



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ U RODINNÉHO DOMU V LOVČÍČKÁCH

DETERMINATION OF THE AMOUNT OF INSURANCE INDEMNITY FOR A FAMILY HOUSE IN LOVČÍČKY

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Petr Pohl

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Josef Čech,
Ph.D.

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Petr Pohl**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Josef Čech, Ph.D.**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Stanovení výše pojistného plnění u rodinného domu v Lovčičkách

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je zjistit a popsat stavebně technický stav rodinného domu v obci Lovčičky bezprostředně před vznikem pojistné události a stavebně technický stav po vzniku pojistné události. Na základě zjištěných skutečností následně stanovit výši pojistného plnění, provést kvalitativní zhodnocení a posouzení způsobu náhrady po pojistné události.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění u rodinného domu v obci Lovčičky. Stanovit přiměřené náklady na uvedení pojištěné stavby do původního stavu před pojistnou událostí. Provedení kvalitativního zhodnocení a posouzení způsobu náhrady po pojistné události.

Seznam literatury:

NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví. Praha: C. H. BECK, 2010. ISBN 978-80-7400-114-7.

WYATT, P. Property Valuation. 2nd ed. Chichester: Wiley-Blackwell, 2013. ISBN 978-1-119-96865-8.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá stanovením výše pojistného plnění u rodinného domu v Lovčičkách, který byl poškozen sesuvem půdy. V první části práce jsou vysvětleny použité metody a nejdůležitější pojmy potřebné pro pochopení řešené problematiky. Druhá část je zaměřena na ocenění nemovitosti nákladovou metodou, stanovení nákladů na opravu pomocí položkového rozpočtu a zhodnocení vlivu oprav na hodnotu nemovitosti.

Abstract

Diploma thesis deals with determination of the amount of insurance indemnity for the row house in Lovčičky, which was damaged by mudslide. In the first part of the thesis used methods and the most important concepts, needed for understanding the solved problems are explained. Second part is focused on valuation of real estate using the cost approach, determining the expenses for house repair by itemized budget and evaluation of the impact of repairs on the value of the property.

Klíčová slova

Řadový dům, pojištění, nákladová metoda ocenění, rozpočet, výše pojistného plnění

Keywords

Row house, insurance, cost approach of valuation, budget, the amount of insurance indemnity

Bibliografická citace

POHL, Petr. *Stanovení výše pojistného plnění u rodinného domu v Lovčičkách*. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135654>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Josef Čech.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Stanovení výše pojistného plnění u rodinného domu v Lovčičkách“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat panu Ing. Josefu Čechovi, Ph.D. za vedení diplomové práce, jeho čas a užitečné rady, které mi vždy ochotně poskytl. Dále děkuji své rodině a přítelkyni za psychickou podporu během vysokoškolského studia.

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	10
2.1	Katastr nemovitostí.....	10
2.2	Nemovitá věc	10
2.2.1	<i>Pozemek</i>	10
2.2.2	<i>Parcela</i>	11
2.2.3	<i>Stavba</i>	11
2.2.4	<i>Rodinný dům</i>	11
2.3	Zastavěná plocha	12
2.4	Podlahová plocha.....	12
2.5	Obestavěný prostor	12
2.6	Životnost staveb	14
2.6.1	<i>Technická životnost stavby</i>	14
2.6.2	<i>Technicko – ekonomická životnost</i>	14
2.6.3	<i>Morální životnost staveb</i>	14
2.7	Opotřeбенí staveb	15
2.7.1	<i>Metody výpočtu opotřeбенí</i>	15
2.8	Cena a hodnota	18
2.8.1	<i>Cena</i>	18
2.8.2	<i>Hodnota</i>	18
2.9	Metody oceňování nemovitostí.....	19
2.9.1	<i>Podklady</i>	19
2.9.2	<i>Místní šetření</i>	20
2.9.3	<i>Nákladový způsob ocenění</i>	20
2.10	Pojišťovnictví	23
2.10.1	<i>Základní pojmy</i>	23
2.10.2	<i>Oceňování nemovitostí v pojišťovnictví</i>	26
2.11	Likvidace pojistných událostí	27
2.11.1	<i>Způsoby likvidace</i>	27
2.12	Rozpočet.....	28
2.12.1	<i>Rozpočtářský software BUILDpower S</i>	28
3	FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	29
4	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ	30
4.1	Podklady	30

5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....	31
5.1	Poloha posuzované nemovitosti.....	31
5.1.1	<i>Jihomoravský kraj.....</i>	<i>31</i>
5.1.2	<i>Okres Vyškov.....</i>	<i>32</i>
5.1.3	<i>Obec Lovčičky.....</i>	<i>33</i>
5.2	Všeobecný Popis posuzovaného objektu	34
5.2.2	<i>Popis dispozičního řešení objektu</i>	<i>35</i>
5.3	Škody způsobené pojistnou událostí.....	37
5.3.1	<i>Zajištění objektu.....</i>	<i>42</i>
5.4	Rozměry objektu	43
5.4.1	<i>Podlahová plocha.....</i>	<i>43</i>
5.4.2	<i>Obestavěný prostor</i>	<i>44</i>
5.4.3	<i>Stanovení hodnoty rodinného domu k roku 2020</i>	<i>45</i>
5.4.4	<i>Vyjádření výše škody prostřednictvím položkového rozpočtu</i>	<i>57</i>
5.5	Stanovení výše pojistného plnění	63
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ.....	65
7	ZÁVĚR.....	69
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	70
9	SEZNAM TABULEK.....	73
10	SEZNAM GRAFŮ.....	74
11	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	75
12	SEZNAM ZKRATEK	76
13	SEZNAM PŘÍLOH.....	77

1 ÚVOD

Tématem a zároveň cílem diplomové práce je stanovení pojistného plnění u rodinného domu v Lovčičkách. Pojistná událost nastala v důsledku nadprůměrného množství srážek, které zapříčinilo zvodnatění zeminy v okolí objektu a následné selhání čelní stěny jedné z místností.

První část diplomové práce je teoretická. Rozebírá pojmy důležité pro pochopení problematiky oceňování nemovitých věcí z pohledu legislativy, vysvětluje vybrané termíny z oboru pojišťovnictví, a v neposlední řadě je v ní detailně popsána nákladová metoda ocenění. Ta je obvykle používána pro stanovení pojistné hodnoty objektu. Zmíněn je i rozpočtářský program, pomocí kterého byl vytvořen podrobný položkový rozpočet.

Ve druhé části je řešena zvolená problematika. Na začátek jsou zmíněny hlavní cíle diplomové práce, a také zde lze nalézt výpis veškerých podkladů, jež jsou při zpracování nákladové metody ocenění využity. Následuje stručné přiblížení lokality, ve které se rodinný dům nachází, popis objektu ze stavebně-technického hlediska a zejména je zde popsána pojistná událost. Poté jsou již provedeny kroky spojené s nákladovou metodou ocenění. Cena domu je nejdříve vypočtena pro období bezprostředně před pojistnou událostí a po zjištění všech provedených oprav a jejich vlivu na stav objektu je výpočet ceny proveden pro období poté. Pro stanovení nákladů na provedení oprav a zjištění adekvátní výše pojistného plnění je sestaven podrobný položkový rozpočet.

Závěr diplomové práce je věnován analýze a konečnému shrnutí dosažených výsledků. Nejdříve je porovnána pojistná částka se zjištěnou novou cenou nemovitosti, poté vliv oprav na celkové opotřebení nemovitosti, a tedy i vliv na její časovou cenu a v neposlední řadě je porovnána skutečná výše pojistného plnění poskytnutého pojistitelem s náklady potřebnými na uvedení domu do původního stavu.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Tato část diplomové práce je věnována definování základních pojmů podstatných pro pochopení řešené problematiky a vysvětlení metod použitých v dalších částech.

2.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Podstatnou část informací, které jsou potřeba ke správnému ocenění nemovitosti, je možné nalézt v katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je popsán v rámci zákona č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí. Jedná se o veřejný seznam obsahující soubor informací o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. [1]

2.2 NEMOVITÁ VĚC

Pojem „nemovitá věc“ je přesně určena prostřednictvím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, §498 odstavec (1). Definice dle tohoto zákona zní:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

Věci, které nelze popsat takovýmto způsobem, jsou označeny jako věci movité. [2]

2.2.1 Pozemek

V zákoně č. 256/2013 Sb., §2 a) je pozemek definován jako část zemského povrchu, jež je oddělena od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí či hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba povoluje a umísťuje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. [1]

2.2.2 Parcela

Jako parcela se označuje pozemek, jež je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely se dále dělí na dva základní typy, a to stavební a pozemkové. Za stavební parcelu je označen takový pozemek, který je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou je pak pozemek, který není parcelou stavební. [1]

2.2.3 Stavba

Dle zákona č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu, obecně označovaného „stavební zákon“, se stavbou 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.“ [3]

Pojem „stavba“ ještě dále rozvádí Zákon č. 151/1997 Sb. Dle tohoto zákona se stavby pro účely oceňování člení na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

- 1. Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- 2. Jednotky,*
- 3. Venkovní úpravy,*

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“ [4]

2.2.4 Rodinný dům

Pojem rodinný dům specifikuje vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. Tato vyhláška říká, že za rodinný dům je možné označit:

„dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“[5]

Velmi podobnou definici rodinného domu lze nalézt i například ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., tedy vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku, jinak označované jako „oceňovací vyhláška“.

2.3 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) je zastavěnou plochou stavby plocha ohraničená ortogonálními (pravoúhlými) průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se však nezapočítávají přízdívky plnicí izolační funkci. [6]

Za zastavěnou plochu stavby se pokládá plocha ohraničená ortogonálními (pravoúhlými) průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. [6]

2.4 PODLAHOVÁ PLOCHA

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně 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.“[6]

2.5 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Výraz „obestavěný prostor“ lze zjednodušeně chápat jako objem tělesa stavby určený v metrech krychlových. Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) se jedná o součet prostoru spodní stavby, vrchní stavby a prostoru zastřešení. [6]

Pro výpočet obestavěného prostoru lze využít dva základní způsoby. Prvním způsobem je výpočet dle normy ČSN 73 4055. Druhý možný způsob je výpočet dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Zásadní rozdíl tkví v nezahrnutí základových konstrukcí do výpočtu v případě vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. [6] [7]

Je nutné dále uvést, jakým způsobem jsou jednotlivé části objektu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) rozděleny.

„Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- a) Po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*
- b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*
- c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. [6]*

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- a) po stranách vnějšími plochami staveb,*
- b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží 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,*
- c) 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.*

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se 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.

Neodečítají se:

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,*
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,*
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.*

Neuvažují se:

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,*

- b) římsy, pilastry, půlsloupky,*
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.*

Připočítají se:

- a) balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.”[6]*

2.6 ŽIVOTNOST STAVEB

V oblasti oceňování nemovitostí je nutné brát na vědomí životnost staveb. Jedná se o časový úsek, během kterého je objekt schopen plnit svou funkci. Životnost je udávána v rocích. Při stanovování délky životnosti se předpokládá, že je na objektu po celou dobu prováděna pravidelná údržba. V praxi dělíme životnost na tři kategorie:

- a) Technická životnost stavby
- b) Ekonomická životnost stavby
- c) Morální životnost stavby [8]

2.6.1 Technická životnost stavby

Nejlépe představitelná životnost stavby se zřejmě technická. Pod tímto pojmem rozumíme dobu plynoucí od vybudování stavby až po její konečné zchátrání. Tato doba je závislá na materiálech použitých při zhotovení stavby a na kvalitě provedených řemeslných prací. Na konci technické životnosti již není stavba schopna plnit svou funkci a vyžaduje významnou opravu. V takovém případě je nutné zvážit ekonomičnost opravy. [9]

2.6.2 Technicko – ekonomická životnost

Dostane-li se objekt či konstrukční prvek na hranici technicko – ekonomické životnosti, hrozí reálné riziko takové poruchy, kdy už by byla jakákoli oprava zcela neekonomická. V takovém případě by totiž náklady na opravu převyšovaly cenu obvyklou na daném trhu. [10]

2.6.3 Morální životnost staveb

V tomto případě se jedná o dobu, po kterou daný objekt odpovídá standardům moderní doby a určitému komfortu užívání. Jakmile tato doba uplyne, obecně se předpokládá, že objekt již těmto požadavkům z morálního hlediska nevyhovuje. [10]

2.7 OPOTŘEBENÍ STAVEB

Při běžném užívání stavby vzniká její opotřebení. Takové opotřebení se počítá od uvedení stavby do provozu až po okamžik jejího kompletního zchátrání, tedy do doby, kdy stavba není schopna plnit svou původní funkci. Správnou údržbou je možné zpomalit rychlost opotřebení a prodloužit tak životnost stavby. Celkové opotřebení stavby má pak vliv na její cenu.

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, lze najít k pojmu opotřebení staveb následující:

„Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.“[6]

„Za stáří stavby považujeme počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.“[6]

„Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.“[6]

„Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými nosnými konstrukcemi 100 let; u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně.“[6]

2.7.1 Metody výpočtu opotřebení

Lineární metoda

Lineární metoda výpočtu opotřebení spočívá v přímé úměře mezi stářím věci a jejím opotřebením. Jinými slovy, věc se opotřebovává stejně rychle, jako stárne.

Obecně tedy platí vztah:

$$A_L = 100 \times \frac{S}{Z} [\%] \quad (1)$$

Kde: A_L ... celkové opotřebení v procentech

S ... stáří v letech

Z ... předpokládaná životnost

Analytická metoda

Analytická metoda spočívá ve využití cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby. Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, se tato metoda použije vždy v případech, kdy je:

„a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,

b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,

c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,

d) oceňována kulturní památka,

e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,

f) je-li stavba poškozena vlivem živelné pohromy (zejména povodní nebo požárem).“ [6; 11]

Vyhláška č. 441/2013 Sb, stanovuje cenové podíly konstrukcí a vybavení. Tyto podíly jsou vypsány v příloze č. 21.

Tab. č. 1: Cenové podíly konstrukcí a vybavení rodinných staveb

CENOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ RODINNÝCH DOMŮ, REKREAČNÍCH CHALUP A REKREAČNÍCH DOMKŮ					
Č.pol.	Konstrukce a vybavení	A, E, CH, L	B, F, I, M	C, G, J, N	D, H, K, O
1	Základy včetně zemních prací	0,082	0,071	0,054	0,043
2	Svislé konstrukce	0,212	0,223	0,234	0,243
3	Stropy	0,079	0,084	0,091	0,093
4	Zastřešení mimo krytinu	0,073	0,052	0,054	0,042
5	Krytiny střech	0,034	0,032	0,033	0,03
6	Klempířské konstrukce	0,009	0,008	0,008	0,007
7	Vnitřní omítky	0,058	0,062	0,061	0,064
8	Fasádní omítky	0,028	0,031	0,028	0,033
9	Vnější obklady	0,005	0,004	0,005	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023	0,023	0,022	0,024
11	Schody	0,01	0,024	0,023	0,039
12	Dveře	0,032	0,033	0,032	0,034
13	Okna	0,052	0,052	0,051	0,053

Č.pol.	Konstrukce a vybavení	A, E, CH, L	B, F, I, M	C, G, J, N	D, H, K, O
14	Podlahy obytných místností	0,022	0,022	0,021	0,023
15	Podlahy ostatních	0,01	0,011	0,013	0,014
16	Vytápění	0,052	0,044	0,053	0,042
17	Elektroinstalace	0,043	0,041	0,042	0,04
18	Bleskosvod	0,006	0,006	0,006	0,005
19	Rozvod vody	0,032	0,03	0,029	0,028
20	Zdroj teplé vody	0,019	0,018	0,017	0,016
21	Instalace plynu	0,005	0,005	0,005	0,005
22	Kanalizace	0,031	0,028	0,027	0,029
23	Vybavení kuchyní	0,005	0,005	0,005	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení	0,041	0,051	0,043	0,05
25	Záchod	0,003	0,004	0,003	0,004
26	Ostatní	0,034	0,036	0,04	0,03

Ke stavebním konstrukcím se váže předpokládaná doba životnosti. K vybraným konstrukcím vyhláška č. 441/2013 Sb. prostřednictvím přílohy č. 21 přiděluje předpokládanou životnost v letech. Tyto jsou vyjmenovány v následující tabulce.

Tab. č. 2: Předpokládaná životnost stavebních konstrukcí [6]

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
1	Základy včetně zemních prací	150–200
2	Svislé konstrukce	80–200
3	Stropy	80–200
4	Zastřešení mimo krytinu	70–150
5	Krytiny, střecha	40–80
6	Klempířské konstrukce	30–80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50–80
8	Úpravy vnějších povrchů	30–60
9	Vnitřní obklady keramické	30–50
10	Schody	80–200
11	Dveře	50–80
12	Vrata	30–50
13	Okna	50–80
14	Povrchy podlah	15–80
15	Vytápění	20–50
16	Elektroinstalace	25–50
17	Bleskosvod	30–50
18	Vnitřní vodovod	20–50
19	Vnitřní kanalizace	30–60
20	Vnitřní plynovod	20–50
21	Ohřev teplé vody	20–40

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
22	Vybavení kuchyní	15–30
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30–60
24	Výtahy	30–50
25	Ostatní	-
26	Instalační prefabrikáty (jádra)	15–25

2.8 CENA A HODNOTA

V praxi je nutné umět správně rozlišit a pochopit rozdíly mezi pojmy „cena“ a „hodnota“. Zatímco cena pomocí skutečných dat vyjadřuje reálné projevy trhu (skutečná, nabízená či požadovaná cena), hodnota, respektive odhady hodnot, kvantifikuje užitek z posuzovaného majetku. [12]

2.8.1 Cena

Cenou se dle mezinárodních standardů rozumí požadovaná, nabízená nebo zaplacená částka za vybraný majetek. Cena se od hodnoty může lišit z důvodu působení specifických faktorů. Mezi takové se mohou zařadit například zvláštní obliba či motivace kupujícího nebo prodávajícího. Díky tomu může být cena zaplacená jedním kupujícím jiná, než by byla zaplacená kupujícím druhým. [12]

Cena pořizovací

Pořizovací cena je taková částka, za kterou byl oceňovaný majetek původně pořízen, včetně nákladů s pořízením souvisejících. [12]

Cena reprodukční

Reprodukční cena vyjadřuje náklady spojené s pořízením stejné či obdobné nové věci v době provádění ocenění. Při stanovení reprodukční ceny se neuvažuje opotřebení věci. [12]

Cena časová

Časová cena se stanoví jako cena reprodukční zredukovaná o míru opotřebení odpovídající stáří a způsobu užívání věci. [12]

2.8.2 Hodnota

Hodnota je definována jako peněžitá částka, která by byla pravděpodobně zaplacená na konkrétním trhu a v daném období za užitek, který majetek či služba kupujícímu přinese. [13]

2.9 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V praxi se využívají tři základní metody oceňování nemovitostí. Jsou to:

- Porovnávací metoda
- Nákladová metoda
- Výnosová metoda

Aby bylo možné relevantním způsobem ocenit nemovitost, je nutné zajistit potřebné podklady.

2.9.1 Podklady

Veškeré podklady získané na místním šetření využije znalec do znaleckého posudku a při oceňování nemovitosti z nich následně vychází.

Výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa

Velmi důležitým pokladem pro oceňování nemovitostí je výpis z katastru nemovitostí. Podstatné je, aby tento výpis byl co nejnovější, ne starší než tři měsíce. Výpis obsahuje například informace o lokalitě, číslo listu vlastnictví a další informace:

- A – označení právního vztahu, údaje o vlastníku a spoluvlastnících, jejich podílech nebo jiných oprávněných subjektech
- B – údaje o nemovitostech, jestliže na pozemku stojí cizí budova, je uvedeno číslo LV, na kterém je budova zapsána jako vlastnictví, část B1 je určena pro zápisy jiných věcných práv, která mají subjekty uvedené v části A k cizím nemovitostem
- C – omezení vlastnických práv k nemovitostem uvedených v části B
- D – zápisy technické povahy
- E – nabývací tituly vztahujících se k nemovitostem uvedených v části B
- F – jestliže je předmětem vlastnictví zemědělský pozemek, uvádí se zařazení do bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ) [14]

Projektová dokumentace

Projektová dokumentace poskytnutá znalci by měla být co nejpřesnější a měla by zejména odpovídat skutečnému stavu.

2.9.2 Místní šetření

Obhlídku, sloužící k zajištění podkladů, nazýváme místní šetření. Pokud je možné místní šetření provést, znalec tak učiní vždy. Účelem místního šetření je zjištění vzniklých škod, popřípadě jejich rozsah. Je nutné, aby se znalec před samotným místním šetřením dobře obeznámil s konkrétní problematikou. V rámci místního šetření jsou pořízeny fotografie, zaměřeny skutečné stavy a vytvořeny písemné záznamy. [15]

2.9.3 Nákladový způsob ocenění

Nejběžnější metoda oceňování nemovitých věcí dle předpisu je metoda nákladová. Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška je možné stanovit cenu stavby jediné vynásobením počtu měrných jednotek, určených předepsaným způsobem, základní cenou upravenou. [6]

Pro výpočet ceny stavby je stanoven následující vzorec:

$$CS = CS_N \times pp \quad (2)$$

kde:

CS cena stavby v Kč

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se určí pomocí vzorce:

$$pp = I_T \times I_P \quad (3)$$

kde:

I_T index trhu dle § 4 odst. 1

I_P index polohy dle § 4 odst. 1

Cena stavby určená nákladovým způsobem se stanoví dle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (4)$$

kde:

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem v Kč

ZCU základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru

P_{mj} počet měrných jednotek

o opotřebení v %

1 a 100 konstanty [6]

Pro výpočet základní ceny upravené je ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., předepsán následující vzorec:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (5)$$

kde:

ZCU základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru

ZC základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru dle oceňovací vyhlášky

K_4 koeficient vybavení stavby

K_5 koeficient polohový

K_i koeficient změny staveb [6]

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru se stanovuje dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pro rodinné domy je určena příloha č. 11 této vyhlášky. V rámci této přílohy je možné následně roztrždit stavby do typů podle druhu konstrukce. K jednotlivým typům pak náleží příslušná cena obestavěného prostoru.

Tab. č. 3: Základní cena v Kč za m^3 dle přílohy č. 11 [6]

Rodinný dům	Nepodsklepený s jedním NP	
Svislá konstrukce:	Typ	Cena
zděná	A	2 290
železobetonová – monolitická	E	2 495
železobetonová – montovaná	CH	2 390
dřevěná	L	2 080

Dalším faktorem, který je při zjišťování základní ceny potřeba uvažovat je počet podlaží a využitelnost podkroví. Dle tohoto ukazatele se objekty dělí na tři základní kategorie. Hodnoty pro vybrané případy jsou znázorněny v následující tabulce.

Tab. č. 4: Koeficient úpravy ZC dle využitelnosti podkroví [6]

Stavba	Hodnota koeficientu pro úpravu ZC
	s jedním nadzemním podlažím
s podkrovím do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,050
s podkrovím nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,090
s podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,120

Jednotlivé stavební konstrukce jsou posuzovány podle kvality, respektive podle standardu, provedení. Na základě toho jsou pak rozděleny na standardní, nadstandardní a podstandardní. Následně je jim podle zařazení přidělen příslušný koeficient. Rozdělení konstrukcí je znázorněno v tabulce č. 5.

Tab. č. 5: Rozdělení konstrukcí dle standardu provedení [6]

Provedení	Označení	Koeficient
Standardní	S	1,00
Nadstandardní	N	1,54
Podstandardní	P	0,46
Chybějící	C	0,00

Pro správné ocenění stavby je důležité uvažovat její polohu. Pro tyto účely je ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., konkrétně v příloze č. 20, předepsán polohový koeficient.

Tab. č. 6: Přřazení polohového koeficientu dle přílohy č. 20 [6]

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B, C, D	1,05
4	Ostatní města	1
5	Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více	0,9
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,8

Posledním koeficientem, který je při úpravě základní ceny potřeba zohlednit, je koeficient změny cen staveb. Tento je možné nalézt v příloze č. 41 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Je nutné správně zvolit hodnotu, která byla aktuální v daném roce. Pro tuto diplomovou práci je relevantní rok 2020.

Tab. č. 7: Koeficient změny cen staveb pro rok 2020 [6]

Kód cz-cc	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
11	Budovy bytové		
111	Budovy jednobytové		
	46.21.11.1	Budovy jednobytové	2,254

2.10 POJIŠŤOVNICTVÍ

Pro lepší pochopení řešené problematiky je nutné se seznámit s důležitými pojmy z oboru pojišťovnictví, které mohou být důležité i pro běžný život.

2.10.1 Základní pojmy

Oblast pojišťovnictví je v rámci zákona řešena prostřednictvím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V tomto právním předpisu jsou definovány veškeré důležité pojmy, a zároveň popsány vztahy vznikající mezi účastníky pojištění na základě pojistné smlouvy.

Pojištění

Na základě pojistné smlouvy uzavřené mezi pojistníkem a pojistitelem vzniká pojištění, které poskytuje krytí v případě vzniku pojistné události.

Pojistník

Za pojistníka se označuje osoba, která sjednala pojištění nebo uzavřela pojistnou smlouvu a platí za pojištění.

Pojištěný

Pojištěný je osoba, na jejíž zdraví, život nebo majetek či odpovědnost nebo i jinou hodnotu pojistného zájmu se vztahuje pojištění. Pojištěný a pojistník nemusí nutně být jedna osoba.

Pojistitel

Jako pojistitel je označena osoba provozující pojišťovací činnost. Pojistitel uzavírá s pojistníkem pojistnou smlouvu.

Oprávněná osoba

Jedná se o osobu, které vlivem pojistné události vzniká nárok na pojistné plnění.

Předmět pojištění

Movitá či nemovitá věc či soubory věcí, na které se vztahuje pojištění. Předmět pojištění musí být přesně určen v pojistné smlouvě.

Pojistný zájem

Pojistný zájem je oprávněná potřeba ochrany před následky pojistné události. Pojistník má pojiistný zájem na vlastním majetku. Má se za to, že pojistník má pojiistný zájem i na majetku jiné osoby, dokáže-li, že by mu bez jeho existence a uchování hrozila přímá majetková ztráta.

Pojistná smlouva

Jedná se o dokument, na jehož základě vzniká pojistiteli povinnost vyplatit pojistníkovi pojistné plnění v případě, že nastane nahodilá událost naplňující parametry pojistné události. Zároveň se pojistník zavazuje pojistiteli platit pojistné.

Pokud je pojistná smlouva uzavřena na dobu delší než jeden rok, vyžaduje smlouva písemnou formu. [2]

Pojistná smlouva by měla také obsahovat další náležitosti, jako například datum vzniku pojištění, předmět pojištění, stanovenou výši pojistného plnění, výši pojistného a další.

Pojistka

Pojistkou se rozumí potvrzení vydané pojistitelem pojistníkovi o uzavření pojistné smlouvy.

Vyhláška č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, rozlišuje dva případy, které mohou při vystavení pojistky nastat:

- 1) *„Nebyla-li smlouva uzavřena v písemné formě, uvede pojistitel v pojistce alespoň*
 - a. Číslo smlouvy*
 - b. Určení pojistitele a pojistníka*
 - c. Určení oprávněné osoby nebo způsobu, jakým bude určena*
 - d. Pojistnou událost a pojistné nebezpečí*
 - e. Výši pojistného, jeho splatnost a údaj, zda se jedná o pojištění běžné či jednorázové*
 - f. Pojistnou dobu*
 - g. Případná odchylná ujednání od pojistných podmínek*
 - h. Bylo-li při pojištění osob ujednáno, že se oprávněná osoba bude podílet na výnosech pojistitele, pak i způsob výše určení podílu.*

2) *Je-li smlouva uzavřena v písemné formě, musí obsahovat údaje uvedené v odstavci 1 a pojistitel uvede v pojistce alespoň*

- a. číslo smlouvy*
- b. určení pojistitele a pojistníka*
- c. určení oprávněné osoby nebo způsobu, jakým bude určena*
- d. pojistnou událost a pojistné nebezpečí*
- e. pojistnou dobu*

Při určení osob podle odstavce 1 nebo 2 se uvede jejich jméno nebo jména, adresa bydliště nebo sídla a identifikující údaj. To platí i tehdy, má-li být určen pojištěný.”[2]

Pojistné

Pojistným se rozumí peněžitá částka, kterou je pojistník povinen uhradit pojistiteli za poskytnutí pojištění.

Pojistná částka

Pojistnou částku stanovuje pojistná smlouva. Jedná se o limit pojistného plnění. Pojistná částka je předepsána v takové výši, aby bylo možné v případě vzniku poškození předmětu pojištění pořídit adekvátní náhradu či konkrétní předmět.

Nahodila událost

Událost, která je možné, ale nikoli jisté, že během trvání pojištění vůbec nastane, nebo není znám okamžik jejího vzniku.

Pojistná hodnota

Pojistná hodnota je obvykle dána cenou obvyklou na daném trhu v době určování hodnoty. Jedná se tedy o maximální výši, které může dosáhnout majetková újma v případě pojistné události.

Spoluúčast

Spoluúčast vyjadřuje podíl pojistníka na úhradě nákladů vzniklých pojistnou událostí. Je vždy sjednána v rámci pojistné smlouvy. Výše spoluúčasti je stanovena buď jako fixní částka, procentuální podíl nebo kombinace předchozích dvou variant.

Podpojištění

Pokud je pojistná částka stanovená pojistnou smlouvou v době pojistné události nižší než skutečná hodnota nemovitosti, jedná se podpojištění. V takovém případě dojde ke krácení pojistného plnění, a to v poměru, v jakém je stavba podpojištěna.

Nadpojištění

V případě, že je pojistná částka stanovená pojistnou smlouvou v době pojistné události vyšší než skutečná hodnota nemovitosti, jedná se o nadpojištění. V případě pojistné události se pak pojistné plnění vypočítává s použitím skutečné hodnoty nemovitosti.

Škodní událost

Pojem škodní událost označuje takovou událost, během které vznikla na pojištěném majetku škoda. Tato událost je pak dále podrobena šetření v rámci pojistné smlouvy a následně vyhodnocena ze strany pojišťovny.

Pojistná událost

Jedná se o jakoukoliv nahodilou událost (nejdříve pouze škodní), na kterou se vztahuje krytí určené pojistnou smlouvou. Na základě rozhodnutí, že se skutečně jedná o událost splňující kritéria stanovená pojistnou smlouvou, vzniká pojistiteli povinnost uhradit pojistné plnění.

Pojistné riziko

Pojistným rizikem je vyjádřena pravděpodobnost, že vznikne pojistná událost.

Čekací doba

Čekací dobou se označuje doba, po kterou nevzniká pojistiteli povinnost poskytnout pojištěného pojistné plnění z událostí, které by jinak byly posouzeny jako pojistné plnění.

Nová cena

Jedná se peněžitou částku vyjadřující náklady na pořízení či znovuzařízení poškozeného majetku. Od této částky se neodečítá hodnota opotřebení.

2.10.2 Oceňování nemovitostí v pojišťovnictví

V oboru pojišťovnictví vzniká potřeba ocenění nemovitosti v případě, že je nutné stanovit pojistnou částku při uzavírání pojistné smlouvy anebo v případě vyčíslení škody vzniklé pojistnou událostí.

Pomocí míry opotřebení stavby se určí výchozí cena, od které se následně odvozuje výše pojistného plnění. Je-li opotřebení stavby do 60-70 %, považuje se za výchozí cena nová. V případě, že je opotřebení vyšší je od nové ceny odečteno právě stanovená hodnota opotřebení a výsledná cena je pak brána jako výchozí.

Pojišťovny stanovují cenu nemovitosti pomocí tří základních přístupů:

- Podle cenových předpisů
- Podle ceny obvyklé
- Pomocí položkového rozpočtu [8]

2.11 LIKVIDACE POJISTNÝCH UDÁLOSTÍ

Jako likvidace pojistných událostí se označuje souhrn činností prováděných za účelem zajištění škody a vyhodnocení škody vzniklé v důsledku nahodilé negativní události a stanovení výše pojistného plnění. Událost, za kterou pojištěný žádá pojistné plnění, musí být v souladu se všeobecnými podmínkami uvedenými v pojistné smlouvě uzavřené mezi pojistitelem a klientem. Zároveň událost musí nastat v období, na které bylo pojištění sjednáno. [16]

Na základě zjištěných skutečností z místního šetření, prozkoumání veškerých podkladů v podobě znaleckých posudků, zápisů police apod. vypočítá likvidátor výši pojistného plnění. K výpočtu je obvykle použita nákladová metoda a podrobný položkový rozpočet. Následně je provedena kontrola věcné správnosti. Shledá-li pojistitel posudek likvidátora správným, je vyměřený obnos vyplacen klientovi. [16]

2.11.1 Způsoby likvidace

V praxi se lze setkat se třemi základními způsoby řešení likvidace:

- Likvidace rozpočtem – klienty i pojišťovnami nejčastěji volená varianta. Pomocí rozpočtových programů jsou stanoveny náklady nutné na opravu. Klient často velkou část prací provede svépomocí a není proto možné dodat fakturu.
- Likvidace fakturou – nejsnadnější postup pro stanovení výše pojistného plnění. Klientem je dodána faktura s kompletním rozpisem provedených prací a použitým materiálem. Likvidátor musí rozhodnout, zda byly práce i materiál použit pouze na opravu škod vzniklých v důsledku pojistné události.
- Totální škoda – používáno v okamžiku, kdy náklady na opravu majetku převyšují obvyklou cenu a oprava by tak byla neekonomická. O totální škodě rozhodne likvidátor během šetření. [17]

2.12 ROZPOČET

Při výpočtu výše pojistného plnění je vycházeno ze skutečné škody, a především z podkladů k rozsahu poškození a nutných oprav. Tyto podklady dokládá klient. Stanovení nákladů se provádí prostřednictvím položkového rozpočtu. V praxi pak nastávají dvě situace:

- Rozpočet zcela pokrývá náklady budoucích oprav
- Rozpočet náklady pokrývá jen z části. Je-li pojištěný v právu, může vznést vůči pojistiteli požadavek na doplacení. [18]

Realizátor oprav vytvoří rozpočet nákladů s cenovou nabídkou. Tuto nabídku následně předá likvidátorovi, který ji schválí nebo zamítne. Jestliže likvidátor cenovou nabídku schválí, vyplatí pojistitel 60 % z celkové navrhované částky. Zbývající prostředky jsou vyplaceny až na základě konečné faktury vydané po dokončení oprav. Tímto způsobem vyplacení plnění se pojišťovny brání umělému navyšování obchodních marží společností realizujících opravné práce. [18]

2.12.1 Rozpočtářský software BUILDpower S

BUILDpower S je rozpočtářský software vyvinutý společností RTS, a.s. Jedná se o program sloužící ke zpracování veškerých náležitostí spojených s realizací stavebních zakázek. Je využíván k vytváření orientačních či nabídkových rozpočtů včetně kompletního výpisu cen stavebních prací a výkazu výměr položek. Uživatel je schopen provést časový harmonogram, a lépe pak sledovat probíhající zakázku.

Součástí softwaru je vlastní databáze, která obsahuje ceníky montážních a stavebních prací a ceny materiálů. Tyto položky jsou pravidelně aktualizovány na co možná nejbližší cenovou hladinu, přičemž uživatel je schopen vyhledávat v databázi i ceníky, které již nejsou aktuální.

Při sestavování rozpočtu jsou vybírány základní ukazatele, agregované položky, stavební prvky montáže a materiály. Aby bylo dosaženo co nejvyšší míry podrobnosti, je potřeba intenzivně pracovat s projektovou dokumentací a finančními doklady. [19]

3 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Hlavním cílem diplomové práce bylo stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou na rodinném domě. Pojistnou událostí bylo selhání čelní stěny jedné z místností vlivem tlaku zvodnatělé okolní zeminy.

Další kapitoly jsou zaměřeny na řešení následujících problémů:

- Popis stavebně technického stavu objektu
- Stanovení hodnoty stavby těsně před pojistnou událostí
- Stanovení hodnoty stavby po pojistné události
- Zhodnocení výše pojistného plnění vzhledem ke zjištěným skutečnostem

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Ke stanovení hodnoty poškozené nemovitosti byl použit nákladový způsob ocenění, který je popsán v předchozí části této práce.

Pro stanovení adekvátní výše pojistného plnění a porovnat vliv oprav po pojistné události na hodnotu nemovitosti bylo nutné vypočítat hodnotu nemovitosti ve dvou různých obdobích. Nejprve byl výpočet proveden pro období uzavření pojistné smlouvy, které bylo prakticky shodné s obdobím bezprostředně před pojistnou událostí, a poté bezprostředně po pojistné události.

Náklady na stavební práce provedené po pojistné události byly stanoveny na základě položkového rozpočtu vytvořeného v softwaru BUILDPower S.

4.1 PODKLADY

Pro účely zpracování diplomové práce bylo nutné zajistit co největší množství podkladů v podobě smluv, technické dokumentace a statických posudků. Při obstarávání podkladů platí obecné pravidlo, čím kvalitnější podklady jsou, tím přesněji je odhadce schopen stanovit hodnotu stavby před pojistnou událostí a po pojistné události.

V zájmu přesnějších a skutečně relevantních výsledků v rámci řešení zadání diplomové práce bylo potřeba zajistit následující podklady:

- Projektová dokumentace objektu
 - o Grafické znázornění sestavení parcel v KN
 - o Půdorys objektu
 - o Řez objektem
- Výpis z katastru nemovitostí
- Zápis z místního šetření
- Pojistná smlouva
- Fotodokumentace
- Rozpočtářský program – BUILDPowerS
- Oceňovací předpisy

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

Následující kapitoly jsou zaměřeny na řešení zadaných úloh vycházejících z problematiky stanovování výše pojistného plnění.

Na úvod je popsána vybraná nemovitost, a to zejména po stavebně technické stránce. Dále je popsána škodní událost, která byla po vyhodnocení veškerých skutečností uznána za událost pojistnou. Následně je proveden výpočet stanovující pojistnou hodnotu, a také náležitou výši pojistného plnění.

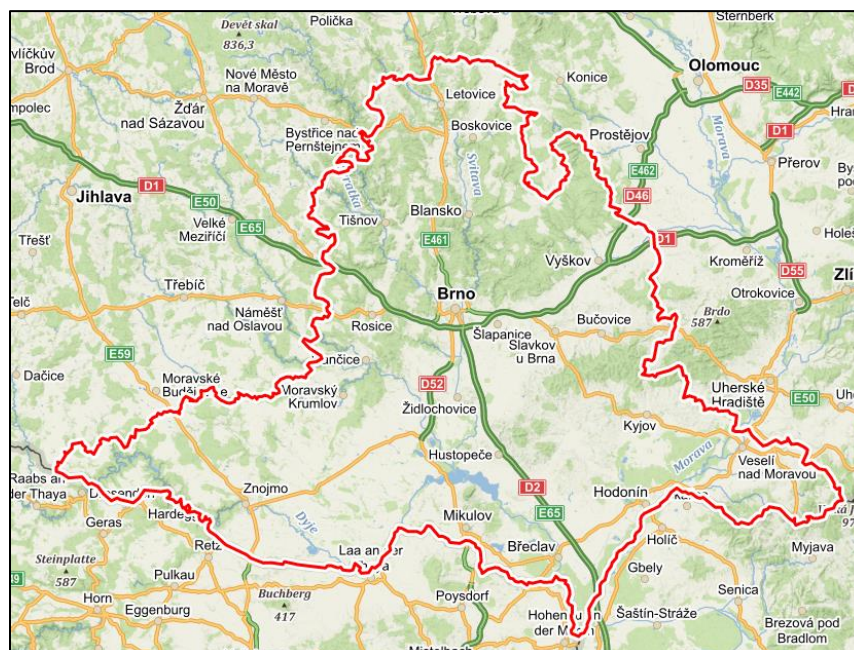
Za účelem určení pojistné hodnoty bylo využito nákladové metody vycházející ze stavu nemovitosti k datu sjednání pojistné smlouvy, poté k datu bezprostředně před pojistnou smlouvou, a nakonec k datu po pojistné události. K vyhodnocení výše škody způsobené v rámci pojistné události byl vytvořen položkový rozpočet. Na základě toho pak bylo provedeno porovnání uznané výše pojistného plnění a skutečnými náklady na opravy.

5.1 POLOHA POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Zkoumaná nemovitost, řadový rodinný dům, stojí v katastrálním území obce Lovčičky v Jihomoravském kraji, konkrétněji v okrese Vyškov.

5.1.1 Jihomoravský kraj

Jihomoravský kraj se nachází na jihovýchodě České republiky. Zde přímo sousedí se Slovenskem a Rakouskem. Sousedící kraje jsou pak Olomoucký, Zlínský, Pardubický, Jihočeský kraj a kraj Vysočina. Jihomoravský kraj je tvořen 7 okresy, a to Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Vyškov a Znojmo. Statutárním městem Jihomoravského kraje je Brno. Dle údajů Českého statistického úřadu platných k 22. 1. 2022 zde žije 1 195 781 obyvatel. Se svou rozlohou 7 188 km² se jedná o 4. největší kraj České republiky. [20]

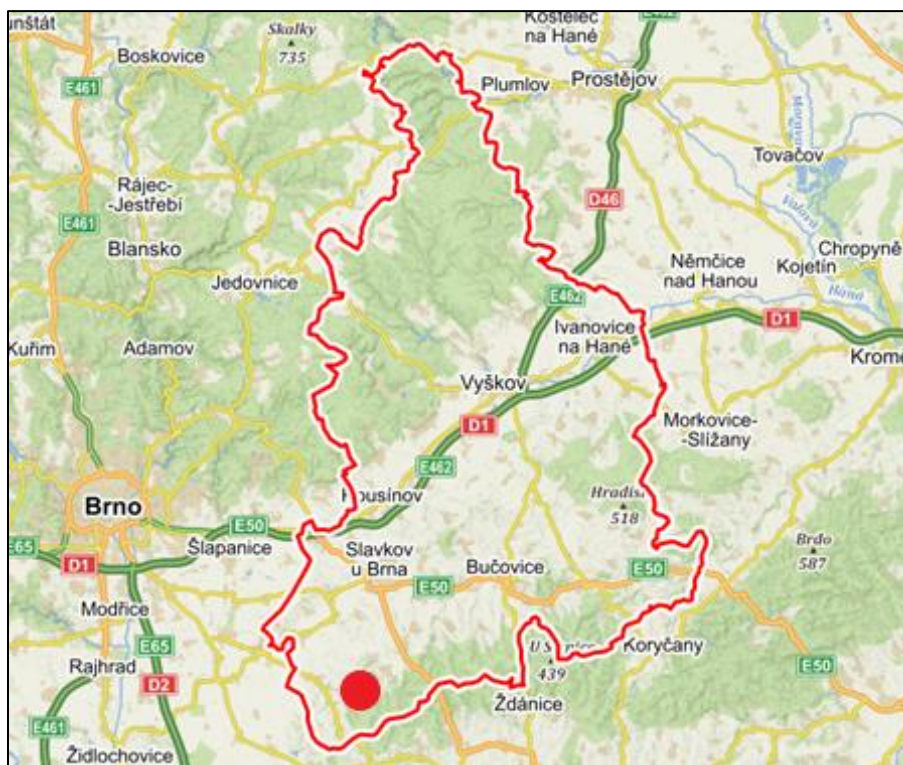


Obr. č. 1: Znáznornění Jihomoravského kraje [20]

5.1.2 Okres Vyškov

Ve východní části Jihomoravského kraje se nachází okres Vyškov. V rámci kraje se se svými 869 km² řadí mezi méně rozlehlé okresy. Do okresu Vyškov patří 80 obcí, přičemž pouze 5 z nich dosáhlo na městský statut (Bučovice, Ivanovice na Hané, Rousínov, Slavkov u Brna a Vyškov). V roce 2021 zde žilo přibližně 93 000 obyvatel. Více než polovina rozlohy okresu je tvořena zemědělskou půdou, přičemž se zde nachází i ty nejúrodnější druhy zeminy, tedy černozemě. [21]

Na obrázku č. 2 je červeným bodem znázorněna poloha obce v rámci okresu.



Obr. č. 2: Znárodnění okresu Vyškov [20]

5.1.3 Obec Lovčičky

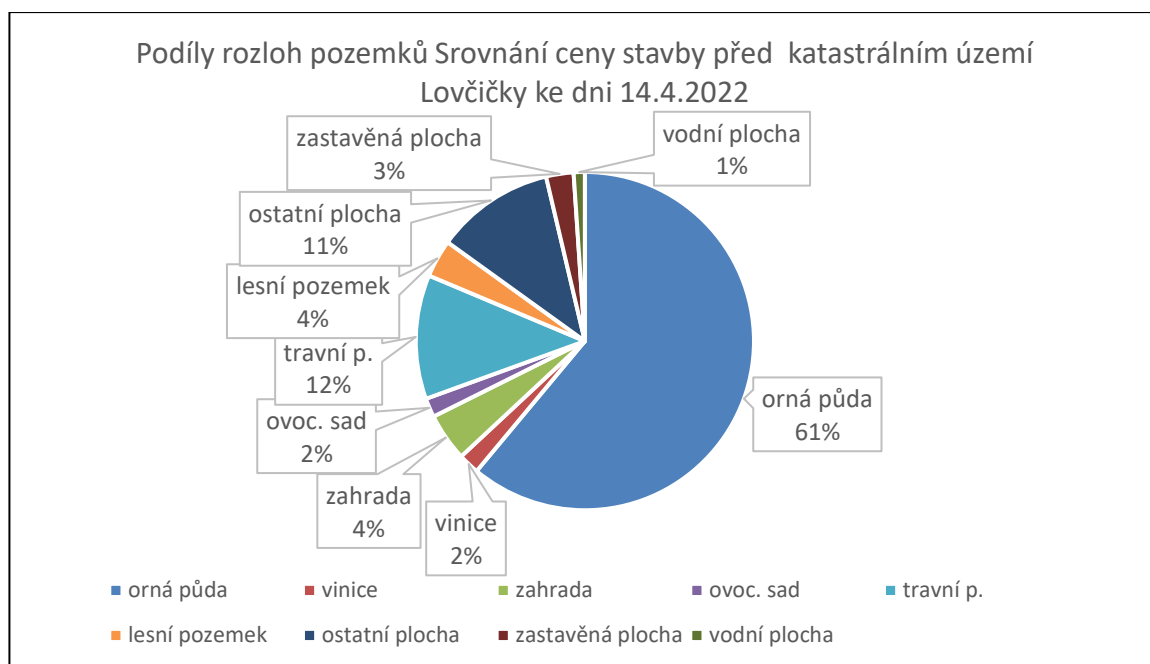
Lovčičky patří do okresu Vyškov v Jihomoravském kraji. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Slavkov u Brna, který se nachází zhruba 11 km severně od Lovčiček. Počet trvale žijících obyvatel k 1. 1. 2021 byl 710, z toho v produktivním věku je 386. [22]



Obr. č. 3: Poloha katastrálního území Lovčičky [20]

Obec disponuje vzhledem ke své velikosti omezenou občanskou vybaveností. V Lovčičkách se nachází jedna mateřská škola. Základní škola zde není. Je zde jedna zastávka MHD. Navzdory tomu je díky své poloze a dobré dojezdové vzdálenosti, přibližně 25 minut autem do centra Brna, atraktivní lokalitou z hlediska bydlení.

Průměrná nadmořská výška obce je zhruba 260 m.n.m. Katastrální území Lovčičky zaujímá rozlohu 405 ha, přičemž orná půda zabírá 61 %.



Graf č. 1: Rozdělení pozemků dle jejich podílu v katastrálním území Lovčičky [23]

5.2 VŠEOBECNÝ POPIS POSUZOVANÉHO OBJEKTU

Dotčeným objektem je řadový rodinný dům (vnitřní v řadě) ležící při vedlejší obousměrné ulici na okraji východního intravilánu obce. Jedná se o dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Půdorysné rozměry domu jsou cca 9,3 m × 11,60 m. Zastavěná plocha objektu je necelých 108 m². Dům je v příčném profilu „zaříznut“ do strmého svahu, přičemž výškový rozdíl mezi podlahou obývacího pokoje a terasou za domem činí zhruba 5 metrů.

Základové konstrukce

Objekt je založen na základových pasech, které jsou tvořeny železobetonem.

Podlahové konstrukce

Podlaha v objektu je v obytných místnostech a kuchyni plovoucí, v koupelně a na WC je položena keramická dlažba a ve sklípku je podlaha tvořena pouze betonovou mazaninou.

Svislé konstrukce

Dům je vyžděný z plných pálených cihel, přičemž obvodové nosné zdi mají tloušťku až 450 mm. Nenosné příčky jsou vyžděny v tloušťkách 100 mm a 150 mm v závislosti na použitém materiálu. Ten se může v tomto případě lišit, jelikož byl dům několikrát přestavován a dostavován.

Stropní konstrukce

Stropy jsou zde tvořeny dřevěnými trámy a doplněny podhledem.

Střešní konstrukce

Dům je zastřešen sedlovou střechou. Konstrukci střechy tvoří dřevěný krov. Jako krytina jsou zde použity keramické tašky. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu.

Schodiště

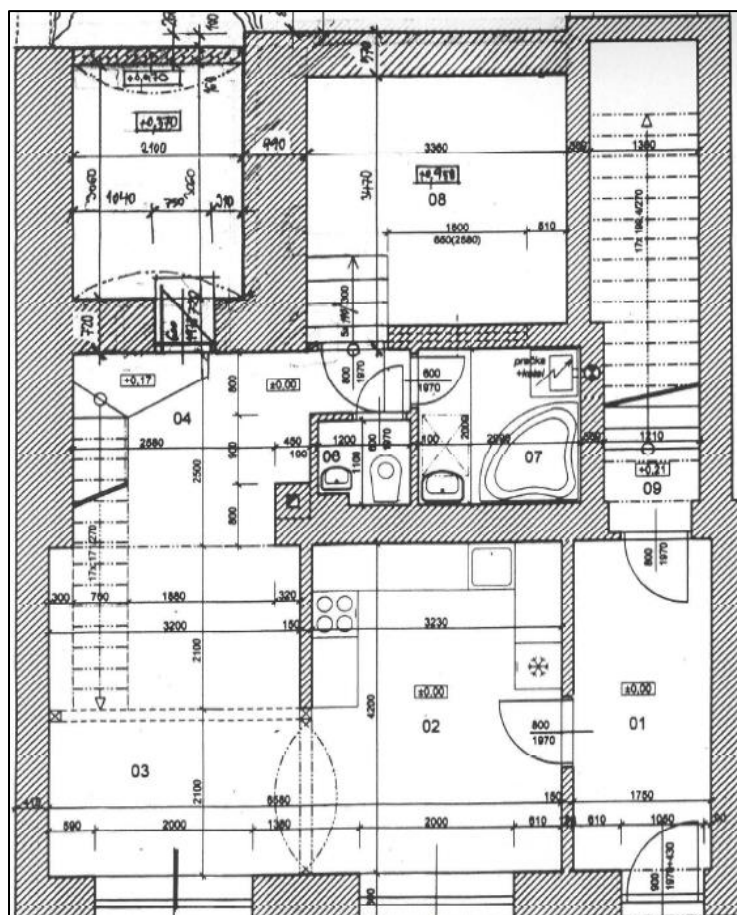
Schodiště v domě jsou železobetonové a opatřeny dřevěnou nášlapnou vrstvou a dřevěným zábradlím.

Okna a dveře

Dům je kompletně osazen plastovými okny s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou plastová bezpečností a vnitřní hladké lakované.

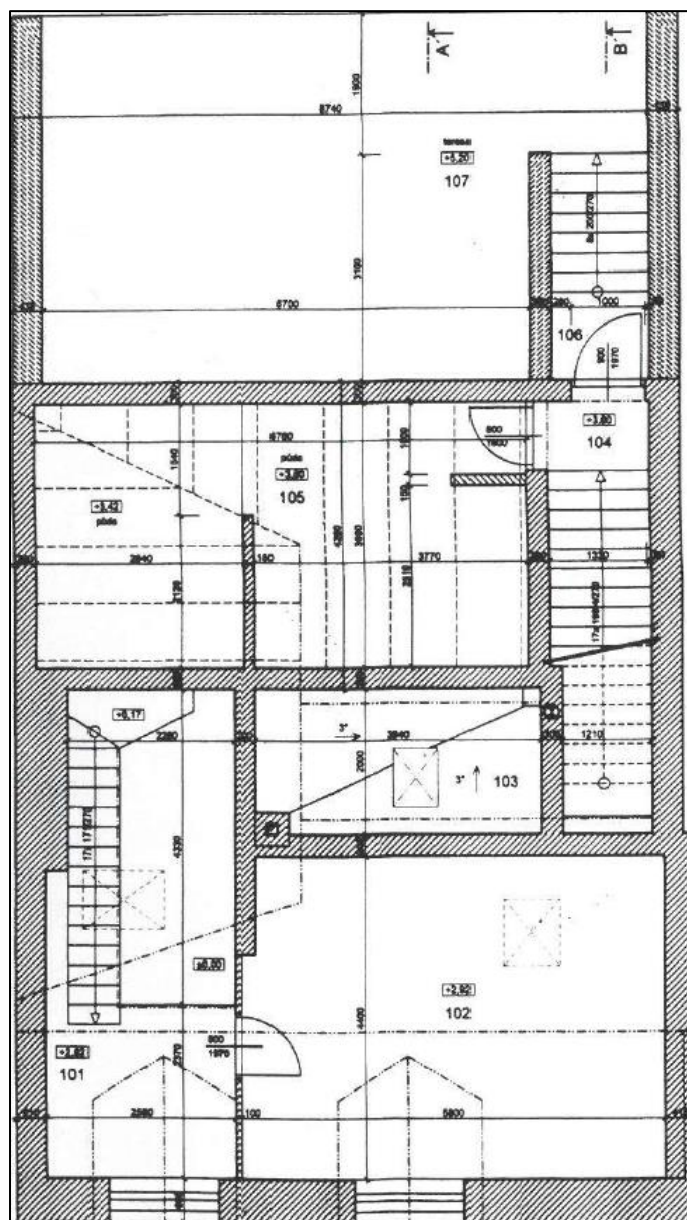
5.2.2 Popis dispozičního řešení objektu

Vstupní dveře jsou z pohledu od ulice umístěny na pravé straně. Za těmi se nachází předsíň, ze které je umožněn přístup na schodiště vedoucí do podkroví a na terasu umístěnou za domem, a také do kuchyně, která přímo navazuje na obývací pokoj. Z něj je dále vstup do koupelny a na WC, do dětského pokoje a do klenutého místnosti využívané jako spíž (nazýváno sklípek). Součástí obývacího pokoje je i schodiště, které vede do obytného podkroví. Zde se nachází menší hala a ložnice. Jedná se tedy o dům s dispozicí 3+1.



Obr. č. 4: Půdorys 1.NP rodinného domu [vlastní]

Podkroví domu je v současné době využito zhruba z poloviny. Část přiléhající k terase bude předmětem plánované rekonstrukce objektu.



Obr. č. 5: Půdorys podkroví vč. terasy [vlastní]

5.3 ŠKODY ZPŮSOBENÉ POJISTNOU UDÁLOSTÍ

Rok 2020 byl srážkově nadprůměrný. To potvrzují i data Českého hydrometeorologického ústavu. Z tabulky je patrné, že období od května až do srpna, tedy měsíce, během kterého došlo k pojistné události, bylo srážkově nadprůměrné. V měsíci červnu skutečný úhrn srážek dosáhl téměř dvojnásobku normálního stavu.

Tab. č. 8: Znázornění množství srážek v roce 2020 [23]

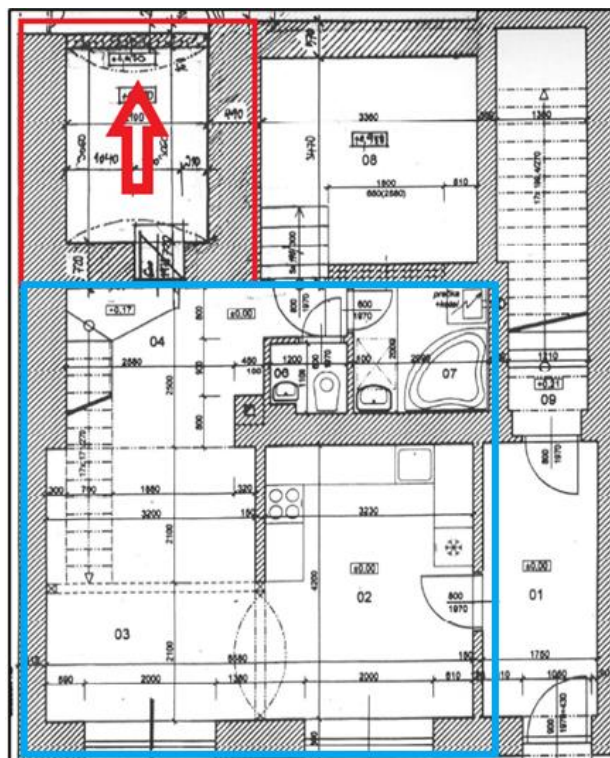
Jihomoravský kraj	Měsíc												ROK
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	
Normální stav [mm]	14	35	25	13	66	142	72	86	75	101	21	33	684
Skutečný stav [mm]	28	27	35	35	63	72	73	64	52	34	39	36	559
Podíl vůči normálu [%]	50	130	71	37	105	197	99	134	144	297	54	92	122

2. srpna 2020 došlo vlivem dlouhotrvajících a vydatných dešťů k silnému zvodnatění a rozvolnění zeminy, která tvořila podloží terasy. Takovéto zvodnatění zeminy zapříčinilo akutní zvýšení zemního tlaku. Následkem toho došlo k protržení stěny tvořící zadní čelo sklípku nacházejícího se v levé zadní části domu a následnému vniknutí zeminy do prostoru rodinného domu. Do objektu celkově vniklo zhruba 25 m³ materiálu, přičemž havárii umocnila voda valící se z výše položených pozemků za rodinným domem. Havárií postiženými místnostmi byly sklípek, obývací pokoj, koupelna a kuchyně.

Pro lepší představu o pozici zasažené místnosti a poškozené stěny, je níže přiloženo schéma, na němž je tato oblast vyznačena. Červeně je označeno místo, kde došlo k selhání stěny a vniknutí zeminy do objektu. Modře je pak označena oblast, kam až se dostala voda.

Důvodem, proč nebyl zasažen dětský pokoj nacházející se v těsné blízkosti poškozeného sklípku je ten, že úroveň podlahy je oproti sklípku zvýšená

Voda v obývacím pokoji a z části i v kuchyni způsobila navlhnutí omítky. Zároveň se nasála do podlahové krytiny a způsobila tak její nabobtnání. Voda zasáhla i kuchyňskou linku, respektive její spodní část. Díky způsobu provedení však nedošlo k jejímu významnému poškození a bylo nutné pouze vysušit prostor pod linkou a zajistit dostatečné odvětrání, aby se zabránilo vzniku plísní.



Obr. č. 6: Vyznačení zasažené místnosti [vlastní]

Na další přiložené fotografii je jasně viditelné množství zvodnatělé zeminy. Ta pohltila prakticky polovinu prostoru místnosti. Veškeré předměty, které se v době pojistné události nacházeli ve sklípku, byly úplně nebo alespoň částečně zavaleny bahnem, a tímto nenávratně poškozeny.



Obr. č. 7: Následky pojistné události – pohled do sklípku [vlastní]

Na fotografii z obývacího pokoje je jasně viditelné navlhnutí okolních stěn. Dešťová voda dotekla prakticky až ke vstupním dveřím a poškodila tak omítku stěn a zároveň podlahovou krytinu



Obr. č. 8: Následky pojistné události – pohled do sklípku 2 [vlastní]

Původní povrch terasy tvořený betonovými kachlemi byl překryt dřevěnou konstrukcí. Vzhledem k tomu, že novější dřevěná konstrukce nebyla přímo spojena s původní nášlapnou vrstvou, nedošlo v rámci samotné pojistné události k jejímu poškození. Následné opravy terasy se tak týkaly zejména vyplnění vzniklé dutiny.



Obr. č. 9: Následky pojistné události – pohled z terasy [vlastní]

Kaverna vzniklá pod úrovní terasy měla na výšku zhruba 5,3 m a její objem byl na místě odhadnut na 25 m³.



Obr. č. 10: Následky pojistné události – pohled do vzniklé dutiny z terasy [vlastní]

5.3.1 Zajištění objektu

Pro zajištění statické stability terasy a zamezení vnikání zeminy dále do prostoru objektu bylo nutné provést hasičský zásah. Hasiči provedli na terase provizorní dřevěnou konstrukci, která měla plnit funkci zastřešení, aby se zamezilo dalšímu natékání vody do vzniklé dutiny pod terasou. Dále uložily do prostoru sklepa několik dřevěných hranolů a zapřeli je tak, aby zabránili dalšímu posunu tekuté zeminy.

Původní povrch terasy tvořený betonovými kachlemi byl skrytý pod dřevěnou konstrukcí. Tuto konstrukci bylo potřeba částečně demontovat, aby bylo možné posoudit rozsah poškození.

Z důvodu bezpečnosti bylo přivolaným statikem doporučeno nepoužívat dětský pokoj, jelikož nebylo možné zaručit, že nedojde i k poškození jeho čelní stěny.



Obr. č. 11: Pohled do sklepa po zásahu HZS [vlastní]

5.4 ROZMĚRY OBJEKTU

Před provedením výpočtu hodnoty nemovitosti bylo potřeba zjistit rozměry objektu a vyjádřit podlahovou plochu a obestavěný prostor.

5.4.1 Podlahová plocha

Podlahová plocha byla spočtena postupem stanoveným ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, tedy na úrovni horního líce podlahy a v rámci prostoru vymezeného vnitřním lícem svislých konstrukcí. Rozměry jednotlivých místností byly převzaty z dostupné projektové dokumentace. Podlahová plocha byla důležitá pro zjištění podílu konstrukcí poškozených vlivem pojistné události vůči hodnotě cenového podílu všech konstrukcí.

Tab. č. 9: Podlahová plocha objektu [vlastní]

Místnost	Rozměry	Plocha [m ²]
Předsíň	4,2 × 1,76	7,4
Kuchyně	4,2 × 3,23	13,6
Obývací pokoj	4,2 × 3,2 + 0,8 × 2,58 + 0,9 × 3,03 + 0,8 × 4,33	21,7
Koupelna	2,00 × 2,00	4,0
WC	1,1 × 1,2	1,3
Dětský pokoj	3,47 × 3,36	11,7

Místnost	Rozměry	Plocha [m ²]
Sklípek	3,06 × 2,1	6,4
Ložnice	4,4 × 5,8	25,5
Hala	2,58 × 2,37	6,1
Celkem		97,7

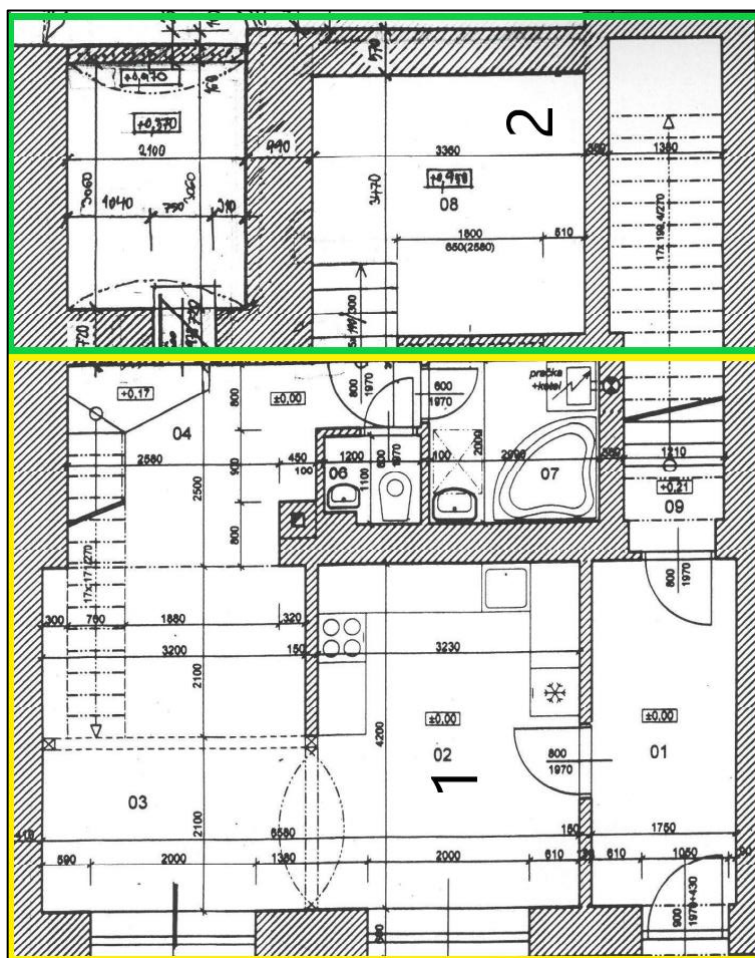
Započitatelná plocha objektu byla stanovena na **97,7 m²**.

5.4.2 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor objektu byl spočítán na základě dostupné projektové dokumentace způsobem odpovídajícím vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. V zájmu co možná nejpřesnějšího výpočtu byl objekt rozdělen do 3 částí. První nadzemní podlaží bylo rozděleno na dvě části a připočten byl prostor podkroví. Výška podlaží byla uvažována od spodního líce podlahy prvního nadzemního podlaží po horní líc podlahy podkroví. Za obestavěný byl považován prostor, který byl ohraničen vnějšími plochami objektu.

Tab. č. 10: Obestavěný prostor vypočítaný dle oceňovací vyhlášky [vlastní]

Obestavěný prostor	Rozměry š × d × v [m]	Objem [m ³]
Část 1	7,3 × 9,15 × 2,92	195,0
Část 2	4,04 × 7,36 × 2,85	84,7
Podkroví	9,3 × 11,56 × 1,975	196,7
Celkem OP		476,5



Obr. č. 12: Schéma rozdělení objektu na části pro výpočet obestavěného prostoru [vlastní]

Dle provedených výpočtů byl obestavěný prostor stanoven na **476,5 m³**.

5.4.3 Stanovení hodnoty rodinného domu k roku 2020

Ocenění rodinného domu bylo provedeno pro rok 2020, kdy vznikl požadavek na jeho pojištění a jedná se tedy o rok uzavření pojistné smlouvy. Pro ocenění k danému roku byla použita vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Základní cena rodinného domu

Základní cena se určí podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, konkrétně dle přílohy č. 11 této vyhlášky. Z pohledu konstrukčního systému byl rodinný dům podle typu zařazen do příslušné kategorie. Podle toho se následně určí základní cena za m³ obestavěného prostoru. Dům je zděný, nepodsklepený a plocha podkroví zabírá více než 2/3 zastavěné plochy. Dle uvedených charakteristik se jedná o rodinný dům typu A. Cena platná v roce 2020 za m³ obestavěného prostoru pro domy typu A byla 2 290 Kč. Tato základní sazba musela být dále

upravena. Úprava spočívala ve vynásobení příslušným koeficientem podle využití podkroví, jehož hodnota byla 1,12.

Tab. č. 11: Základní cena za m³ obestavěného prostoru RD [vlastní]

Základní cena za m³ obestavěného prostoru RD	
Zděná konstrukce, 1NP, nepodsklepený, podkroví nad 2/3 zastavěné plochy	2 290,00 Kč
Koeficient podle využití podkroví	1,12
Základní cena v Kč za 1 m³	2 564,80 Kč

Podle tabulek z v příloze č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, byla spočtena základní cena obestavěného prostoru rodinného domu na **2 564,80 Kč**.

Základní cenu bylo nutné dále upravit pomocí vybraných koeficientů. Jednalo se o koeficient vybavení stavby (K_4) koeficient polohový (K_5) a koeficient změny cen staveb (K_i). Vztah pro výpočet základní ceny upravené pak vypadal následovně

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (6)$$

Kde: ZCU základní cena upravená [Kč/m³]

ZC základní cena [Kč/m³]

K_4 koeficient vybavení stavby

K_5 koeficient polohový

K_i koeficient změny cen staveb [6]

Koeficient vybavení stavby

Výpočet koeficientu vybavení stavby dle přílohy č. 21 vyhlášky 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, je znázorněn v následující tabulce. Cenové podíly byly zvoleny pro rodinný dům typu A. Pro určení, zda se provedení konstrukcí a prvků v objektu dá označit za standardní, byla využita tabulka č. 6 v příloze č. 11 oceňovací vyhlášky. Došlo k porovnání skutečného stavu a provedení jednotlivých prvků v objektu s prvky ve zmíněné tabulce, považovaných dle oceňovací vyhlášky za standardní.

Tab. č. 12: Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 pro rok 2020 [vlastní]

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 vč. zemních prací	Betonové pasy s izolací vlhkosti	S	0,082	100	0,082	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	Zděné z CPP	S	0,212	100	0,212	1,00	0,21200
3	Stropy	dřevěné trámové s podhledem	S	0,079	100	0,079	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	dřevěná sedlová střecha	S	0,073	100	0,073	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	klasické pálené střešní tašky	S	0,034	100	0,034	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,009	100	0,009	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenná omítka	S	0,058	100	0,058	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenná hladká	S	0,028	100	0,028	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	imitace kamene	S	0,005	100	0,005	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	obklady na WC, v koupelně a kuchyni	S	0,023	100	0,023	1,00	0,02300
11	Schody	železobetonové s dřevěnými stupni	S	0,010	100	0,010	1,00	0,01000
12	Vstupní dveře	vchodové plastové bezpečnostní	S	0,032	20	0,006	1,00	0,00640
13	Dveře	vnitřní hladké lakované	S	0,032	80	0,026	1,00	0,02560
14	Okna	plastová s dvojsklem	S	0,052	100	0,052	1,00	0,05200
15	Podlahy obyt. míst. + kuchyně	Plovoucí podlaha	S	0,022	100	0,022	1,00	0,02200
16	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	100	0,010	1,00	0,01000
17	Vytápění	ústřední plynový kotel	S	0,052	100	0,052	1,00	0,05200

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
18	Elektroinstalace	plně vybaveno elektroinstalacemi	S	0,043	100	0,043	1,00	0,04300
19	Bleskosvod	není	C	0,006	100	0,006	0,00	0,00000
20	Rozvod vody	studená i teplá	S	0,032	100	0,032	1,00	0,03200
21	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,019	100	0,019	1,00	0,01900
22	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,005	100	0,005	1,00	0,00500
23	Kanalizace	kompletně odkanalizován	S	0,031	100	0,031	1,00	0,03100
24	Vybavení kuchyní	Sklo-ker. var.deska a elektrická trouba	S	0,005	100	0,005	1,00	0,00500
25	Vnitřní hygienické vybavení	plastová vana	S	0,041	100	0,041	1,00	0,04100
26	Záchod	klasický splachovací	S	0,003	100	0,003	1,00	0,00300
27	Terasa	Betonová dlažba	S	0,034	100	0,034	1,00	0,03400
	Celkem					1,00		0,99400

Aby bylo možné relevantně vypočíst koeficient vybavení stavby, bylo podstatné znát konkrétní konstrukce domu a jeho vybavení. Hodnocení zmíněných konstrukcí vycházelo z porovnání běžného provedení. Jak je vidět, téměř všechny položky jsou označeny písmenem „S“ (ve sloupci „Stand.“) a jsou tedy v provedení, které je dle přílohy č. 11 standartní. Pouze jedna položka je označena písmenem „C“ (Chybí), a tedy jí dům není vybaven. Konečná hodnota koeficientu byla stanovena na **$K_4 = 0,9940$**

Koeficient polohový K_5

Polohový koeficient stanovuje příloha č. 20 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. V této příloze je vyjádřeno šest kategorií, přičemž každá kategorie má přiřazen svůj koeficient K_5 . Jelikož se zasažený rodinný dům nachází v obci se 710 obyvateli, řadí se do skupiny „Ostatní obce do 1 000 obyvatel včetně“. Této kategorii je přiřazen koeficient **$K_5 = 0,80$** .

Koeficient změny cen staveb

Dle přílohy č. 41 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, respektive vyhlášky č. 188/2019, která první zmíněnou upravuje, bylo potřeba přiřadit k objektu i koeficient změny cen staveb. Jedná se o jednobytový rodinný dům a dle tabulky tedy patří pod kód CZ-CC 111, klasifikace 46.21.11.1, a byl mu tedy přidělen koeficient $K_i = 2,254$

Index trhu I_T

Tabulka č. 1, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, obsahuje faktory a charakteristiky potřebné pro stanovení indexu trhu. Tyto hodnoty jsou následující:

Tab. č. 13: Výpočet indexu trhu I_T [vlastní]

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	3	0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	2	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	2	0
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,03			Index I_T =	1,030

Hodnoty znázorněné v tabulce byly určeny dle informací dostupných z katastru nemovitostí, povodňových map České republiky a z územního plánu obce Lovčičky. Hodnota byla spočtena na $I_T = 1,030$.

Index polohy I_P

Pro výpočet indexu polohy I_P byly použity charakteristiky stanovené v tabulce č. 3 přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013, oceňovací vyhláška. Oceňovaný objekt spadá do kategorie rezidenční zástavby. V obci Lovčičky žije 710 obyvatel, a spadá tak do kategorie obcí pod 2 000 obyvatel.

Tab. č. 14: Výpočet indexu polohy I_P [vlastní]

Index polohy I_P – příloha č. 3, tabulka č. 3			do	2000 obyvatel
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	1	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	2	0
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0
7	Osobní hromadná doprava*	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	2	-0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0
10	Nezaměstnanost	Nižší, než je průměr v kraji	3	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
Součet znaků č. 2 až 11=		0,01	Index I_P =	1,020

Z důvodu omezené vybavenosti obce byl pro položku č. 3 zvolena hodnota -0,02, stejně tak i pro položku č. 7, jelikož je nejbližší zastávka MHD vzdálená od oceňovaného objektu přibližně 300 metrů. Naopak položce č. 2 byla přiřazena hodnota 0,03, protože se objekt nachází v rezidenční zástavbě. Také položka č. 10 má hodnotu kladnou, konkrétně 0,02, jelikož nezaměstnanost byla dle údajů Českého statistického úřadu v této oblasti nižší, než byl průměr v kraji. Hodnota indexu byla na základě uvedených kritérií spočtena na $I_p = 1,020$.

Stanovení základní ceny upravené

Výpočet základní ceny upravené byl proveden součinem koeficientů, jež byly v předchozím postupu určeny, a základní ceny objektu za m³.

Tab. č. 15: Výpočet základní ceny upravené [vlastní]

Základní cena upravená		
Označení	Popis	Hodnota
ZC	Základní cena	2 564,80
K4	Koeficient vybavení stavby	0,9940
K5	Koeficient polohový	0,900
Ki	Koeficient změny cen staveb	2,254
ZCU	ZCU	5 171,74 Kč

Dříve uvedeným výpočtem byla základní cena upravená zasaženého objektu stanovena na **ZCÚ = 5 171,74 Kč/m³**.

Stanovení celkového opotřebení stavby před pojistnou událostí

Řešený objekt je řadový rodinný dům, jehož stáří je odhadováno na 35 let.

Objekt prošel v průběhu doby používání méně či více významnými úpravami běžnými pro rodinný dům. Mezi významnější se řadí například výměna oken za modernější okna s izolačním dvojsklem. Tato výměna proběhla 5 let před vznikem pojistné události. Současně s tím byla provedena také oprava fasády. V roce 2015, tedy taktéž 5 let před pojistnou událostí, byl objekt napojen na obecní kanalizaci. Dále došlo před 8 lety k výměně obkladů v koupelně a na WC, přičemž byly současně obměněny i zařizovací předměty (vana, záchodová mísa). Z důvodu zastarání zdroje tepla, plynového kotle, byla před 7 lety provedena i jeho výměna.

Pro zjištění hodnoty opotřebení byly využity hodnoty cenových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení dostupné v příloze č. 21, tab. č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška. Při zjišťování hodnoty opotřebení bylo důležité pracovat i s předpokládanou životností,

kterou dané stavební prvky disponují. Ta byla taktéž předepsána v tabulce č. 7 přílohy č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tab. č. 16: Stanovení celkového opotřebení stavby před pojistnou událostí [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Základy vč.zemních prací	0,08249	35	175	0,2000	0,016
2	Svislé konstrukce	0,21328	35	140	0,2500	0,053
3	Stropy	0,07948	35	140	0,2500	0,020
4	Zastřešení mimo krytinu	0,07344	35	110	0,3182	0,023
5	Krytiny střech	0,03421	35	60	0,5833	0,020
6	Klempířské konstrukce	0,00905	35	55	0,6364	0,006
7	Vnitřní omítky	0,05835	35	65	0,5385	0,031
8	Fasádní omítky	0,02817	5	45	0,1111	0,003
9	Vnější obklady	0,00503	5	40	0,1250	0,001
10	Vnitřní obklady	0,02314	8	40	0,2000	0,005
11	Schody	0,01006	35	140	0,2500	0,003
12	Vstupní dveře	0,00644	13	65	0,2000	0,001
13	Dveře	0,02575	35	65	0,5385	0,014
14	Okna	0,05231	5	65	0,0769	0,004
15	Podlahy obytných místností	0,02213	35	50	0,7000	0,015
16	Podlahy ostatních místností	0,01006	35	50	0,7000	0,007
17	Vytápění	0,05231	7	35	0,2000	0,010
18	Elektroinstalace	0,04326	35	40	0,8750	0,038
19	Bleskosvod	0,00000	0	40	0,0000	0,000
20	Rozvod vody	0,03219	35	40	0,8750	0,028
21	Zdroj teplé vody	0,01911	7	35	0,2000	0,004
22	Instalace plynu	0,00503	25	35	0,7143	0,004
23	Kanalizace	0,03119	5	45	0,1111	0,003

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
24	Vybavení kuchyní	0,00503	14	25	0,5600	0,003
25	Vnitřní hygienické vybavení	0,04125	8	45	0,1778	0,007
26	Záchod	0,00302	8	40	0,2000	0,001
27	Terasa	0,03421	35	50	0,7000	0,024
	Celkem	1,00000				34,49 %

Provedením analytické metody byla zjištěna hodnota celkového opotřebení **34,49 %**.

Stanovení celkového opotřebení stavby po opravě

Aby bylo možné vyjádřit vliv provedených oprav u na hodnotu objektu, bylo důležité vypočítat celkové opotřebení stavby s novými hodnotami. Vlivem pojistné události došlo k fatálnímu selhání čelní stěny, poškození podlahové krytiny a vnitřních omítek. Poškození podlahové krytiny se týkalo konkrétně obývacího pokoje a kuchyně. Pro správný výpočet bylo tedy nutné vyjádřit podíl poškozené podlahové krytiny vůči celkové ploše obytných místností rodinného domu a podíl nově vyzděné stěny vůči všem svislým konstrukcím. Při novém výpočtu pak byla zohledněna změna hodnoty opotřebení právě těchto prvků.

Poškození omítek nebylo nutné v daném výpočtu zohledňovat, jelikož nedošlo k závažnému navlhnutí a stačilo je tedy pouze vysušit použitím elektrického vysoušeče.

Tab. č. 17: Stanovení celkového opotřebení stavby po opravě škod [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Základy vč.zemních prací	0,08249	35	175	0,2000	0,016
2	Svislé konstrukce	0,20259	35	140	0,2500	0,051
3	Svislé konstrukce – opravené	0,01077	0	141	0,0000	0,000
4	Stropy	0,07947	35	140	0,2500	0,020
5	Zastřešení mimo krytinu	0,07343	35	110	0,3182	0,023
6	Krytiny střech	0,03420	35	60	0,5833	0,020
7	Klempířské konstrukce	0,00905	35	55	0,6364	0,006
8	Vnitřní omítky opravované	0,00000	0	65	0,0000	0,000

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
9	Vnitřní omítky	0,05834	35	65	0,5385	0,031
10	Fasádní omítky	0,02817	5	45	0,1111	0,003
11	Vnější obklady	0,00503	5	40	0,1250	0,001
12	Vnitřní obklady	0,02314	8	40	0,2000	0,005
13	Schody	0,01006	35	140	0,2500	0,003
14	Vstupní dveře	0,00644	13	65	0,2000	0,001
15	Dveře	0,02575	35	65	0,5385	0,014
16	Okna	0,05231	5	65	0,0769	0,004
17	Podlahy obytných místností – opravované	0,00996	0	50	0,0000	0,000
18	Podlahy obytných místností	0,01217	35	50	0,7000	0,009
19	Podlahy ostatních místností	0,01006	35	50	0,7000	0,007
20	Vytápění	0,05231	7	35	0,2000	0,010
21	Elektroinstalace	0,04325	35	40	0,8750	0,038
22	Bleskosvod	0,00000	0	40	0,0000	0,000
23	Rozvod vody	0,03219	35	40	0,8750	0,028
24	Zdroj teplé vody	0,01911	7	35	0,2000	0,004
25	Instalace plynu	0,00503	25	35	0,7143	0,004
26	Kanalizace	0,03118	5	45	0,1111	0,003
27	Vybavení kuchyní	0,00503	14	25	0,5600	0,003
28	Vnitřní hygienické vybavení	0,04124	8	45	0,1778	0,007
29	Záchod	0,00302	8	40	0,2000	0,001
30	Terasa – opraveno	0,01026	0	40	0,0000	0,000
31	Terasa	0,02394	35	40	0,8750	0,021
	Celkem	1,00000				33,22 %

V rámci oprav byla nově vyzděna opěrná čelní stěna sklípku, jejíž podíl v Poté, co byly zohledněny opravy prvků poškozených vlivem pojistné události, se snížila hodnota opotřebení na **33,22 %**.

Z vypočtených hodnot je patrné, že hodnota opotřebení rodinného domu se po opravě škod příliš nesnížila. Tento jev byl zapříčiněn celkově nízkým stářím stavby. Dalším faktorem ovlivňujícím výši konečného opotřebení byl rozsah škod, který byl soustředěn zejména na 1. nadzemní podlaží, a v konečném důsledku tedy bylo nutné vyměnit či opravit pouze část z celkového podílu jednotlivých prvků.

Výpočet ceny rodinného domu před vznikem pojistné události

Na úvod této části je nutné zmínit, že pojistná smlouva vztahující se na řešený rodinný dům byla uzavřena v ten samý rok, kdy došlo k pojistné události, tedy v roce 2020. Z toho důvodu při výpočtu není porovnávána separovaně hodnota nemovitosti v době vzniku smlouvy a v době bezprostředně před vznikem pojistné události.

Pojišťovna UNIQA, u které byla stavba pojištěna, dle svých smluvních podmínek stanovuje pojistnou hodnotu na základě ceny nové, tedy bez uvažování opotřebení. Míru opotřebení uvažuje až v případě, že hodnota opotřebení stavby vlivem užívání či stáří dosáhne 75 %. V předchozí části této práce bylo spočteno opotřebení stavby v době uzavření pojistné smlouvy na 34,49 %. S ohledem na tuto skutečnost je zřejmé, že se pro účely konkrétní pojistné smlouvy vybere ocenění na cenu novou.

Pro výpočet pojistné hodnoty rodinného před pojistnou událostí byl zvolen postup předepsaný vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Konkrétně se jednalo o nákladovou metodou.

Aby bylo možné porovnat vliv oprav na cenu stavby, bylo potřeba ve výpočtu zohlednit i koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu (pp). Ten byl vyjádřen jako součin indexu trhu a indexu polohy. Oba tyto indexy byly zjištěny předepsaným způsobem již v předchozí části práce. Pro předmětný objekt byla hodnota tohoto koeficientu určena na 1,051.

Tab. č. 18: Stanovení ceny rodinného domu před pojistnou událostí [vlastní]

<i>Stanovení nové ceny rodinného domu</i>			
<i>Označ.</i>	<i>Popis</i>	<i>Jednotky</i>	<i>Hodnota</i>
pp	Koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu ($I_T \times I_P$)	-	1,051
OP	Obestavěný prostor	m ³	476,50
ZC	Základní cena	Kč/m ³	2 290,00

Stanovení nové ceny rodinného domu			
K _{pod}	Koeficient podlaží	-	1,12
ZCÚ	Základní cena upravená	Kč/m ³	2 564,80
K ₄	Koeficient vybavení stavby	-	0,99400
K ₅	Koeficient polohový	-	0,900
K _i	Koeficient změny cen staveb	-	2,254
Nová cena	$ZCÚ \times OP \times K_4 \times K_5 \times K_i$		2 464 332 Kč
O	Opotřebení	%	34,49
CS	Cena stavby	Kč	1 614 462 Kč
CS _{pp}	Cena stavby s koeficient pp	Kč	1 696 154 Kč

Jak již bylo uvedeno dříve, pro účely pojištění nemovitého majetku se počítá, při splnění předepsaných podmínek, s cenou novou. To znamená bez zohlednění trhu a polohy nemovitosti. Ta po provedení výpočtu vyšla **2 464 332 Kč**.

Po započtení opotřebení stavby a koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu byla výsledná cena stavby **1 696 154 Kč**.

Stanovení ceny stavby po opravě

Pro výpočet ceny stavby po dokončení oprav byl využit obdobný způsob. Vlivem oprav se však změnila hodnota celkového opotřebení stavby.

Tab. č. 19: Stanovení ceny rodinného domu po opravě[vlastní]

Stanovení nové ceny rodinného domu po opravě			
Označ.	Popis	Jednotky	Hodnota
pp	Koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu ($I_T \times I_P$)	-	1,051
OP	Obestavěný prostor	m ³	476,50
ZC	Základní cena	Kč/m ³	2 290,00
K _{pod}	Koeficient podlaží	-	1,12
ZCÚ	Základní cena upravená	Kč/m ³	2 564,80

Stanovení nové ceny rodinného domu po opravě			
K ₄	Koeficient vybavení stavby	-	0,99400
K ₅	Koeficient polohový	-	0,900
K _i	Koeficient změny cen staveb	-	2,254
Nová cena	$ZCÚ \times OP \times K_4 \times K_5 \times K_i$		2 464 332 Kč
O	Opotřebení	%	33,22
CS	Cena stavby	Kč	1 645 851 Kč
CS _{pp}	Cena stavby s koeficient pp	Kč	1 729 131 Kč

Postupem stanoveným vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, konkrétně nákladovou metodou, byla opět spočtena nová cena stavby. Vzhledem k tomu, že účelem oprav bylo navrátit objekt do stavu co nejbližšího tomu původnímu, a nebylo tak použito žádných nadstandardních či méně kvalitních prvků, zůstala nová cena stavby stejná, tedy **2 464 332 Kč**.

Změnu však šlo pozorovat u ceny stavby po úpravě koeficientem pp. Bylo to z toho důvodu, že konstrukční prvky, které byly v rámci oprav vyměněny, již neměly podíl na opotřebení objektu, respektive hodnota jejich opotřebení byla nulová. Po zohlednění těchto skutečností vyšla cena stavby upravená koeficientem na **1 729 131 Kč**.

5.4.4 Vyjádření výše škody prostřednictvím položkového rozpočtu

V rámci nacenění škod způsobených vznikem pojistné události byl za použití programu BuildPower S vytvořen položkový rozpočet. Ten obsahuje výčet prací, které vedly k uvedení objektu do stavu co nejbližšímu stavu bezprostředně před pojistnou událostí. Pro vyjádření cen byla použita cenová úroveň, jež byla aktuální v době probíhajících oprav.

Sanace svahu a oprava poškozených konstrukcí

Vlivem pojistné události došlo k fatálnímu selhání čelní stěny sklípku, poškození podlahové krytiny v obývacím pokoji a kuchyni a mírnému zvlhnutí omítky ve spodní části stěny. Statik, který byl pověřen vypracováním projektové dokumentace k provedení sanace svahu, navrhl řešení pomocí soustavy deseti zemních kotev o celkové délce 8 metrů a 6 metrů. Sedm kotev, rozmístěných ve dvou řadách, bylo provedeno přímo v místě sesuvu půdy a tři ve vedlejším dětském pokoji. Po zhotovení zemních kotev byla vyzděna nová čelní stěna z cihel plných pálených

o šířce 300 mm. Plošné rozměry stěny jsou přibližně $2,1 \times 2,3$ metru, tedy celkem $4,83 \text{ m}^2$. Objem zdiva je tedy po zaokrouhlení $1,5 \text{ m}^3$.

Oprava podlahové krytiny v obývacím pokoji a kuchyni zasažené dešťovou vodou musela být z důvodu nezvratného poškození demontována a nahrazena krytinou novou. To představovalo přibližně $35,3 \text{ m}^2$. Zvlhnutí vnitřních omítek bylo mírného rozsahu, a nebylo tak potřeba je otloukat. Bylo ale nutné zajistit jejich důkladné vysušení a následně aplikovat nový nátěr na celou plochu zasažených obvodových stěn a příček, tedy celkem $86,7 \text{ m}^2$. Tato oprava se týká obývacího a dětského pokoje a kuchyně.

Rozsah oprav poškozených konstrukcí je znázorněn v následující tabulce. Rozměry použité pro výpočet byly převzaty z dostupné dokumentace.

Tab. č. 20: Výpočet rozsahu poškození

Rozsah poškození konstrukcí				
Poškozený prvek	Popis	Výpočet	Rozsah	Jedn.
Čelní stěna sklípku	CPP, šířka 30 cm	$2,1 \times 2,3 \times 0,3$	1,5	$[\text{m}^3]$
Podlahová krytina	Obývací pokoj + kuchyně	$21,7 + 13,6$	35,3	$[\text{m}^2]$
Malba	Obývací, dětský pokoj + kuchyně	<i>viz položkový rozpočet</i>	86,7	$[\text{m}^2]$

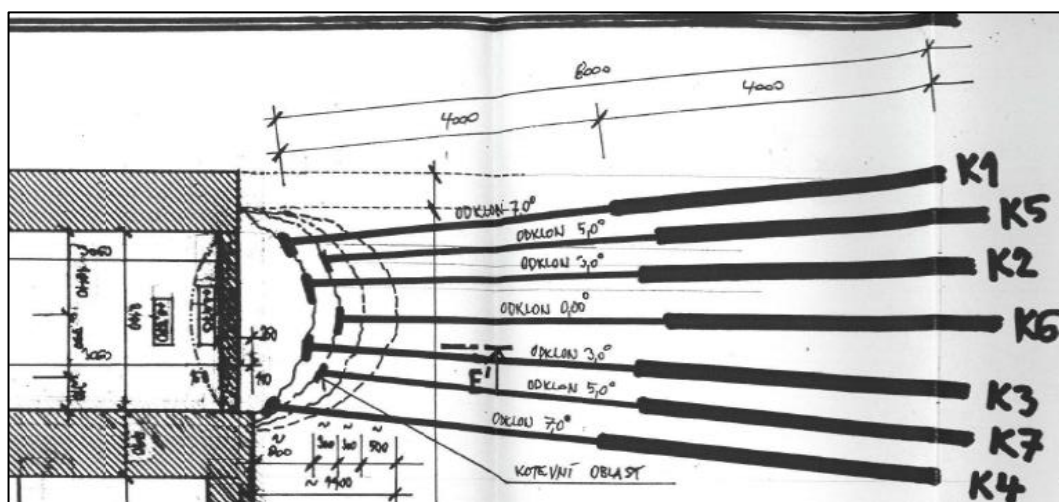
Popis provedených prací

Prvotní zajištění objektu bezprostředně po pojistné události bylo provedeno v rámci zásahu hasičského záchranného sboru. Z tohoto důvodu nejsou tyto práce zahrnuty v položkovém rozpočtu provedených prací.

Před tím, než mohla začít jakákoliv činnost vedoucí k návratu objektu do původního stavu, bylo nutné zajistit, aby k podobné události již znova nedošlo. Před začátkem sanace musela být odklizená zemina nacházející se v prostorách místnosti. Jelikož se jedná o dům řadový a za objektem je nedostupný terén, bylo nemožné využít jakoukoliv těžkou techniku. Veškeré odklízecí práce tak musely být prováděny manuálně.

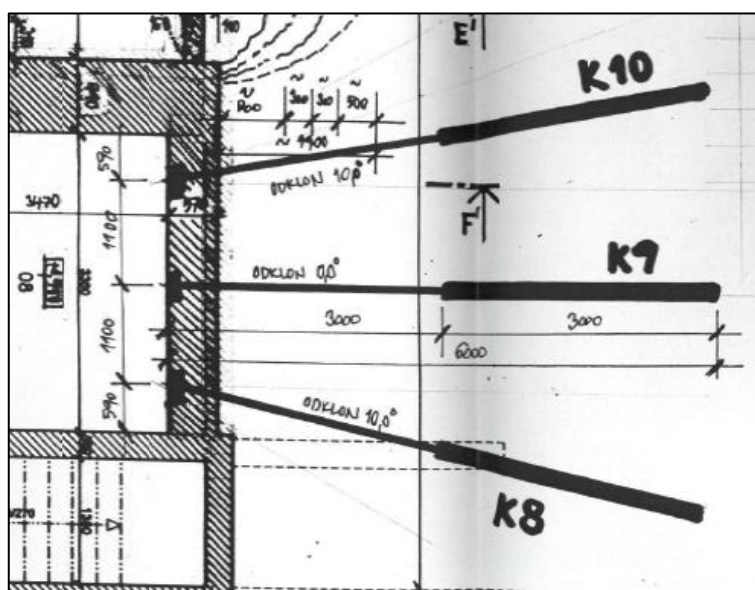
Po odklizení zvodnatělé zeminy byly zapraveny stěny vzniklé kaverny do přibližně rovinnatého a pravidelného tvaru. Poté byla zhotovena výztuž ze svařovaných sítí pro jistící vrstvu stříkaného betonu. Tato vrstva byla provedena záhy. Následovalo provedení vrtů pro navrhované mikropiloty, které měly zamezit opětovnému sesouvání svahu. Do vzniklého vrtu byly vloženy kotevní tyče, které představovaly výztuž piloty. Nejprve byla provedena nízkotlaká injektáž, poté

ještě injektáž vysokotlaká. Po zatuhnutí injektované směsi bylo provedeno dotažení kotvicích tyčí pomocí kotevních matic. Těchto mikropilot bylo navrženo celkem deset. Sedm bylo provedeno přímo v místě sesuvu, o celkové délce 8 metrů



Obr. č. 13: Schéma mikropilot provedených přímo v místě havárie [vlastní]

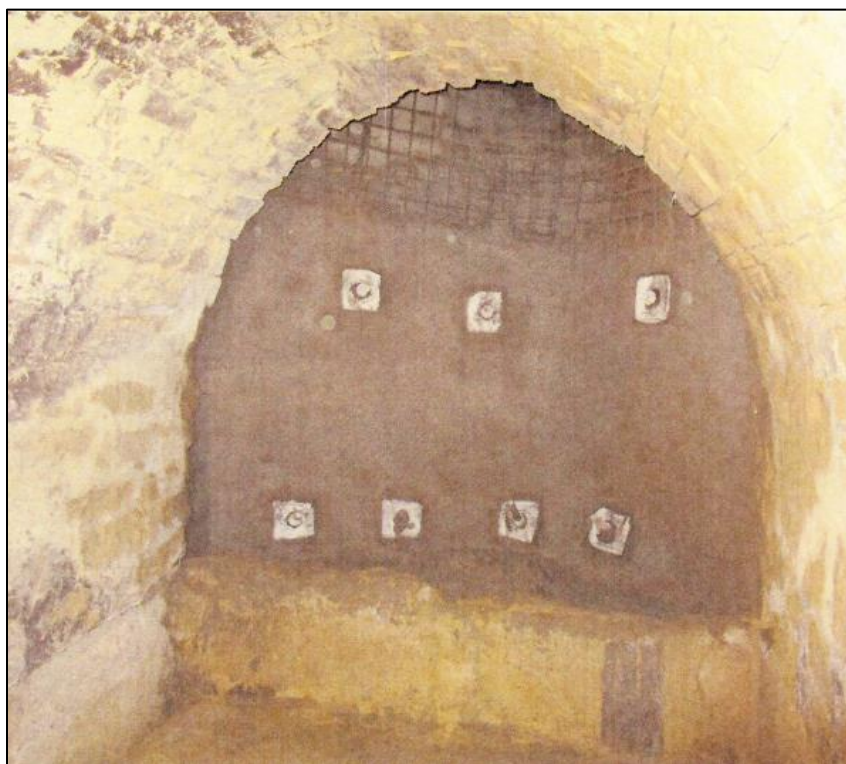
Tři mikropiloty o délce 6 metrů byly zhotoveny ve vedlejším pokoji. Tyto byly navrženy statikem z hlediska bezpečnosti jako prevence proti podobným událostem.



Obr. č. 14: Schéma mikropilot provedených v dětském pokoji [vlastní]

Po zhotovení navržených mikropilot mohly začít práce na vyplnění dutiny vzniklé sesuvem půdy a vyzdívání nové čelní stěny.

Na přiložené fotografii lze vidět rozložení jednotlivých vrtů v ploše. Jedná se přímo o místo havárie. Zemní kotvy byly rozmístěny ve dvou výškových hladinách, každá pod jiným úhlem sklonu.



Obr. č. 15: Pohled na provedenou vrstvu stříkaného betonu a rozložení vrtů [vlastní]

Čelní dělicí stěna byla provedena z plných pálených cihel. Následný zásyp bylo nutné provádět po vrstvách, aby bylo dosaženo maximální poměru zhutnění. Část dutiny v bezprostřední blízkosti čelní stěny byla navíc vyplněna betonem. Tímto postupem byl vyplněn celý objem kaverny až na úroveň horního líce podlahy terasy. V čelní stěně byl vytvořen odvětrávací prostup, do kterého byla vsazena KG trubka. Ta byla až po úroveň podlahy terasy obetonována.



Obr. č. 16: Pohled na opravenou čelní stěnu sklípku [vlastní]



Obr. č. 17: Pohled na vyústění větrací trubky [vlastní]

Položkový rozpočet prací

K vytvoření položkového rozpočtu provedených prací byl využit rozpočtářský program BuildPower S. Jelikož se jednalo o škodu způsobenou na rodinném domě, byla pro stanovení konečné ceny uvažována snížená sazba DPH, tedy 15 %.

Rozpočet byl vytvořen za využití databáze cen z druhé poloviny roku 2020.

Tab. č. 21: Položkový rozpočet stavby [vlastní]

<i>Položkový rozpočet stavby</i>				
Stavba:	01	<i>Lovčičky</i>		
Objekt:	SO01	<i>Rodinný dům</i>		
Rozpočet:	01	<i>Rozpočet oprav</i>		
Rozpis ceny				Celkem
HSV				413 257,63
PSV				56 814,98
MON				0,00
Vedlejší náklady				0,00
Ostatní náklady				0,00
<i>Celkem</i>				<i>470 072,61</i>
Rekapitulace daní				
Základ pro sníženou DPH	15	%	<i>470 072,61</i>	CZK
Snížená DPH	15	%	<i>70 510,89</i>	CZK
Základ pro základní DPH	21	%	<i>0,00</i>	CZK
Základní DPH	21	%	<i>0,00</i>	CZK
Zaokrouhlení			<i>0,00</i>	CZK
<i>Cena celkem s DPH</i>			<i>540 583,50</i>	<i>CZK</i>

Na základě provedeného položkového rozpočtu byly po zaokrouhlení stanoveny náklady na uvedení zasaženého rodinného domu do stavu před pojistnou událostí na **470 073 Kč bez DPH**. Po přičtení snížené sazby DPH 15 % činila hodnota nákladů na opravu **540 584 Kč s DPH**.

Nejvyšší podíl na ceně měla hlavní stavební výroba. Ta představovala 87,91 % z celkových nákladů, což činilo 413 258 Kč bez DPH. Do této kategorie se v rámci tvorby rozpočtu řadily například zemní práce, provedení svislých konstrukcí, zakládání staveb či úpravy vnitřních povrchů. V tomto případě představovalo „Zvláštní zakládání“ provedení mikropilot nutných ke stabilizaci svahu.

Přidružená stavební výroba, pod kterou patřila například pokládka podlahové krytiny, pak představovala zbylých 12,08 %, tedy 56 815 Kč bez DPH.

Podrobnější výpis podílů jednotlivých prací na celkové výši nákladů oprav je zobrazen v následující tabulce.

Tab. č. 22: Rekapitulace stavebních dílů [vlastní]

Rekapitulace dílů						
Číslo	Název	Typ dílu			Celkem	%
1	Zemní práce	HSV			54 579,89	11,61
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV			334 698,07	71,20
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV			6 245,19	1,33
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV			8 471,31	1,80
99	Staveništní přesun hmot	HSV			8 474,96	1,80
762	Konstrukce tesařské	PSV			3 104,71	0,66
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV			43 706,70	9,30
784	Malby	PSV			10 003,57	2,13
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU			788,21	0,17
Cena celkem					470 072,61	100,00

5.5 STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ

Zasažená nemovitost byla v červnu roku 2020 pojištěna pojišťovnou Uniqa v rámci pojistného produktu Domov VARIANT. Sjednaná pojistná částka byla stanovena na **3 000 000 Kč**. Téhož roku, za necelé dva měsíce po uzavření smlouvy, konkrétně 2. 8. 2020, došlo k popisované pojistné události.

Všeobecné pojistné podmínky zmíněného produktu v bodě 12.3. říkají, že pojistnou hodnotou stavby je nová cena, tedy částka, kterou by bylo potřeba vynaložit na znovuvybudování novostavby srovnatelného druhu. V bodě 12.4. je tato skutečnost ještě upřesněna a to, že skutečná hodnota stavby, snížená v důsledku opotřebení, musí být vyšší než 25 % nové ceny. V tomto případě jsou tedy splněny podmínky pro uplatnění nové ceny. [24]

Po provedení výpočtu ceny bez zohlednění opotřebení byla stanovena nová cena stavby na **2 464 332 Kč**. Při porovnání s pojistnou částkou je vidět, že rodinný dům je tzv. nadpojištěn, jinak řečeno, pojistná částka je vyšší než skutečná cena nemovitosti.

$$NN = \frac{2\,464\,332}{3\,000\,000} \times 100 = 82,14\% \quad (7)$$

Z rovnice vyplývá, že skutečná cena stavby dosahuje přibližně na 82,14 %, a je tedy nadpojištěna o 20,58 %. Nadpojištění sice nemá žádný negativní dopad na výši pojistného plnění, nicméně v praxi to znamená, že pojistník platí nepřiměřeně vysoké pojistné. Pojistitel však poskytne plnění maximálně do výše skutečné ceny nemovitosti.

Dle podrobného položkového rozpočtu byla stanovena výše nákladů na opravu škod vzniklých v důsledku pojistné události na **540 584 Kč s DPH**. V pojistné smlouvě byla předepsána spoluúčast pojistníka na pojistném plnění ve výši 5 000 Kč. Po odečtení této částky tak vyšla skutečná výše adekvátního pojistného plnění ve výši **535 584 Kč s DPH**.

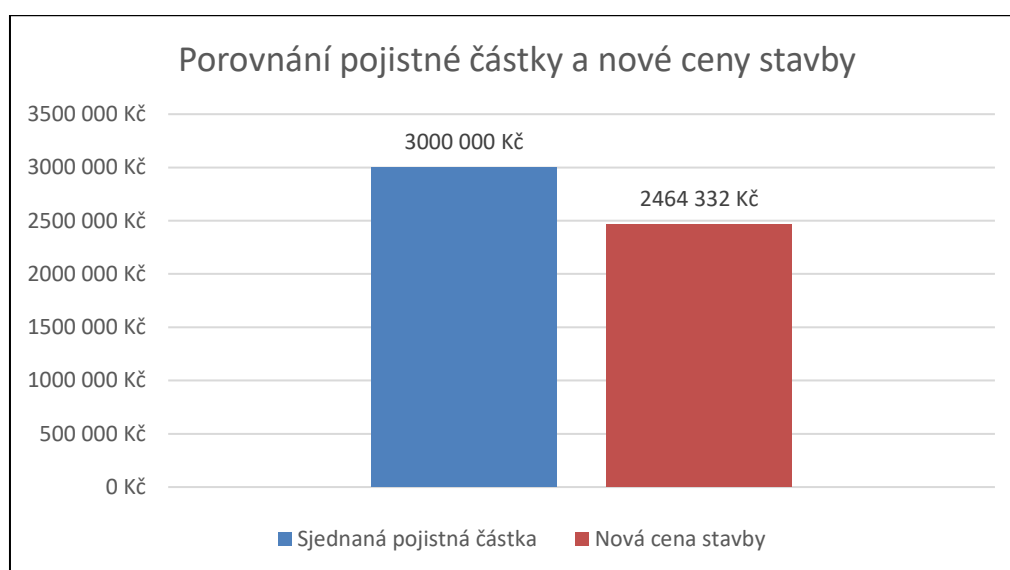
Pojistitel, pojišťovna Uniqa, uznal škodní událost vzniklou na rodinném domě za pojistnou událost. Za příčinu vzniku bylo označeno pojistné riziko záplava. Pojištěnému byla nejdříve poskytnuta záloha na pojistné plnění ve výši 15 000 Kč. Po ukončení šetření události byla konečná částka poskytnutá pojištěnému v rámci pojistného plnění ve výši **479 016 Kč**. Výše pojistného plnění byla přiznána na základě faktur vystavených dodavatelem sanačních prací, společností provádějící odvoz suti a vyklizení objektu a v neposlední řadě náklady na posudek statika.

6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

V rámci vlastního řešení zvoleného problému bylo nutné provést výpočty dle předpisů, jež byly aktuální v době pojistné události a provádění oprav, zejména tedy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. V této vyhlášce byla určena základní cena za m³ obestavěného prostoru, přičemž zde byl přesně stanoven i postup pro výpočet obestavěného prostoru. Základní cena rodinného domu pro konkrétní typ byla 2 290,00 Kč/m³. Po vynásobení koeficientem využití podkroví se pak tato cena zvýšila na **2 564,80 Kč**.

Základní cena stavby byla dále upravena pomocí koeficientů vybavení stavby, polohových koeficientem a koeficientem změny cen staveb. Na základě dalšího přepočtu tak vyšla základní cena upravená na **5 171,74 Kč**. Tato byla následně využita pro výpočet nové ceny stavby.

Právě nová cena stavby, tedy vlivu opotřebení a koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu, byla uvažována jako pojistná hodnota stavby při uzavírání pojistné smlouvy. V době, kdy bylo pojištění nemovitosti sjednáváno, tedy v červnu 2020, byla pojistná částka stanovena na **3 000 000 Kč**. Provedenými výpočty bylo zjištěno, že skutečná nová cena stavby byla ve stejné době **2 464 332 Kč**, dům byl tak nadpojištěn o 17,85 %.



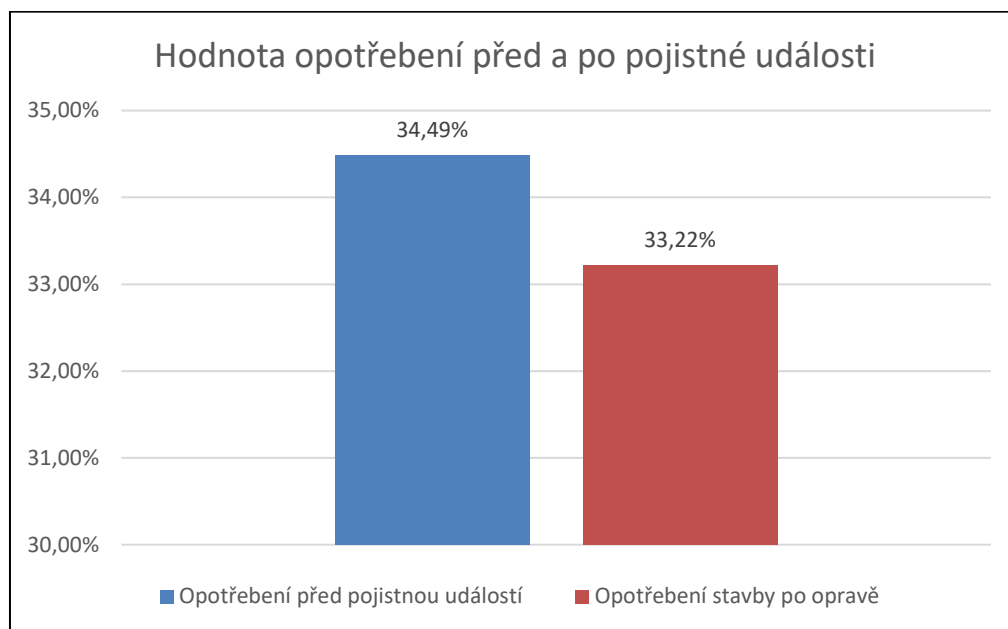
Graf č. 2: Porovnání pojistné částky a nové ceny stavby v době sjednání pojistné smlouvy [vlastní]

Vzhledem k tomu, že cílem oprav bylo uvést rodinný dům do stavu odpovídajícího stavu před pojistnou událostí, výše nové ceny zůstala nezměněna.

Dle všeobecných podmínek pojistné smlouvy je za pojistnou hodnotu nemovitosti uvažována nová cena v případě, že skutečná hodnota stavby není důsledkem opotřebení snížena

o více než 75 % oproti ceně nové. Navíc bylo cílem vyhodnotit, jaký vliv měly opravy provedené po pojistné události vliv na hodnotu nemovitosti. Z toho důvodu bylo potřeba určit výši opotřebení.

K výpočtu hodnoty opotřebení byla použita analytická metoda. Před vznikem pojistné události, a tedy i v době sjednání pojistné smlouvy bylo vyčísleno na **34,49 %** a po dokončení oprav na **33,22 %**.

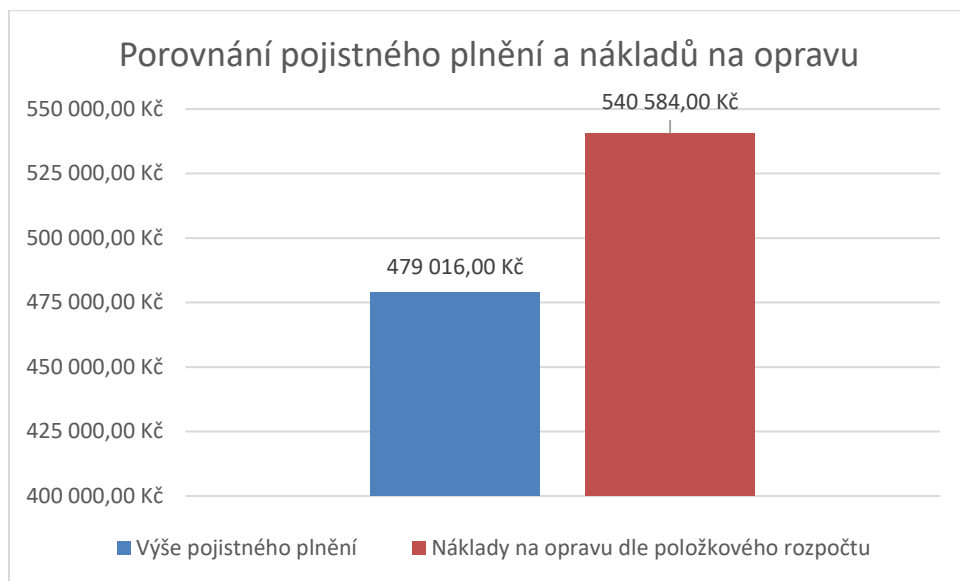


Graf č. 3: Porovnání hodnoty opotřebení před pojistnou událostí a po dokončení oprav [vlastní]

Z grafu č. 3 je patrné, že provedené opravy způsobily pokles hodnoty opotřebení o 1,27 %. Tato změna byla zapříčiněna zejména nutnou výměnou podlahové krytiny v obývacím pokoji a kuchyni o celkové ploše činí 35,3 m².

Pro vyčíslení nákladů potřebných na opravu byl vytvořen položkový rozpočet v programu BuildPower S. Jejich konečná výše škody byla **540 584 Kč včetně DPH**, přičemž DPH bylo počítáno se sníženou sazbou, tedy 15 %. Vzhledem ke skutečnosti, že stavba byla v době pojistné události nadpojištěna, mohl pojištěný požadovat plnění na úhradu nákladů na opravy pojištěných konstrukcí v plné výši. Od pojistného plnění je však nutné odečíst spoluúčast pojistníka ve výši 5 000 Kč.

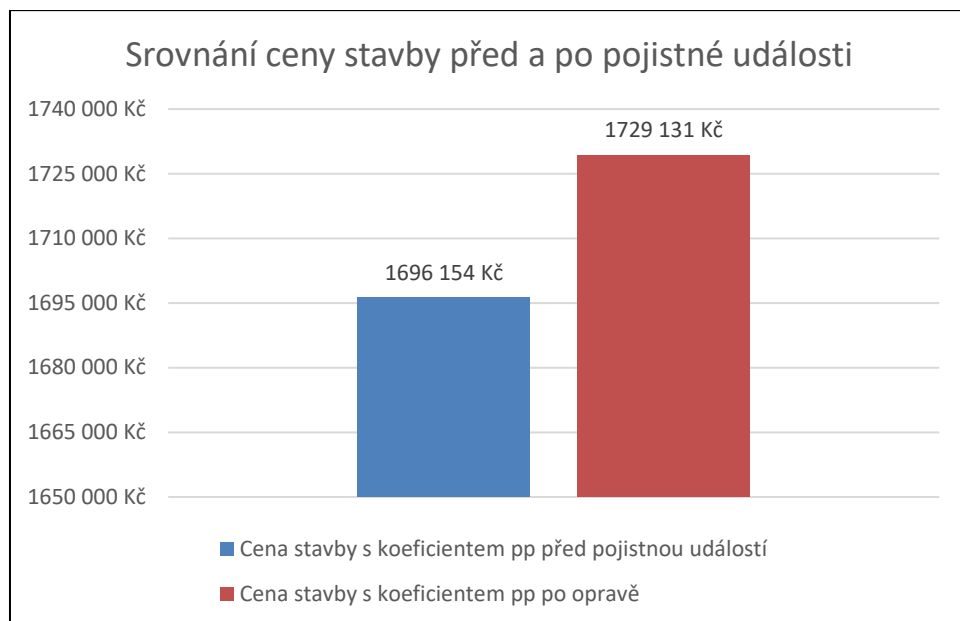
Pojišťovna vycházela z faktury vystavené společností zajišťující odvoz suti a vyklizení objektu, a také od dodavatele sanačních prací. Na zobrazeném grafu je znázorněn rozdíl mezi výší skutečně poskytnutého pojistného plnění a nákladů na kompletní uvedení objektu do původního stavu stanovených podrobným položkovým rozpočtem.



Graf č. 4: Porovnání výše pojistného plnění a nákladů na opravu dle položkového rozpočtu

Z porovnání je zjevné, že pojistné plnění nepokrylo veškeré náklady na opravu škod vzniklých v důsledku pojistné události. Celkové náklady dle podrobného položkového rozpočtu byly o **61 568 Kč vč. DPH** vyšší. To bylo zapříčiněno nastavením pojistné smlouvy, která byla sjednána v režimu pojištění budov. Částka, o kterou náklady pojistné plnění převyšují, odpovídá nákladům na výměnu podlahové krytiny v obývacím pokoji a kuchyni. Dle všeobecných pojistných podmínek pro konkrétní produkt jsou podlahové krytiny stavební součástí domácnosti, a muselo by tedy být sjednáno zároveň pojištění domácnosti. V tomto případě tomu tak ale nebylo. Z toho důvodu tedy nebylo možné požadovat po pojistiteli náhradu škody vzniklé právě na podlahové krytině.

Díky provedené analýze opotřebení jednotlivých stavebních prvků bylo možné určit, jaký měly provedené opravy po pojistné události vliv na celkovou cenu nemovitosti vypočtenou nákladovým způsobem. I přes to, že bylo účelem oprav uvést objekt do stavu před pojistnou událostí, došlo k mírnému zhodnocení rodinného domu. Tato skutečnost nastala důsledkem výměny opotřebovaných prvků za obdobné, leč nové, a tak došlo ke snížení celkové hodnoty opotřebení.



Graf č. 5: Srovnání ceny stavby před pojistnou událostí a po opravě [vlastní]

Z grafu č. 4 vyplývá, že práce provedené v rámci oprav škod po pojistné události měly pozitivní dopad na cenu nemovitosti. Ta se zvýšila o **32 977 Kč**.

7 ZÁVĚR

Diplomová práce měla za cíl stanovit výši pojistného plnění za škodu vzniklou na řadovém rodinném domě v obci Lovčičky. Ta byla způsobena nadprůměrným úhrnem srážek a zvodnatění zeminy v okolí objektu.

Prvním krokem k dosažení cíle práce bylo určit, zda byla nemovitost pojištěna na správnou pojistnou částku nebo zda se v tomto případě nejednalo o podpojištění. Pojišťovna pro účely stanovení pojistné hodnoty používá novou cenu, tedy bez zahrnutí opotřebení. K tomuto účelu byla použita nákladová metoda ocenění, která spočívá ve vyjádření cenových podílů stavebních prvků a standardů jejich provedení. Při porovnání získaných výsledků vyšlo najevo, že nemovitost byla pojištěna na částku 3 000 000 Kč, přičemž její skutečná hodnota byla 2 464 332 Kč, a byla tedy nadpojištěna o necelých 18 %.

Nedílnou součástí nákladové metody ocenění je taktéž analýza opotřebení jednotlivých stavebních prvků. Díky tomu bylo možné vyjádřit vliv oprav na cenu nemovitosti. Analýza byla provedena nejdříve pro stav před pojistnou událostí a následně po pojistné události, respektive po dokončení oprav. Bylo zjištěno, že hodnota opotřebení stavby se v důsledku oprav snížila z původních 34,49 % na 33,22 %, tedy celkem o 1,27 %. Tato procentuální změna v peněžitém vyjádření znamenala, že se cena nemovitosti zvýšila o 32 977 Kč.

Pro přesné vyjádření nákladů vynaložených na stavební práce byl v programu BuildPower S vytvořen podrobný položkový rozpočet. Cena prací vedoucích k uvedení objektu do původního stavu byla vyčíslena na 540 584 Kč vč. DPH. Pojistitel poskytl pojištěnému plnění ve výši 479 016 Kč. Celkové náklady tedy pojistné plněním převyšují o 61 568 Kč. Tento rozdíl je způsoben především tím, že sjednané pojištění, se nevztahovalo na veškeré části, které bylo nutné v rámci oprav vyměnit.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)* [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256?text=katastr>
- [2] *Zákon č. 89/2012 Sb.: občanský zákoník* [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [3] *Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [4] *Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [5] *Vyhláška č. 501/2006 Sb.: Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území* [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [6] *Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)* [online]. [cit. 2022-01-16]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [7] *ČSN 73 4055: Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.* Praha: Vydavatelství Úřadu pro normalizaci a měření, 1963.
- [8] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016, 790 stran : ilustrace ; 30 cm. ISBN 978-80-7204-930-1.

- [9] ŠTEFAN, Rudolf. *Teorie oceňování nemovitostí: vybrané kapitoly*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická, Institut oceňování majetku, 2002, 69 s. ; 25 cm. ISBN 80-245-0314-X.
- [10] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2012, 95 s. ; 30 cm. ISBN 978-80-214-4552-9.
- [11] NEMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2010. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [12] KLEDUS, Robert a Pavel KLIKA. *Teorie oceňování nemovitých věcí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2019. ISBN 978-80-214-5743-0.
- [13] WYATT, Peter. *Property Valuation*. 2nd ed. Chichester: Wiley-Blackwell, 2013, xiv, 474 s. : il., grafy, tab. ISBN 978-1-119-96865-8.
- [14] ČÚZK: *Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu* [online]. Praha, 2021 [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>
- [15] KLEDUS, Robert. *Obecná metodika soudního inženýrství*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. ISBN 978-80-214-4562-8.
- [16] VÁVROVÁ, Eva. *Pojišťovnictví: vybrané kapitoly pro základní kurs*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2001. ISBN 80-7157-487-2.
- [17] DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3. vyd. - přeprac. Praha: Ekopress, 2009, 224 s. : il. ISBN 978-80-86929-51-4.
- [18] VÁVROVÁ, Eva. *Pojišťovnictví I*. Brno: Mendelova univerzita, 2013. ISBN 978-80-7375-784-7.
- [19] RTS, a.s. [online]. [cit. 2022-03-26]. Dostupné z: <https://www.rts.cz/index.aspx>
- [20] *Jihomoravský kraj* [online]. [cit. 2022-04-13].

- [21] *Český statistický úřad: Charakteristika okresu Vyškov* [online]. [cit. 2022-04-14]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika_okresu_vyskov
- [22] *Obec Lovčičky* [online]. [cit. 2022-04-14]. Dostupné z: <https://www.lovcicky.cz/>
- [23] *Český hydrometeorologický ústav: Územní srážky v roce 2020* [online]. [cit. 2022-05-11]. Dostupné z: <https://www.chmi.cz/historicka-data/pocasi/uzemni-srazky#>
- [24] *Domov VARIANT: Všeobecné pojistné podmínky* [online]. [cit. 2022-05-04]. Dostupné z: https://www.uniqa.cz/documents/uniqa_dokumenty/produkty/pojisteni-majetku-a-odpovednosti/produktove-dokumenty/uniqa-do-31.8.2021/domov-variant/vseobecne-pojistne-podminky-domov-variant-platne-od-1.3.2018.pdf

9 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Cenové podíly konstrukcí a vybavení rodinných staveb.....	16
Tab. č. 2: Předpokládaná životnost stavebních konstrukcí [6]	17
Tab. č. 3: Základní cena v Kč za m3 dle přílohy č. 11 [6].....	21
Tab. č. 4: Koeficient úpravy ZC dle využitelnosti podkroví [6]	22
Tab. č. 5: Rozdělení konstrukcí dle standardu provedení [6]	22
Tab. č. 6: Přiřazení polohového koeficientu dle přílohy č. 20 [6]	22
Tab. č. 7: Koeficient změny cen staveb pro rok 2020 [6].....	23
Tab. č. 8: Znázornění množství srážek v roce 2020 [23].....	38
Tab. č. 9: Podlahová plocha objektu [vlastní]	43
Tab. č. 10: Obestavěný prostor vypočítaný dle oceňovací vyhlášky [vlastní]	44
Tab. č. 11: Základní cena za m3 obestavěného prostoru RD [vlastní]	46
Tab. č. 12: Výpočet koeficientu vybavení stavby K4 pro rok 2020 [vlastní]	47
Tab. č. 13: Výpočet indexu trhu IT [vlastní]	49
Tab. č. 14: Výpočet indexu polohy IP [vlastní]	50
Tab. č. 15: Výpočet základní ceny upravené [vlastní]	51
Tab. č. 16: Stanovení celkového opotřebení stavby před pojistnou událostí [vlastní].....	52
Tab. č. 17: Stanovení celkového opotřebení stavby po opravě škod [vlastní]	53
Tab. č. 18: Stanovení ceny rodinného domu před pojistnou událostí [vlastní]	55
Tab. č. 19: Stanovení ceny rodinného domu po opravě[vlastní]	56
Tab. č. 20: Výpočet rozsahu poškození.....	58
Tab. č. 21: Položkový rozpočet stavby [vlastní]	62
Tab. č. 22: Rekapitulace stavebních dílů [vlastní].....	63

10 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Rozdělení pozemků dle jejich podílu v katastrálním území Lovčičky [23]	34
Graf č. 2: Porovnání pojistné částky a nové ceny stavby v době sjednání pojistné smlouvy [vlastní]	65
Graf č. 3: Porovnání hodnoty opotřebení před pojistnou událostí a po dokončení oprav [vlastní]	66
Graf č. 4: Porovnání výše pojistného plnění a nákladů na opravu dle položkového rozpočtu.....	67
Graf č. 5: Srovnání ceny stavby před pojistnou událostí a po opravě [vlastní]	68

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Znázornění Jihomoravského kraje [20].....	32
Obr. č. 2: Znázornění okresu Vyškov [20].....	33
Obr. č. 3: Poloha katastrálního území Lovčičky [20]	33
Obr. č. 4: Půdorys 1.NP rodinného domu [vlastní]	36
Obr. č. 5: Půdorys podkroví vč. terasy [vlastní]	37
Obr. č. 6: Vyznačení zasažené místnosti [vlastní].....	39
Obr. č. 7: Následky pojistné události – pohled do sklípku [vlastní]	40
Obr. č. 8: Následky pojistné události – pohled do sklípku 2 [vlastní]	40
Obr. č. 9: Následky pojistné události – pohled z terasy [vlastní].....	41
Obr. č. 10: Následky pojistné události – pohled do vzniklé dutiny z terasy [vlastní].....	42
Obr. č. 11: Pohled do sklepa po zásahu HZS [vlastní]	43
Obr. č. 12: Schéma rozdělení objektu na části pro výpočet obestavěného prostoru [vlastní]	45
Obr. č. 13: Schéma mikropilot provedených přímo v místě havárie [vlastní]	59
Obr. č. 14: Schéma mikropilot provedených v dětském pokoji [vlastní].....	59
Obr. č. 15: Pohled na provedenou vrstvu stříkaného betonu a rozložení vrtů [vlastní]	60
Obr. č. 16: Pohled na opravenou čelní stěnu sklípku [vlastní]	61
Obr. č. 17: Pohled na vyústění větrací trubky [vlastní]	61

12 SEZNAM ZKRATEK

% procento
§ paragraf
vč..... včetně
č. číslo
DPH daň z přidané hodnotě
Kč korun českých
m..... metr
m² metr čtvereční
m³ metr krychlový
km..... kilometr
km² kilometr čtvereční
m.n.m. metr nad mořem
RD rodinný dům
např. například
obr. obrázek
tab..... tabulka
Sb..... Sbírka zákonů
NP nadzemní podlaží
CPP cihla plná pálená
mm milimetr
cca..... cirká
KN katastr nemovitostí
OP obestavěný prostor

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: Položkový rozpočet

Příloha č. 3: Modelace pojistné smlouvy

Příloha č. 4: Projektová dokumentace

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

19.05.22 21:03

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [REDACTED]
Obec: [Lovčičky \[593265\]](#)
Katastrální území: [Lovčičky \[687651\]](#)
Číslo LV: [REDACTED]
Výměra [m²]: 168
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:

Stavba stojí na pozemku:

Stavební objekt:

Adresní místa:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.05.2022 19:00.

Příloha č. 2: Položkový rozpočet

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 1		Zemní práce				54 579,89
1	139601101R00	Ruční výkop jam, rýh a šachet v hornině tř. 1 - 2	m3	0,40950	834,00	341,52
		2,1*0,3*0,5*1,3		0,40950		
2	161101501R00	Svislé přemístění výkopku z hor. 1-4 ruční	m3	10,50000	1 401,00	14 710,50
		3,5*2*1,5		10,50000		
3	161101551R00	Zásyp hubeným betonem v průběhu zdění	m3	4,20000	1 953,00	8 202,60
		2,1*2		4,20000		
4	162701105R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor. 1-4 do 10000 m	m3	24,75000	264,50	6 546,38
		Odkaz na mn. položky pořadí 5 : 24,75000		24,75000		
5	162201203R00	Vodorovné přemíst. výkopku, kolečko hor. 1-4, do 10m	m3	24,75000	245,50	6 076,13
		3*1,5*5,5		24,75000		
6	162201210R00	Příplatek za dalš. 10 m, kolečko, výkop. z hor. 1- 4	m3	24,75000	217,50	5 383,13
		Odkaz na mn. položky pořadí 5 : 24,75000		24,75000		
7	162201210R00	Příplatek za dalš. 10 m, kolečko, výkop. z hor. 1- 4	m3	24,75000	217,50	5 383,13
		Odkaz na mn. položky pořadí 5 : 24,75000		24,75000		
8	174101102R00	Zásyp ruční se zhutněním	m3	16,50000	481,00	7 936,50
		3,5*2*1,5+6		16,50000		
Díl: 2		Základy a zvláštní zakládání				334 698,07
9	216341112R00	Beton stříkaný stěn, C16/20 z cem. struskop. tl. 10 cm	m2	21,00000	935,00	19 635,00
10	216341119R00	Přípl. za dalších 5 cm tl. - beton stř. struskop., stěn	m2	21,00000	548,00	11 508,00
11	262103382R00	Vrty pro kotvy D140, šikmé	m	74,00000	1 249,00	92 426,00
		K1-K7 : 7*8		56,00000		
		K8-K10 : 3*6		18,00000		
12	272361921RT4	Výztuž ze svařovaných sítí průměr drátu 6,0, oka 100/100 mm KH30	t	0,16800	32 150,00	5 401,20
		0,004*2*21		0,16800		
13	281601111R00	Injektování vrtu nízkotl. vzestupné tlak do 0,6 MPa	h	12,33333	1 116,00	13 764,00
		74*10/60		12,33333		
14	282611112R00	Hmoty pro injektáž vysokotlak., cem. port. CEM I 42,5	t	2,61000	3 225,00	8 417,25
		0,015*74		1,11000		
		1,5		1,50000		
15	282601122R00	Injektování vrtu vysokotl., do 4,5 MPa	h	6,16667	1 906,00	11 753,67
		74*5/60		6,16667		
16	282791121R00	Injektážní trubky PVC manžetové DN do 50 mm	m	37,00000	430,00	15 910,00
17	282791211R00	Injektážní trubky PVC hladké do 50 mm, s kohoutem	m	37,00000	218,50	8 084,50
18	285371211R00	Kotvy tyčové délky nad 5 m a D od 20 do 28 mm	m	74,00000	1 302,00	96 348,00
		Včetně:				
		- vyčištění vrtu,				
		- dodání a osazení hlavy kotvy,				
		- veškerých potřebných úprav kotvy po napnutí.				
		74		74,00000		
19	285372111R00	Napnutí tyčových kotev	kus	10,00000	2 925,00	29 250,00
20	289363111R00	Kotvičky výztuže do malty hl. 40 cm, z 10216, 6 mm	kus	210,00000	75,00	15 750,00
		Včetně provedení vrtů a jejich zaplnění maltou nebo tmelem.				
		21*5*2		210,00000		
21	289970111R00	Vrstva geotextilie Geofiltex 300g/m2	m2	39,37500	104,00	4 095,00
		6*2,5*2,5*1,05		39,37500		
22	274310020RAA	Základový pas z betonu C 12/15, bednění šterkopískový podklad 10 cm	m3	0,40950	5 752,02	2 355,45
Díl: 3		Svislé a kompletní konstrukce				6 245,19
23	311231114RT2	Dělicí zeď z CPP tloušťka zdiva 30 cm	m3	1,44900	4 310,00	6 245,19
		Včetně pomocného lešení o výšce podlahy do 1,90 m a pro zatížení do 1,5 kPa.				
		2,1*2,3*0,3		1,44900		

Díl: 61		Úpravy povrchů vnitřní				8 471,31
24	612421637R00	Omítka vnitřní zdiva, MVC, štuková	m2	19,42960	436,00	8 471,31
		(2,58+0,45+1,3)*0,5		2,16500		
		(2,5+2,1+2,1)*0,5		3,35000		
		(0,59+2+1,38+2+0,61+1,25)*0,5		3,91500		
		(2,1+0,32+0,32+0,9+0,5)*0,5		2,07000		
		3,36*2,36		7,92960		
Díl: 99		Staveništní přesun hmot				8 474,96
25	998011001R00	Přesun hmot pro budovy zděné výšky do 6 m	t	24,49409	346,00	8 474,96
Díl: 762		Konstrukce tesařské				3 104,71
26	762521811R00	Demontáž podlah bez polštářů z prken tl. do 32 mm	m2	21,70000	66,30	1 438,71
		21,7		21,70000		
27	762523925RV1	Doplnění podlah prkny hobl. na sraz, pl.do 8 m2 bez dodávky řeziva	m2	7,00000	238,00	1 666,00
		2*3,5		7,00000		
Díl: 775		Podlahy vlysové a parketové				43 706,70
28	775541400R00	Položení podlah lamelových se zámkovým spojem	m2	35,30000	267,50	9 442,75
		podlah laminátových, vinylových nebo korkových bez podložky.				
		Hodnota z bývalého odkazu : 21,7+13,6		35,30000		
29	998775101R00	Přesun hmot pro podlahy vlysové, výšky do 6 m	t	0,52950	1 110,00	587,75
		35,3*0,015		0,52950		
30	61194053R	Podlaha plovoucí korková TEA 905x295x10,5 lak	m2	35,30000	954,00	33 676,20
		Odkaz na mn. položky pořadí 28 : 35,30000		35,30000		
Díl: 784		Malby				10 003,57
31	784950030RAA	Oprava maleb z malířských směsí oškrábání, umytí, vyhlazení, 2x malba	m2	86,70110	115,38	10 003,57
		dětský pokoj : (2*(3,36+3,47))*2,36		32,23760		
		((1,2+4,5+2,58+2,5+2,1+0,3+0,59+2+1,38+2+0,61+1,25+2,1+0,3+0,3+0,9+0,5)*2,85		54,46350		
Díl: D96		Přesuny suti a vybouraných hmot				788,21
32	979084219R00	Příplatek k dopravě vybour.hmot za dalších 5 km	t	0,52950	28,60	15,14
		Odkaz na mn. položky pořadí 33 : 0,52950		0,52950		
33	979081111R00	Odvoz suti a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	0,52950	225,00	119,14
		Včetně naložení na dopravní prostředek a složení na skládku, bez poplatku za skládku.				
		Odkaz na mn. položky pořadí 34 : 0,52950		0,52950		
34	979990181R00	Poplatek za skládku suti - PVC podlahová krytina	t	0,52950	1 235,00	653,93
		35,3*0,015		0,52950		

Příloha č. 3: Modelace pojistné smlouvy



Uniqa pojišťovna, a.s.
Zapsána u Městského soudu v Praze,
oddíl B, č. vložky 2012.
Evropská 136, 160 12 Praha 6
IČ: 49240480, tel.: +420 488 125 125

Pojištění majetku a odpovědnosti občanů **Domov VARIANT**

Detailní
nabídka

číslo: 891495980

Pojistník/pojištěný

Osoba, na jejíž majetek nebo odpovědnost nebo jinou hodnotu pojistného zájmu se pojištění vztahuje

Jméno, příjmení, titul:

Telefon:

Adresa:

Oprávněná osoba

Osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění

Jméno, příjmení, titul:

Telefon:

Adresa:

Místo pojištění

Patro:

Číslo bytové jednotky:

Budova/domácnost trvale obydlená: Ano

Tarifní (povodňová) zóna: 1

Tarifní pásmo: 2

POJIŠTĚNÍ BUDOV

Rok poslední kolaudace:

Způsob stanovení pojistné částky:

Stav budovy:

Znaleckým posudkem

Dokončená

Zastavěná plocha:

Sleva 30% za novostavbu:

Valorizace PČ (indexace)

105 m²

Ne

Ne

Předmět pojištění - typ budovy, vedlejší stavby, součásti stavby, zahradní architektura

Pojistná částka

Rodinný dům

3 000 000 Kč

Pojistná částka za sjednané předměty pojištění celkem

3 000 000 Kč

Rozsah pojištění

Skupinové nebezpečí

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Pojištění

Platnost této nabídky je jeden měsíc od data jejího vystavení. Tato nabídka je pouze informačním sdělením UNIQA pojišťovny, a.s. o základních podmínkách nabízeného pojištění a nejedná se o nabídku na uzavření smlouvy ze strany UNIQA pojišťovny, a.s.

Zpracoval:

Kontakt(y) na zpracovatele nabídky:

Místo: HC Brno

Datum vystavení: 10.06.2020

Číslo nabídky: 891495980

Strana: 1 z 2

Limity pojistného plnění				
Skupinové nebezpečí	Popis	Základní limit	Navýšeno o	Roční pojistné
	stavební materiál, mechanizace a zařízení staveniště (mimo odcizení)	80 000 Kč	nesjednáno	v ceně pojištění
Odcizení	stavební materiál, mechanizace a zařízení staveniště, součásti stavby (v budově)	50 000 Kč	nesjednáno	v ceně pojištění
Odcizení	stavební materiál, mechanizace a zařízení staveniště, součásti stavby (na pozemku)	30 000 Kč	nesjednáno	v ceně pojištění
Odcizení	součásti stavby (překonání pevného ukotvení)	10 000 Kč	nesjednáno	v ceně pojištění
	náklady na náhradní ubytování	30 000 Kč	nesjednáno	v ceně pojištění
	vedlejší stavby neuvedené v pojistné smlouvě	5 % z poj. částky max. 100 000 Kč	nelze	v ceně pojištění
Roční pojistné za navýšení limitu pojistného plnění				0 Kč
Spoluúčast:	5 000 Kč	Roční pojistné pojištění budov		2 550 Kč

POJIŠTĚNÍ ASISTENČNÍCH SLUŽEB

Pojistná nebezpečí	Roční pojistné
Základní rozsah – technická asistence, oprava spotřebičů, právní asistence, IT asistence	zdarma
Připojištění nadstandardních asistenčních služeb - pojištění elektrických spotřebičů	nesjednáno
Připojištění nadstandardních asistenčních služeb - připojištění asistence na kola (CykloCare)	nesjednáno
Připojištění nadstandardních asistenčních služeb - připojištění asistence ke kybernetickým rizikům (KyberRisk)	nesjednáno
Roční pojistné pojištění asistenčních služeb	0 Kč

Pojistné

Slevy/přirážky	Výše slevy/přirážky
Obchodní sleva 20%	20 %
Celkem slevy	-20 %

Pojištění budov	2 550 Kč
Pojištění domácnosti	nesjednáno
Pojištění odpovědnosti	nesjednáno
Pojištění úrazu	nesjednáno
Pojištění asistenčních služeb	0 Kč
Roční pojistné celkem před slevou	2 550 Kč
Celková sleva/přirážka -20 %	-510 Kč
Pojistné celkem	2 040 Kč
Lhůtní splátka celkem	2 040 Kč

Pojistné dle způsobu placení po započtení slev a přirážek

Oddíl	měsíčně	čtvrtletně	pololetně	ročně
Domov VARIANT	nelze sjednat	536 Kč	1 051 Kč	2 040 Kč
POJISTNÉ celkem	nelze sjednat	536 Kč	1 051 Kč	2 040 Kč

Zdůvodnění rozdílu od rady/doporučení

dle pož. kl.

Platnost této nabídky je jeden měsíc od data jejího vystavení. Tato nabídka je pouze informačním sdělením UNIQA pojišťovny, a.s. o základních podmínkách nabízeného pojištění a nejedná se o nabídku na uzavření smlouvy ze strany UNIQA pojišťovny, a.s.

Zpracoval:

Kontakt(y) na zpracovatele nabídky:

Místo: HC Brno
Datum vystavení: 10.06.2020
Číslo nabídky: 891495980

Strana: 2 z 2

Příloha č. 4: Projektová dokumentace

