 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14		
RD - § 13 a příloha č. 11	Rodinný dům typu C	typ	Kč/m ³	CZ-CC 111
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 130,00
Koeficient podle využití podkroví		Kp	-	1,12
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	1 002,79
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _s	-	0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,115
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	0,824
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	1,050
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-	0,865

Tab. 11 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2b

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
2	Svislé konstrukce	v 1.PP cihelné, v 1.NP pórabetonové tl. 400 mm	S	0,19200	100	0,19200	1,00	0,19200
3	Stropy	s rovným podhledem, tvarovky Miako	S	0,11100	100	0,11100	1,00	0,11100
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vázaný, střecha valbová	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	pálená krytina Bramac	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové štukové omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
10	Schody	železobetonové monolitické	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Dveře	dřevěné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	vrata dvoukřídlá dřevěná	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
13	Okna	dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly	N	0,05200	60	0,03120	1,54	0,04805
14	Povrchy podlah	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Vytápění	kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	motorová (380 V), světelná (220V)	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
20	Vnitřní plynovod	z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohřivači	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobníkový ohřivač umístěný v kotelně	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	elektrický sporák, nerezový dvoudřez	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout	N	0,03400	100	0,03400	1,54	0,05236
24	Výtahy	0	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	digestoř, EZS	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		0,97920		1,00577

Tab. 12 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2c

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(3)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy s izolací	0,07258	16	175	0,09143	0,66360
2	Svislé konstrukce	v 1.PP cihelné, v 1.NP pórabetonové tl. 400 mm	0,19090	16	140	0,11429	2,18170
3	Stropy	s rovným podhledem, tvarovky Miako	0,11036	16	140	0,11429	1,26130
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vázaný, střecha valbová	0,06164	16	110	0,14545	0,89665
5	Krytiny střech	pálená krytina Bramac	0,02088	16	60	0,26667	0,55679
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu	0,00597	3	55	0,05455	0,03254
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové štukové omítky	0,06860	2	65	0,03077	0,21109
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítka	0,03082	16	45	0,35556	1,09590
9	Vnitřní obklady keramické	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	0,01790	16	40	0,40000	0,71587
10	Schody	železobetonové monolitické	0,03082	16	140	0,11429	0,35225
11	Dveře	dřevěné hladké plné	0,03182	16	65	0,24615	0,78317
12	Vrata	vrata dvoukřídlá dřevěná	0,00994	16	40	0,40000	0,39771
13	Okna	dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly	0,04777	9	65	0,13846	0,66146
14	Povrchy podlah	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	0,02187	16	65	0,24615	0,53843
15	Vytápění	kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním	0,04076	16	50	0,32000	1,30448
16	Elektroinstalace	motorová (380 V), světelná (220V)	0,04971	16	35	0,45714	2,27261
17	Bleskosvod	instalován	0,00298	16	40	0,40000	0,11931
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek	0,02187	16	40	0,40000	0,87495
19	Vnitřní kanalizace	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	0,02088	16	45	0,35556	0,74238
20	Vnitřní plynovod	z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohřivači	0,00298	16	45	0,35556	0,10605
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobníkový ohřivač umístěný v kotelně	0,01591	16	35	0,45714	0,72723

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(3)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
22	Vybavení kuchyní	elektrický sporák, nerezový dvoudřez	0,02756	1	30	0,03333	0,09187
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout	0,03381	16	45	0,35556	1,20196
24	Výtahy	0	0,00000	16	45	0,35556	0,00000
25	Ostatní	digestoř, EZS	0,06164	16	40	0,40000	2,46578
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	0,00000	-	-	-	0,00000
	Celkem		1,00000				*****
Opotřebení analytickou metodou							20,26 %

Tab. 13 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2d

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,00577
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p		Kč/m ³	4 590,94
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x pp	ZCU	Kč/m ³	3 972,08
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2000
Stáří		S	roků	16
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	20,26
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	4 603 744,40
Odpočet na opotřebení stavby	20,26 %	O	Kč	-932 718,62
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	3 671 025,78
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	3 176 171,50

Cena objektu v době bezprostředně před pojistnou událostí je **3 176 171,50 Kč**. Cena je nižší než v případě ocenění v době vytvoření pojistné smlouvy. Pokles ceny je způsobem především opotřebením, které je za osm let ode dne sepsání pojistné smlouvy pochopitelně vyšší. Pouze v případě klempířských výrobků a vnitřních povrchů došlo k obnově. Co se vybavení kuchyně týče, tak v tomto roce byla kompletně přestavěna na novou.

6.5.3 Náklady na opravu

Stanovení výše nákladů na opravu bylo provedeno ve formě položkového rozpočtu v programu KROS 4 od společnosti ÚRS Praha, a.s.

Tab. 14 - Krycí list rozpočtu

KRYCÍ LIST ROZPOČTU																											
Název stavby Název objektu		RD Bergerovi SO 01 Rodinný dům			JKSO EČO Místo IČ DIČ		 Velké Poříčí 																				
Objednatel Projektant Zhotovitel Zpracoval		 Patrik Berger					 																				
Rozpočet číslo 1					Dne 23.03.2016																						
Měrné a účelové jednotky																											
Počet		Náklady / 1		Počet		Náklady / 1 m.j.		Počet		Náklady / 1 m.j.																	
0		0,00		0		0,00		0		0,00																	
Rozpočtové náklady v CZK																											
A Základní rozp. náklady				B Doplnkové náklady				C Náklady na umístění stavby																			
1	HSV	Dodávky	99 186,40	8	Práce přesčas		0,00	13	Zařízení staveniště		0,00																
2		Montáž	172 928,44	9	Bez pevné podl.		0,00	14	Projektové práce		0,00																
3	PSV	Dodávky	41 878,27	10	Kulturní památka		0,00	15	Územní vlivy		0,00																
4		Montáž	24 775,29	11			0,00	16	Provozní vlivy		0,00																
5	"M"	Dodávky	0,00					17	Jiné VRN		0,00																
6		Montáž	0,00					18	VRN z rozpočtu		0,00																
7	ZRN (ř. 1-6)		338 768,40	12	DN (ř. 8-11)			19	VRN (ř. 13-18)		0,00																
20	HZS		0,00	21	Kompl. činnost		0,00	22	Ostatní náklady		0,00																
Projektant, Zhotovitel, Objednatel								D Celkem bez DPH 338 768,40																			
								<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">DPH</th> <th style="text-align: center;">%</th> <th style="text-align: right;">Základ daně</th> <th style="text-align: right;">DPH celkem</th> </tr> <tr> <td>snížená</td> <td style="text-align: center;">15,0</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>základní</td> <td style="text-align: center;">21,0</td> <td style="text-align: right;">338 768,40</td> <td style="text-align: right;">71 141,36</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Cena s DPH</td> <td style="text-align: right;">409 909,76</td> </tr> </table>				DPH	%	Základ daně	DPH celkem	snížená	15,0	0,00	0,00	základní	21,0	338 768,40	71 141,36	Cena s DPH			409 909,76
								DPH	%	Základ daně	DPH celkem																
								snížená	15,0	0,00	0,00																
								základní	21,0	338 768,40	71 141,36																
								Cena s DPH			409 909,76																
E Přípočty a odpočty																											
Dodá zadavatel			0,00																								
Klouzavá doložka			0,00																								
Zvýhodnění			0,00																								

Tab. 15 - Rekapitulace rozpočtu

REKAPITULACE ROZPOČTU						
Stavba: RD Bergerovi Objekt: SO 01 Rodinný dům Objednatel: Zhotovitel: Místo: Velké Poříčí Zpracoval: Patrik Berger Datum: 23.3.2016						
Kód	Popis	Dodávka	Montáž	Cena celkem	Hmotnost celkem	Suť celkem
HSV	Práce a dodávky HSV	75 338,79	171 170,74	246 509,53	20,419	23,147
1	Zemní práce	360,96	2 262,72	2 623,68	1,920	0,000
2	Zakládání	21 770,18	6 473,20	28 243,38	11,453	0,000
4	Vodorovné konstrukce	55,56	30,60	86,16	0,000	0,000
6	Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	38 358,30	25 661,87	64 020,17	6,438	0,000
8	Trubní vedení	7 415,42	2 187,26	9 602,68	0,576	0,000
9	Ostatní konstrukce a práce, bourání	3 163,13	117 188,80	120 351,93	0,032	23,147
997	Přesun sutě	4 215,24	13 530,92	17 746,16	0,000	0,000
998	Přesun hmot	0,00	3 835,37	3 835,37	0,000	0,000
PSV	Práce a dodávky PSV	65 725,88	26 532,99	92 258,87	0,992	0,271
711	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	5 970,85	2 819,50	8 790,35	0,199	0,000
731	Ústřední vytápění - kotelny	8 530,00	5 370,00	13 900,00	0,258	0,000
762	Konstrukce tesařské	409,50	193,15	602,65	0,031	0,000
766	Konstrukce truhlářské	40 379,40	10 484,32	50 863,72	0,203	0,137
771	Podlahy z dlaždic	7 325,48	5 165,95	12 491,43	0,253	0,111
776	Podlahy povlakové	1 753,04	742,37	2 495,41	0,023	0,023
784	Dokončovací práce - malby a tapety	1 357,61	1 757,70	3 115,31	0,025	0,000
Celkem		141 064,67	197 703,73	338 768,40	21,410	23,418

Tab. 16 - Položkový rozpočet

ROZPOČET							
Stavba: RD Bergerovi Objekt: SO 01 Rodinný dům Objednatel: Zhotovitel: Místo: Velké Poříčí Zpracoval: Patrik Berger Datum: 23.3.2016							
Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
HSV		Práce a dodávky HSV				246 509,53	20,419
1		Zemní práce				2 623,68	1,920
2	139711101	Vykopávky v uzavřených prostorách v hornině tř. 1 až 4	m3	1,200	1 520,00	1 824,00	0,000
3	175101101	Obsypání potrubí bez prohození sypaniny z hornin tř. 1 až 4 uloženým do 3 m od kraje výkopu	m3	0,960	287,00	275,52	0,000
4	583312000	<i>šterkopísek netříděný zásypový materiál</i>	<i>t</i>	<i>1,920</i>	<i>188,00</i>	<i>360,96</i>	<i>1,920</i>
5	175101109	Příplatek k obsypání potrubí sypaninou uloženou do 3 m od kraje výkopu za prohození sypaniny	m3	0,960	170,00	163,20	0,000
2		Zakládání				28 243,38	11,453
6	215901101	Zhutnění podloží z hornin soudržných do 92% PS nebo nesoudržných sypkých I(d) do 0,8	m2	0,360	5,68	2,04	0,000
7	271572211	Podsyp pod základové konstrukce se zhutněním z netříděného šterkopísku	m3	0,072	722,00	51,98	0,143
8	274321311	Základové pasy ze ŽB tř. C 16/20	m3	0,960	2 470,00	2 371,20	2,166
9	274361821	Výztuž základových pásů betonářskou ocelí 10 505 (R)	t	0,015	34 500,00	517,50	0,016
10	273321311	Základové desky ze ŽB tř. C 16/20	m3	3,828	2 470,00	9 455,16	8,637
11	273361116	Výztuž základových desek z betonářské oceli 10 505	t	0,473	33 500,00	15 845,50	0,491
4		Vodorovné konstrukce				86,16	0,000
12	451573111	Lože pod potrubí otevřený výkop ze šterkopísku	m3	0,120	718,00	86,16	0,000
6		Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní				64 020,17	6,438
13	612321141	Vápenocementová omítka štuková dvouvrstvá vnitřních stěn nanášena ručně	m2	83,700	194,00	16 237,80	1,538
14	619991001	Zakrytí podlah fólií přilepenou lepící páskou	m2	116,427	20,50	2 386,75	0,014
15	6222151X1	Demontáž kontaktního zateplení stěn z polystyrenových desek tloušťky do 40 mm plochy do 1,0m2	kus	1,200	698,00	837,60	0,014

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
16	622111001	Ubroušení výstupků lepidla vnějších stěn	m2	1,200	15,60	18,72	0,000
17	622143003	Montáž omítkových plastových nebo pozinkovaných rohových profilů s tkaninou	m	1,500	25,80	38,70	0,000
18	553430250	profil omítkový rohový CATNIC č. 6000 pro omítky venkovní 7 mm	m	1,575	42,80	67,41	0,000
19	622211001	Montáž zateplení vnějších stěn z polystyrenových desek tl do 40 mm	m2	1,200	416,00	499,20	0,010
20	283759310	deska fasádní polystyrenová EPS 70 F 1000 x 500 x 30 mm	m2	1,224	64,90	79,44	0,001
21	622252001	Montáž základacích soklových lišt zateplení	m	1,200	77,00	92,40	0,000
22	590516400	lišta soklová Al s okapničkou, základací U 03 cm, 0,7/200 cm	m	1,260	36,10	45,49	0,000
23	622531021	Tenkovrstvá silikonová zrnitá omítka tl. 2,0 mm včetně penetrace vnějších stěn	m2	1,200	275,00	330,00	0,004
24	629995101	Očištění vnějších ploch tlakovou vodou	m2	87,365	43,00	3 756,70	0,000
27	631311114	Mazanina tl do 80 mm z betonu prostého tř. C 16/20	m3	1,914	3 120,00	5 971,68	4,319
93	631361821	Výztuž mazanin betonářskou ocelí 10 505	t	0,473	32 500,00	15 372,50	0,493
90	6313190X1	Příplatek k mazanině tl do 50 mm za přehlazení povrchu	m3	1,914	633,00	1 211,56	0,000
28	777615217	Nátěry epoxidové podlah betonových dvojnásobné Sikafloor 261 systém silnovrstvý nátěr	m2	38,283	446,00	17 074,22	0,046
8 Trubní vedení					9 602,68	0,576	
29	871350310	Montáž kanalizačního potrubí hladkého plnostěnného SN 10 z polypropylenu DN 200	m	2,000	98,60	197,20	0,000
30	286171030	trubka kanalizační PP MASTER SN 10, dl. 1m, DN 200	kus	2,000	981,00	1 962,00	0,009
31	891355321	Montáž zpětných klapek DN 200	kus	1,000	723,00	723,00	0,003
32	4228401X0	klapka zpětná KG DN 200 KG-Klap	kus	1,000	2 990,00	2 990,00	0,011
33	8913721X1	Demontáž klapky zpětné KG DN 200 KG-Klap	kus	1,000	1 150,00	1 150,00	0,050
34	894215111	Šachtice domovní kanalizační obestavěný prostor do 1,3 m3 se stěnami z betonu s litinovým poklopem	m3	0,288	8 960,00	2 580,48	0,502
9 Ostatní konstrukce a práce, bourání					120 351,93	0,032	
35	952905111	Čerpání vody ze zatopených prostor	hod	4,000	333,00	1 332,00	0,000
36	952905121	Čerpání fekálií ze zatopených prostor	hod	4,000	633,00	2 532,00	0,000
37	952905131	Vyklizení bahna s vodorovným přemístěním do 10 m	m3	11,643	914,00	10 641,70	0,000
38	952905211	Mechanické očištění stěn od nánosů bahna	m2	83,700	107,00	8 955,90	0,000
39	952905212	Mechanické očištění podlah od nánosů bahna	m2	91,931	68,00	6 251,31	0,000
40	952905221	Očištění stěn a podlah od nánosů bahna tlakovou vodou	m2	175,631	73,60	12 926,44	0,000
41	952905231	Dezinfekce podlah po zatopení vodou	m2	91,931	26,40	2 426,98	0,013
42	952905232	Dezinfekce stěn po zatopení vodou	m2	83,700	28,00	2 343,60	0,012
43	952905241	Dokončující úklid po zatopení budov bytové nebo občanské výstavby	m2	116,427	111,00	12 923,40	0,007

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
44	952905311	Vysoušení objektů po zatopení při výšce hladiny vody do 60 cm	m2	116,427	155,00	18 046,19	0,000
45	961055111	Bourání základů ze ŽB	m3	0,288	4 680,00	1 347,84	0,000
46	965042141	Bourání podkladů pod dlažby nebo mazanin betonových nebo z litého asfaltu tl do 100 mm pl přes 4 m2	m3	7,657	2 000,00	15 314,00	0,000
47	965049111	Příplatek k bourání betonových mazanin za bourání se svařovanou sítí tl do 100 mm	m3	7,657	1 010,00	7 733,57	0,000
48	985111111	Otlučení omítek stěn	m2	83,700	210,00	17 577,00	0,000
997 Přesun sutě						17 746,16	0,000
51	997013211	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v do 6 m ručně	t	23,418	407,00	9 531,13	0,000
50	997002611	Nakládání suti a vybouraných hmot	t	23,418	84,10	1 969,45	0,000
49	997002511	Vodorovné přemístění suti a vybouraných hmot bez naložení ale se složením a urovnáním do 1 km	t	23,418	86,70	2 030,34	0,000
89	997013801	Poplatek za uložení stavebního betonového odpadu na skládce (skládkovné)	t	23,418	180,00	4 215,24	0,000
998 Přesun hmot						3 835,37	0,000
52	998011001	Přesun hmot pro budovy zděné v do 6 m	t	20,510	187,00	3 835,37	0,000
PSV Práce a dodávky PSV						92 258,87	0,992
711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům						8 790,35	0,199
53	711111001	Provedení izolace proti zemní vlhkosti vodorovné za studena nátěrem penetračním	m2	38,283	6,79	259,94	0,000
54	111631500	<i>lak asfaltový ALP/9 bal 9 kg</i>	<i>t</i>	<i>0,013</i>	<i>48 700,00</i>	<i>633,10</i>	<i>0,013</i>
55	711141559	Provedení izolace proti zemní vlhkosti pásy přitavením vodorovné NAIP	m2	38,283	70,00	2 679,81	0,015
56	628321340	<i>pás těžký asfaltovaný BITAGIT 40 MINERÁL (V60S40)</i>	<i>m2</i>	<i>44,025</i>	<i>115,00</i>	<i>5 062,88</i>	<i>0,171</i>
57	998711101	Přesun hmot tonážní pro izolace proti vodě, vlhkosti a plynům v objektech výšky do 6 m	t	0,199	777,00	154,62	0,000
731 Ústřední vytápění - kotelny						13 900,00	0,258
58	7311301X3	D+ M oprava plynového kotle Junkers	soubor	1,000	9 400,00	9 400,00	0,258
59	735191903	D+ M otopná tělesa typu VK (1ks)	kpl	1,000	4 500,00	4 500,00	0,000
762 Konstrukce tesařské						602,65	0,031
61	762430011	Obložení stěn z desek CETRIS tl 10 mm na sraz šroubovaných	m2	2,100	270,00	567,00	0,031
62	998762101	Přesun hmot tonážní pro kce tesařské v objektech v do 6 m	t	0,031	1 150,00	35,65	0,000

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
766		Konstrukce truhlářské				50 863,72	0,203
63	766411812	Demontáž truhlářského obložení stěn z panelů plochy přes 1,5 m2	m2	2,100	59,40	124,74	0,000
94	766414211	Montáž obložení stěn plochy do 5 m2 panely z měkkého dřeva do 0,60 m2	m2	2,100	240,00	504,00	0,000
95	606211200	<i>překlíčka truhlářská BK 125 x 250 cm, jakost B/B tl 10 mm</i>	<i>m2</i>	<i>2,100</i>	<i>314,00</i>	<i>659,40</i>	<i>0,015</i>
64	766622862	Vyvěšení nebo zavěšení křidel dřevěných nebo plastových okenních přes 1,5 m2	kus	7,000	10,30	72,10	0,000
65	766660001	Montáž dveřních křidel otvíravých 1křídlových š do 0,8 m do ocelové zárubně	kus	6,000	476,00	2 856,00	0,000
96	611617210	<i>dveře vnitřní hladké dýhované plně 1křídlové 80x197 cm dub</i>	<i>kus</i>	<i>6,000</i>	<i>2 260,00</i>	<i>13 560,00</i>	<i>0,096</i>
67	766660021	Montáž dveřních křidel otvíravých 1křídlových š do 0,8 m požárních do ocelové zárubně	kus	1,000	809,00	809,00	0,000
97	611656020	<i>dveře vnitřní požárně odolné, lakovaná MDF, odolnost EI (EW) 30 D3, 1křídlové 80 x 197 cm</i>	<i>kus</i>	<i>1,000</i>	<i>3 670,00</i>	<i>3 670,00</i>	<i>0,025</i>
76	766691918	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křidel vrat pl přes 4 m2	kus	1,000	63,10	63,10	0,000
69	766660111	Montáž dveřních křidel otvíravých 2křídlových š do 1,45 m do dřevěné rámové zárubně	kus	1,000	565,00	565,00	0,000
70	553458670	<i>vrata garážová dvoukřídla nezateplená lamelová 2400 x 2100 mm</i>	<i>kus</i>	<i>1,000</i>	<i>22 490,00</i>	<i>22 490,00</i>	<i>0,066</i>
91	7666639X4	Oškrábání a znovunatření ocelové zárubně pro dveře dvoukřídlové	kus	1,000	793,00	793,00	0,000
72	7666639X1	Oškrábání a znovunatření ocelové zárubně pro dveře jednokřídlové	kus	7,000	660,00	4 620,00	0,000
92	998766101	Přesun hmot tonážní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 6 m	t	0,136	569,00	77,38	0,000
771		Podlahy z dlaždic				12 491,43	0,253
80	771473810	Demontáž soklíků z dlaždic keramických lepených rovných	m	34,170	17,40	594,56	0,000
78	771471113	Montáž soklíků z dlaždic keramických rovných do malty v do 120 mm	m	34,170	114,00	3 895,38	0,192
79	5976131X0	<i>sokl RAKO - podlahy BRICK (barevné) 30 x 10 x 0,8 cm l. j. (cen.skup. 24)</i>	<i>kus</i>	<i>162,877</i>	<i>36,50</i>	<i>5 945,01</i>	<i>0,059</i>
88	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	68,340	28,60	1 954,52	0,002
81	998771101	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v do 6 m	t	0,253	403,00	101,96	0,000
776		Podlahy povlakové				2 495,41	0,023
84	776511810	Demontáž lepených povlakových podlah bez podložky ručně	m2	9,240	26,50	244,86	0,000
85	776572100	Lepení pásů povlakových podlah textilních	m2	9,240	57,60	532,22	0,000
86	697510270	<i>koberce zátěžový-střední zátěž, Primavera 412, šíře 4 m</i>	<i>m2</i>	<i>9,504</i>	<i>180,00</i>	<i>1 710,72</i>	<i>0,022</i>
87	998776101	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v do 6 m	t	0,023	331,00	7,61	0,000

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
784		Dokončovací práce - malby a tapety				3 115,31	0,025
82	784331001	Dvojnásobné bílé protiplísňové malby v místnostech výšky do 3,80 m	m2	83,700	31,70	2 653,29	0,023
83	784331011	Příplatek k cenám protiplísňových maleb za barevné malby tónované tónovacími prostředky	m2	83,700	5,52	462,02	0,002
Celkem						338 768,40	21,410

Výše pojistného plnění pro škody způsobené povodní z roku 2016 byla stanovena pomocí položkového rozpočtu na **338 768,40 Kč** bez DPH.

6.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem po opravách škod způsobených pojistnou událostí

Do výpočtu ceny objektu nákladovým způsobem byly započteny nově zhotovené konstrukce a prvky, které by byly poničeny povodní. Jsou zde započteny pouze ty části, které byly znovu postaveny nebo zabudovány. Čištění objektu i jeho částí zde není zahrnuto.

Tab. 17 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3a

Výpočet ceny - rodinný dům			Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 199/2014 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14			
RD - § 13 a příloha č. 11	Rodinný dům typu C	typ	Kč/m3	CZ-CC	111
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC	Kč/m³		2 130,00
Koeficient podle využití podkroví		Kp	-		1,12
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m³		1 002,79
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-		2,115
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-		0,824
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-		1,050
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		pp	-		0,865

Tab. 18 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3b

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,07300	80	0,05840	1,00	0,05840
1	Základy včetně zemních prací - nové	základové pasy s izolací	S	0,07300	20	0,01460	1,00	0,01460
2	Svislé konstrukce	v 1.PP cihelné, v 1.NP pórabetonové tl. 400 mm	S	0,19200	100	0,19200	1,00	0,19200
3	Stropy	s rovným podhledem, tvarovky Miako	S	0,11100	100	0,11100	1,00	0,11100
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vázaný, střecha valbová	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	pálená krytina Bramac	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové štukové omítky	S	0,06900	80	0,05520	1,00	0,05520
7	Úpravy vnitřních povrchů - nové	vápenocementové štukové omítky	S	0,06900	20	0,01380	1,00	0,01380
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítka	S	0,03100	95	0,02945	1,00	0,02945
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítka	S	0,03100	5	0,00155	1,00	0,00155
9	Vnitřní obklady keramické	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	S	0,01800	90	0,01620	1,00	0,01620
9	Vnitřní obklady keramické - nové	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	S	0,01800	10	0,00180	1,00	0,00180
10	Schody	železobetonové monolitické	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Dveře	dřevěné hladké plné	S	0,03200	50	0,01600	1,00	0,01600
11	Dveře - nové	dřevěné hladké plné	S	0,03200	50	0,01600	1,00	0,01600
12	Vrata	vrata dvoukřídla dřevěná	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
13	Okna	dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly	N	0,05200	60	0,03120	1,54	0,04805
14	Povrchy podlah	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	S	0,02200	70	0,01540	1,00	0,01540
14	Povrchy podlah - nové	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	S	0,02200	30	0,00660	1,00	0,00660
15	Vytápění	kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
16	Elektroinstalace	motorová (380 V), světelná (220V)	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	S	0,02100	70	0,01470	1,00	0,01470
19	Vnitřní kanalizace - nové	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	S	0,02100	30	0,00630	1,00	0,00630
20	Vnitřní plynovod	z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohřivači	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobníkový ohřivač umístěný v kotelně	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
22	Vybavení kuchyní	elektrický sporák, nerezový dvoudřez	N	0,01800	100	0,01800	1,54	0,02772
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
24	Výtahy	0	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	digestoř, EZS	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	-	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,26600		0,97920		1,00577

Tab. 19 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3c

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,05807	16	175	0,09143	0,53088
1	Základy včetně zemních prací - nové	základové pasy s izolací	S	0,01452	0	175	0,00000	0,00000
2	Svislé konstrukce	v 1.PP cihelné, v 1.NP pórabetonové tl. 400 mm	S	0,19090	16	140	0,11429	2,18170
3	Stropy	s rovným podhledem, tvarovky Miako	S	0,11036	16	140	0,11429	1,26130
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vázaný, střecha valbová	S	0,06164	16	110	0,14545	0,89665
5	Krytiny střech	pálená krytina Bramac	S	0,02088	16	60	0,26667	0,55679
6	Klempířské konstrukce	žlaby, svody lemování komínu, parapety z pozinkovaného plechu	S	0,00597	3	55	0,05455	0,03254

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan. d.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
7	Úpravy vnitřních povrchů	vápenocementové štukové omítky	S	0,05488	2	65	0,03077	0,16887
7	Úpravy vnitřních povrchů - nové	vápenocementové štukové omítky	S	0,01372	0	65	0,00000	0,00000
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítky	S	0,02928	16	45	0,35556	1,04111
8	Úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, tenkovrstvá omítky	S	0,00154	0	45	0,00000	0,00000
9	Vnitřní obklady keramické	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	S	0,01611	16	40	0,40000	0,64428
9	Vnitřní obklady keramické - nové	WC, koupelna, kuchyň, prádelna	S	0,00179	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	železobetonové monolitické	S	0,03082	16	140	0,11429	0,35225
11	Dveře	dřevěné hladké plné	S	0,01591	16	65	0,24615	0,39159
11	Dveře - nové	dřevěné hladké plné	S	0,01591	0	65	0,00000	0,00000
12	Vrata	vrata dvoukřídlá dřevěná	S	0,00994	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená s dodatečným třetím zasklením, s vnitřním členěním mezi skly	N	0,04777	9	65	0,13846	0,66146
14	Povrchy podlah	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	S	0,01531	16	65	0,24615	0,37690
14	Povrchy podlah - nové	textilní lepené, keramické dlažby, betonová mazanina	S	0,00656	0	65	0,00000	0,00000
15	Vytápění	kotel plynový závěsný, teplovodní systém, rozvody z mědi, radiátory plechové v kombinaci s podlahovým vytápěním	S	0,04076	16	50	0,32000	1,30448
16	Elektroinstalace	motorová (380 V), světelná (220V)	S	0,04971	16	35	0,45714	2,27261

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan. d.	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00298	16	40	0,40000	0,11931
18	Vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené vody z ocelových pozinkovaných trubek	S	0,02187	16	40	0,40000	0,87495
19	Vnitřní kanalizace	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	S	0,01462	16	45	0,35556	0,51967
19	Vnitřní kanalizace - nové	z plastových rour svedena do vlastní čistírny odpadních vod	S	0,00626	0	45	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	z ocelových rour k plynovému kotli a plynovému zásobníkovému ohřívači	S	0,00298	16	45	0,35556	0,10605
21	Ohřev teplé vody	plynový zásobníkový ohřívač umístěný v kotelně	S	0,01591	16	35	0,45714	0,72723
22	Vybavení kuchyní	elektrický sporák, nerezový dvoudřez	N	0,02756	1	30	0,03333	0,09187
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	2 x umyvadlo, 2 x vana, 1 x sprchový kout	S	0,03381	16	45	0,35556	1,20196
24	Výtahy	0	S	0,00000	16	45	0,35556	0,00000
25	Ostatní	digestoř, EZS	S	0,06164	16	40	0,40000	2,46578
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	0,00000	-	-	-	0,00000
	Celkem			1,00000				*****
Opotřebení analytickou metodou								18,78 %

Zde je proveden výpočet opotřebení po opravě poškozených konstrukcí a prvků po povodni. Jak je patrné, tak oproti stavu bezprostředně před povodní, došlo pouze k mírnému snížení opotřebení. Je to způsobené zejména tím, že vyměněné části objektu byly prvky s dlouhou životností, jako například betonová podlaha a základy v garáži.

Tab. 20 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3d

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,00577
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$		Kč/m ³	4 590,94
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \times pp$	ZCU	Kč/m ³	3 972,08
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2000
Stáří		S	roků	16
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	18,78
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	4 603 744,40
Odpočet na opotřebení stavby	18,78 %	O	Kč	-864 583,20
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	3 739 161,20
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	3 235 122,27

Cena objektu po provedení oprav po pojistné události zjištěná nákladovým způsobem činí **3 235 122,27 Kč**. Jak je patrné, tak výše nákladů na opravu objektu vysoce převyšuje následné zhodnocení objektu. Tento fakt bude více rozebrán v následující kapitole.

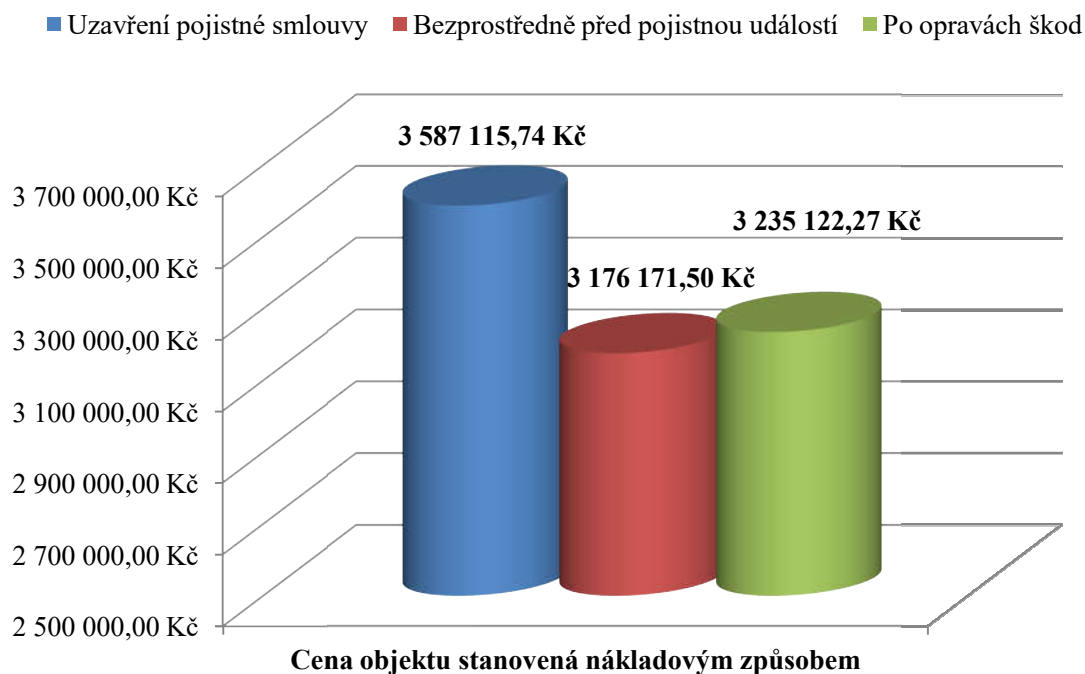
7 Vyhodnocení provedených ocenění

7.1 Rekapitulace ocenění rodinného domu nákladovým způsobem

Na úvod vyhodnocení porovnám cenu objektu v době uzavření pojistné smlouvy, bezprostředně před pojistnou událostí a následně po provedení oprav. Všechny ceny byly zjištěny pomocí nákladového způsobu.

Tab. 21 - Rekapitulace cen stanovená nákladovým způsobem

Rekapitulace			
Cena objektu stanovená nákladovým způsobem			
Doba ocenění	Uzavření pojistné smlouvy	Bezprostředně před pojistnou událostí	Po opravách škod
RD č.p. 145	3 587 115,74	3 176 171,50	3 235 122,27



Obr. 14: Porovnání cen stanovená nákladovým způsobem

Když porovnáme cenu objektu v době uzavření pojistné smlouvy a po provedení oprav škod způsobených povodní, rozdíl činí přibližně 350 000 Kč. Tento rozdíl je způsoben zejména opotřebením stavby, které je po osmi letech odpovídající. Navíc většina posuzovaných konstrukcí nebyla povodní zasažena.

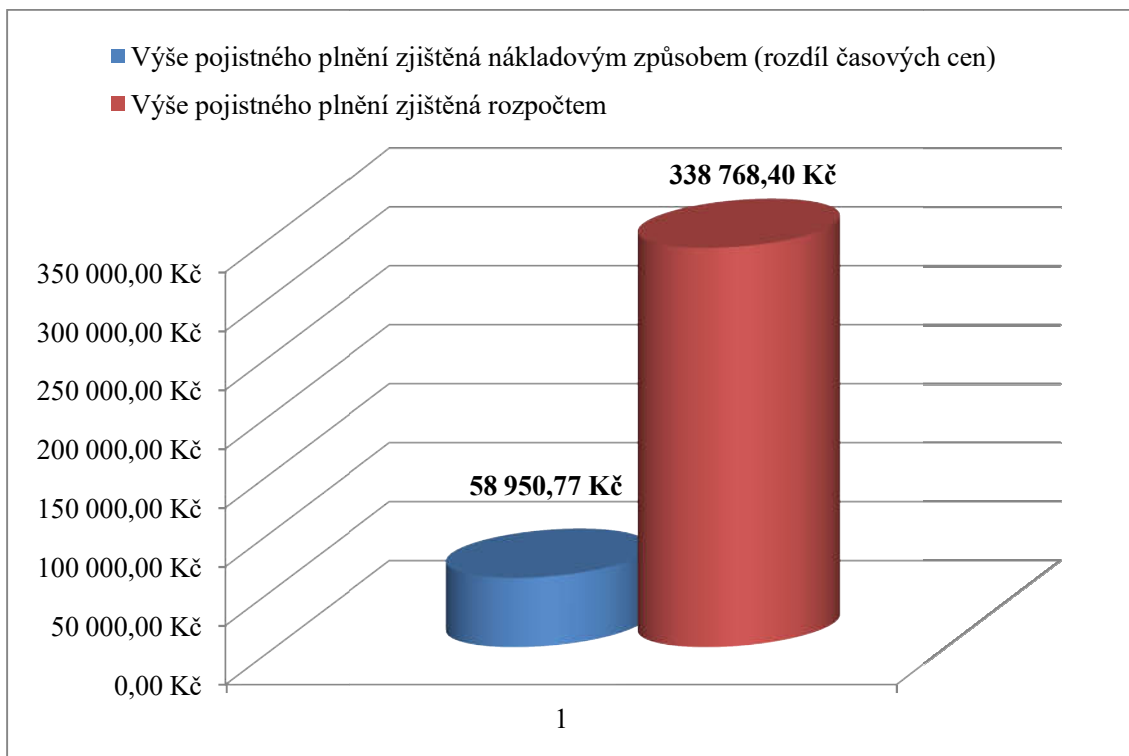
Jelikož byla hodnota objektu v době uzavření pojistné smlouvy podhodnocena, může zůstat pojistná částka na rodinný dům stejná jako u původní smlouvy, tedy 3 200 000 Kč.

7.2 Stanovení nákladů na odstranění pojistné události

V této kapitole budou porovnány konečné náklady na odstranění škod způsobených pojistnou událostí. Jedna cena je stanovena pomocí nákladového způsobu, kde se vychází z porovnání cen bezprostředně před pojistnou událostí s cenou zjištěnou po provedení oprav. Druhá cena je zjištěna pomocí položkového rozpočtu, kde jsou zahrnuty všechny práce, které je potřeba provést.

Tab. 22 - Porovnání nákladů na odstranění pojistné události

Rekapitulace		
Způsob ocenění	Výše pojistného plnění zjištěná nákladovým způsobem (rozdíl časových cen)	Výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem
RD č.p. 145	58 950,77 Kč	338 768,40 Kč



Obr. 15: Porovnání nákladů na odstranění pojistné události

Jak je patrné, tak při porovnání nákladů na odstranění škod způsobených pojistnou událostí se ceny značně liší. Je to způsobené tím, že při zjištění nákladů položkovým rozpočtem byly zahrnuty všechny práce a škody. Proto je cena výrazně vyšší. Co se týče opravených konstrukcí, tak se jednalo především o konstrukce s dlouhou životností, jejichž oprava byla nákladná. Zatímco v případě stanovení ceny nákladovým způsobem se změnilo pouze opotřebení a tato změna byla minimální. Navíc v položkovém rozpočtu jsou zahrnuty práce a položky, které není možné zahrnout do nákladového způsobu ocenění. Z tohoto důvodu doporučuji vždy používat ocenění položkovým rozpočtem, které je mnohem přesnější.

Provedené opravy nemají výrazný vliv na cenu objektu bezprostředně před pojistnou událostí a po opravení škod. Tento rozdíl činí přibližně 60 000 Kč.

8 Protipovodňové opatření

8.1 Historie povodní ve Velkém Poříčí

Městys Velké Poříčí byl v minulosti mnohokrát zasažen povodněmi. Jelikož řeka Metuje pramení v Broumovské vrchovině a přijímá vodu jak z Teplických a Adršpašských skal, tak i z mnoha potoků. Tudíž se během období tání sněhu nebo trvalých dešťů rozvodňuje. Z povodňové kroniky Velkého Poříčí je zřejmé, že k povodním zde docházelo velmi často. Za zmínku dle mého názoru stojí zejména ty velké povodně.

1872

Dle dochovaných záznamů se jednalo o největší povodeň, jakou si lidé do té doby pamatovali. Hladina vody dokonce dosáhla až do bývalé školy, kde dosahovala výšky 18 palců, což představuje přibližně 0,46m. To znamená, že hladina řeky stoupla o přibližně 2 - 2,5m.

1907

Od roku 1872 bylo Velké Poříčí zasaženo 7 povodněmi, ovšem až povodeň ze 14. července 1907 se řadí mezi významné. Tato povodeň byla způsobena ohromnou vichřicí a vydatnými dešti, kvůli kterým voda vystoupala tak, že zaplavila okolní pole, louky a silnice.

1922

Roku 1922 došlo dokonce ještě k větší povodni, než v předchozích dvou případech. K rozlití řeky došlo už nad Velkým Poříčím a voda se následně hnala po silnicích a zasáhla všechny domy v okolí řeky. V některých chalupách došlo k vzduť podlahy a voda dosahovala téměř výšky 1,0m. Silnice zde údajně připomínaly řečiště a okolní pole připomínala jedno velké jezero.

Na základě povodně z tohoto roku se začalo mluvit o zbudování protipovodňového opatření.

1948

Povodňová kronika je vedena pouze do roku 1926. K další velké povodni došlo až roku 1948, která je pravděpodobně jako první zdokumentována i fotografiemi. Jak je na přiložené fotografii patrné, jedná se o velmi rozsáhlou povodeň, která svým rozsahem připomínala povodeň z roku 1922. Koryto řeky se na fotografii nachází v levé dolní části a je vytyčeno betonovými sloupky, které vedou na jeho břehu. Voda zde opravdu vytváří při pohledu z kopce jisté jezero. Na fotografii v horní části uprostřed se nacházely dva rybníky, které se při povodni propojily s řekou, a voda z nich poté zasáhla okolní domy.



Obr. 16: Povodeň z roku 1948 [23]

1958

Po deseti letech od poslední velké povodně postihla Velké Poříčí další pohroma v podobě povodně. Tato povodeň dosahovala téměř stejných rozměrů jako povodeň z roku 1948. Fotografie je pořízena na "Dolejšáku" a objekt po levé straně je hostinec "U Hanušů". Největším problémem zde opět byla voda, která se vylila z rybníků. Hladina řeky v těchto místech stoupla o přibližně 3m.



Obr. 17: Povodeň z roku 1958 [23]

1979

Po téměř 20 letech opět přišla povodeň větších rozměrů. Na fotografii je zobrazena hladina řeky v místě "U staré školy". Jak je zde patrné, hladina vody zde vystoupala relativně vysoko, přibližně 2m nad obvyklou hladinu. Tato povodeň je oproti původní menší, nicméně i zde zasáhla mnoho domů a způsobila značné škody.



Obr. 18: Povodeň z roku 1979 [23]

1997

Pravděpodobně nejničivější povodeň v historii Velkého Poříčí. Povodeň z tohoto roku slouží i jako srovnávací povodeň pro diplomovou práci, kde uvažují stejný průběh povodně, jako byl v roce 1997. Na níže přiložené fotografii je zachycena již ustupující hladina vody, jak je patrné na objektu na levé straně. Tato fotografie se snaží zachytit situaci na náměstí, které je vidět v zadní části. Zarážející je zejména fakt, že náměstí je od řeky vzdáleno zhruba 150m, tudíž hladina řeky oproti běžnému stavu stoupla o více než 3 metry. Po této povodni se opět začalo více mluvit o nutnosti vybudování protipovodňového opatření. Problém zde ovšem byly majetkoprávní vztahy.



Obr. 19: Povodeň z roku 1997 [23]

Průběh povodně je důkladně zmapován a zdokumentován. Její průběh je následující.

Zvyšování průtoků v Metuji bylo konstatováno 7. 7. 1997 v 8:30 hod. a následně byl vyhlášen první stupeň povodňové aktivity, neboli I. SPA. Téhož dne ve 20:00 hod. byl vyhlášen II. SPA. Tou dobou také počala evakuace dětských táborů a autokempu na horním toku řeky, konkrétně v okolí Adršpašských skal. O dvě hodiny později byl vyhlášen již III.SPA, což představuje stav ohrožení. Průtok vody v řece se zvýšil z obvyklých $2 \text{ m}^3/\text{s}$ na velmi nebezpečných $50 \text{ m}^3/\text{s}$. Průtok vody byl v nejhorší fázi povodně dokonce $98 \text{ m}^3/\text{s}$. Ke kulminaci vody došlo 9. 7. ve 2:30 hod. V průběhu povodně bylo dosaženo 70 ti leté vody. [22]

Na následující fotografii je zobrazena stoupající hladina řeky focená z mostu vedle hostince "U Hanušů". Hladina řeky je zde vyšší přibližně o 3m oproti běžnému stavu a stále nedosáhla maxima.



Obr. 20: Povodeň z roku 1997 [24]

2006

Poslední velká povodeň, která postihla Velké Poříčí. Tato povodeň naštěstí nedosáhla rozsahu té předchozí, ovšem nebýt včasného zásahu zastupitelstva a starosty městyse, škody by byly značné. Všechny předchozí velké povodně byly specifické tím, že došlo ke spojení řeky a rybníku Bagr, ze kterého se následně vylila voda k okolním domům. Níže přiložená fotografie byla pořízena opět z mostu vedle hostince "U Hanušů".



Obr. 21: Povodeň z roku 2006 [23]

Tato povodeň byla naprosto zásadní při rozhodování o vybudování protipovodňového opatření.

8.2 První etapa protipovodňového opatření

Aby bylo zabráněno stálým zátopám, tehdejší zastupitelstvo obce zařídilo provedení regulací řeky. V roce 1923 byl vypracován projekt na úpravu řeky Metuje v Hronově a Velkém Poříčí. Úprava podle tohoto projektu byla dokončena roku 1926. Na horním toku řeky bylo převedeno řečiště do nového koryta a staré bylo zasypáno. Byla zde i nově zbudována dřevěná lávka. Řečiště mělo dle výpočtů schopno odvést vody o průtoku $110 \text{ m}^3/\text{s}$. Nové břehy byly upevněny záhozovou patou, o níž se opírá dlažba až do koruny. Ta je opevněna dlažbou o šířce 40 cm, dno je navíc chráněno proti prohlubování zděnými prahy. Přes řeku byl zhotoven i nový betonový most. Tato stavba je zachycena na níže přiložené fotografii.



Obr. 22: Výstavba prvního protipovodňového opatření [23]

Jak již bylo zmíněno, roku 1926 skončila úprava v Hronově a horní části Velkého Poříčí. Dolní konec ovšem zůstal stále bez úprav. Jak se ukázalo, tak pro dolní část Velkého Poříčí bylo toto opatření spíše špatné, neboť voda v horní části rychleji

protekla a dole tak působila větší škody. Po povodni v roce 1925, kdy bylo zaplaveno 73 domů kolem řeky, došlo zastupitelstvo městyse k rozhodnutí, že je potřeba provést druhou etapu protipovodňového opatření.

Od roku 1931 obec několikrát žádala o pokračování regulace. Pokaždé došlo k zamítnutí z hlediska vysokých nákladů. Dolní tok by totiž vyžadoval úpravu dvou mostů a tří vodních děl. Menší lávky se zde neuvažovaly. Tím veškeré další práce na regulaci řeky skočily. Později byl vypracován projekt na tzv. "Poříčskou ramblu". To by představovalo zhotovení suchého koryta, které by v případě povodně odvedlo vodu mimo domy směrem do polí, kde by se mohla voda rozlít. Znamenalo by to tak snížení hladiny řeky a zejména potom snížení škod způsobených původní.

8.3 Nové protipovodňové opatření

Projekt na nové protipovodňové opatření, které by vyřešilo problémovou situaci v dolní části Velkého Poříčí byl vypracován po povodni z roku 1997. Samotná stavba měla být započata již v roce 2005, což by výrazně snížilo škody způsobené povodní v roce 2006. Nicméně termín zahájení prací byl odložen. Po povodni v roce 2006 se začala opět řešit výstavba protipovodňového opatření, která nakonec započala v roce 2010.

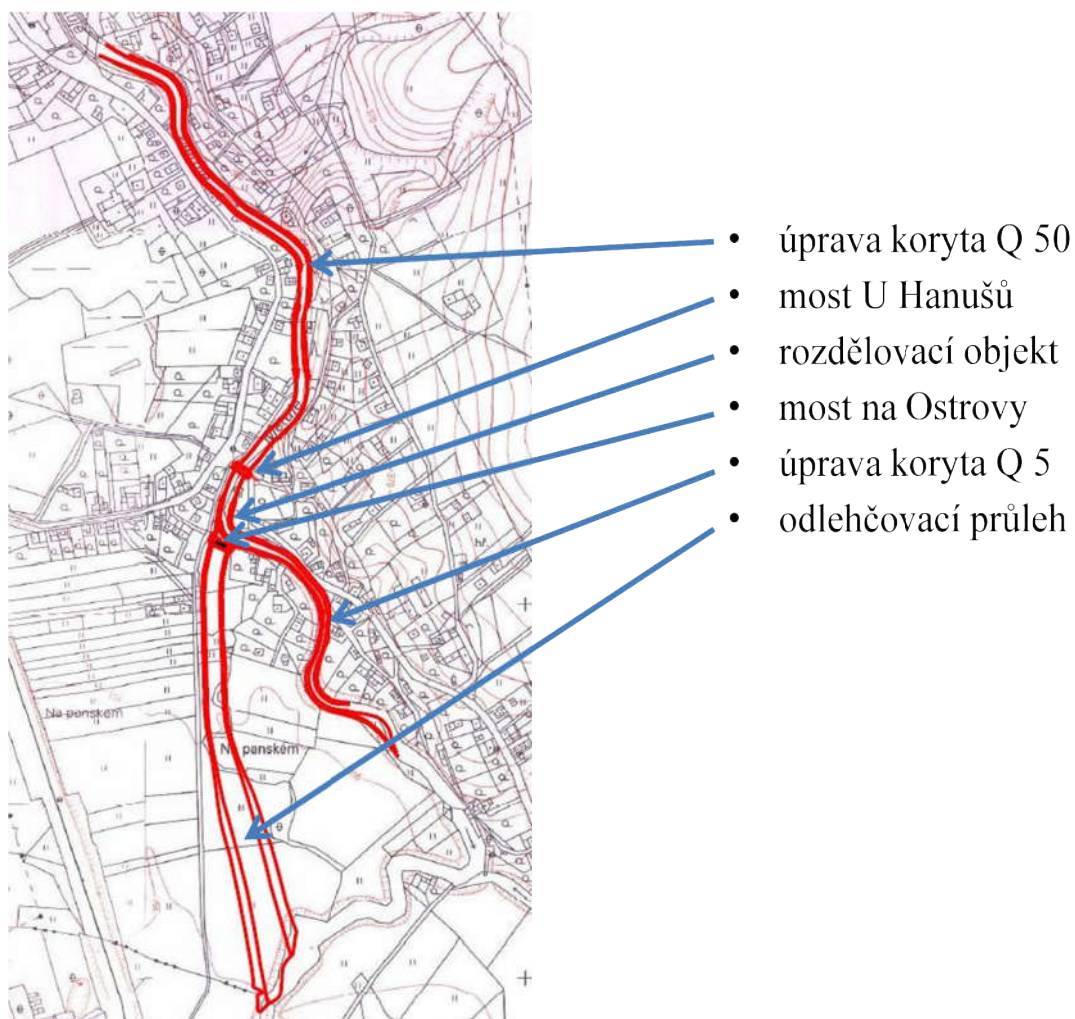
Výrobní výbor při svém zasedání řešil několik různých variant provedení protipovodňového opatření:

- **Varianta 1** – spočívá v posouzení současného stavu v úseku od Staré školy. Kapacita tohoto úseku byla zhruba Q_2 .
- **Varianta 2** – uvažuje stejný úsek, ovšem zde se uvažuje úprava dna i svahů na menší drsnost. To představuje odebrání nánosů ze dna a urovnání svahů za odříznutí vegetace, která zasahuje do průtočného profilu. Kapacita tohoto úseku by byla navýšena na Q_5 .

- **Varianta 3** – spočívá opět v posouzení již zmíněného úseku za předpokladu, že dojde k přestavbě stávajícího pevného jezu u elektrárny na pohyblivý a že v celém úseku bude upraveno dno do jednotných sklonů, přičemž svahy budou ošetřeny stejně jako v předchozí variantě. Kapacita by byla opět zvýšena na Q_5 a navíc by došlo k snížení hladiny řeky na dolním úseku o zhruba 30cm.
- **Varianta 4** – je obdobná jako varianta 3 s tím, že by byl přestavěn most u hospody. Tato varianta je jinak prakticky stejná jako varianta 3. I zde by byla kapacita Q_5 .
- **Varianta 5** – opět shodná s variantou 3 s tím rozdílem, že svahy koryta budou upraveny i technicky. To znamená, že budou místy přesahovány a opevněny, aby se ještě více snížila drsnost. Toto opatření by vedlo ke snížení hladiny řeky v dolním toku o 15cm. Kapacita i tak zůstává Q_5 .
- **Varianta 6** – spočívá v přestavbě jezu, napřímení dna, ale při zachování stávajících břehových hran by v jejich místech byly osazeny svislé opěrné zdi. Jedná se ovšem o čistě teoretickou variantu, při kterém by byla kapacita navýšena na Q_{20} .
- **Varianta 7** – je identická s variantou 1 s předpokladem, že koryto Brlenky (potoka, který se vlévá do Metuje na konci Velkého Poříčí) by bylo odkloněno a zaústění provedeno níže po toku Metuje. Tím by byl eliminován negativní dopad zpětného vzduť v místě zaústění. Za tohoto předpokladu by byla kapacita řeky Q_5 .
- **Varianta 8** – je identická s variantou 2 s předpokladem, že koryto Brlenky by bylo odkloněno a zaústění provedeno níže po toku Metuje ze stejného důvodu, jako ve variantě 7.

- **Varianta 9** – je shodná s variantou 3 po přeložení Brlenky. Bezpečně prováděný průtok by byl pouze Q_5 .
- **Varianta 10** – po přeložení Brlenky identická s variantou 4, kapacita koryta řeky by zůstala opět Q_5 .
- **Varianta 11** – opět nutné provést přeložení Brlenky. Jinak je tato varianta shodná s variantou 5. V dolním úseku by došlo ke snížení hladiny o 10cm, průtok by ovšem zůstal opět pouze Q_5 .
- **Varianta 12** – po přeložení Brlenky shodné s variantou 6. Hladina ani průtok by nebyly nijak výrazně změněny.
- **Varianta 13** – spočívá v napřímení dna v úseku od jezu malé vodní elektrárny po most u Staré školy. Dále je navržena přestavba jezu na pohyblivý, koryto rozšířeno za břehové hrany ve sklonu svahů 1:1,5. Most u hospody by zůstal ovšem ponechán ve stávajícím stavu. Takto provedené úpravy by dokázaly provést průtok Q_{50} . Nevýhodou je ovšem zpětné vzdutí řeky pod mostem.
- **Varianta 14** – opět spočívá v napřímení dna v úseku od jezu malé vodní elektrárny po most u Staré školy. Dále je navržena přestavba jezu na pohyblivý, koryto rozšířeno za břehové hrany ve sklonu svahů 1:1,5. Stávající most u hospody bude nahrazen novým a výše proti proudu přibude opěrná zeď. Při této variantě je možné korytem řeky ve vyšetřovaném úseku po provedených úpravách převést průtok Q_{50} , aniž by došlo v úseku nad mostem k výraznému vylití.
- **Varianta 15** – je kombinací všech výše uvedených variant a předpokládá, že v úseku od levého oblouku pod mostem u hospody by byly v korytě provedeny pouze zásahy mající charakter údržby. Tím je myšleno pročištění dna, prořezy porostu na svazích, vytrhání pařezů a podobně, nové osetí a doplnění

chybějícího opevnění. Od zmíněného oblouku by poté bylo provedeno odlehčovací koryto do prostoru nezastavěné části "ostrova" s odvedením následným průlehem až pod zástavbu městyse do prostoru polí. Stávající most u hospody bude přestavěn a úsek nad ním bude až po Starou školu rozšířen a upraven jako ve variantě 14. Při této variantě lze opět korytem vést průtok Q_{50} . Rozdělovací objekt v oblouku pod mostem u hospody vychází jako lichoběžníkový profil se sklony svahů 1:1,5 a kótou samotné přelivné hrany přibližně 1,8m pod stávajícím terénem při šířce cca 20m. Tento průtočný profil je nutné přemostit. [23]



Obr. 23: Situace protipovodňového opatření podle varianty 15 [23]

Řešení stavby

Jak je z předchozích variant zřejmé, nakonec se uskutečnila varianta 15. Nejdříve bylo důležité upravit horní část toku v úseku 40,860 - 41,500 km. Zde došlo k úpravě příčného profilu koryta takovým způsobem, že koryto bylo ponecháno ve stávajících břehových hranách, niveleta byla napříměna, břehy byly vysvahovány, pročištěny a místy na nich bylo zbudováno nové opevnění. Opevnění bylo provedeno jako betonová patka se navazující dlažbou nasucho.



Obr. 24: Stav koryta před zahájením prací [22]

Na následující fotografii je patrné, jak přestavba proběhla a jak vypadá koryto 6 let po dokončení úprav.



Obr. 25: Upravené koryto řeky [25]

Další částí bylo provedení úprav koryta na úseku řeky 41,508 - 42,245 km. V tomto úseku došlo k rozšíření samotného koryta a k napřímení jeho nivelety. Vzhledem ke stísněným poměrům, kdy v určitých úsecích převládá zástavba či vysoký svah, byl zvolen sklon svahu 1:1,5 a jednoduchý lichoběžníkový tvar. Místy bylo důležité zbudovat i opěrné zdi. Podle dispozičních omezení bylo provedeno rozšíření zásahem do obou břehů. Jako opevnění opět posloužila kamenná patka, dlažba nasucho a výše poté ohumusení a osetí.



Obr. 26: Upravené koryto řeky [25]

Fotografie před zahájením prací bohužel nebyla pořízena, nicméně stav břehů je patrný na předchozí fotografii č. 25.

Jelikož kapacita původního mostu u hospody byla nevyhovující, bylo nezbytné vybudovat nový. Původní působil zpětné vzduť již při průtoku odpovídající desetileté vody, neboli Q_{10} . Nový most je v porovnání s původním o 4m širší a jeho aktuální šíře je 16m. Jeho stavba si tak vyžádala navíc i zhotovení nových břehových pilířů. Protože byl nový most postaven na místě původního, bylo nezbytné zhotovit i dočasný most. Ten byl po dokončení mostu nového rozebrán. Na následujících fotografiích je zobrazen průběh výstavby a následně i stav po dokončení stavby. Navíc tyto fotografie mohou posloužit i jako příklad pro srovnání běžného stavu hladiny řeky se stavem, který nastal při předchozích povodních.



Obr. 27: Přestavba mostu [22]



Obr. 28: Nový most a opěrné zdi [25]

Posledním a zároveň nejdůležitějším krokem bylo vybudování průlehu "Na ostrově". Průleh byl navržen pro odlehčení vyšších N-letých vod. Průleh vychází z technického rozdělovacího objektu. Veden je ve volném pásu mezi zahradami, odkud je převeden na pole podél současné polní cesty. Průleh v polní trati byl proveden v šíři 70m a hloubce 1m. Celá plocha průlehu je zatravněna a svah je zhotoven ve sklonu 1:3 a šířkou 30m. Samotná stavba průlehu si mimo jiné vyžádala i výstavbu mostu, který funguje jak jediná příjezdová cesta do části městyse zvanou "Na ostrovech". Níže jsou uvedeny pouze fotografie z průběhu výstavby a aktuální stav.

Ostatní fotografie jsou **viz. Příloha č. 11.**



Obr. 29: Výstavba rozdělovacího objektu a mostu [22]



Obr. 30: Rozdělovací objekt a nový most [22]

Druhá etapa

Zároveň se zmíněnou výstavbou protipovodňového opatření a regulace řeky bylo zamýšleno i provedení regulace v horním toku řeky. Ovšem zde je problém související s majetkoprávními vztahy. Městys vlastní pouze malou část pozemků u řeky. Převážně většina zasaženého území je ve vlastnictví jednotlivých osob. To značně stěžuje zahájení prací. Předchozí regulace byla provedena ve 30. letech 20. století a za tak dlouhou dobu došlo k zanesení dna bahnem, břehy jsou zaneseny a roste na nich mnoho křovin. Samotná úprava by teda spočívala v odebrání nánosů ze dna, odříznutí vegetace a urovnání svahu. To by ovšem nestačilo na průtok Q_{50} , tudíž je důležité i na vrcholu břehů zhotovit betonovou patu, která bude vysoká přibližně 60cm. Taková úprava by měla vyhovovat kapacitě Q_{50} .

Vyhodnocení protipovodňového opatření

I přes celkové náklady ve výši zhruba 80 000 000 Kč bez DPH, je z mého pohledu investice do provedení řešeného opatření výhodné. Když se ohlédneme zpět do historie do roku 1997, kdy bylo povodní zaplaveno minimálně 100 rodinných a několik bytových domů, výrobní objekty, garáže a mnoho dalších menších objektů, jeví se tato výstavba jako velmi důležitá.

Navíc posuzovaný objekt se před provedením rozebíraného protipovodňového opatření nacházel ve 4. rizikové zóně. Jedná se o zónu s vysokým nebezpečím výskytu povodně. Po provedení regulace koryta řeky a protipovodňového opatření se objekt posunul do 2. rizikové zóny, což je zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně. Lze předpokládat, že ke stejné změně došlo téměř u všech objektů nacházejících se v okolí řeky Metuje.

Závěr

Cílem práce bylo ocenění výše škody způsobené povodní na rodinném domě ve Velkém Poříčí a následné vyhodnocení vlivu provedených oprav na cenu posuzovaného rodinného domu.

V teoretické části byly vysvětleny a rozebrány pojmy související s rodinným domem, nemovitou věcí, pozemkem, katastrem nemovitostí a dalšími, které jsou důležité pro praktickou část. Dále byly rozebrány pojmy z oboru pojišťovnictví a oceňování. V rámci oblasti oceňování způsoby oceňování majetku a zejména poté nákladový způsob, který je využíván v praktické části.

V rámci praktické části byla nejdříve rozebrána daná lokalita a historie městyse. Následně byl detailně popsán posuzovaný objekt. V této práci se uvažuje s případem, kdy by byl v roce 2016 objekt zasažen stejně ničivou povodní, jaká ho zasáhla v době výstavby v roce 1997. Z toho důvodu byla nejdříve stanovena cena objektu nákladovým způsobem v době sepsání pojistné smlouvy, a to v roce 2008. Následně bylo provedeno ocenění objektu bezprostředně před zamýšlenou škodní událostí v roce 2016. Dalším krokem bylo zjistit výši způsobených škod. To bylo provedeno pomocí položkového rozpočtu. Dále byl proveden výpočet ceny objektu nákladovým způsobem po opravách škod způsobených pojistnou událostí. Jak je zřejmé z kapitoly č. 7, náklady na opravu jsou výrazně vyšší, než je zhodnocení objektu po opravě. Je to způsobeno zejména tím, že většina zasažených konstrukcí měla dlouhou životnost a tudíž bylo jejich opotřebení minimální a byly provedeny další práce, které se do ceny objektu nepromítají.

V závěrečné části práce bylo rozebráno vybudování protipovodňového opatření. V rámci této kapitoly jsem se nejdříve zaměřil na historii povodní ve Velkém Poříčí, ze které je zřejmé, že se zde silné povodně vyskytují pravidelně. Dále je popsáno samotné protipovodňové opatření a regulace koryta řeky. První opatření proběhlo už ve 30. letech 20. století a další až v roce 2010. Díky vybudování zmíněného opatření

a regulace koryta řeky došlo ke změně rizikové zóny. Před vybudováním opatření se objekt nacházel ve 4. rizikové zóně, nyní se nachází ve 2. rizikové zóně. Z tohoto důvodu bych doporučil sepsat novou pojistnou smlouvu na objekt i přes to, že cena objektu sjednaná v pojistné smlouvě by byla odpovídající ceně objektu k roku 2016.

Účel diplomové práce byl splněn jak v teoretické části, tak i v praktické, kde bylo navíc rozebráno zhotovení protipovodňového opatření. Na základě poznatků, které jsem díky psaní této práce získal, bych rád doporučil všem lidem žijícím v okolí vodních toků a dalších rizikových míst, aby nepodceňovali zřízení pojištění ani jeho výši. Všechny nepředvídatelné škodní události mohou způsobit škody nejen na zdraví a majetku, ale mohou navíc způsobit velké ekonomické dopady na člověka. Z toho důvodu by měl každý chránit sebe i svůj majetek vhodným pojištěním.

9 Seznamy

9.1 Seznam použité literatury

Knižní publikace

- [1] BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: OECONOMICA, 2005. 174 s., ISBN 80-245-0947-4
- [3] NEMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2010, 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [4] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické, 2012. 95 s., ISBN 978-80-214-4563-5
- [5] BRADÁČ, A.; FIALA, J. a kol. *Rádce majitele nemovitostí*. Rádce majitele nemovitostí. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. ISBN: 80-7201-582- 6.
- [6] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3. vydání - přepracované. Praha : EKOPRESS, 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
- [7] VÁVROVÁ, E. *Pojišťovnictví I*. Vyd. 1. Brno: Mendelova univerzita, 2013. 104 s., ISBN 978-80-7375-784-7

Legislativa

- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 37/2004 Sb., zákon o pojistné smlouvě
- [12] Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [13] Vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) - příloha č. 1

Jiné zdroje a webové stránky

- [14] Kraje České republiky. CZSO [online]. 2015 [cit. 2015-12-02]. Dostupné z: <http://czso.cz/>
- [15] Velké Poříčí. Velkeporici [online]. 2015 [cit. 2015-12-02]. Dostupné z: <http://velkeporici.cz/>
- [16] Královéhradecký kraj. Kr-kralovehradecky [online]. 2015 [cit. 2015-12-02]. Dostupné z: <http://kr-kralovehradecky.cz/>
- [17] Srážková mapa České republiky. portal.chmi [online]. 2015 [cit. 2015-12-03]. Dostupné z: <http://portal.chmi.cz/>
- [18] List vlastnictví. Wikipedia [online]. 2015 [cit. 2015-12-03]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/>

- [19] Pojištění. Blog.pojisteni [online]. 2015 [cit. 2015-12-03]. Dostupné z:
<http://blog.pojisteni.com/>
- [20] Hronov. Mestohronov [online]. 2015 [cit. 2015-12-04]. Dostupné z:
<http://mestohronov.cz/>
- [21] Zpětná klapka. Pkvplus [online]. 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z:
<http://pkvplus.cz/>
- [22] Dokumentace od Odboru životního prostředí Náchod
- [23] Dokumentace od Úřadu městyse Velké Poříčí
- [24] Fotodokumentace od Hostince u Hanušů
- [25] Vlastní fotodokumentace
- [26] Zpráva o nebezpečí povodně. ČAP [online]. 2016 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z:
<http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

9.2 Seznam ilustrací

Obr. 1: Metoda přímého porovnání	59
Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání	60
Obr. 3: Mapa krajů České republiky	62
Obr. 4: Mapa královéhradeckého kraje	63
Obr. 5: Správní mapa Královéhradeckého kraje	64
Obr. 6: Okres Náchod.....	65
Obr. 7: Správní mapa okresu Náchod	66
Obr. 8: Mapa působnosti městského úřadu Hronov	67
Obr. 9: Srážková mapa České republiky	68
Obr. 10: Posuzovaný rodinný dům.....	69
Obr. 11: Fotografie povodně nedaleko posuzovaného objektu	74
Obr. 12: Fotografie postupně stoupající hladiny vody	75
Obr. 13: Fotografie zpětné klapky.....	76
Obr. 14: Porovnání cen stanovená nákladovým způsobem.....	102
Obr. 15: Porovnání nákladů na odstranění pojistné události.....	104
Obr. 16: Povodeň z roku 1948.....	106
Obr. 17: Povodeň z roku 1958.....	107
Obr. 18: Povodeň z roku 1979.....	108
Obr. 19: Povodeň z roku 1997.....	109
Obr. 20: Povodeň z roku 1997.....	110
Obr. 21: Povodeň z roku 2006.....	111
Obr. 22: Výstavba prvního protipovodňového opatření.....	112
Obr. 23: Situace protipovodňového opatření podle varianty 15.....	116
Obr. 24: Stav koryta před zahájením prací	117
Obr. 25: Upravené koryto řeky.....	118
Obr. 26: Upravené koryto řeky.....	119
Obr. 27: Přestavba mostu	120
Obr. 28: Nový most a opěrné zdi.....	120
Obr. 29: Výstavba rozdělovacího objektu a mostu	121
Obr. 30: Rozdělovací objekt a nový most	122

9.3 Seznam tabulek

Tab. 1 - Kalkulační vzorec.....	55
Tab. 2 - Zastavěná plocha	73
Tab. 3 - Obestavěný prostor.....	73
Tab. 4 - Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1	78
Tab. 5 - Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3.....	79
Tab. 6 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a	81
Tab. 7 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b.....	81
Tab. 8 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1c	83
Tab. 9 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1d.....	85
Tab. 10 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2a	86
Tab. 11 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2b.....	86
Tab. 12 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2c	88
Tab. 13 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 2d.....	89
Tab. 14 - Krycí list rozpočtu.....	90
Tab. 15 - Rekapitulace rozpočtu	91
Tab. 16 - Položkový rozpočet	92
Tab. 17 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3a	96
Tab. 18 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3b.....	97
Tab. 19 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3c	98
Tab. 20 - Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 3d.....	101
Tab. 21 - Rekapitulace cen stanovená nákladovým způsobem.....	102
Tab. 22 - Porovnání nákladů na odstranění pojistné události	103

9.4 Seznam zkratek

%	Procento
§	Paragraf
Kč	Koruna česká
DPH	Daň z přidané hodnoty
RD	Rodinný dům
č.	číslo
PP	Podzemní podlaží
NP	Nadzemní podlaží
cm	centimetr
m	metr
m²	Metr čtverečný
m³	Metr krychlový
Q	Průtok
HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Přidružená stavební výroba
MJ	Měrná jednotka
LV	List vlastnictví
ZC	Základní cena
Pmj	Obestavěný prostor objektu
Kp	Koeficient podle využití podkroví
Ki	Koeficient změny cen staveb
IT	Index trhu
IP	Index polohy
parc. č.	Parcelní číslo
parc. č. st.	Parcelní číslo stavební
č. p.	Číslo popisné
k.ú.	Katastrální území
apod.	A podobně
tzn.	To znamená
Sb.	Sbírka

Obr.	Obrázek
Tab.	Tabulka
THU	Technicko hospodářský ukazatel
BPEJ	Bonitně půdně ekologické jednotky
ČR	Česká republika

9.5 Seznam příloh

Příloha 1: Lokalizace RD na mapě

Příloha 2: Zpráva o nebezpečí povodně

Příloha 3: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha 4: Projektová dokumentace RD

Příloha 5: Pojistná smlouva

Příloha 6: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem v době uzavření pojistné smlouvy

Příloha 7: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem bezprostředně před pojistnou událostí

Příloha 8: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem po opravách škod

Příloha 9: Položkový rozpočet s výkazem výměr

Příloha 10: Koordinační výkres protipovodňového opatření

Příloha 11: Fotodokumentace protipovodňového opatření