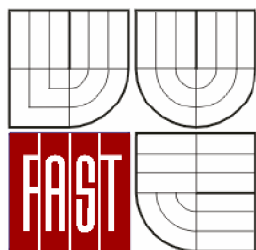


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**METODY STANOVENÍ POJISTNÉ ČÁSTKY
V MAJETKOVÉM POJIŠTĚNÍ**

METHODS OF DETERMINING THE AMOUNT OF INSURANCE IN PROPERTY INSURANCE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE:

AUTHOR

Bc. JAN CHLEBEC

VEDOUCÍ PRÁCE:

SUPERVISOR

Ing. TOMÁŠ HANÁK, Ph.D.

BRNO 2012



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Jan Chlebec
Název	Metody stanovení pojistné částky v majetkovém pojištění
Vedoucí diplomové práce	Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2011
Datum odevzdání diplomové práce	13. 1. 2012
V Brně dne 31. 3. 2011	

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Němeček, A., Janata, J. Oceňování majetku v pojišťovnictví. Praha : C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

Čejková, V., Nečas, S., Řezáč, F. Pojistná ekonomika. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004. 66 s. ISBN 8021035579.

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí (VIII. přepracované a doplněné vydání). Cerm. 754 s., ISBN 978-80-7204-630-0.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví.

Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě.

Zásady pro vypracování

1. Cíle diplomové práce
2. Metody oceňování majetku, související legislativa
3. Vymezení základních pojmů souvisejících s oceňováním majetku pro pojistné účely
4. Specifika oceňování nemovitostí pro pojistné účely
5. Analýza metod stanovení pojistné částky na vybraných stavebních objektech
6. Komparace pojistných částek s cenami kalkulovanými pomocí jiných metod (např. položkový rozpočet, zákon č. 151/1997 Sb.)

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....
Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Práce se zabývá přiblížením jednotlivých metod pro oceňování nemovitostí, tak i samotným oceňováním nemovitostí pomocí těchto metod, a to za účelem využití ocenění pro potřeby pojišťovnictví, stejně tak i právními aspekty upravujícími problematiku oceňování nemovitostí. V praktické části práce je provedeno ocenění domu s pečovatelskou službou a rodinného domu pro srovnání. Na každém z příkladů je ukázkově použita jedna z metod ocenění a v následném shrnutí jsou spolu s daty získanými z pojišťoven analyzovány výstupy jak pro oba příklady zvlášť, tak i jejich srovnání.

ABSTRACT

The work deals with several theoretical methods of valuation of real estate and the actual valuation of a property using these methods in order to use the evaluation for insurance purposes. It also deals with legal aspects regulating the issue of a valuation. In the practical part of the work, valuations of a nursing home and a house are carried out for comparison. For each case, one of the methods of valuation is used. In the following summary, the outputs are analyzed both for given examples separately and compared together along with data obtained from insurance companies.

KLÍČOVÁ SLOVA

Oceňování nemovitostí, pojištění, pojistná hodnota, pojistná částka, cena, statistika, index, ukazatel, klasifikace

KEYWORDS

Valuation of real estate, insurance, insured value, insured amount, price, statistics, index, indicator, classification

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

CHLEBEC J, *Metody stanovení pojistné částky v majetkovém pojištění*. Brno 2012 82 s.

Diplomová práce na Stavební fakultě Vysokého učení technického na Ústavu stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Metody stanovení pojistné částky v majetkovém pojištění“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

V Brně dne:

.....

Jan Chlebec

PODĚKOVÁNÍ

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce panu Ing. Tomáši Hanákovi, Ph.D. za rady při zpracovávání mé diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat zaměstnancům pojišťoven Allianz, Kooperativa a Česká pojišťovna za vypracování nabídek pojištění pro potřeby mé diplomové práce a za čas, který mi věnovali.

OBSAH:

1 ÚVOD	9
2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	10
2.1 Základní pojmy pro oceňování.....	10
2.1.1 Hodnota a cena	10
2.1.2 Pojistná hodnota a pojistná částka	11
2.1.3 Podpojištění a přepojištění	12
2.1.4 Reprodukční cena.....	14
2.2 Metody používané pro oceňování nemovitostí	14
2.2.1 Metoda ocenění nákladovým způsobem	14
2.2.2 Metoda ocenění výnosovým způsobem	18
2.2.3 Metoda ocenění indexovou metodou	22
2.2.4 Metoda ocenění porovnávacím způsobem	23
2.2.5 Oceňování staveb kombinovanou metodou	25
2.3 Srovnání jednotlivých metod	27
3 METODY POUŽÍVANÉ V POJIŠŤOVNICTVÍ.....	29
3.1 Závislost kroků procesu ocenění.....	29
3.2 Metody používané pojišťovny	30
3.3 Sjednávání online pojištění	30
3.4 Stav na českém pojišťovacím trhu	31
4 ZPŮSOB VÝBĚRU POJIŠŤOVNY	33
4.1 Příklad multikriteriálního výběru	33
4.1.1 Nabídka dle výše pojistného	33
4.1.2 Hodnocení dle ratingu pojistitele	33
4.1.3 Hodnocení nabídky podle výše limitů.....	34
4.1.4 Stanovení vah kritérií a vyhodnocení.....	34
5 PŘEDSTAVENÍ OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ.....	36
5.1 Dům s chráněnými byty a pečovatelskou službou	36
5.2 Rodinný dům.....	37
5.3 Bližší informace o pojišťovnách použitých ve srovnání.....	38
5.3.1 Česká pojišťovna.....	38
5.3.2 Pojišťovna Kooperativa	39
5.3.3 Pojišťovna Allianz	39

6 OCENĚNÍ RODINNÉH DOMU	41
6.1 Stanovení ceny nemovitostí podle cenového předpisu	41
6.2 Stanovení pojistné částky Českou pojišťovnou pro RD	45
6.3 Stanovení pojistné částky Allianz pro RD	47
6.4 Stanovení pojistné částky Kooperativa pro RD	48
7 OCENĚNÍ DOMU S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU	50
7.1 Ocenění domu s pečovatelskou službou indexovou metodou	50
7.2 Ocenění domu s pečovatelskou službou u České pojišťovny	51
7.3 Ocenění domu s pečovatelskou službou u Allianz.....	51
7.4 Ocenění domu s pečovatelskou službou u Kooperativy	52
8 VÝSLEDNÝ VÝSTUP A POROVNÁNÍ	54
8.1 Srovnání výstupů pro RD.....	54
8.2 Srovnání výstupů pro dům s pečovatelskou službou	58
8.3 Vyhodnocení získaných dat	60
8.4 Výběr pojišťovny	64
9 ZÁVĚR	67
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	69
Legislativa	70
SEZNAM TABULEK.....	71
SEZNAM OBRÁZKŮ	72
SEZNAM ZKRATEK.....	73
SEZNAM PŘÍLOH.....	74

1 ÚVOD

Cílem této práce je v teoretické části přiblížení základních pojmů, právních norem ošetřujících oceňování nemovitostí, problematiky procesu oceňování nemovitostí pro potřebu pojišťovnictví, ukázka aplikace jednotlivých metod na příkladech, jejich vzájemné porovnání a následná aplikace metod pro určení pojistné částky. Součástí teoretické části je i přiblížení stavu na českém pojistném trhu a vysvětlení principu výběru pojišťovny.

Druhým dílem této práce je praktická část, ve které jsou jednotlivé metody oceňování aplikovány na reálný příklad již stojící budovy domu s pečovatelskou službou ve městě Rýmařov. Bude zde provedeno i ocenění rodinného domu ležícího v nedaleké obci Šumvald. Toto ocenění bude sloužit ke komparacím s první nemovitostí. K oběma nemovitostem budou vypracovány nabídky od několika hlavních pojišťoven působících na českém pojistném trhu, tyto nabídky budou rovněž sloužit pro srovnání s výstupy ocenění.

V závěru práce potom najdeme celkové zhodnocení a podrobnější analýzu výstupů jak pro obě nemovitosti zvlášť, tak i vzájemné srovnání některých porovnatelných hodnot. Na konci práce bude potom na základě získaných dat pomocí multikriteriálního rozhodnutí doporučena pojišťovna s nejlepší nabídkou.

2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí a majetku všeobecně je ošetřeno zákonem číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. V tomto zákoně jsou definovány základní pojmy, jež jsou potřebné pro samotné ocenění jednotlivými metodami, které jsou zde také popsány.

2.1 Základní pojmy pro oceňování

Před započítáním oceňování je potřeba seznámit se se základními pojmy a následně používanými termíny, jak z oblasti oceňování nemovitostí, tak z oblasti pojišťování majetku, jelikož zde dochází ke kombinaci těchto dvou oborů, které jsou společně zahrnuty v problematice oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovnictví.

2.1.1 Hodnota a cena

Hodnota a cena mají podobný, nikoliv však stejný význam. Jedná se o základní a nejvíce používané termíny potřebné pro tuto práci, a proto je potřeba tyto dva pojmy od sebe odlišovat. O jejich významu již bylo napsáno mnoho odborných publikací, a proto bych pro jejich definování zvolil tyto krátké, ale vystižné a pro tuto práci dostačující definice.

Definice ceny je zakomponována v zákoně (číslo 526/1990 Sb.) o cenách a zní takto: Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb) nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Cena se sjednává dohodou, je však nutno respektovat pravidla cenové regulace. Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínek, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

Kdežto pojem hodnota je v obchodním zákoníku na druhou stranu bez přesnějšího určení, ale můžeme jej definovat jako ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a mezi těmi, kteří je kupují a prodávají. Hodnota není faktem ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném

čase. Není to tudíž konkrétní číslo, ale možné optimální rozpětí v závislosti na tom z jakých hledisek, za jakých podmínek, za jakým účelem je hodnota zkoumána a stanovována.

Na dokonalém trhu, kde mají všichni přístup ke stejným informacím, by měla být cena v rovnováze s hodnotou. [9,s.2]

2.1.2 Pojistná hodnota a pojistná částka

Další důležité pojmy, které je potřeba osvětlit je pojistná hodnota a pojistná částka, jejich definice je zahrnuta v legislativní normě v oblasti pojištění a to v zákoně číslo 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě ve znění pozdějších předpisů.

„§ 3

vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí:

- **pojistnou hodnotou** nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat,
- **novou cenou** je cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou stejného druhu a účelu,
- **časovou cenou** je cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou modernizací nebo jiným způsobem.“

„§28

hranice pojistného plnění

Není-li tímto zákonem stanoveno nebo v pojistné smlouvě dohodnuto jinak, je pojistné plnění pojistitele omezeno horní hranicí. Horní hranice se určí pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění.“

„§37

Není-li v pojistné smlouvě stanoveno jinak, představuje pojistnou hodnotu majetku jeho obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.“

Paragraf 37 odkazuje na obvyklou cenu, která je definována v §2 zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku.

Pojistnou částkou věci má být její pojistná hodnota. Při pojišťování budov a staveb, je jejich pojistnou hodnotou nová cena stavby nebo budovy. Tato nová cena je finanční částka, umožňující rovnocennou náhradu stavby nebo budovy v případě jejího poškození nebo úplného zničení. [9,s.3]

Pojistnou hodnotou věci je časová cena, pokud její opotřebení nebo jiné znehodnocení přesáhne mezní hodnotu, kterou udávají pojistné podmínky v pojistné smlouvě. V následující tabulce je přehled mezních hodnot opotřebení pro časovou cenu z pojistných podmínek jednotlivých pojišťoven.

Tabulka 2.1.2 – 1 – Přehled mezních hodnot opotřebení pro časovou cenu

Pojišťovna	Mezní hodnota opotřebení pro časovou cenu
Česká pojišťovna	70%
Generali pojišťovna	60%
Axa pojišťovna	70%
Allianz pojišťovna	50%
Kooperativa pojišťovna	70%

[1], [2], [4], [6], [8]

2.1.3 Přepojištění a podpojištění

Vysvětlení těchto pojmů přepojištění a podpojištění najdeme ve třetí hlavě zákona číslo 37/2004 Sb. O pojistné smlouvě ve znění pozdějších předpisů.

§40 Přepojištění

Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, může pojistník nebo pojistitel navrhnout, aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období, následující po této změně.

§41 Podpojištění

Je-li pojistná částka v době pojistné události nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku, sníží pojistitel pojistné plnění v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku, nebylo-li v pojistné smlouvě dohodnuto jinak.

Oba dva termíny, jak podpojištění tak přepojištění vycházejí ze vztahu pro odškodnění

$$\text{Odškodnění} = \frac{\text{Pojistná částka}}{\text{Pojistná hodnota}} \cdot \text{Škoda} \quad (2.1.3.1)$$

Pro přiblížení podpojištění aplikujeme vzorec v následujícím příkladu. Klient si pojistí stavbu, u které nastaví pojistnou částku na 5 mil. Kč, následně byla budova kompletně zničena například požárem. Při likvidaci škody bylo zjištěno, že úplná náhrada nové budovy bude stát 6 mil. Kč, tuto částku dosadíme do vzorce pro odškodnění jako pojistnou hodnotu, a protože došlo k úplnému zničení budovy, dosadíme za škodu 100%.

$$\text{Odškodnění} = \frac{5\,000\,000}{6\,000\,000} \cdot 100\% = 83,33\% \quad (2.1.3.1)$$

Ze vzorce vyplývá, že pojišťovna uhradí pouze 83,33% z částky 6 mil. Kč potřebné na novou budovu. Klient byl tudíž podpojištěn o 16,67%. Abychom se tomuto problému vyvarovali, je důležité zodpovědně určovat pojistné částky u majetkového pojištění.

Na stejném příkladu si ukážeme i problematiku přepojištění. Opět máme budovu s pojistnou částkou 5 mil. Kč. Ovšem nyní bylo při likvidaci škody zjištěno, že úplná náhrada budovy bude stát jen 4 mil. Kč. Tyto částky dosadíme do stejného vzorce.

$$\text{Odškodnění} = \frac{5\,000\,000}{4\,000\,000} \cdot 100\% = 125\% \quad (2.1.3.1)$$

Zde ovšem vyvstává problém, protože se zde uplatňuje princip, že se pojištěný nemůže obohatit z majetkového pojištění. Proto může být hodnota odškodnění jen

100%. Proto je důležité již zmiňované zodpovědné určování pojistné částky u majetkového pojištění. [9,s.7]

2.1.4 Reprodukční cena

Reprodukční cena je definována jako cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Zjistit ji můžeme buďto pomocí podrobného položkového rozpočtu, což je značně pracné, nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastěji se ovšem používá metoda využívající technicko-hospodářských ukazatelů (THU) jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, případně 1 m² zastavěného prostoru. [9,s.65]

2.2 Metody používané pro oceňování nemovitostí

Po představení základních pojmů, přejdeme k vysvětlení jednotlivých metod používaných pro oceňování nemovitostí, a následným ukázkám nejpoužívanějších metod na příkladech, které povedou k lepšímu pochopení principů jednotlivých metod.

Jedním z možných rozdělení oceňovacích metod je následující:

- Nákladové metody - Rozpočtová metoda
 - Metoda technicko-hospodářských ukazatelů (THU)
- Porovnávací metody - Klasické porovnávací metody
 - Klimešova metoda
- Výnosové metody - Na bázi věčné renty
 - Na bázi dočasné renty

V praxi se ale nejvíce využívají tyto 3 základní metody, a to:

- Porovnávací metoda - založena na porovnávání majetku
- Nákladová metoda - založena na vynaložených nákladech
- Výnosová metoda - založena na očekávaných výnosech

2.2.1 Metoda ocenění nákladovým způsobem

Nákladová metoda se dívá na problematiku ocenění z pohledu věčné ceny, která stanovuje sumu nákladů, potřebnou na znovuvybudování oceňované nemovitosti ke dni ocenění, do ceny je zahrnut i nákup pozemku. Metodu je možno aplikovat dvěma způsoby, náročnější a proto méně používaná metoda rozpočtová nebo používanější metoda technicko-hospodářských ukazatelů (THU).

Bližší specifikace metody technicko-hospodářských ukazatelů (THU) je uvedena ve vyhlášce číslo 364/2010 Sb., o provedení některých ustanovení zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), kde je ve 3 § uveden vzorec:

$$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i \cdot K_p \quad (2.2.1.1)$$

Kde je ZCU - základní cena upravená (Kč/m³)

ZC – základní cena podle účelu použití stavby, Příloha 2, 3 vyhlášky (Kč/m³)

K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K₂ – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrně zastavěné plochy

K₃ – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky

K₄ – koeficient vybavení stavby

K₅ – koeficient polohový

K_i – koeficient změny cen staveb, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 100%)

K_p – koeficient prodejnosti

Pak nová cena stavby (CN) bude:

$$CN = ZCU \cdot OP \quad (2.2.1.2)$$

Kde OP je obestavěný prostor.

Jelikož nová cena nemovitosti nemá pro potřeby pojištění tržní charakter, je potřeba poopravit daný vzorec tím, že vynecháme koeficient K_p, který vyjadřuje prodejnost stavby v daném regionu podle obce, ve které se nachází, podle počtu obyvatel této obce a katastrálního území. Tento koeficient je tím pádem pro potřebu pojištění irelevantní.

Další změna, kterou je potřeba ve vzorci udělat se týká koeficientu K_i u kterého probíhá aktualizace ve vyhlášce zpravidla jednou za 12 – 18 měsíců. Tuto hodnotu

ovšem zpracovává český statistický úřad (ČSU) každé čtvrtletí, a proto se používá vždy aktuální hodnota podle ČSU.

Pro další postup je důležité definování nové ceny stavby jako pojistné hodnoty, použijeme pro ni označení CNP pro odlišení od výchozí ceny stavby podle oceňovací vyhlášky. Koeficient změny ceny stavby označíme K_{ip} jiné označení tohoto indexu vyjadřuje aktuálnost oproti indexu K_i z oceňovací vyhlášky. Aktuálnost indexů pomáhá snižovat riziko podpojištění.

Výpočet CNP provedeme z následujícího vztahu:

$$\begin{aligned} ZCUP &= ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_{ip} \\ CPN &= ZCUP \cdot OP \end{aligned} \quad (2.2.1.3)$$

Kde hodnoty $ZC, K_1, K_2, K_3, K_4, K_5$ jsou stejné proměnné jako ve výpočtu (2.2.1.1)

K_{ip} – aktuální cenový index podle ČSÚ

Cenové indexy za stavební díla podle klasifikace stavebních děl (KSD), respektive podle klasifikace CZ-CC, které český statistický úřad určuje podle Laspeyresova modelu. Základní ceny, které jsou seřazeny podle typu, s přiřazeným kódem CZ-CC a číslem SKP najdeme v přílohách číslo 2 a 3 oceňovací vyhlášky.

Hodnoty ZC se vztahují k cenové úrovni roku 1994, kdy byly poprvé uvedené ve vyhlášce. Od té doby zůstaly nezměněny a proto je nutno provádět již zmiňované násobení cenovým koeficientem K_{ip} . V následujících tabulkách je vyobrazen přehled těchto cen. [9,s.66]

Tabulka 2.2.1-1- Základní ceny (ZC) za m³ obestavěného prostoru budov [9,s.69]

Kód CZ-CC	Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru
1	2	3	4	5
1264	46.21.18.1..1	A	budovy pro zdravotnictví	2 740,-
1272	46.21.14.6..1	B	budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2 830,-
1263	46.21.17.1..1	C	školy, university a budovy pro výzkum	2 538,-
1261	46.21.16.3..1	D	budovy pro společenské a kulturní účely	2 611,-
1265	46.21.63.1..1	E	budovy pro sport	2 579,-
122	46.21.14.3..1	F	budovy administrativní	2 807,-
121	46.21.19.1..1	G	hotely a obdobné budovy	2 710,-
123	46.21.14.2..1	H	budovy pro obchod (společné stravování)	2 669,-
113	46.21.18.2..1	I	budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239,-
112	46.21.12.1..1	J	domy vícebytové (typové)	1 950,-
112	46.21.12.2..1	K	domy vícebytové (netypové)	2 150,-
125	46.21.13.1..1	L	budovy pro průmysl a skladování	2 786,-
125	46.21.51.2.1	M	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren ,díla energetická výrobní)	3 076,-
125	46.21.13.3.1	N	vodní hospodářství	3 247,-
1271	46.21.15.2.1	O	budovy pro zemědělství (rostlinná a živočišná produkce)	2 695,-
1241	46.21.14.4.1	P	budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	2 560,-
1242	46.21.14.5.1	R	garáže (oprava, údržba)	2 460,-
125	46.21.13.2.1	S	skladování a manipulace	2 231,-
1271	46.21.15.3.1	Z	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	2 115,-

Druhá tabulka je přehledem základních cen za m³ obestavěného prostoru u hal. Hala je podle oceňovací vyhlášky definována následovně: „*Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů, vymezených systémy konstrukcí, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.*“

Velikost volného vnitřního prostoru musí činit minimálně 400 m³ a zastavěná plocha haly je minimálně 150 m².

Tabulka 2.2.1-2- Základní ceny (ZC) za m³ obestavěného prostoru hal [9,s.70]

Kód CZ - CC	Číslo SKP	Typ	Účel užití haly	Kč/m ³ obestavěného prostoru
1	2	3	4	5
1261	46.21.16.3..2	A	budovy pro společenské a kulturní účely	2 055,-
1265	46.21.63.1..2	B	budovy pro sport	2 029,-
123	46.21.14.2..2	C	budovy pro obchod (společné stravování)	1 996,-
1273	46.21.19.9..2	D	ostatní jinde neuvedené (kulturní. nebo historické památky, ostatní občanská výstavba)	2 379,-
125	46.21.13.1..2	E	budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)	1 620,-
125	46.21.13.1..2	F	budovy pro průmysl a skladování s jeřábovými drahami	1 731,-
125	46.21.51.2..2	G	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)	2 311,-
1241	46.21.14.4..2	H	budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	2 348,-
1242	46.21.14.5..2	I	Garáže (opravy, údržba)	2 124,-
125	46.21.13.2..2	J	skladování a manipulace	1 599,-
1271	46.21.15.3..2	K	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	1 468,-
1271	46.21.15.2..2	L	budovy pro zemědělství (rostlinná a živočišná produkce)	1 930,-
125	46.21.13.3..2	M	vodní hospodářství (čistírenské a úpravy vod)	2 424,-

2.2.2 Metoda ocenění výnosovým způsobem

Jedná se o metodu, která oceňuje majetek pomocí výnosové hodnoty. Výnosová hodnota se dívá na ocenění nemovitosti z čistě ekonomického a podnikatelského hlediska, kde je vnímáno vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos.

V podstatě jde o velikost kapitálu, který by při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) umožňoval v budoucnu vyplacení totožné částky, která by se rovnala výnosům, které by přinesla srovnávaná nemovitost.

Výpočet výnosové hodnoty se provádí zpětně, součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu dané nemovitosti. Vzhledem k tomu, že se jedná o výnosy budoucí, je potřeba tyto výnosy diskontovat (odúročit) na čistou současnou hodnotu označovanou též jako NPV z anglického net present value. Tímto výpočtem dostaneme částku, kterou by bylo potřeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možné tento předpokládaný výnos vyplatit. Definice výnosové hodnoty dle [3,s.267]:

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ Tento příklad nejjednodušeji vystihuje tzv. „věčná renta“ C_v

$$C_v[\text{Kč}] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p.a.]}} \cdot 100\% \quad (2.2.2.1)$$

Kde je C_v – věčná renta

Tento vztah je příliš jednoduchý a proto platí jen za dvou předpokladů:

- Výnosy jsou celou dobu konstantní
- Předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá, proto se tento vztah nazývá „věčná renta“

Pro jiné případy tento vzorec nelze použít, protože je tato problematika složitá a rozsáhlá, upravuje míru kapitalizace cenový předpis, příloha č.16 vyhlášky č. 364/2010 Sb. Tato vyhláška sleduje postupný vývoj úrokových měr v peněžních ústavech a míru inflace v České Republice. Tento předpis byl primárně vydán kvůli stanovení ceny pro daňové účely a zohledňuje i míru možného rizika vývoje trhu. Přehled míry kapitalizace podle přílohy č.16 vyhlášky č.3/2008 Sb. Je uveden v následující tabulce.

Tabulka 2.2.2-1- míry kapitalizace podle vyhlášky č.3/2008 Sb., příloha č.16

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace v %
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školy	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

U staveb pronajatých jen částečně, pokud se dopočítává obvyklé nájemné za zbývající plochy, se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,5% na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy.

Jelikož se do ceny promítají jisté náklady spojené s provozem nemovitosti, označované jako náklady na dosažení výnosů z nájemného, je třeba je do výpočtu zakomponovat. Vyhláška se zabývá samotným výpočtem ceny včetně zmíněných nákladů na dosažení výnosů z nájemného, a to oceněním výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb., která platí od 1.1.2003 a podle této vyhlášky se výnosově oceňují pouze pronajaté budovy nebo haly.

U pozemků je, patří li stejnému majiteli jako stavba, uvažováno fiktivní nájemné ve výši 5% ceny pozemku zastavěného stavbou, pozemek se posléze oceňuje samostatně. V následující tabulce je uveden příklad ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. Který uvádí [3,s.321] ve své publikaci.

Tabulka 2.2.2-2- příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č.540/2002 Sb.

A – výsledky výpočtu ceny staveb nákladovým způsobem bez Kp (hlavní objekt + příslušenství)			
Objekt	Cena bez Kp		
	Bez odpočtu opotřebení	Po odpočtu opotřebení	
Budova pro administrativu (podle §3 a přílohy 2)	1 833 5456,25	7 456 311,55	
Přípojka vodovodu (podle §11)	2 851,15	1 810,25	
Přípojka kanalizace (podle §11)	11 521,25	9 308,15	
<i>Stavby celkem</i>	18 349 828,65	7 467 429,95	
B – Výnosové ocenění podle §21 odst. 1 – jen jedna zcela pronajatá budova, s příslušenstvím			
Výnos z nájemného za rok (§22)			
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů	Kč	1 100 000,00	
Je pronajmuta celá budova?	ano/ne	ano	
Ocenění podle ustanovení	vyhl.č. 540/2002 Sb.	§21 odst.1	
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	1 050 000,00	
Uvažovaný příjem z nájemného ročně (§22 odst.2)	Kč	1 100 000,00	
Náklady na dosažení výnosů (za rok)			
<i>Podklady pro výpočet nákladů</i>			
Cena všech staveb včetně přísluř. zjištěna nákl. způsobem, bez Kp, s odpočtem opotřebení	Odpisy podle §22 odst. 4 písm. c)	CN (Kč)	7 467 429,95
Cena všech staveb včetně přísluř. zjištěna nákl. způsobem, bez Kp, bez odpočtu opotřebení	Náklady na opravu a údržbu podle §22 odst. 4 písm. d)	RC (Kč)	18 349 828,65
Předpokládaná celková technická životnost hlavní stavby	Cpův (roků)		100
Stáří hlavní stavby	B (roků)		45
Rozdíl	Cpův-B (roků)		55
Podmínka: minimum C podle §22 odst.4 písm. c ($=0,85/B$)	Cmin (roků)		53
Použitý rozdíl	C – B (roků)		55
Maximum podle §22 odst.4 písm. c	n max (roků)		30
Metoda výpočtu opotřeb. hl. stavby při ocenění pro odpisy	lineár./analytic.		lineární

Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	n (roků)	30
Míra kapitalizace roční pro výp. odpisů (§22 ods.4 pis. c)	i (-)	0,03
Úročitel pro výpočet odpisů (1+ u/100)	q (-)	1,03
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (0,5-1% podle stavu staveb - podle §22 odst. 4 písm. d)	% z RC	0,70
Výpočet nákladů		
Je pozemek, na kterém stavba stojí, stejného vlastníka?	ano/ne	ano
Zastavěná plocha stavby – příloha č.1, čl. 2, odst.1	m ²	331,28
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. §28	Kč/m ²	1500
Cena výměru pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	496 920,00
Z toho 5 % - §22 odst. 4 písm. d	Kč	24 846,00
Roční odpisy ze staveb výp. podle §22 odst. 4 písm. c	Kč	156 959,85
Roční náklady na běžnou údržbu a opr. §22 odst. 4 písm. d	Kč	128 448,80
Roční náklady na správu dle účetnictví §22 odst. 4 písm. e	Kč	5 415,00
Daň z nemovitosti - §22 odst. 4 písm. f	Kč	4 815,00
Pojištění podle skutečnosti - §22 odst. 4 písm. g	Kč	30 250,00
Náklady celkem	Kč	350 734,65
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	1 100 000,00
Náklady ročně celkem	Kč	350 734,65
Rozdíl	Kč	749 265,35
Přípustné minimum 40% nájemného (§22 odst. 5)	Kč	440 000,00
Čisté roční nájemné	Kč	749 265,35
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	749 265,35
Míra kapitalizace základní příloha 15, položka 2	%	7,00
Je pronajmuta celá budova resp. hala?	Ano-nezvyš. se	0,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	7,00
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně přísluř., bez pozemku a trvalých porostů	Kč	10 703 790,76
C - Rekapitulace		
Hlavní stavba s příslušenstvím s ní užívaným	Kč	10 703 790,76
Pozemky:		
p.č. 212 – zastavěná plocha 515m ² á 2600Kč/ m ²	Kč	1 339 000,00
p.č. 213 – zahrada 421m ² á 2600Kč/ m ²	Kč	1 094 600,00
Pozemky celkem	Kč	2 433 600,00
Trvalé porosty:		
Ovocné porosty II – zahrádkový typ, celkem	Kč	2 415,00
Okrasné rostliny celkem	Kč	12 390,00
Trvalé porosty celkem	Kč	14 805,00
Celkem	Kč	13 152 195,76
Věcná břemena celkem odpočet	Kč	-285 215,00
Celkem po odpočtu věcných břemen	Kč	12 893 980,76
Celkem po zaokrouhlení	Kč	12 893 980,00
Pokud je budova pronajata jen částečně a jedná se o vyjmenovaný typ, pak se nájemné za pronajmutelné nepronajaté plochy dopočte ve výši obvyklého nájemného.		
Pokud by se jednalo o areál, v němž je pronajata jen jedna stavba, a jsou zde další nepronajaté, pak se zbytek areálu ocení způs. Kp, pro ni se provede samostat. rekapit., pak se vše sečte a potom zaokrouhlí.		

2.2.3 Metoda ocenění indexovou metodou

V příloze č.1, jsou uvedeny souhrnné cenové indexy stavebních děl, uspořádaný jako bazické, báze průměr 2005 = 100%, což znamená že ceny z roku 2005 se rovnají 100% a ceny v předchozích či následujících letech se odvíjejí od této základní hodnoty. Tyto cenové indexy stavebních děl jsou řazeny podle klasifikace CZ – CC. Pomocí těchto indexů se dá určit nová cena podle jednoduchého vztahu:

$$CNP = PC \cdot K_i \quad (2.2.3.1)$$

Kde PC - pořizovací cena stavby z rozvahy majetku pojišťované společnosti.

K_i – cenový index stavebních děl, stanovený podle uvedené přílohy.

Je používána aktuální hodnota cenového indexu ČSÚ, tyto indexy jsou zveřejňovány statistickým úřadem vždy za čtvrtletí a to již od roku 1994, proto je metoda vhodná pro stavby, které byly předány do užívání po roce 1994.

Jako základní údaj pro určení nové ceny zde vstupuje pořizovací cena stavby, která byla určena operací z účetnictví Má dáti 021 – Budovy, haly, stavby / Dal 042 – Pořízení hmotných investic, kde na účtu 042 byly kumulovány veškeré náklady na pořízení stavby.

Často je pořizovací cena majetku nesprávně zaměňována se vstupní cenou do účetnictví, protože termín zařazení do evidence není analogický s předáním nové investice do užívání. Proto je nutné při dosazování hodnot do vztahu (2.2.3.1) dbát opatrnosti, pokud totiž bude cena vstupní do účetnictví dosazena do vzorce (2.2.3.1) za pořizovací cenu PC , může to vést k chybnému výsledku! V tomto případě je nutné vždy použít nákladovou metodu.

Stavby zavedené v evidenci majetku podnikatelských subjektů mohou být uvedené jednak ve starší klasifikaci KSD nebo nové současně používané klasifikaci CZ–CC, která je přesnější díky indexům vztahujícím se k vahám tržeb roku 2005.

Výpočet podle (2.2.3.1) je možné použít pouze v případě, kdy existuje jistota, že pořizovací ceny PC jsou skutečné hodnoty prvního uvedení investice do užívání. V krajním případě lze pro tuto metodu použít u starších nemovitostí údaje o hodnotách státního majetku z roku 1977.

V následujícím příkladě si ukážeme, jak vypadá ocenění touto metodou, podobný příklad lze najít v [9, s.82].

V tomto příkladu bude oceňována budova dílen, postavena a předána do užívání v březnu 2007. Pořizovací cena budovy $PC = 42\,576\,375$ Kč Pro výpočet budou použity cenové indexy podle klasifikace CZ-CC. V příloze č.1 s názvem „Cenové indexy stavebních děl podle klasifikace CZ-CC“ vybereme řádek s názvem „Budovy pro průmysl“ s kódovým označením 1251. Ze sloupce za první čtvrtletí roku 2007 vezmeme hodnotu $CI_{2007} = 105,7$ což je cenový index k bázi průměru roku 2005 = 100. Budova je oceňována k červnu 2011 kde pro řádek s kódovým označením 1251 najdeme hodnotu pro druhé čtvrtletí $CI_{2011} = 111,2$. Nyní když známe oba indexy, jak index z doby uvedení do provozu, tak z doby oceňování, vypočítáme z těchto hodnot koeficient inflace K_i pomocí následujícího vztahu:

$$K_i = \frac{CI_{2011}}{CI_{2007}} = \frac{111,2}{105,7} = 1,052 \quad (2.2.3.2)$$

K získání nové ceny budovy dílen použijeme vztah (2.2.3.1):

$$CNP = PC \cdot K_i = 42\,576\,375 \cdot 1,052 = 44\,790\,346 \text{ Kč}$$

Je zde nutno počítat s tím, že se zde objeví směrodatná odchylka, tato odchylka není příliš vysoká, chyba v hodnotě cenového indexu je ve většině případů $\pm 5\%$.

2.2.4 Metoda ocenění porovnávacím způsobem

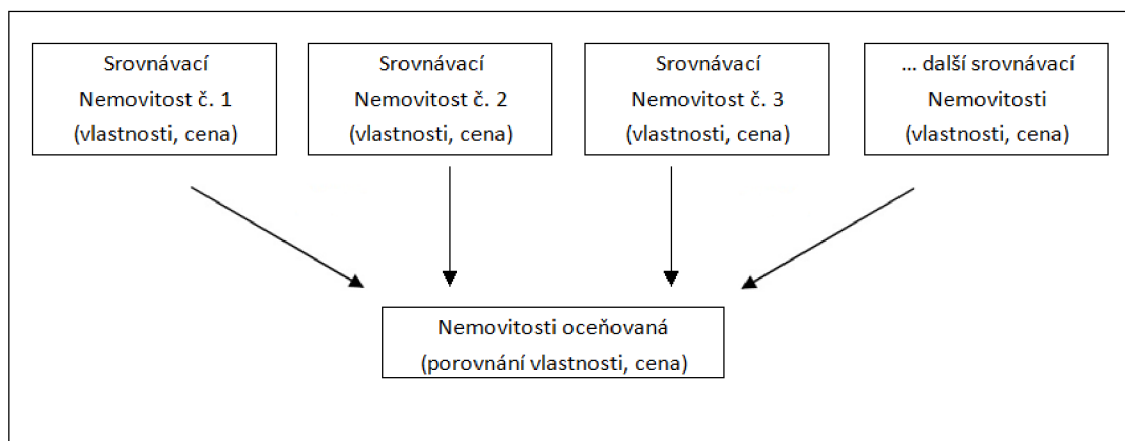
Podle zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je porovnávací způsob jedním ze způsobů oceňování nemovitostí. Tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou již podle názvu věci nepohyblivé, jejich cena významně závisí na jejich poloze. Poloha má největší význam u nemovitostí obchodních, o něco menší ale stále velmi důležitá je poloha u nemovitostí obytných, nejmenší důležitost polohy je u nemovitostí výrobních, i když zde je naopak důležité dopravní dostupnost.

Vzhledem k významnosti polohy je důležité při srovnávání volit nemovitosti ve stejné nebo co nejvíce podobné oblasti pokud je to možné. Vliv okolí totiž může být

velmi rozdílný i v případě jedné ulice, na jednom jejím konci může mít budova díky vlivu okolí odlišnou hodnotu, oproti totožné budově na druhém konci ulice.

Dalším významným faktorem při porovnávacím způsobu je, že porovnávané nemovitosti nejsou zpravidla totožné a liší se jak velikostí, vybavením, tak i technickým stavem. Nejbližší podobnost je možné vyzorovat u bytů stejné velikosti a kategorie. Je tedy nutné zjistit, nakolik jsou porovnávané nemovitosti odlišné a tuto odlišnost následně promítnout do ceny posuzované nemovitosti.

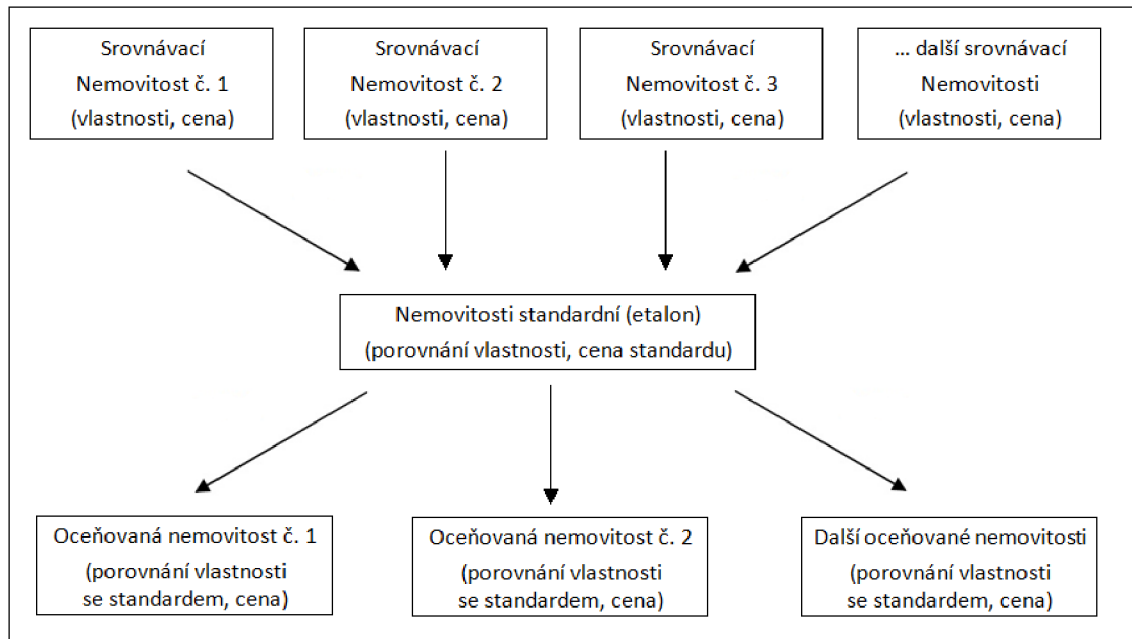
Porovnávací metoda se dále dělí na metodu přímého porovnání a nepřímého porovnání. Metoda přímého porovnání porovnává přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou, tak jak je vidět ze schématu na následujícím obrázku:



Obrázek 1 – Metoda přímého cenového porovnání [3, s.328]

Naproti tomu metoda nepřímého porovnání, která je nazývána také jako metoda standardní ceny, nebo též bazická, využívá porovnání se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí jejich vlastností a cen.

Tuto databázi si můžeme vytvořit z informací realitních kanceláří případně z realitní inzerce. V tomto případě, však musíme přihlídnout k tomu, že cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji, a to z toho důvodu, že inzerované ceny jsou brány jako požadované prodejní a tyto jsou z pravidla vyšší než ceny tržní. Postup pro tuto metodu je znázorněn ve schématu na následujícím obrázku:



Obrázek 2 – Metoda nepřímého cenového porovnání [3, s.329]

Na základě uvedených podkladů, následuje zdůvodnění, a podle zadání ocenění, uvedení buďto odhadnuté ceny nebo rozmezí v kterém by se přiměřená cena měla pohybovat. Tuto metodu je však v současné době možno považovat za méně přesnou s menší vypovídací hodnotou oproti jiným metodám. [3,s.327]

2.2.5 Oceňování staveb kombinovanou metodou

Pojišťovaný subjekt většinou vede v nějaké formě přehled majetku, tento přehled bývá východiskem pro stanovování pojistných cen majetku. Jak uvádí Němeček, který tuto metodu navrhl ve své práci „pokud datum zařazení investice do užívání není shodné s datem kolaudace, nelze uvedenou metodu použít“. [9, s.83]

Evidenze majetku slouží k provádění výpočtů pro potřeby daňových a účetních odpisů. Další důležitou věc, kterou v účetnictví nenajdeme, a je obsažena v evidenci majetku, je záznam o technickém zhodnocení pro jednotlivá inventární čísla. Zde už se dostávají první komplikace, účetní cena UC se skládá z původní pořizovací ceny PC a sumy technických zhodnocení TZ :

$$UC = PC + \sum TZ \quad (2.2.5.1)$$

Bližší informace o technickém zhodnocení najdeme v zákoně č. 586/1992 Sb. O daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, a má vazbu na stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Do následujícího vztahu je zapotřebí pro lepší zpracovatelnost rozložit technické zhodnocení TZ na PNV a RSU kde PNV jsou finanční hodnoty přístavby, nástavby a vestavby a RSU jsou finanční hodnoty rekonstrukcí a stavebních úprav, po této úpravě je vztah pro účetní cenu UC následující:

$$UC = PC + \sum PNV + \sum RSU \quad (2.2.5.2)$$

V případě PNV platí, že navyšují celkovou cenu stavby, mají samostatný cenový vývoj, lze na ně samostatně aplikovat souhrnné cenové indexy. Naproti tomu hodnoty RSU mohou, ale nemusí zvyšovat současnou novou cenu stavby. Zde je nutné blíže prozkoumat, jestli je finanční hodnota rekonstrukce vyšší, než byl cenový podíl konstrukce a_i podle tabulek přílohy vyhlášky vynásobený původní pořizovací cenou.

Podíl CI_R/CI_p představuje cenový index rekonstrukce k cenovému indexu z roku pořízení stavby. Tento podíl umožňuje výpočet ceny stavebních úprav v cenách z doby původního pořízení stavby.

$$\frac{CI_R}{CI_p} \cdot RSU > a_i \cdot PC \quad (2.2.5.3)$$

Kde: a_i – cenový podíl konstrukce podle tabulek přílohy 15 oceňovací vyhlášky

CI_R – cenový index od data ocenění stavby k datu provedení rekonstrukce

CI_p – cenový index od data ocenění stavby k datu pořízení stavby

Jestliže platí vzorec (2.2.5.3) je cena rekonstrukce vyšší než cena konstrukce v původní stavbě. Levá strana nerovnosti v tomto vzorci bude označena jako cena rekonstrukce PR v cenové úrovni pořízení stavby a pravá strana nerovnosti jako cena podílu konstrukce v původní ceně stavby PK .

CK je proměnná pro cenovou korekci, pro niž platí vztah:

$$CK = \begin{cases} \frac{PR}{PK} & \text{pro } \frac{PR}{PK} > 1 \\ 1 & \text{pro } \frac{PR}{PK} \leq 1 \end{cases} \quad (2.2.5.4)$$

Udává, jak se bude původní hodnota PC ve výpočtu upravovat. Převrácená hodnota $1/CK$ znamená cenový podíl původní konstrukce stavební části. Pokud je podíl $PR/PK > 1$, je hodnota rekonstrukce vyšší, než byla cena původní konstrukce v původní stavbě. Levá strana nerovnice vynásobená podílem $1/CK$, snižuje původní hodnotu PC pro součin s cenovým indexem CI_P . Vzorec pro upravenou pořizovací cenu bude vypadat následovně:

$$UPC = PC - \sum RSU \cdot \frac{CI_R}{CI_P \cdot CK} \quad (2.2.5.5)$$

Pro novou hodnotu stavby CNP potom platí vzorec:

$$CNP = UPC \cdot CI_P + \sum_i PNV_i \cdot CI_{Ri} + \sum_j RSU_j \cdot CI_{Rj} \quad (2.2.5.6)$$

Je zaveden index $k = 1, 2, \dots, n$, kde n je počet technických zhodnocení daného inventárního čísla stavby z evidence majetku. Pro množiny hodnot indexů platí $(i) \in (k)$, $(j) \in (k)$ a současně platí $(i) \cap (j) = \emptyset$. [9,s.83]

Uvedenou metodu navrhl A. Němeček a poprvé ji publikoval v roce 2007.

2.3 Srovnání jednotlivých metod

Porovnání jednotlivých metod oceňování nemovitostí provedeme pomocí tabulky, do které uvedeme jednotlivé metody, každou z metod bodově ohodnotíme od 1 do 5 pro jednotlivé užití metody. S tím, že čím více bodů metoda pro jednotlivé využití dostane, tím více je tato metoda vhodná k tomuto účelu. Jako účely ocenění nemovitostí bylo zvoleno ocenění nemovitosti za účelem pojištění, pro případ pronájmu, za účelem prodeje novějších nemovitostí a starších nemovitostí. Vyhodnocení je v následující tabulce.

Tabulka 2.3-1-Srovnání vhodnosti metody podle účelu použití

Metoda / Účel	Pojištění nemovitostí	Pronájem nemovitostí	Prodej novějších nemovitostí	Prodej starších nemovitostí
Nákladová	5	3	4	4
Výnosová	1	5	1	1
Indexová	4	3	5	2
Porovnávací	1	2	3	5
Kombinovaná	4	3	5	2

Na základě srovnání v tabulce je vidět, že se pro každý účel hodí nejlépe jiná metoda. Pro pojištění je nejvhodnější metoda nákladová, následuje jí metoda indexová a kombinovaná, která z indexové vychází, u těchto metod se může vyskytnout problém v tom, že se nepodaří zjistit pořizovací cenu.

K pronájmu nemovitostí je zase nejvhodnější metodou metoda výnosová, která byla v podstatě pro tento účel vytvořena.

Za účelem prodeje novějších nemovitostí je vhodné použití indexové nebo kombinované metody, protože jsou jednodušší než metoda nákladová, ta zde přichází na řadu, pokud nemáme k dispozici pořizovací cenu.

Pro prodej starších nemovitostí se hodí porovnávací metoda případně metoda nákladová, u indexové a kombinované metody by mohl být problém v tom, že pro starší nemovitosti nejsou dostupná potřebná data.

3 METODY POUŽÍVANÉ V POJIŠŤOVNICTVÍ

V následujících odstavcích se podíváme na závislost kroků v procesu oceňování, z čehož vychází i volba metody a následně přiblížení používaných metod, v závěru této části je i pohled na moderní uzavírání pojistného online prostřednictvím internetu.

3.1 Závislost kroků procesu ocenění

Na začátku oceňovacího procesu je potřeba stanovit si co je cílem práce. V našem případě je cílem práce ocenění nemovitosti za účelem sjednání pojištění, kde je stanovena pojistná hodnota. Jak praví zákon č.37/2004 Sb. o pojistné smlouvě: „pojistnou hodnotou je nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat“.

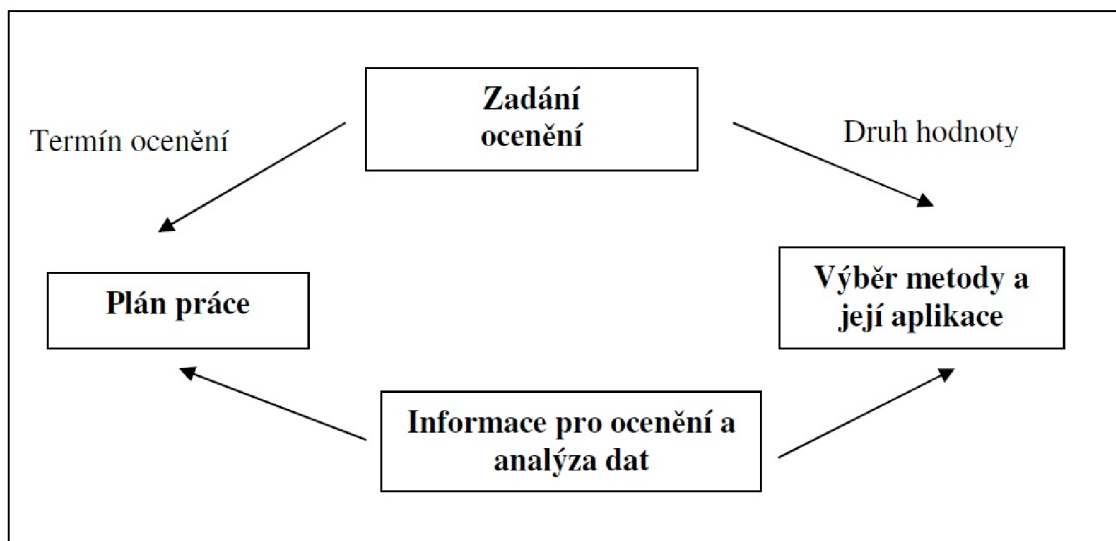
Po stanovení cíle práce je potřeba stanovit si plán práce, jedná se o pracovní harmonogram ocenění ve vazbě na termín uzavření pojistné smlouvy.

Důležitou částí ocenění, dalo by se říct, že se jedná o nejdůležitější součást celého postupu, je sběr dat potřebných pro ocenění. V případě získání špatných dat by byl ovlivněn celý oceňovací proces, jehož výsledek by byl mylný. Proto je potřeba na sběr dat klást zvýšenou pozornost.

Následuje analýza získaných dat, v této části je možno použít několik druhů analýzy podle toho jakou metodou se bude oceňovat. Například v případě oceňování výnosovou metodou je zapotřebí analyzovat finanční plán.

Dále po analýze dat je na řadě volba metody, úkolem této fáze je z dostupných metod a vstupních informací vybrat vhodnou metodu pro další postup, volba metody je závislá na stanoveném cíli práce. [7, s.27]

Závislost výběru metody na ostatních krocích je znázorněna v následujícím schématu. Jak uvádí Drozen [5, s.87] ve své publikaci „Proces oceňování je systematickou činností, která poskytuje klientům odpovědi na jejich otázky ohledně hodnoty majetku. Je to zrcadlo práce znalce, protože odráží znalcem použité metody, techniky, zkušenosti, úsudek a cit a to v souvislosti s hledanou hodnotou majetku.“



Obrázek 3 – Závislost kroků procesu ocenění [10, s.4]

3.2 Metody používané pojišťovny

Všechny pojišťovny v současné době používají dva postupy, a to ocenění časovou cenou kde hraje roli i opotřebení nemovitostí, a pomocí nové ceny kde je podstatou částka, která by byla zapotřebí k pořízení nemovitosti nebo její dané části v současnosti. Oba tyto postupy v podstatě vycházejí z jedné metody a tou je metoda nákladová, liší se pouze v tom, zda se zohledňuje opotřebení či nikoliv.

Metoda zohledňující opotřebení se používá jen velmi málo. Nejčastěji se používá metoda s novou cenou, což je z logického hlediska rozumnější, protože když nastane škoda na majetku je potřeba danou část vyměnit za novou, a v případě použití časové ceny by u majetku s 30% opotřebením bylo vyplaceno pouze 70% ceny, za kterou je potřeba danou část opravit nebo vyměnit, a zbytek by si vlastník musel doplatit ze svého, z tohoto důvodu se tato metoda téměř nevyužívá. Bližší náhled na metodiku používanou pojišťovny najdeme v kapitolách 5 a 6.

3.3 Sjednávání online pojištění

Vzhledem k tomu, že se internet stal každodenní součástí života většiny lidí a objemy peněz utracených přes internet jak za zboží, tak i za služby rychle rostou, tak ani

pojišťovny nezůstaly pozadu. Dnes je možné uzavřít všechny druhy pojištění přes internet téměř u každé pojišťovny.

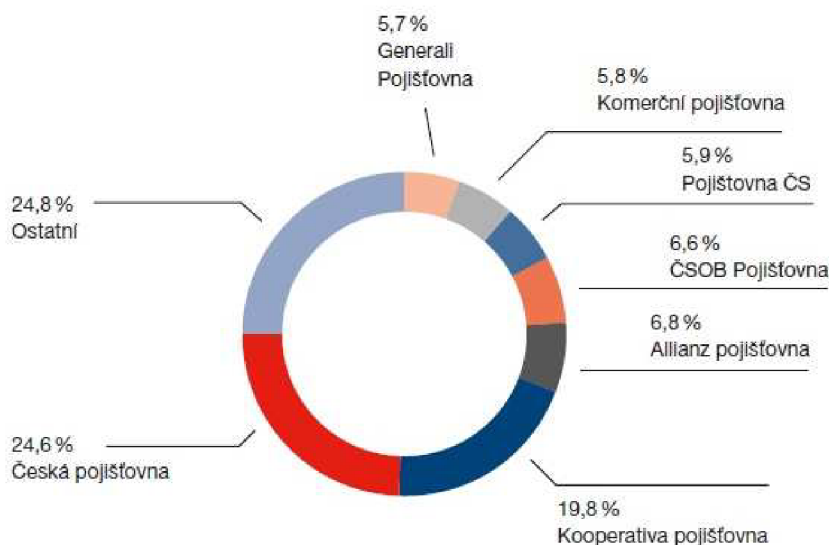
Je to poměrně jednoduché stačí pouze zadat několik důležitých údajů potřebných pro stanovení pojistné částky. Do online formuláře vyplníte město a adresu, která je ihned ověřena v databázi a je potvrzena její správnost. Další část formuláře obsahuje údaje o nemovitosti, stav a stáří domu, typ střechy zda se jedná o plochou či sklonitou, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží a pojistná částka. U pojistné částky je několik možností, které jsou na výběr, a zákazník si vybere, která nejlépe odpovídá jeho požadavkům. Po potvrzení formuláře je zákazníkovi většinou předložena nabídka několika variant pojištění dle rozsahu.

Podle zvolené varianty se odvíjí cena pojistného, po výběru jednoho z typu už jen zákazník doplní chybějící údaje, zkontroluje rekapitulaci a uzavře smlouvu. Online pojištění nabízí většinou výhodnější cenu oproti osobnímu sjednávání pojistné smlouvy na pobočce pojišťovny, cena bývá výhodnější o 5 % – 20 % toto je u každé pojišťovny jiné. Ve srovnání s návštěvou pojišťovny je online sjednání pojistné smlouvy o polovinu rychlejší.

3.4 Stav na českém pojišťovacím trhu

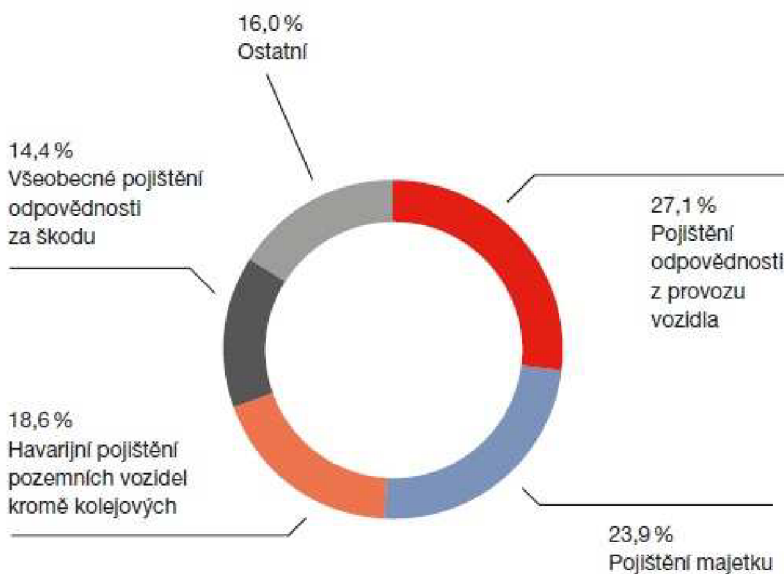
Na českém pojišťovacím trhu působí 54 pojišťoven, z toho 30 pojišťoven a 3 pojišťovny se zvláštním statutem jsou členy české asociace pojišťoven a mají 14 359 zaměstnanců. Členové asociace pojišťoven ovládají 98% českého pojistného trhu.

Velikost tohoto trhu se dá charakterizovat pomocí ročního předepsaného pojistného, které v roce 2010 v české republice činilo celkem 155,99 mld. Kč, z čehož podíl členů české asociace pojišťoven činil 152,85 mld. Kč. Náklady na pojistná plnění u členů asociace dosáhly 81,64 mld. Kč za rok 2010. Podíl jednotlivých pojišťoven na českém trhu je vyobrazen na následujícím obrázku. [12]



Obrázek 4 – Podíl jednotlivých pojišťoven na českém trhu [12]

Pro přiblížení podílu pojištění majetku, které je oblastí zájmu této práce, z celkového trhu je potřeba rozdělit pojištění na životní a neživotní. Pojištění majetku je součástí neživotního pojištění, které z celkového trhu představuje u členů asociace 53,05% což je 81,09 mld. Kč. Pojištění majetku pak představuje 23,9% z neživotního pojištění, tento podíl odpovídá 18,72 mld. Kč. Celou strukturu neživotního pojištění najdeme na obrázku č.5. [12]



Obrázek 5 – Podíl pojištění majetku na neživotním pojištění [12]

4 ZPŮSOB VÝBĚRU POJIŠŤOVNY

V České Republice nabízí své služby větší množství pojišťoven, a jak je v konkurenčním prostředí běžné, jak služby a produkty, tak ceny těchto služeb a produktů se více či méně liší. Je tedy důležité pro danou nemovitos, stanovit všechna důležitá kritéria a vybrat správnou pojišťovnu. Tuto problematiku je ideální řešit výběrovým řízením za pomoci multikriteriálního hodnocení variant. Pro představu jak tento postup funguje je použit následující ukázkový příklad z publikace [9,s. 60].

4.1 Příklad multikriteriálního výběru

V následujícím textu jsou použity 3 tabulky hodnotící různá kritéria a jedna závěrečná tabulka s vyhodnocením předchozích výsledků pomocí vah jednotlivých koeficientů.

4.1.1 Nabídka dle výše pojistného

Jako první a nejdůležitější kritérium je vnímána výše pojistného, zde je snaha, aby byly tyto náklady co nejnižší. Pojistné nabízené jednotlivými pojišťovnami zachycuje následující tabulka.

Tabulka 4.1.1-1- hodnocení nabídky dle výše pojistného

Pojišťovna	Pojistné (tis. Kč)	Úspora (tis. Kč)	Y_1 Kritérium
P1	1 167	0	0,00
P2	404	763	0,96
P3	782	385	0,48
P4	369	798	1,00
P5	374	793	0,99

V tabulce byla provedena transformace na úsporu nákladů vztahené k nejhorší nabídce a převedeno na kritérium Y_1 do intervalu $< 0;1 >$. V případě, že by bylo pouze toto kritérium, byla by vybrána pojišťovna P4, následují však ještě další 2 kritéria.

4.1.2 Hodnocení dle ratingu pojistitele

Přidělíme jednotlivým pojišťovnám body od 1 do 5, kde více znamená lépe. Nejvyšší hodnocení mají pojišťovny celosvětového významu s nejvyšším ratingem od

renomovaných ratingových agentur, tyto pojišťovny bývají součástí finančních skupin, které mají i vlastní zajišťovny. Po zhodnocení opět provedeme stejnou transformaci pro kritérium Y_2 do intervalu $< 0;1 >$, jako u předchozího ukazatele.

Tabulka 4.1.2-1- hodnocení finanční stability pojistitele

Pojišťovna	Hodnocení	Y_2 Kritérium
P1	5	1,00
P2	4	0,67
P3	2	0,00
P4	3	0,33
P5	5	1,00

4.1.3 Hodnocení nabídky podle výše limitů

Nabídky pojišťoven jsou vzhledem k výši limitů pojistného plnění podle doplňkových rizik různé. Jedná se o rizika povodně a záplav, vichřice, krupobití vodovodní škody, finanční škody apod. Základní riziko (požár, výbuch, přímý zásah blesku a pád letadla) je přirozeně bez limitů. Nabídku pojišťoven představuje hodnota:

$$H = \frac{\sum \text{Limitů doplňkových rizik}}{\sum PC} \quad (5.1.3.1)$$

Tabulka 4.1.3-1- hodnocení doplňkových limitů

Pojišťovna	Hodnota H	Y_3 Kritérium
P1	0,44	0,37
P2	0,07	0,00
P3	1,00	1,00
P4	0,10	0,03
P5	0,26	0,20

4.1.4 Stanovení vah kritérií a vyhodnocení

Váha kritérií byla stanovena zadáním preferencí podle Saatyho matice, kde kritérium ratingu pojišťovny dostalo nejvyšší prioritu, byla zde zvolena hodnota preferencí 2 oproti preferenci pojistných nákladů. Současně byla zvolena hodnota 2

preferenci pojistných nákladů, proti preferenci limitům plnění Saatyho matice pro odhad vah preferencí vypadá následovně:

$$\begin{bmatrix} 1 & 1/2 & 2 \\ 2 & 1 & 4 \\ 1/2 & 1/4 & 1 \end{bmatrix} \quad (5.1.3.1)$$

Uvedená matice je konzistentní, neboť $S_{13} = S_{12} * S_{23} = 1/2 * 4 = 2$. Výpočet hodnoty vektoru vah V , lze získat řešením soustavy následujících rovnic:

$$V_1 / V_2 = 1/2 \quad V_1 / V_3 = 2 \quad V_3 / V_1 = 1/2 \quad V_1 + V_2 + V_3 = 1$$

Uvedená soustava rovnic má řešení $V_1 = 0,286, V_2 = 0,571, V_3 = 0,143$. Celkový užitek variant lze stanovit jako vážený součet dílčích užiteků jednotlivých kritérií, jak je patrné z následující tabulky s výsledky:

Tabulka 4.1.4-1- Závěrečné zhodnocení nabídek

Pojišťovna	Y ₁ Kritérium	Y ₂ Kritérium	Y ₃ Kritérium	Funkce užitku	Pořadí
P1	0,00	1,00	0,37	0,62	3.
P2	0,96	0,67	0,00	0,66	2.
P3	0,48	0,00	1,00	0,28	5.
P4	1,00	0,33	0,03	0,48	4.
P5	0,99	1,00	0,20	0,88	1.
Váhy	0,286	0,571	0,147		

Jak je patrné z předchozí tabulky, nabídku pojišťovny P5 lze doporučit jako nejlepší, přesto že její pojistná částka není nejnižší, protože jak je známo, nejlevnější vždy neznamená nejlepší. [9,s.60]

5 PŘEDSTAVENÍ OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ

V následující části práce budou oceněny dva objekty, primárním objektem, který zde bude oceňován, je dům s chráněnými byty a pečovatelskou službou. Druhým objektem bude běžný rodinný dům, nacházející se v nedaleké obci ležící cca 20km od první oceňované nemovitosti.

5.1 Dům s chráněnými byty a pečovatelskou službou

Jedná se o veřejný investiční projekt, ve kterém byl v letech 2006 - 2007 postaven nepodsklepený bytový dům, zděný z tvárnic porotherm o čtyřech patrech včetně přízemí a půdním prostorem v sedlové střeše s chráněnými byty a pečovatelskou službou pro osoby se ztíženým přístupem k bydlení z důvodu zdravotního stavu a pokročilého věku. Je zde 30 jednopokojových bytů 1+KK, plocha bytů je od 38 do 42 m². Stavba se rozkládá na ploše 639 m².

Město Rýmařov se rozhodlo pro tento projekt na základě evidence 36 žádostí o bydlení v chráněném bytě. Tento dům je provozovaný neziskovou organizací, v tomto případě se jedná o církevní právnickou osobu Diakonie ČCE středisko Rýmařov. Veškeré podklady potřebné pro zpracování tohoto projektu poskytl stavební úřad města Rýmařov.

Na základě změny podmínek vyhlášených v roce 2005 ministerstvem pro místní rozvoj o poskytování dotace na výstavbu a rekonstrukci bytů, je na chráněné bydlení poskytována dotace 800 tis. Kč na jednu bytovou jednotku. Státní dotace tedy celkově činila 24 mil. Kč. Spoluúčast města na tomto projektu byla zbylých 7 110 500 Kč z celkové ceny stavby, která činila 31 110 500 Kč, tato částka byla zahrnuta v rozpočtu města pro rok 2006.



Obrázek 6 – foto domu s pečovatelskou službou se 30 chrněnými byty

5.2 Rodinný dům

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 323, který je umístěn na ulici Chaloupky č.p./č.o. 323/323, na pozemku p.č. 410, vše k.ú. Uničov, obec Šumvald, okres Olomouc. Jedná se o samostatně stojící budovu, ke které náleží hospodářská budova a garáž. Nemovitost leží cca 10 km od Uničova a cca 20 km od Rýmařova, s možností využití autobusu. Příjezd k domu je z ulice Chaloupky, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, zdroj vody vlastní, do domu je zaveden telefon.

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dům má 2 nadzemní podlaží, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví*). Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha sedlová, s dřevěným krovem a malými větracími střešními okny. Podle informace od majitele pochází dům z roku 1967.



Obrázek 7 – foto oceňovaného rodinného domu

5.3 Blíže informace o pojišťovnách použitých ve srovnání

Pro srovnání nabídek a výpočtů a k vytvoření jednotlivých porovnání vzniklých výstupů byly zvoleny 3 pojišťovny. Výběr byl učiněn podle podílu na trhu s pojištěním v České republice, na základě největších podílu byly vybrány 3 nejsilnější pojišťovny a to Česká pojišťovna, pojišťovna Kooperativa a pojišťovna Allianz.

5.3.1 Česká pojišťovna



Česká pojišťovna si díky dlouholeté působnosti na našem území vydobyla pozici jedničky na českém trhu s pojištěním. Založena byla již v roce 1827 v Praze pod jménem První česká vzájemná pojišťovna. Z počátku nabízela pouze protipožární pojištění nemovitostí. Počátkem 20. století začala První česká vzájemná pojišťovna nabízet také životní pojištění a pojištění proti vloupání a pojištění zákonné odpovědnosti a úrazu.

Po roce 1948 vznikla jediná Československá pojišťovna, která měla monopol až do roku 1991, kdy byl zákonem o pojišťovnictví otevřen trh a umožněn vstup dalších pojišťoven. Následně v roce 1992 vznikla Česká pojišťovna a.s., v roce 1996 vstupuje do pojišťovny finanční skupina PPF, poté v roce 2002 vstupuje na ruský trh. V roce 2008 došlo k vytvoření společného holdingu s Generali, který spojil pojišťovací aktivity obou skupin ve střední a východní Evropě.

V současnosti má česká pojišťovna 3900 zaměstnanců a 5600 obchodních zástupců na více než 3000 obchodních místech a spravuje téměř 9 mil. pojistných smluv. Celková výše předepsaného pojistného v roce 2010 činila 38,4 mld. Kč. V hodnocení světové agentury Standard & Poor's získala Česká pojišťovna ratingové hodnocení A+ což je nejvyšší možný stupeň, který dokazuje vysokou finanční stabilitu společnosti [11]. Česká pojišťovna nabízí kompletní sortiment pojišťovacích služeb. [4]

5.3.2 Pojišťovna Kooperativa



Pojišťovna Kooperativa je druhou největší pojišťovnou na tuzemském trhu, byla založena v roce 1991 jako první komerční pojišťovna na území bývalého Československa. Kooperativa je vlastněna největší rakouskou pojišťovací skupinou Vienna instance group.

V současnosti má pojišťovna Kooperativa 3754 zaměstnanců a pobočky nejen ve velkých ale i menších městech. Celková výše předepsaného pojistného činila 30,2 mld. Kč za rok 2010. Kooperativa spravuje přes 4mil. pojistných smluv a má 2,03 mil. klientů.

V hodnocení světové agentury Standard & Poor's získala pojišťovna Kooperativa ratingové hodnocení A+ což je nejvyšší možný stupeň, který dokazuje vysokou finanční stabilitu společnosti [11]. Kooperativa je univerzální pojišťovnou, která nabízí plný sortiment služeb a všechny standardní druhy pojištění jak pro občany, tak pro klienty z řad firem od drobných podnikatelů až po velké korporace. [8]

5.3.3. Pojišťovna Allianz



Allianz pojišťovna je stoprocentní dceřinou společností Allianz New Europe Holding GmbH a součástí předního světového pojišťovacího koncernu Allianz SE. Na český trh vstoupila v roce 1993 a během svého působení v České republice se vypracovala na místo třetí

největší české pojišťovny. V současnosti má 774 zaměstnanců a více než 1900 pojišťovacích poradců. Celková výše předepsaného pojistného činila 10,4 mld. Kč za rok 2010.

V hodnocení světové agentury Standard & Poor's získala pojišťovna Allianz ratingové hodnocení A+ což je nejvyšší možný stupeň, který dokazuje vysokou finanční stabilitu společnosti [11]. Pojišťovna Allianz nabízí kompletní sortiment služeb týkajících se pojištění. Mimo vlastní síť realizuje Allianz obchodní činnost také ve spolupráci s vybranými makléři a bankami. Své služby nabízí i prostřednictvím prodejců motorových vozidel, servisů, cestovních kanceláří a dalších partnerů. [1]

6 OCENĚNÍ RODINNÉH DOMU

Jako první oceníme rodinný dům podle cenového předpisu, a následně stanovíme pojistnou částku, postupně z jednotlivých pojišťoven, které byly představeny.

6.1 Stanovení ceny nemovitostí podle cenového předpisu

Ocenění oceňovacím předpisem, podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 364/2010 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Ocenění rodinného domu

Tabulka 6.1.1-1- Výpočet výměr (dle přílohy č. 1, vyhl. č. 364/2010 Sb.)

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.PP	8,00	6,00	2,00	48,00	96,00
Celkem 1.PP				48,00	96,00

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.NP	12,85	9,90	2,50	127,22	318,04
	5,25	2,05	2,50	10,76	26,91
	3,85	2,80	2,50	10,78	26,95
Celkem 1.PP				148,76	371,90

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
2.NP	12,85	9,90	2,50	127,22	318,04
	3,85	2,05	2,50	10,78	26,95
Celkem 1.PP				138,00	344,99

Podlaží	Délka (m)	Šířka (m)	Výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
Půda	12,85	9,90	2,00	127,22	254,43
	3,85	2,05	2,00	10,78	15,785
Celkem 1.PP				138,00	269,92

Tabulka 6.1.1-2- Stanovení typu objektu (dle přílohy č. 6, vyhl. č. 364/2010 Sb.)

Podlaží	ZP (m ²)	OP (m ³)
1.PP	48,00	96,00
1.NP	148,76	371,90
2.NP	138,00	344,99
Podkroví + zastřešení	138,00	269,92
Celkem	472,76	1082,81
Poměr ZP podzemního podlaží k ZP 1. nadzemního podlaží	32,4%	1 nadzemní podlaží Podsklepený do ½ ZP 1.NP
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	0,00%	1 nadzemní podlaží Účelově nevyužitá podkroví

Určení typu konstrukce objektu a základní ceny obestavěného prostoru

(dle přílohy č. 6, vyhl. č. 364/2010 Sb.)

Předpoklady: rodinný dům

jedno PP – podsklepený do 1/2 ZP 1.NP

2 nadzemní podlaží

šikmá střecha – účelově využitě podkroví nad 2/3 ZP 1.NP

objekt je zděný

Podle přílohy č. 6 odst. I. vyhlášky č. 364/2010 Sb., se jedná o **typ D** se sklonitou střechou, se základní cenou obestavěného prostoru **1 900,00 Kč za m³**. Tato cena nezohledňuje účelově využitě podkroví, a proto je nutné cenu upravit koeficientem vyjadřujícím náklady na účelově využitě podkroví.

Zohlednění účelově využitého podkroví:

Předpoklady: 2 nadzemní podlaží

šikmá střecha – účelově využitě podkroví nad 2/3 ZP 1.NP

Podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je koeficient podkroví pro daný typ stavby se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím na 2/3 ZP 1.NP stanoven na hodnotu **1,100**

Úprava základní ceny obestavěného prostoru (dle § 5, vyhl. č. 364/2010 Sb.)

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZC = 1\,900,00 \times 1,100 = \mathbf{2\,090,00\,Kč}$$
 po 1. úpravě

ZC z přílohy č. 6 odst. I. vyhlášky č. 364/2010 Sb.

K_4 = koeficient vybavení $K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$, dle přílohy č. 6, vyhlášky č. 364/2010 Sb.

K_5 = koeficient polohový dle přílohy č. 14, vyhlášky č. 364/2010 Sb.

K_i = koeficient změny ceny staveb dle přílohy č. 38, vyhlášky č. 364/2010 Sb.

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39, vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Určení koeficientu K_4 Tabulka 6.1.1-3- Stanovení koeficientu K_4

č.p.	Konstrukce a vybavení	Podíl v %	Objemový podíl	Objemový podíl části	Určení S/P/N/C	Koeficient S/P/N/C	Upravený podíl
1	2	3	4	5	6	7	8
1	základy	100	0,082	0,082	S	1,00	0,082
2	zdivo	100	0,212	0,212	S	1,00	0,212
3	stropy	100	0,079	0,079	S	1,00	0,079
4	střecha	100	0,073	0,073	S	1,00	0,073
5	krytina	100	0,034	0,034	S	1,00	0,034
6	klempířské konstrukce	100	0,009	0,009	S	1,00	0,009
7	vnitřní omítky	100	0,058	0,058	S	1,00	0,058
8	fasádní omítky	100	0,028	0,028	S	1,00	0,028
9	vnější obklady	100	0,005	0,005	S	1,00	0,005
10	vnitřní obklad	100	0,023	0,023	S	1,00	0,023
11	schody	100	0,010	0,010	S	1,00	0,010
12	dveře	100	0,032	0,032	S	1,00	0,032
13	okna	100	0,052	0,052	S	1,00	0,052
14	podlahy byt. místností	100	0,022	0,022	S	1,00	0,022
15	podlahy ost. místností	100	0,010	0,010	S	1,00	0,010
16	vytápění	100	0,052	0,052	S	1,00	0,052
17	elektroinstalace	100	0,043	0,043	S	1,00	0,043
18	bleskosvod	100	0,006	0,006	S	1,00	0,006
19	rozvody vody	100	0,032	0,032	S	1,00	0,032
20	zdroj vody	100	0,019	0,019	S	1,00	0,019
21	instalace plynu	100	0,005	0,005	S	1,00	0,005
22	kanalizace	100	0,031	0,031	S	1,00	0,031
23	vyb. kuchyně	100	0,005	0,005	S	1,00	0,005
24	vnitřní vyb.	100	0,041	0,041	S	1,00	0,041
25	záchod	100	0,003	0,003	S	1,00	0,003
26	ostatní	100	0,034	0,034	S	1,00	0,034
K_4							1,000

Určení koeficientu K_5

Nemovitost se nachází v obci Šumvald, pro tuto lokalitu je předepsán koeficient K_5 hodnotou 0,85, Jedná se o standardní nemovitost, volíme koef. **$K_5 = 0,85$**

Určení koeficientu K_i

Nemovitost byla zaříděná dle CZ-CC do kategorie

- 11 Budovy bytové
- 112 Budovy dvou a vícebytové
- 1121 Budovy dvoubytové

Dle SKP 46.21.11.2

Odpovídající koeficient **$K_i = 2,17$**

Určení koeficientu K_p

Nemovitost je rodinný dům, který se nachází v okrese Olomouc v obci s 1000- 2000 obyvatel, (viz. příloha č. 39 zařazení katastrálních území do oblastí)

Této lokalitě odpovídá hodnota $K_p = 1,101$

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2\,090,00 \times 1,0 \times 0,85 \times 2,17 \times 1,101$$

$$ZCU = 4\,244,36 \text{ Kč / m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

$$ZCU \text{ bez } K_p = 3\,855,01$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Provede se do tabulky, nezapomenout na §21 vyhláška č. 364/2010 Sb.

Příloha 15 vyhlášky 364/2010 Sb.- lineární metoda – určit předpokládanou životnost (max. opotřebení je u lineární metody 85%)

Předpokládaná životnost nemovitosti dle přílohy č. 15 vyhlášky 364/2010 sb.: 80 let

Stáří objektu: 44 let

Objekt neprošel žádnou zásadní rekonstrukcí ani přístavbou.

$$\text{Opotřebení nemovitosti} = 44/100 = 0,44 * 100 = 44,00 \%$$

Výpočet ceny rodinného domu

Tabulka 6.1.1-4- Stanovení ceny rodinného domu

Rok odhadu			2011
Rok pořízení			1967
Stáří (lze analyticky členit, při rekonstrukci apod.)	S	roků	44
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analyticky)			Lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	44,00
Základní cena za 1m ³ OP bez K _p	ZCU bez K _p	Kč	3 855,01
Obestavěný prostor	OP	m ³	1 082,81
Výchozí cena opotřeбенé stavby (ZCU bez K_p x OP)	CN	Kč	4 174 238,00
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění dokončení bez K _p	CND	Kč	4 174 238,00
Odpočet opotřebení (CND/O/100)	O	Kč	-1 719 015,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p		Kč	2 455 223,00
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením do 28.2.1991			Ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§21 odst. 4 vyhl.)	-7%	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez K_p – současný nedokončený		Kč	2 455 223,00

stav			
Koeficient prodejnosti K_p	K_p	Kč	1,101
Cena ke dni odhadu s K_p – současný nedokončený stav	C_N	Kč	2 703 200,00
Náklady na dokončení stavby (dle cenového předpisu bez K_p)	ND	Kč	0,00
Cena stavby po dokončení s K_p	COD	Kč	2 703 200,00
Cena stavby po dokončení bez K_p	CCD	Kč	2 455 223,00
Cena stavby po dokončení s K_p zaokrouhlená	COD	Kč	2 703 200,00

Cena předmětné nemovitosti stanovená podle vyhlášky č. 364/2010 Sb., kterou jsou prováděna některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku činí:

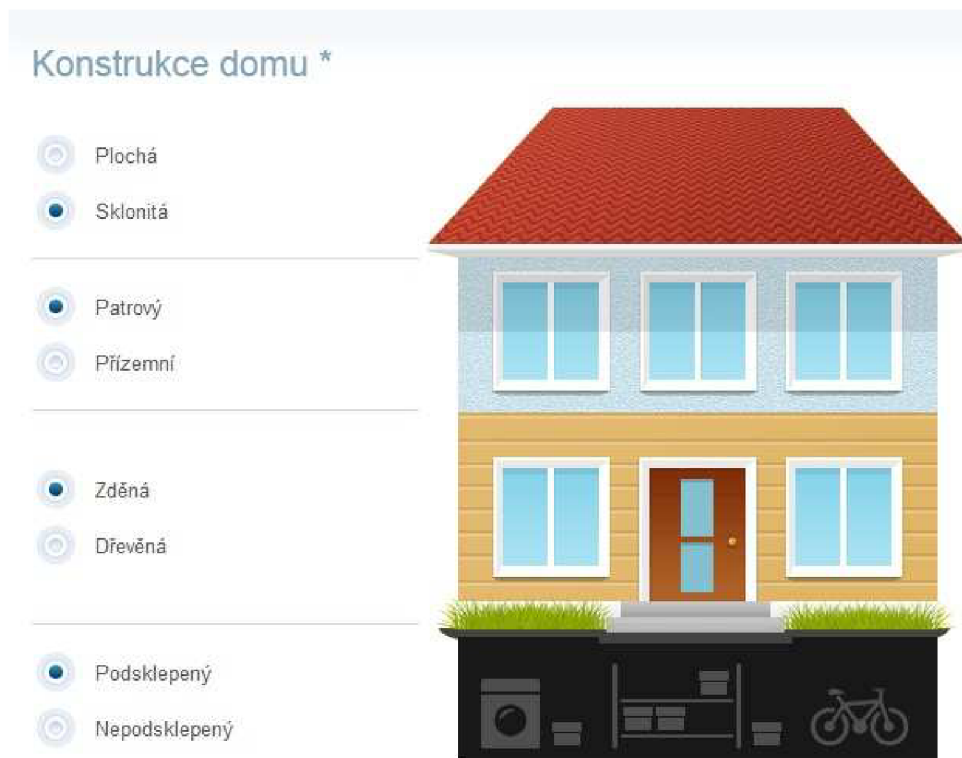
2 703 200,00 Kč

Slovy: Dva milióny sedmsettři tisíc dvěstě korun českých

Do konečného srovnání však použijeme jako částku z cenové vyhlášky hodnotu 4 174 238 Kč, což je hodnota nemovitosti bez opotřebení, jelikož ve všech výstupech od pojišťoven dostaneme rovněž novou cenu bez vlivu opotřebení.

6.2 Stanovení pojistné částky Českou pojišťovnou pro RD

Česká pojišťovna patří mezi nejvýznamnější pojišťovny v české republice, má největší podíl na trhu pojišťování nemovitostí a proto jsem ji zvolil jako jednu z pojišťoven pro srovnání. Použil jsem online sjednávání pojištění. Po zadání PSČ a čísla popisného, jsme vyzváni k zadání základních informací o konstrukci nemovitosti, viz. následující obrázek:



Obrázek 8 – formulář konstrukce nemovitosti [4]

Následně je potřeba ještě vyplnit zastavěnou plochu, která v našem případě činí 148m², a v zaškrťávacím formuláři doplnit případné nadstandardní prvky, kde jsem zatrhl pouze dřevěné podlahy.

Vyberte nadstandardní prvky domu

- Dřevěné podlahy nebo parkety
- Měděná střešní krytina nebo klempířské prvky
- Elektrický zabezpečovací nebo požární systém
- Vytápění, větrání, ohřev vody
- Eurookna, okna z tvrdého dřeva
- Fasáda s kontaktním zateplovacím systémem

Obrázek 9 – formulář nadstandardních prvků [4]

Po vyplnění těchto údajů mi bylo nabídnuto doporučené rozpětí pojistné částky 6 399 761 Kč - 6 955 529 Kč. Následně je zde žádost o vyplnění vámi zvolené pojistné částky. Pokud není tato částka ze zvoleného rozpětí, jsme na toto upozornění výstražnou hláškou, že se nacházíme mimo doporučené rozpětí. Při zvolení nejnižší možné sazby z doporučeného rozsahu 6 400 000 Kč (částka musí být zaokrouhlena na tisíce) nám byla nabídnuta roční pojistné ve výši 5 831 Kč. Při zadání zaokrouhlené částky, která vyšla výpočtem bez opotřebení, podle vyhlášky 4 175 000 Kč by bylo roční pojistné 4 119 Kč. Porovnání pojistného plnění s ostatními pojišťovnami najdeme v tabulce 8.1- 4.

6.3 Stanovení pojistné částky Allianz pro RD

Pojišťovna Allianz patří stejně jako Česká pojišťovna mezi nejvýznamnější hráče na trhu s pojišťováním majetku, a proto byla také vybrána do srovnání.

Obdobně jako u předešlé pojišťovny byl použit online formulář pro sjednávání pojištění. Jako první bylo potřeba vyplnit obec nebo PSC, a číslo popisné. Následovalo zvolení typu nemovitosti, kde jsem zadal rodinný dům. Další položkou bylo zvolení stáří a stavu domu na rozdíl od České pojišťovny kde tomuto nevěnovali žádný prostor. Ovšem ani zde není příliš prostoru pro volbu, měli jsme na výběr ze tří variant:

Mladší než 30 let

Starší než 30 let po celkové rekonstrukci

Starší než 30 let bez celkové rekonstrukce

Pro náš případ jsem zvolil první z nabízených možností mladší než 30 let, protože v případě použití dalších dvou možností nešlo pokračovat v pojištění online, v podstatě stejně pro srovnání s ostatními pojišťovnami potřebujeme pojistnou částku za novou nemovitost, aby bylo srovnání objektivní. Dále následovala volba typu domu, kde jsem vyplnil stejně jako u předchozí pojišťovny, dům se sklonitou střechou. Dále je potřeba ještě vyplnit zastavěnou plochu prvního podlaží, která činí 148 m² a počet podlaží je 2. Po vyplnění jsou nám nabídnuty 3 varianty:

Základní 3 201 240 Kč

Standardní 4 662 000 Kč

Luxusní 6 275 200 Kč

Pro naši nemovitost byla vybrána verze standard, oproti české pojišťovně zde nelze zadat vlastní pojistnou částku. Takže pro pojistnou částku 4 662 000 Kč jsme dostali 3 nabídky a to:

Normal - 3 527 Kč

Optimal - 4 585 Kč

Exluziv - 5 995 Kč

Více informací o tom co která varianta zahrnuje, najdeme v tabulce 8.1- 4.

6.4 Stanovení pojistné částky Kooperativa pro RD


Pojišťovna Kooperativa doplňuje nejsilnější trojici pojišťoven na českém pojistném trhu nemovitostí, díky čemuž se dostala jako poslední pojišťovna do srovnání. I zde byl zvolen online formulář pro uzavření pojištění.

Jako u předešlých pojišťoven je potřeba vyplnit obec nebo PSČ a číslo popisné, poté je potřeba v obrázkovém formuláři zvolit typ nemovitosti.


Pojištění rodinného domu

Vyberte typ rodinného domu:


Typ A




Typ B




Typ C



Vysvětlivky

 budova bez obytného podkroví

 budova s obytným podkrovím

 podsklepená budova

Obrázek 10 – formulář typu budovy [8]

Po zadání typu budovy je potřeba vybrat zastavěnou plochu z rozbalovací nabídky kde je na výběr:

do 100 m²

100 – 150 m²

150 – 200 m²

Pro naši nemovitost byla zvolena prostřední možnost 100 – 150 m², po zadání zastavěné plochy nám již bylo nabídnuto rozpětí pojistné částky, které bylo odstupňováno po půl milionu v mezích 4 500 000 Kč – 5 500 000 Kč. Pro zvolenou nejnižší variantu 4500 000 Kč bylo nabídnuto roční pojistné 3 632 Kč. Porovnání pojistného plnění s ostatními pojišťovnami najdeme v tabulce 8.1- 4.

Tabulka 6.3 – 1 přehled faktorů, na co pojišťovny kladou důraz při zjišťování hodnoty

	Česká pojišťovna	Allianz	Kooperativa
Adresa	✓	✓	✓
Typ nemovitosti	✓	✓	✓
Typ střechy (sklonitá/plochá)	✓	✓	✓
Typ domu (zděný/dřevostavba)	✓	✗	✗
Stáří		✓	✗
Zastavěná plocha	✓	✓	✓
Podsklepení	✓	✓	✓
Kvalita provedení	✗	✓	✗
Trvale obývaný	✗	✗	✓
Stav hlavních prvků	✗	✓	✗
Patrový/přízemní	✓	✓	✓
Nadstandardní prvky	✓	✗	✗

Z tabulky 6.3 – 1 vyplývá, že každá pojišťovna klade při oceňování důraz na jiné faktory, díky tomu se můžou získané hodnoty více či méně odlišovat.

7 OCENĚNÍ DOMU S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

Jako první oceníme dům s pečovatelskou službou pomocí indexové metody, posléze stanovíme pojistnou částku u jednotlivých pojišťoven.

7.1 Ocenění domu s pečovatelskou službou indexovou metodou

Indexová metoda je vhodná, protože známe pořizovací cenu stavby, kterou jsme u rodinného domu neznali, a za druhé se jedná o relativně novou nemovitost a je možné dohledat indexy v tabulkách ČSÚ, což opět nebylo možné pro rodinný dům, protože pochází z doby, pro kterou nejsou dostupné indexy.

Vstupními údaji pro tuto metodu je datum předání do užívání což je únor 2007, pořizovací cena budovy $PC = 31\,110\,500$ Kč Pro výpočet budou použity cenové indexy podle klasifikace CZ-CC. V příloze č.1 s názvem „Cenové indexy stavebních děl podle klasifikace CZ-CC“ vybereme řádek s názvem „Budovy bytové ostatní“ s kódovým označením 113. Ze sloupce za první čtvrtletí roku 2007 vezmeme hodnotu $CI_{2007} = 105,5$ což je cenový index k bázi průměru roku 2005 = 100. Budova je oceňována k září 2011 kde pro řádek s kódovým označením 113 najdeme hodnotu pro třetí čtvrtletí $CI_{2011} = 111,6$. Nyní když známe oba indexy jak index z doby uvedení do provozu tak z doby oceňování, vypočítáme z těchto hodnot koeficient inflace K_i pomocí následujícího vztahu:

$$K_i = \frac{CI_{2011}}{CI_{2007}} = \frac{111,6}{105,5} = 1,0578 \quad (2.2.3.2)$$

K získání nové ceny domu s pečovatelskou službou použijeme vztah (2.2.3.1):

$$CNP = PC \cdot K_i = 31\,110\,500 \cdot 1,0578 = 32\,908\,687 \text{ Kč}$$

Je zde nutno počítat s tím, že se zde objeví směrodatná odchylka, tato odchylka není příliš vysoká, chyba v hodnotě cenového indexu je ve většině případů $\pm 5\%$.

7.2 Ocenění domu s pečovatelskou službou u České pojišťovny

Oproti rodinnému domu již nebylo tak jednoduché zjistit pojistnou částku a výši pojistného, protože Česká pojišťovna nenabízí online pojištění pro tento typ nemovitostí. Bylo proto nutné zajít na pobočku pojišťovny a řešit stanovení pojistné částky s pracovníkem pojišťovny. Na pobočce mi velmi ochotně, na základě dodaných podkladů, vypracovali nabídku na uzavření pojistné smlouvy, která obsahovala doporučené rozmezí pojistné částky 37 520 530 Kč – 40 906 104 Kč.

Co se týká rozsahu informací, které bylo za potřebí uvést, tak oproti online pojištění rodinného domu bylo nutno uvést více informací ohledně stavu nemovitosti, zda jsou instalována eurookna, zateplení a požární hlásiče.

Ke stanovení ročního pojistného bylo potřeba zadat zaokrouhlenou pojistnou částku. Pro hodnotu 38 000 000 Kč je pojistné pro naši nemovitost 38 262 Kč za rok. Z druhého konce rozmezí je pro zaokrouhlenou částku 41 000 000 Kč stanoveno pojistné na 41 097 Kč za rok. Bližší informace o rozsahu plnění v pojištění od České pojišťovny, najdeme v tabulce 8.1- 4.

7.3 Ocenění domu s pečovatelskou službou u Allianz

U pojišťovny Allianz je jednoduché pojistit rodinný dům online, ale pojištění větších nemovitostí vyžaduje osobní návštěvu pobočky. Pracovník na pobočce se mi ochotně věnoval a vypracoval mi nabídku pro uzavření pojistné smlouvy. Po zadání informací, které se rozsahově shodovaly s množstvím informací potřebných pro pojištění rodinného domu, byla stanovena pojistná částka nemovitosti na 33 340 464 Kč. Pojišťovna Allianz nabízí 3 varianty pojistného podle rozsahu, které se jmenují stejně jako pro rodinné domy:

Normal -	14 003 Kč
Optimal -	16 337 Kč
Exluziv -	30 340 Kč

Bližší informace o tom co která varianta zahrnuje, najdeme v tabulce 8.1- 4.

7.4 Ocenění domu s pečovatelskou službou u Kooperativy

Totožně jako u předchozích dvou pojišťoven bylo zapotřebí navštívit pobočku pojišťovny, protože v online nabídce není pojištění větších nemovitostí. Na pobočce pojišťovny se mi zaměstnanec ochotně věnoval, a po zadání potřebných údajů mi nabídl vypracování několika variant pojistné smlouvy. Pojistná částka byla stanovena na 30 680 000 Kč. Nabídka obsahovala 3 varianty:

- Prima 17 487 Kč
- Komfort 26 231 Kč
- Trend 27 738 Kč

Varianty se od sebe odlišují dle pojištěných nebezpečí, varianta prima zahrnuje:

- živelná pojistná nebezpečí, včetně vodovodních
- pojištění elektromotorů např. čerpadel na zkrat nebo přepětí

Varianta komfort zahrnuje:

- živelná pojistná nebezpečí, včetně vodovodních
- pojištění elektromotorů např. čerpadel na zkrat nebo přepětí
- odcizení, krádež, loupež
- úmyslné poškození nebo zničení, vandalizmus
- poškození nebo zničení věcí aerodynamickým třeskem při přeletu letadel

Varianta trend poskytuje pojistnou ochranu pro případy:

- živelná pojistná nebezpečí, včetně vodovodních
- pojištění elektromotorů např. čerpadel na zkrat nebo přepětí
- odcizení, krádež, loupež
- úmyslné poškození nebo zničení, vandalizmus
- poškození nebo zničení věcí aerodynamickým třeskem při přeletu letadel

- pojištění pro případ omezení nebo přerušení provozu
- pojištění odpovědnosti za škodu

První dvě varianty jsou určeny pro soukromé osoby, varianta trend je variantou pro podnikatele a je variantou s nejrozsáhlejším krytím rizika. Porovnání krytí s ostatními pojišťovnami najdeme v tabulce 8.3-4.

Tabulka 7.4 – 1 přehled faktorů, na co pojišťovny kladou důraz při zjišťování hodnoty

	Česká pojišťovna	Allianz	Kooperativa
Adresa	✓	✓	✓
Typ nemovitosti	✓	✓	✓
Typ střechy (sklonitá/plochá)	✓	✓	✓
Typ domu (zděný/dřevostavba)	✓	✓	✓
Datum kolaudace	✓	✓	✓
Zastavěná plocha	✓	✓	✓
Podsklepení	✓	✓	✓
Patrový/přízemní	✓	✓	✓
Nadstandardní prvky	✓	✗	✗

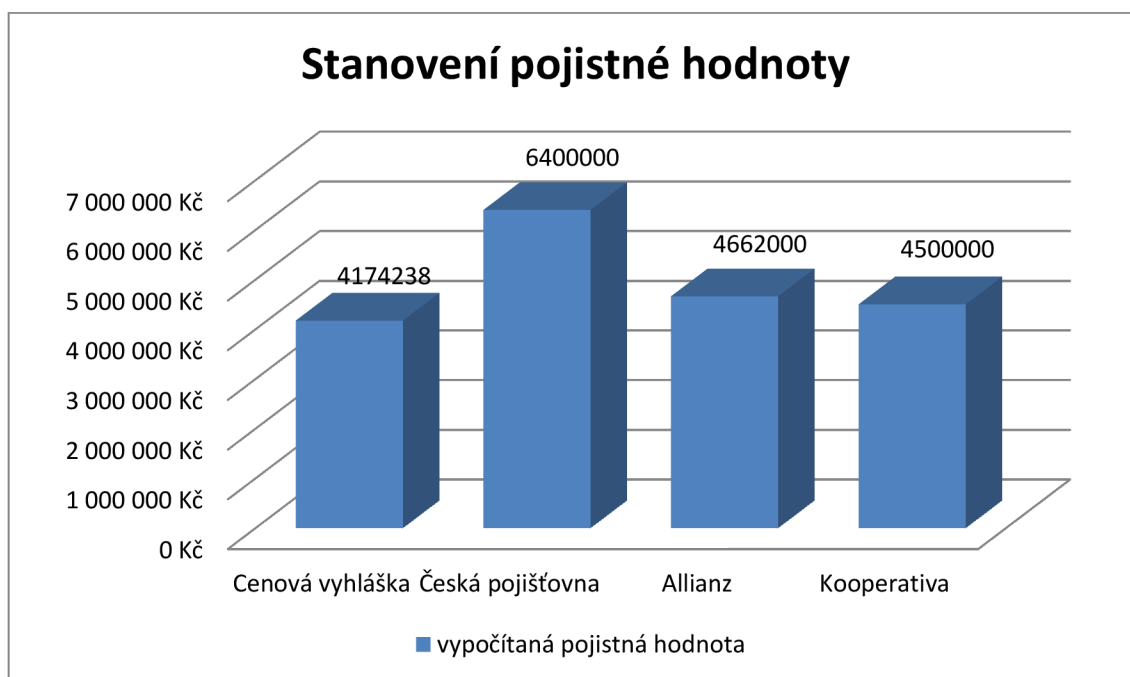
Z tabulky 7.4 – 1 je vidět že při zjišťování hodnoty u domu s pečovatelskou službou kladou pojišťovny důraz na podobné faktory.

8 VÝSLEDNÝ VÝSTUP A POROVNÁNÍ

V této kapitole nejprve porovnáme a analyzujeme výstupy pro každou nemovitost samostatně, a následně proběhne srovnání výstupů a analýz mezi oběma nemovitostmi.

8.1 Srovnání výstupů pro RD

Srovnáním dat z pojišťoven bylo zjištěno, že některé pojišťovny výrazně nadhodnocují pojistnou hodnotu nemovitosti ve srovnání s cenou získanou podle cenové vyhlášky. Tento fakt je způsoben tím, že v zadávacích formulářích je požadováno velmi málo upřesňujících informací o nemovitostech. V následujícím grafu můžeme vidět srovnání hodnot získaných od pojišťoven s hodnotou stanovenou podle cenové vyhlášky.



Obrázek 11 – graf stanovení pojistné hodnoty rodinného domu

V následující tabulce je procentuální přehled nadhodnocení pojistné částky pojišťovnami oproti ceně stanovené cenovou vyhláškou. Nejblíže se hodnotě nemovitosti podle cenové vyhlášky přiblížila pojišťovna kooperativa, která má hodnotu vyšší o 7,8%. Relativně blízko za hodnotou stanovenou kooperativou je nabídka od

pojišťovny Allianz kde je nabídka vyšší o 11,7%. Na druhou stranu má Česká pojišťovna ve srovnání s cenovou vyhláškou hodnotu vyšší o 53,3%.

Tabulka 8.1-1- Procentuální přehled nadhodnocení pojistné částky RD

	Vypočítaná pojistná hodnota	Nadhodnocení oproti cenové vyhlášce (cenová vyhláška = 100%)
Cenová vyhláška	4 174 238 Kč	100,0%
Česká pojišťovna	6 400 000 Kč	153,3%
Allianz	4 662 000 Kč	111,7%
Kooperativa	4 500 000 Kč	107,8%

Další zajímavý údaj, který můžeme porovnat je cena za 1m² užité plochy u oceňované nemovitosti, tuto hodnotu dostaneme jednoduše vydělením částek od jednotlivých pojišťoven zastavěnou plochou 148 m² vynásobenou 2 patry které naše nemovitost má, budeme tedy dělit hodnotou 296 m².

Tabulka 8.1-2- Cena za 1m² zastavěné plochy

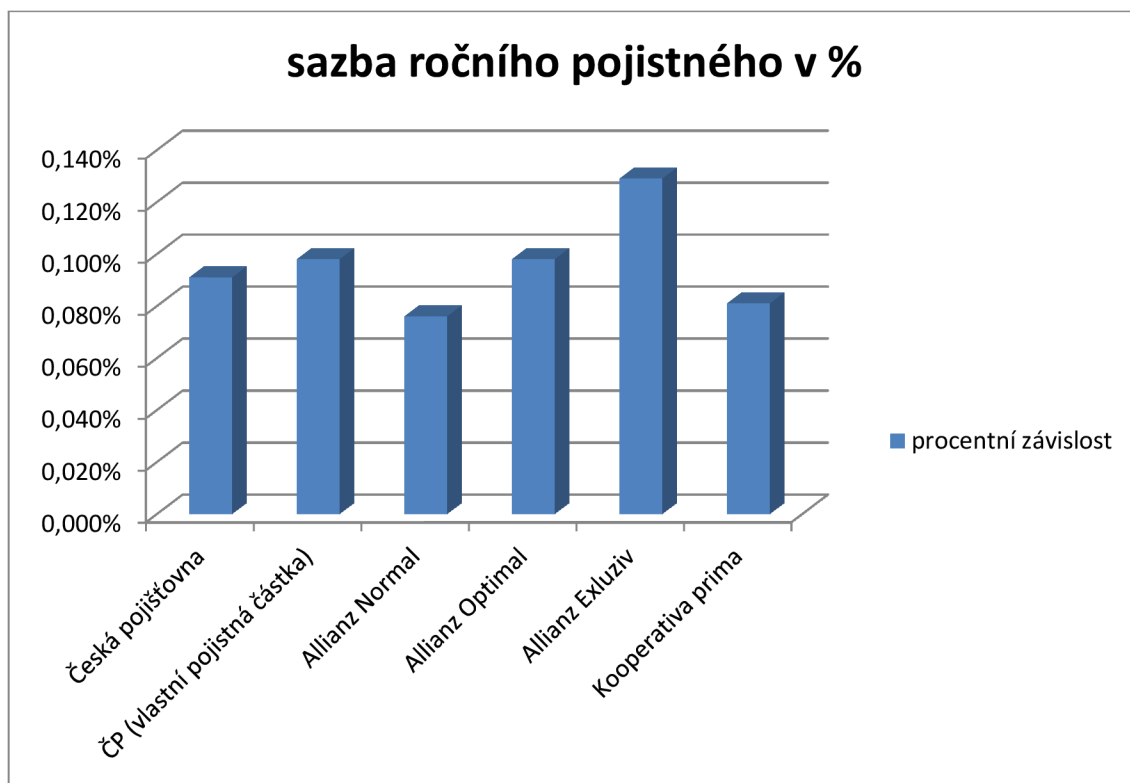
	Vypočítaná pojistná hodnota	Cena za 1m ²
Cenová vyhláška	4 174 238 Kč	14 102 Kč
Česká pojišťovna	6 400 000 Kč	21 622 Kč
Allianz	4 662 000 Kč	15 750 Kč
Kooperativa	4 500 000 Kč	15 203 Kč

Nyní se podíváme na závislost ročního pojistného na pojistné hodnotě nemovitosti, v tabulce 9.1-3 je přehled kolik procent z pojistné hodnoty činí roční pojistné.

Tabulka 8.1-3- tabulka ročního pojistného

Typ pojistky	Pojistná částka	Roční pojistné	Percentuální závislost
Česká pojišťovna	6 400 000 Kč	5 831 Kč	0,091%
Česká pojišťovna (vlastní pojistná částka)	4 175 000 Kč	4 119 Kč	0,098%
Allianz Normal	4 662 000 Kč	3 527 Kč	0,076%
Allianz Optimal	4 662 000 Kč	4 585 Kč	0,098%
Allianz Exluziv	4 662 000 Kč	5 995 Kč	0,129%
Kooperativa Prima	4 500 000 Kč	3 632 Kč	0,081%

Podle propočtů v tabulce je možné nemovitost pojistit za sazbu ročního pojistného, které se nachází v rozmezí 0,081% - 0,129% její pojistné hodnoty, která je různá podle pojišťovny a rozsahu pojistky. Nejlevněji lze pojistit nemovitost u kooperativy, nejdražší pak u Allianz za pojištění typu exkluziv. Pro lepší přehlednost je procentuální závislost znázorněna v grafu na obrázku číslo 12.



Obrázek 12 – graf sazby pojistné placeného ročně pro RD

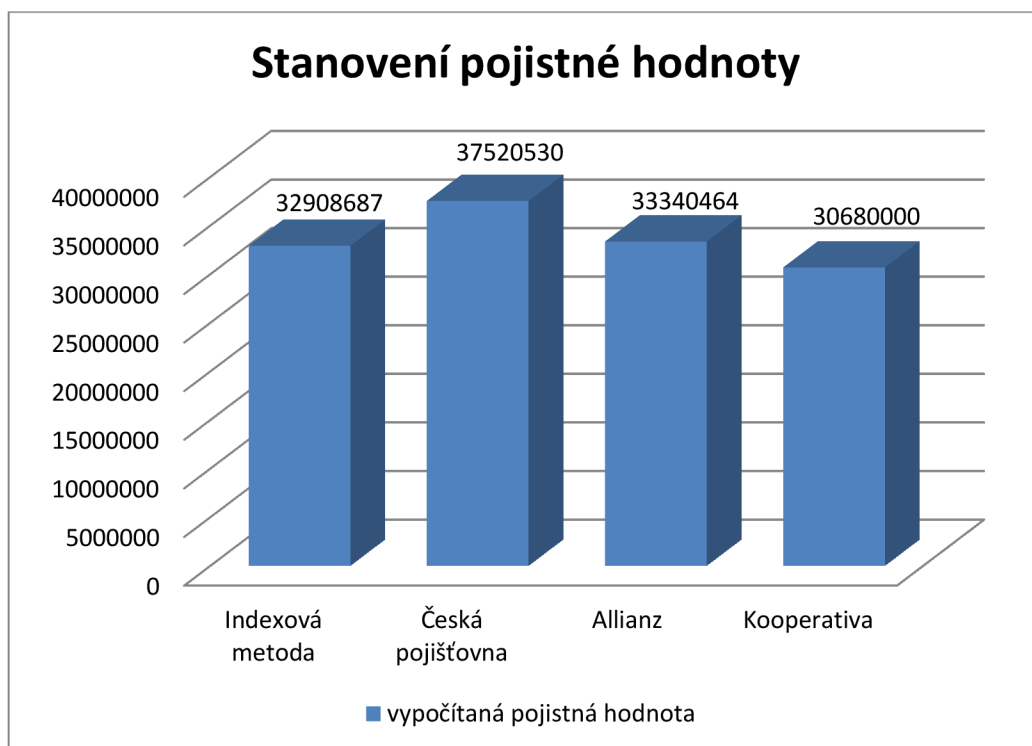
Tabulka 8.1-4- Přehled předmětu plnění u jednotlivých pojistek

	Allianz normál	Allianz optimal	Allianz exluziv	Česká pojišťovna	Kooperativa prima	Kooperativa komfort	Kooperativa trend
Požár	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Výbuch	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Úder blesku	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pád letadla	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Vichřice, krupobití	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Voda z vodovodního zařízení	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Krádež vloupáním, loupež	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
Imploze	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Povodeň, záplava	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sesuv hornin, zemin, lavin	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tíha sněhu	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pád stromu	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Náraz vozidla	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mráz (na vodovodu a topném systému)	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗
Zemětřesení	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rozbití skla (nepojištěným nebezpečím)	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rázová vlna nadzvukových letadel	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Znečištění kouřem	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Vystoupení vody z kanalizace	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Přepětí (úder blesku, napětíová špička)	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Vandalismus	✗	✗	✓	✓	✗	✓	✓
Zkrat v elektromotorech	✗	✗	✓	✗	✓	✓	✓
Náhrada za ztrátu vody	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Podpětí	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Poškození zateplených fasád ptactvem, hmyzem, hlodavci	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Atmosférické srážky	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Chybná funkce sprinklerového zařízení	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Aerodynamický třesk	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Pojištění podnikatelských rizik	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓

8.2 Srovnání výstupů pro dům s pečovatelskou službou

Porovnáním dat od jednotlivých pojišťoven bylo zjištěno, že pojistné částky vypočítané jednotlivými pojišťovnami se od sebe odlišují, ovšem ne tak výrazně jako tomu bylo u rodinného domu.

U této nemovitosti je dokonce pojistná hodnota u kooperativy nižší než hodnota vypočtena indexovou metodou z původní pořizovací ceny nemovitosti. V grafu na obrázku číslo 10 je srovnání pojistných hodnot jednotlivých pojišťoven s cenou získanou indexovou metodou.



Obrázek 13 – graf stanovení pojistné hodnoty domu s pečovatelskou službou

V následující tabulce 9.2-1 je procentuální přehled nadhodnocení, v případě pojišťovny kooperativa podhodnocení, pojistné částky pojišťovnami oproti ceně stanovené indexovou metodou z původní pořizovací ceny nemovitosti.

Nejblíže se hodnotě nemovitosti podle indexové metody přiblížila pojišťovna Allianz, u které se pojistná hodnota odlišuje od námi stanovené hodnoty pouze o 1,3%. Pojišťovna Kooperativa se v tomto případě dostala pod námi určenou hodnotu o 6,8%. Stejně jako u rodinného domu má Česká pojišťovna nejvyšší pojistnou hodnotu, a to o 14,1%. U této nemovitosti je ovšem tato hodnota výrazně blíže než u rodinného domu,

kde se lišily hodnoty o více jak 50%. Z hodnot v následující tabulce vyplývá, že čím je vyšší hodnota nemovitosti, tím menší je rozptyl pojistných hodnot nemovitosti.

Tabulka 8.2-1- Procentuální přehled pojistné částky Domu s pečovatelskou službou

	Vypočítaná pojistná hodnota	Nadhodnocení/Podhodnocení oproti indexové metodě (cenová vyhláška = 100%)
Indexová metoda	32 908 687 Kč	100,0%
Česká pojišťovna	37 520 530 Kč	114,1%
Allianz	33 340 464 Kč	101,3%
Kooperativa	30 680 000 Kč	93,2%

Stejně jako u rodinného domu provedeme srovnání ceny v přepočtu za 1 m² zastavěné plochy, tuto hodnotu získáme vynásobením zastavěné plochy 639 m² 4 patry, které posuzovaná nemovitost má, budeme tedy dělit hodnotou 2556 m².

Tabulka 8.2-2- Cena za 1m² zastavěné plochy

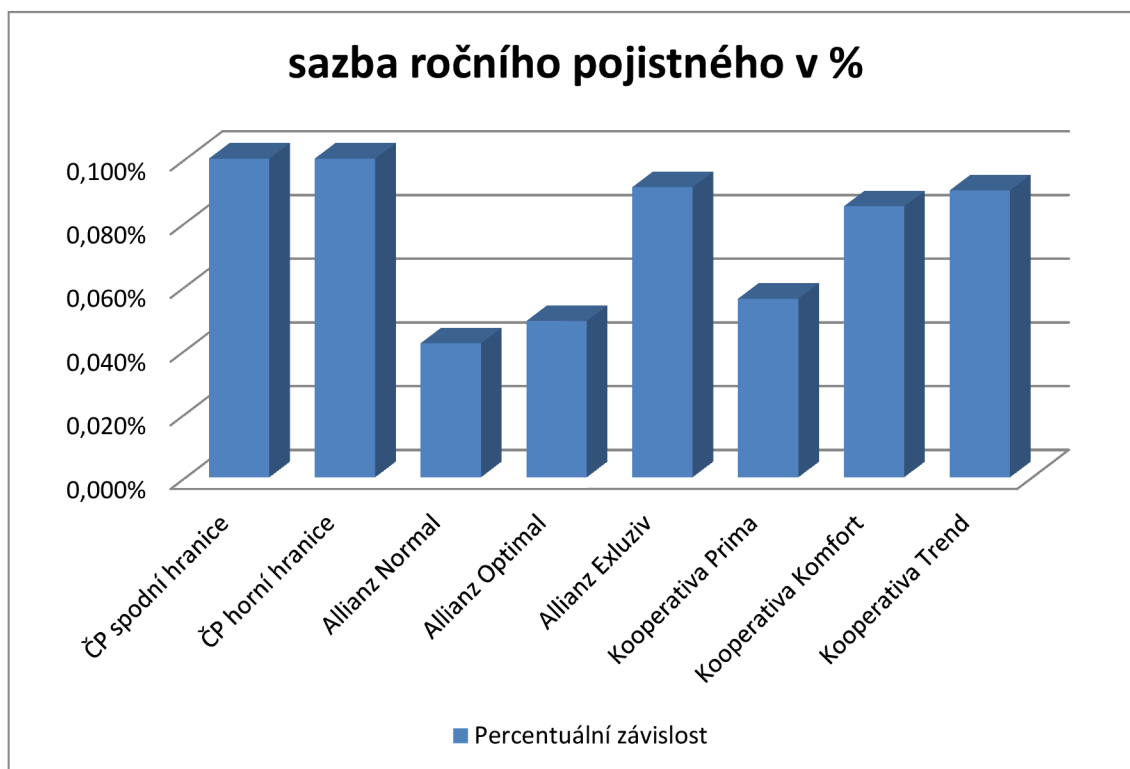
	Vypočítaná pojistná hodnota	Cena za 1m ²
Indexová metoda	32 908 687 Kč	12 875 Kč
Česká pojišťovna	37 520 530 Kč	14 679 Kč
Allianz	33 340 464 Kč	13 044 Kč
Kooperativa	30 680 000 Kč	12 003 Kč

Dále se podíváme na závislost ročního pojistného na pojistné hodnotě nemovitosti, v tabulce 9.2-3 je přehled kolik procent z pojistné hodnoty činí roční pojistné.

Tabulka 8.2-3- tabulka ročního pojistného

Typ pojistky	Pojistná částka	Roční pojistné	Percentuální závislost
Česká pojišťovna spodní hranice rozmezí	38 000 000 Kč	38 262 Kč	0,100%
Česká pojišťovna horní hranice rozmezí	41 000 000 Kč	41 097 Kč	0,100%
Allianz Normal	33 340 464 Kč	14 003 Kč	0,042%
Allianz Optimal	33 340 464 Kč	16 337 Kč	0,049%
Allianz Exkluziv	33 340 464 Kč	30 340 Kč	0,091%
Kooperativa Prima	30 680 000 Kč	17 487 Kč	0,056%
Kooperativa Komfort	30 680 000 Kč	26 231 Kč	0,085%
Kooperativa Trend	30 680 000 Kč	27 738 Kč	0,090%

Roční pojistné pro dům s pečovatelskou službou se dá pořídit již za 0,042% pojistné hodnoty nemovitosti. Nejdražší roční pojistné potom vyjde na 0,100% pojistné hodnoty nemovitosti. Všechny hodnoty jsou přehledně znázorněny v grafu na obrázku číslo 14.



Obrázek 14 – graf sazby pojistného placeného ročně u domu s pečovatelskou službou

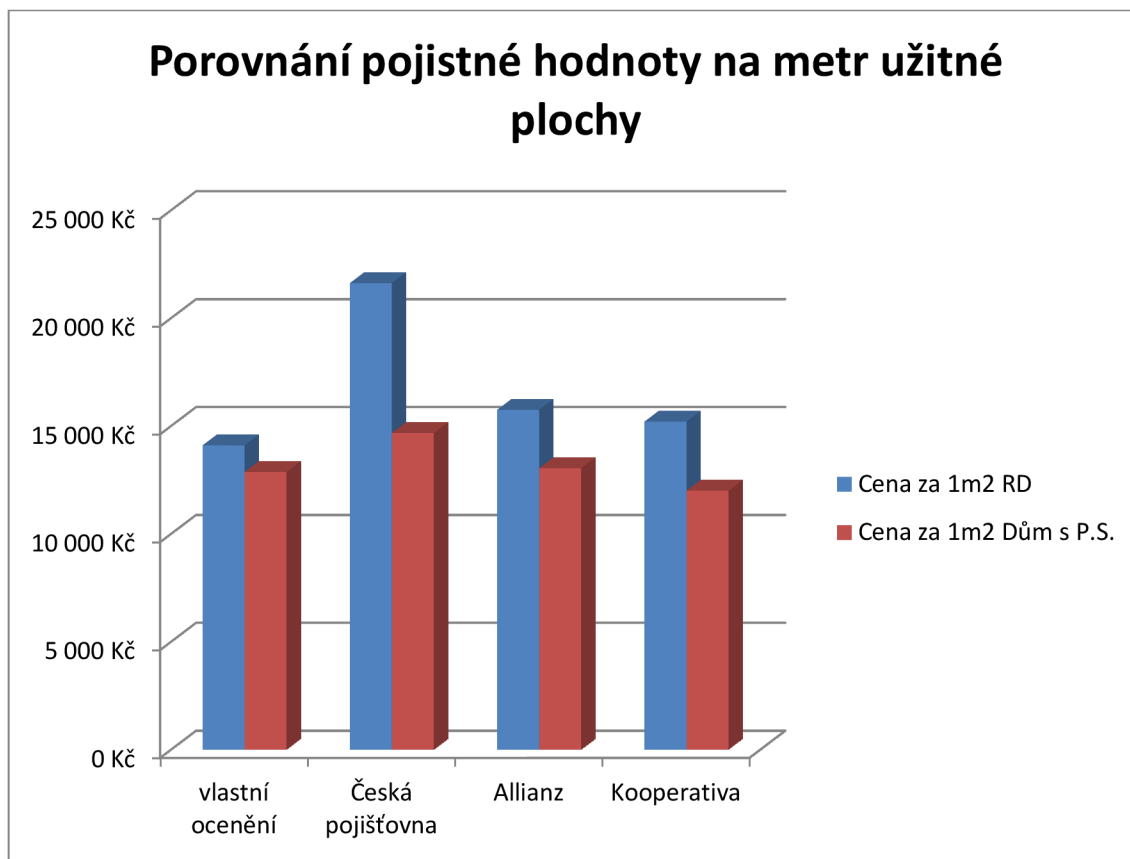
8.3 Vyhodnocení získaných dat

Po zpracování výstupů z výpočtů u rodinného domu a domu s pečovatelskou službou můžeme srovnat některé porovnatelné hodnoty, a dospět tak k zajímavým závěrům. Jako první porovnáme pojistnou hodnotu převedenou na metr čtvereční u rodinného domu a domu s pečovatelskou službou u jednotlivých pojišťoven.

Tabulka 8.3-1- tabulka srovnání pojistných hodnot na 1 m² užitné plochy

	Cena za 1m ² RD	Cena za 1m ² Dům s peč. službou
Vlastní ocenění	14 102 Kč	12 875 Kč
Česká pojišťovna	21 622 Kč	14 679 Kč
Allianz	15 750 Kč	13 044 Kč
Kooperativa	15 203 Kč	12 003 Kč

Hodnoty jsou přehledně porovnané na následujícím obrázku č.12 v grafu pro jednotlivé pojišťovny.



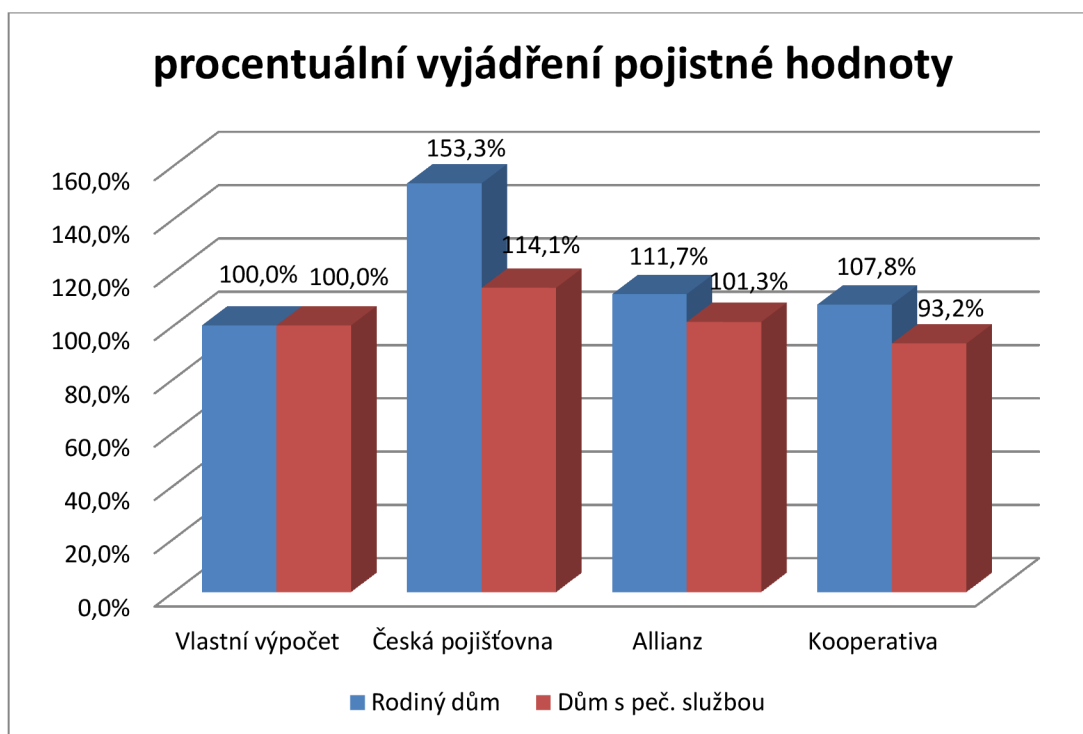
Obrázek 15 – graf porovnání pojistné hodnoty na metr užité plochy

Z grafu je krásně vidět že pojistná hodnota za metr čtvereční je u všech pojišťoven nižší pro dům s pečovatelskou službou. Podle tohoto srovnání můžeme odvodit, že pojišťovny oceňují nemovitosti s nižší výměrou, jako jsou rodinné domy, vyšší pojistnou hodnotou než u větších nemovitostí jako jsou bytové domy.

Další veličinou, kterou lze porovnávat u obou nemovitostí je procentuální vyjádření pojistné hodnoty oproti ceně stanovené vlastním výpočtem. Srovnání je provedeno v následující tabulce 8.3-2 a v grafu na obrázku č. 16.

Tabulka 8.3-2- procentuální vyjádření pojistné hodnoty pro obě nemovitosti

	Nadhodnocení/Podhodnocení oproti vlastnímu výpočtu RD (vlastní výpočet = 100%)	Nadhodnocení/Podhodnocení oproti vlast. výpočtu DsPS (vlastní výpočet = 100%)
Vlastní výpočet	100,0%	100,0%
Česká pojišťovna	153,3%	114,1%
Allianz	111,7%	101,3%
Kooperativa	107,8%	93,2%



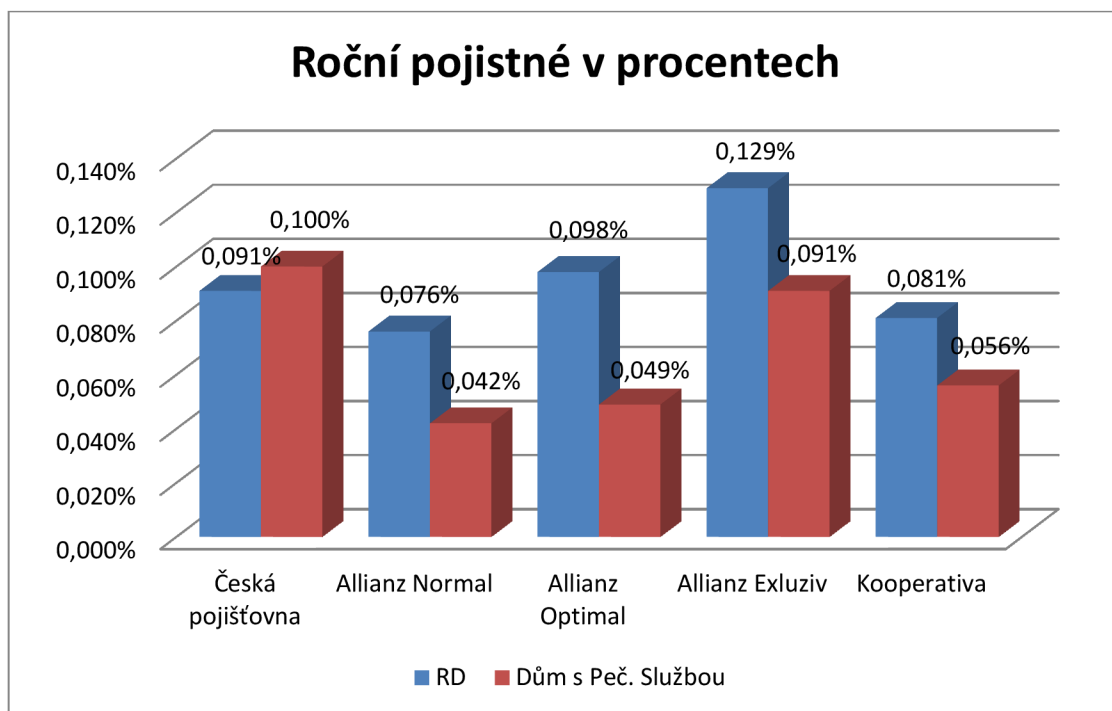
Obrázek 16 – porovnání procentuálního vyjádření pojistné hodnoty

Ze srovnání pojistných hodnot je vidět, že odchylka od našeho výpočtu hodnoty nemovitosti se zmenšila u domu s pečovatelskou službou oproti odchylce u rodinného domu, z tohoto vyplývá, že čím větší nemovitost tím přesnější určení hodnoty nemovitosti.

Poslední porovnatelnou hodnotu u obou nemovitostí je roční pojistné v přepočtu na procentní podíl z hodnoty nemovitosti, vzhledem k tomu že pro rodinný dům máme o něco méně pojistných nabídek budeme porovnávat pouze ty, které se vyskytují u obou nemovitostí.

Tabulka 8.3-3- tabulka ročního pojistného v procentech

Typ pojistky	Roční pojistné v % RD	Roční pojistné v % DsPS
Česká pojišťovna	0,091%	0,100%
Allianz Normal	0,076%	0,042%
Allianz Optimal	0,098%	0,049%
Allianz Exluziv	0,129%	0,091%
Kooperativa	0,081%	0,056%



Obrázek 17 – graf srovnání ročního pojistného v procentech

Z grafu můžeme vypočítat, že u pojišťoven Allianz a Kooperativa je pojistné vyjádřené v procentech z pojistné hodnoty pro větší nemovitosti levnější, než pro rodinné domy. Pouze u České pojišťovny je tomu naopak, přihlídneme-li k tomu, že rozdíl obou hodnot je malý a s přihlédnutím k statistické chybě, by se v podstatě dalo říct, že Česká pojišťovna má shodnou sazbu ročního pojistného pro všechny nemovitosti. Tato sazba se pohybuje někde okolo hodnoty 0,100% z pojistné hodnoty nemovitosti.

8.4 Výběr pojišťovny

Na základě získaných dat můžeme udělat multikriteriální vyhodnocení pro doporučení nejvhodnější pojišťovny k pojištění domu s pečovatelskou službou. Pomocí 3 tabulek kritérií získáme závěrečnou tabulku s vyhodnocením. Pokud je u některé pojišťovny více variant vybíráme vždy tu nejzrozsáhlejší. Jako první a nejdůležitější kritérium použijeme výši ročního pojistného.

Tabulka 8.4-1- hodnocení nabídky dle výše pojistného

Pojišťovna	Pojistné	Úspora	Y ₁ Kritérium
Česká pojišťovna	38 262 Kč	0 Kč	0,00
Allianz	30 340 Kč	7 922 Kč	0,75
Kooperativa	27 738 Kč	10 524 Kč	1,00

V tabulce byla provedena transformace na úsporu nákladů vztažené k nejhorší nabídce, a převedeno na kritérium Y₁ do intervalu $< 0;1 >$. V případě, že by bylo pouze toto kritérium, byla by vybrána pojišťovna Kooperativa, následují však ještě další 2 kritéria.

Jako druhé kritérium vezmeme rating od celosvětově uznávané ratingové agentury Standard & Poor's. Na webových stránkách této agentury je možno po jednoduché registraci nahlížet na ratingová hodnocení všech společností, kterým byl rating stanoven.

Tabulka 8.4-2- hodnocení finanční stability pojistitele

Pojišťovna	Hodnocení	Y ₂ Kritérium
Česká pojišťovna	A+	1,00
Allianz	A+	1,00
Kooperativa	A+	1,00

Jak je z předešlé tabulky patrné, všechny námi zvolené pojišťovny mají u ratingové agentury Standard & Poor's rating A+ což je nejvyšší možný a značí finanční stabilitu

institute. Jako poslední kritérium zvolíme hodnocení nabídky podle výše doplňkových limitů. Jedná se o rizika povodně a záplav, vichřice, krupobití vodovodní škody, finanční škody apod. Základní riziko (požár, výbuch, přímý zásah blesku a pád letadla) je přirozeně bez limitů. Nabídku pojišťoven představuje hodnota H vypočítaná podle vzorce (5.1.3.1) kritérium Y_3 dostaneme následný přepočtem s koeficientem 1,2, který jsme si sami určili. Hodnoty použité v tabulce pochází s nabídek pojišťoven u České pojišťovny je nabídka bez limitu, u Allianz je spoluúčast 1% pro dodatečná rizika, a u Kooperativa je výše krytí pro posuzovanou nemovitost u dodatečných rizik stanovena na hodnotu 28 mil. Kč.

Tabulka 8.4-3- hodnocení doplňkových limitů

Pojišťovna	Hodnota H	Y_3 Kritérium
Česká pojišťovna	1,00	1,00
Allianz	0,99	0,83
Kooperativa	0,91	0,76

Nyní je potřeba stanovit váhu kritérií, k tomu nám poslouží Saatyho matice, kde kritérium pojistných nákladů dostalo nejvyšší prioritu, byla zde zvolena hodnota preferencí 2 oproti preferenci limitům plnění. Současně byla zvolena hodnota 2 preference limitům plnění, proti preferenci ratingu pojišťovny Saatyho matice pro odhad vah preferencí vypadá následovně:

$$\begin{bmatrix} 1 & 1/2 & 2 \\ 2 & 1 & 4 \\ 1/2 & 1/4 & 1 \end{bmatrix} \quad (5.1.3.1)$$

Uvedená matice je konzistentní, neboť $S_{13} = S_{12} * S_{23} = 1/2 * 4 = 2$. Výpočet hodnoty vektoru vah V , lze získat řešením soustavy následujících rovnic:

$$V_1 / V_2 = 1/2 \quad V_1 / V_3 = 2 \quad V_3 / V_1 = 1/2 \quad V_1 + V_2 + V_3 = 1$$

Uvedená soustava rovnic má řešení $V_1 = 0,286$ pro doplňkové limity, $V_2 = 0,571$ pro pojistné náklady, $V_3 = 0,143$ pro rating pojišťovny. Celkový užitek variant lze

stanovit jako vážený součet dílčích užiteků jednotlivých kriterií, jak je vidět v následující tabulce s výsledky:

Tabulka 8.4-4- Závěrečné zhodnocení nabídek

Pojišťovna	Y₁ Kritérium	Y₂ Kritérium	Y₃ Kritérium	Funkce užitku	Pořadí
Česká pojišťovna	0,00	1,00	1,00	0,43	3.
Allianz	0,75	1,00	0,83	0,81	2.
Kooperativa	1,00	1,00	0,76	0,93	1.
Váhy	0,571	0,147	0,286		

Po vyhodnocení všech podkladů vyšla jako nejvhodnější pojišťovna k pojištění domu s pečovatelskou službou pojišťovna Kooperativa. V tabulce lze také vyzorovat, že pojišťovna Allianz si díky třetímu kritériu o něco vylepšila pozici oproti případu, kdyby se posuzovalo jen podle prvního kritéria.

9 ZÁVĚR

V této diplomové práci se v teoretické části zabývalo přiblížením základních pojmů používaných při oceňování nemovitostí, legislativou s touto problematikou související. Následně byly nastíněny principy jednotlivých metod pro oceňování majetku, a porovnána jejich vhodnost pro jednotlivá využití.

V další kapitole proběhla analýza výběru metody pro pojistné účely a bylo dosaženo závěru, že pojišťovny nejčastěji používají metodu nákladovou s využitím nové ceny pro případ pojistného plnění. Další součástí práce je přiblížení situace na českém pojistném trhu. Ke konci teoretické části byl přiblížen postup výběru pojišťovny, který zohledňuje více kritérií, tento postup ukazuje, že nejnižší cena je vždy nejlepší volbou.

Na začátku praktické části diplomové práce byly představeny objekty, které byly zvoleny jako předmět ocenění. Kapitulu věnující se popisu objektů doplnilo představení tří největších pojišťoven, které byly následně použity ve srovnání jednotlivých výstupů.

Po představení objektů proběhlo ocenění rodinného domu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 364/2010 Sb., Ministerstva financí ČR. Pro srovnání byly vytvořeny nabídky pojištění od představených pojišťoven společně s pojistnou hodnotou nemovitosti. Stěžejními informacemi pro vytvoření pojistné hodnoty nemovitosti se částečně lišily u jednotlivých pojišťoven, a tento faktor měl pravděpodobně vliv na rozptyl hodnot nemovitosti od jednotlivých pojišťoven.

Druhá nemovitost pak byla oceněna indexovou metodou, rovněž bylo doplněno ocenění od jednotlivých pojišťoven spolu s nabídkou ročního pojistného. U domu s pečovatelskou službou již byly informace potřebné pro získání pojistné hodnoty velmi podobné, a proto se zmenšil i rozptyl jednotlivých pojistných hodnot.

V poslední kapitole diplomové práce byly jednotlivé hodnoty spolu s vlastními výpočty porovnány pro každou nemovitost zvlášť. A potom následovalo porovnání mezi nemovitostmi. Pro porovnání byly převedeny hodnoty nemovitosti na hodnotu za metr čtverečný, aby mohly být porovnány obě nemovitosti i když se liší v tom, že jedna je rodinný dům a druhá dům s pečovatelskou službou.

Při porovnání bylo zjištěno, že rodinný dům má vyšší hodnotu za metr čtverečný užitné plochy než dům s pečovatelskou službou a to u všech pojišťoven i u vlastního ocenění.

Dále byl zjištěn fakt, že čím je nemovitost větší a hodnotnější tím menší je rozptyl v ceně nemovitosti, takto to platí v našem případě. Abychom mohli říct, že se jedná o obecné pravidlo, bylo by nutné ocenit větší množství nemovitostí, pro získání dostatečně vypovídajícího vzorku hodnot. V závěru práce je potom proveden multikriteriální výběr, na jehož základě byla doporučena pojišťovna Kooperativa pro pojištění domu s pečovatelskou službou.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] **Allianz pojišťovna** <http://www.allianzdirect.cz/> [Online] 2011
- [2] **Axa pojišťovna** <http://www.axa.cz> [Online] 2011
- [3] **Prof. Ing. Bradáč A., DrSc. a kol.,** *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. Přepřacované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009 ISBN 978-80-7204-630-0
- [4] **Česká pojišťovna**, <http://www.ceskapojistovna.cz/> [Online] 2011
- [5] **Drozen F., Ryska J., Vacek A. a kol.:** *Oceňování majetku*. VŠE, Praha, 1997 ISBN 80-7079-932-3
- [6] **Generali pojišťovna**, <http://www.generali.cz/pojisteni-majetku/> [Online] 2011
- [7] **Jakubec M., Kardoš P., Kubica, M.:** *Riadenie hodnoty podniku*. KARTPRINT, 2005 ISBN 80-88870-48-8.
- [8] **Kooperativa pojišťovna** <http://www.koop.cz/pojisteni-on-line/pojisteni-domu-a-bytu/> [Online] 2011
- [9] **Němeček, A., Janata, J.,** *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010 ISBN 978-80-7400-114-7.
- [10] **Mgr. Přechková L,** *7. mezinárodní konference Finanční řízení podniků a finančních institucí*, Projekt IGS SU č.10/2009
- [11] **Ratingové hodnocení pojišťoven za rok 2010** <http://www.standardandpoors.com> [Online] 2011
- [12] **Výroční zprava asociace českých pojišťoven za rok 2010** http://www.cap.cz/ItemF.aspx?list=DOKUMENTY_01&view=pro+web+Výroční+zprávy [Online] 2011

Legislativa

[13] zákon 526/1990 Sb.

[14] zákon 37/2004 Sb.

[15] zákon 151/1997 Sb.

[16] zákon 586/1992 Sb.

[17] zákon 183/2006 Sb.

[18] vyhláška 364/2100 Sb.

[19] vyhláška 3/2008 Sb.

[20] vyhláška 540/2002 Sb.

[21] vyhláška 501/2006 Sb.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 2.1.2-1- Přehled mezních hodnot opotřebení pro časovou cenu.....	12
Tabulka 2.2.1-1- Základní ceny (ZC) za m ³ obestavěného prostoru budov.....	17
Tabulka 2.2.1-2- Základní ceny (ZC) za m ³ obestavěného prostoru hal.....	18
Tabulka 2.2.2-1- míry kapitalizace podle vyhlášky č.3/2008 Sb., příloha č.16.....	19
Tabulka 2.2.2-2- příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č.540/2002 Sb..	20
Tabulka 2.3-1-Srovnání vhodnosti metody podle účelu použití.....	28
Tabulka 4.1.1-1- hodnocení nabídky dle výše pojistného.....	33
Tabulka 4.1.2-1- hodnocení finanční stability pojistitele.....	34
Tabulka 4.1.3-1- hodnocení doplňkových limitů.....	34
Tabulka 4.1.4-1- Závěrečné zhodnocení nabídek.....	35
Tabulka 6.1.1-1- Výpočet výměr (dle přílohy č. 1, vyhl. č. 364/2010 Sb.).....	41
Tabulka 6.1.1-2- Stanovení typu objektu (dle přílohy č. 6, vyhl. č. 364/2010 Sb.).....	41
Tabulka 6.1.1-3- Stanovení koeficientu K ₄	43
Tabulka 6.1.1-4- Stanovení ceny rodinného domu.....	44
Tabulka 6.3 – 1 přehled na co pojišťovny kladou důraz při zjišťování hodnoty.....	49
Tabulka 7.4 – 1 přehled na co pojišťovny kladou důraz při zjišťování hodnoty.....	53
Tabulka 8.1-1- Procentuální přehled nadhodnocení pojistné částky RD.....	56
Tabulka 8.1-2- Cena za 1m ² zastavěné plochy.....	56
Tabulka 8.1-3- tabulka ročního pojistného.....	56
Tabulka 8.1-4- Přehled předmětu plnění u jednotlivých pojistek.....	57
Tabulka 8.2-1- Procentuální přehled pojistné částky Domu s pečovatelskou službou...59	59
Tabulka 8.2-2- Cena za 1m ² zastavěné plochy.....	59
Tabulka 8.2-3- tabulka ročního pojistného.....	59
Tabulka 8.3-1- tabulka srovnání pojistných hodnot na 1 m ² užitné plochy.....	60
Tabulka 8.3-2- procentuální vyjádření pojistné hodnoty pro obě nemovitosti.....	61
Tabulka 8.3-3- tabulka ročního pojistného v procentech.....	62
Tabulka 8.4-1- hodnocení nabídky dle výše pojistného.....	64
Tabulka 8.4-2- hodnocení finanční stability pojistitele.....	64
Tabulka 8.4-3- hodnocení doplňkových limitů.....	65
Tabulka 8.4-4- Závěrečné zhodnocení nabídek.....	65

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – metoda přímého cenového porovnání [3, s.328].....	24
Obrázek 2 – metoda nepřímého cenového porovnání [3, s.329].....	25
Obrázek 3 – závislost kroků procesu ocenění [10, s.4].....	30
Obrázek 4 – podíl jednotlivých pojišťoven na českém trhu [12].....	32
Obrázek 5 – podíl pojištění majetku na neživotním pojištění [12].....	32
Obrázek 6 – foto domu s pečovatelskou službou se 30 chrněnými byty.....	37
Obrázek 7 – foto oceňovaného rodinného domu.....	38
Obrázek 8 – formulář konstrukce nemovitosti.....	46
Obrázek 9 – formulář nadstandardních prvků.....	46
Obrázek 10 – formulář typu budovy.....	48
Obrázek 11 – graf stanovení pojistné hodnoty rodinného domu.....	54
Obrázek 12 – graf sazby pojistné placeného ročně pro RD.....	56
Obrázek 13 – graf stanovení pojistné hodnoty domu s pečovatelskou službou.....	58
Obrázek 14 – graf sazby pojistného placeného ročně u domu s peč. Službou.....	60
Obrázek 15 – graf porovnání pojistné hodnoty na metr užité plochy.....	61
Obrázek 16 – porovnání procentuálního vyjádření pojistné hodnoty.....	62
Obrázek 17 – graf srovnání ročního pojistného v procentech.....	63

SEZNAM ZKRATEK

CK	Cenová korekce
CNP	Nová cena stavby
C_v	Věčná renta
CZ-CC	Klasifikace stavebních děl (CZ vyjadřuje národní verzi Classification of Types of Constructions)
ČCE	Česká církev evangelická
ČSÚ	Český statistický úřad
Kp	Koeficient prodejnosti
KSD	Klasifikace stavebních děl
NP	Nadzemní podlaží
NPV	Čistá současná hodnota (net present value)
OP	Obestavěný prostor
PC	Požizovací cena
PČ	Pojistná částka
PK	Podíl konstrukce
PNV	Finanční hodnota přístavby
PP	Podzemní podlaží
PR	Cena rekonstrukce
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RD	Rodinný dům
RSU	Finanční hodnota rekonstrukcí a úprav
SKP	Standardní klasifikace produkce
THU	Technicko-hospodářský ukazatel
TZ	Technické zhodnocení
UC	Účetní cena
UPC	Upravená pořizovací cena
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená
ZP	Zastavěná plocha

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P1 - indexy cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC pro roky 2007-2011

Příloha P2 - formulář pro online pojištění pojišťovny Allianz [1]

Příloha P3 - formulář pro online pojištění pojišťovny Kooperativa [8]

Příloha P4 - formulář pro online pojištění České pojišťovny [4]

Příloha P1 - indexy cen stavebních děl podle klasifikace CZ-CC pro roky 2007-2011

2. INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL PODLE KLASIFIKACE CZ-CC

Období: 4. čtvrtletí 2007

Kód CZ-CC	Název	Stálá váha	ROK 2007														
			průměr roku 2005 = 100					předchozí období = 100					stejně období předchozího roku = 100				
			čtvrtletí				průměr od poč. roku	čtvrtletí				prům. tempo růstu	čtvrtletí				průměr od poč. roku
			1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.	
1	Budovy	5 561	105,6	106,8	108,2	109,2	107,5	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	104,0	104,2	104,5	104,8	104,4
11	Budovy bytové	1 779	105,4	106,6	108,1	109,1	107,3	101,3	101,1	101,4	100,9	101,2	103,9	104,2	104,5	104,9	104,4
111	Budovy jednobytové	351	105,8	107,1	108,7	109,9	107,9	101,5	101,2	101,5	101,1	101,3	104,1	104,6	105,0	105,5	104,8
1110	Budovy jednobytové	351	105,8	107,1	108,7	109,9	107,9	101,5	101,2	101,5	101,1	101,3	104,1	104,6	105,0	105,5	104,8
112	Budovy dvou a vícebytové	1 215	105,3	106,5	107,9	108,9	107,2	101,2	101,1	101,3	100,9	101,1	103,8	104,0	104,5	104,6	104,2
1121	Budovy dvoubytové	93	105,8	107,1	108,7	109,9	107,9	101,3	101,2	101,5	101,1	101,3	104,2	104,4	104,8	105,3	104,7
1122	Budovy tří a vícebytové	1 122	105,3	106,4	107,8	108,8	107,1	101,2	101,0	101,3	100,9	101,1	103,8	104,0	104,4	104,5	104,2
113	Budovy bytové ostatní	213	105,5	106,7	108,1	109,1	107,4	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	103,9	104,1	104,4	104,8	104,3
1130	Budovy bytové ostatní	213	105,5	106,7	108,1	109,1	107,4	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	103,9	104,1	104,4	104,8	104,3
12	Budovy nebytové	3 772	105,7	106,9	108,3	109,3	107,6	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	104,0	104,3	104,5	104,8	104,4
121	Hotely a obdobné budovy	153	106,0	107,3	108,8	110,0	108,0	101,3	101,2	101,4	101,1	101,2	104,3	104,4	104,7	105,2	104,7
1211	Hotely	153	106,0	107,3	108,8	110,0	108,0	101,3	101,2	101,4	101,1	101,2	104,3	104,4	104,7	105,2	104,7
122	Budovy administrativní	786	105,7	107,0	108,3	109,2	107,6	101,4	101,2	101,2	100,8	101,1	104,1	104,3	104,5	104,8	104,4
1220	Budovy administrativní	786	105,7	107,0	108,3	109,2	107,6	101,4	101,2	101,2	100,8	101,1	104,1	104,3	104,5	104,8	104,4
123	Budovy pro obchod	749	105,7	107,0	108,3	109,4	107,6	101,4	101,2	101,2	101,0	101,2	104,1	104,3	104,5	105,0	104,5
1230	Budovy pro obchod	749	105,7	107,0	108,3	109,4	107,6	101,4	101,2	101,2	101,0	101,2	104,1	104,3	104,5	105,0	104,5
124	Budovy pro dopravu a telekomunikace	158	106,1	107,3	108,7	109,8	108,0	101,4	101,1	101,3	101,0	101,2	104,1	104,3	104,6	105,0	104,5
1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	135	106,1	107,4	108,7	109,8	108,0	101,4	101,2	101,2	101,0	101,2	104,2	104,4	104,5	105,0	104,5
1242	Garáže	23	105,7	107,0	108,5	109,6	107,7	101,3	101,2	101,4	101,0	101,2	104,0	104,3	104,7	105,1	104,5
125	Budovy pro průmysl a skladování	1 166	105,6	106,8	108,2	109,2	107,5	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	103,9	104,2	104,4	104,8	104,3
1251	Budovy pro průmysl	975	105,7	106,9	108,3	109,3	107,6	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	104,0	104,3	104,5	104,8	104,4
1252	Budovy skladů, nádrže, síla	191	105,0	106,2	107,5	108,7	106,9	101,1	101,1	101,2	101,1	101,1	103,3	103,7	104,1	104,6	103,9
126	Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	693	105,6	106,8	108,1	109,1	107,4	101,3	101,1	101,2	100,9	101,1	104,0	104,2	104,3	104,7	104,3
1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	119	105,4	106,5	107,8	108,9	107,2	101,3	101,0	101,2	101,0	101,1	103,9	104,2	104,4	104,7	104,3
1262	Muzea a knihovny	36	105,6	106,8	108,1	109,0	107,4	101,2	101,1	101,2	100,8	101,1	104,1	104,1	104,3	104,5	104,3
1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum	279	105,3	106,5	107,9	108,9	107,2	101,3	101,1	101,3	100,9	101,1	103,8	104,1	104,4	104,7	104,3
1264	Budovy pro zdravotnictví	160	106,0	107,3	108,5	109,4	107,8	101,3	101,2	101,1	100,8	101,1	104,3	104,4	104,4	104,6	104,4
1265	Budovy pro sport	99	106,0	107,4	108,7	109,8	108,0	101,4	101,3	101,2	101,0	101,2	104,3	104,5	104,7	105,1	104,7
127	Budovy nebytové ostatní	67	105,1	106,3	107,8	108,9	107,0	101,3	101,1	101,4	101,0	101,2	103,7	104,0	104,5	104,9	104,3
1271	Budovy pro zemědělství	67	105,1	106,3	107,8	108,9	107,0	101,3	101,1	101,4	101,0	101,2	103,7	104,0	104,5	104,9	104,3

2. INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL PODLE KLASIFIKACE CZ-CC
Price indices of Constructions according to code CZ-CC

Kód CZ- CC Code CZ- CC	Název Name	Stálá váha Constant weights	2008														
			průměr roku 2005 = 100 2005 average = 100					průměr od poč. roku Avg from the beginning of the	předchozí období = 100 Previous period = 100				průměr- tempo růstu Avg rate of growth	stejně období předchozího roku = 100 Corresponding period of the last year = 100			
			čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter						
			1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.			
1	Budovy	5 551	110,9	112,1	112,9	113,0	112,2	101,6	101,1	100,7	100,1	100,9	105,0	105,0	104,3	103,5	104,4
11	Budovy bytové	1 779	110,8	112,0	112,8	113,0	112,2	101,6	101,1	100,7	100,2	100,9	105,1	105,1	104,3	103,6	104,5
111	Budovy jednobytové	351	111,6	112,9	113,7	113,9	113,0	101,5	101,2	100,7	100,2	100,9	105,5	105,4	104,6	103,6	104,8
1110	Budovy jednobytové	351	111,6	112,9	113,7	113,9	113,0	101,5	101,2	100,7	100,2	100,9	105,5	105,4	104,6	103,6	104,8
112	Budovy dvou a vícebytové	1 215	110,5	111,8	112,5	112,8	111,9	101,5	101,2	100,6	100,3	100,9	104,9	105,0	104,3	103,6	104,4
1121	Budovy dvoubytové	93	111,6	112,9	113,7	113,9	113,0	101,5	101,2	100,7	100,2	100,9	105,5	105,4	104,6	103,6	104,8
1122	Budovy tří a vícebytové	1 122	110,4	111,7	112,4	112,7	111,8	101,5	101,2	100,6	100,3	100,9	104,8	105,0	104,3	103,6	104,4
113	Budovy bytové ostatní	213	110,8	112,0	112,7	112,9	112,1	101,6	101,1	100,6	100,2	100,9	105,0	105,0	104,3	103,5	104,4
1130	Budovy bytové ostatní	213	110,8	112,0	112,7	112,9	112,1	101,6	101,1	100,6	100,2	100,9	105,0	105,0	104,3	103,5	104,4
12	Budovy nebytové	3 772	111,0	112,2	112,9	113,0	112,3	101,6	101,1	100,6	100,1	100,8	105,0	105,0	104,2	103,4	104,4
121	Hotely a obdobné budovy	153	111,8	113,1	113,9	114,1	113,2	101,6	101,2	100,7	100,2	100,9	105,5	105,4	104,7	103,7	104,8
1211	Hotely	153	111,8	113,1	113,9	114,1	113,2	101,6	101,2	100,7	100,2	100,9	105,5	105,4	104,7	103,7	104,8
122	Budovy administrativní	786	110,9	112,0	112,7	112,8	112,1	101,6	101,0	100,6	100,1	100,8	104,9	104,7	104,1	103,3	104,2
1220	Budovy administrativní	786	110,9	112,0	112,7	112,8	112,1	101,6	101,0	100,6	100,1	100,8	104,9	104,7	104,1	103,3	104,2
123	Budovy pro obchod	749	111,1	112,4	113,1	113,3	112,5	101,6	101,2	100,6	100,2	100,9	105,1	105,0	104,4	103,6	104,5
1230	Budovy pro obchod	749	111,1	112,4	113,1	113,3	112,5	101,6	101,2	100,6	100,2	100,9	105,1	105,0	104,4	103,6	104,5
124	Budovy pro dopravu a telekomunikace	158	111,5	112,6	113,4	113,5	112,8	101,5	101,0	100,7	100,1	100,8	105,1	104,9	104,3	103,4	104,4
1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	135	111,5	112,6	113,4	113,5	112,8	101,5	101,0	100,7	100,1	100,8	105,1	104,8	104,3	103,4	104,4
1242	Garáže	23	111,4	112,6	113,4	113,5	112,7	101,6	101,1	100,7	100,1	100,9	105,4	105,2	104,5	103,6	104,7
125	Budovy pro průmysl a skladování	1 166	110,9	112,0	112,8	112,8	112,1	101,6	101,0	100,7	100,0	100,8	105,0	104,9	104,3	103,3	104,4
1251	Budovy pro průmysl	975	111,0	112,1	112,9	112,9	112,2	101,6	101,0	100,7	100,0	100,8	105,0	104,9	104,2	103,3	104,3
1252	Budovy skladů, nádrže, sila	191	110,2	111,5	112,4	112,5	111,7	101,4	101,2	100,8	100,1	100,9	105,0	105,0	104,6	103,5	104,5
126	Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	693	110,9	112,1	112,8	113,0	112,2	101,6	101,1	100,6	100,2	100,9	105,0	105,0	104,3	103,6	104,5
1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	119	110,6	111,8	112,6	112,9	112,0	101,6	101,1	100,7	100,3	100,9	104,9	105,0	104,5	103,7	104,5
1262	Muzea a knihovny	36	110,8	111,9	112,5	112,6	112,0	101,7	101,0	100,5	100,1	100,8	104,9	104,8	104,1	103,3	104,3
1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum	279	110,7	111,9	112,6	112,9	112,0	101,7	101,1	100,6	100,3	100,9	105,1	105,1	104,4	103,7	104,5
1264	Budovy pro zdravotnictví	160	111,1	112,3	113,0	113,1	112,4	101,6	101,1	100,6	100,1	100,8	104,8	104,7	104,1	103,4	104,2
1265	Budovy pro sport	99	111,5	112,8	113,6	113,7	112,9	101,5	101,2	100,7	100,1	100,9	105,2	105,0	104,5	103,6	104,6
127	Budovy nebytové ostatní	67	110,6	111,9	112,7	112,9	112,0	101,6	101,2	100,7	100,2	100,9	105,2	105,3	104,5	103,7	104,7
1271	Budovy pro zemědělství	67	110,6	111,9	112,7	112,9	112,0	101,6	101,2	100,7	100,2	100,9	105,2	105,3	104,5	103,7	104,7
2	Inženýrská díla	4 449	109,9	111,4	112,3	112,7	111,6	101,4	101,4	100,8	100,4	101,0	104,4	104,9	104,7	104,0	104,5
21	Dopravní díla	3 313	109,7	111,2	112,1	112,5	111,4	101,4	101,4	100,8	100,4	101,0	104,4	104,9	104,7	104,0	104,5
211	Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace	1 854	110,5	112,1	113,0	113,4	112,3	101,4	101,4	100,8	100,4	101,0	104,5	105,1	104,7	104,0	104,6
2111	Dálnice	993	110,5	112,1	113,0	113,4	112,3	101,4	101,4	100,8	100,4	101,0	104,5	105,1	104,7	104,0	104,6
2112	Místní a účelové komunikace	861	110,5	112,1	113,0	113,4	112,3	101,4	101,4	100,8	100,4	101,0	104,5	105,1	104,7	104,0	104,6

2. INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL PODLE KLASIFIKACE CZ-CC Price indices of Constructions according to code CZ-CC

Období: 4. čtvrtletí 2009
Period: 4th Quarter of 2009

Kód CZ- CC Code CZ- CC	Název Name	Stálá váha Constant weights	2009														
			průměr roku 2005 = 100 2005 average = 100					předchozí období = 100 Previous period = 100					stejně období předchozího roku = 100 Corresponding period of the last year = 100				
			čtvrtletí Quarter				průměr od poč. roku Avg. from the beginning of the year	čtvrtletí Quarter				průměrné tempo růstu Avg. rate of growth	čtvrtletí Quarter				průměr od poč. roku Avg. from the beginning of the year
			1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.		1.	2.	3.	4.	
1	Budovy	5 551	113,1	113,0	112,8	112,6	112,9	100,1	99,9	99,8	99,8	99,9	102,0	100,8	99,9	99,6	100,6
11	Budovy bytové	1 779	113,2	113,1	112,9	112,7	113,0	100,2	99,9	99,8	99,8	99,9	102,2	101,0	100,1	99,7	100,7
111	Budovy jednobytové	351	114,1	114,0	113,8	113,7	113,9	100,2	99,9	99,8	99,9	99,9	102,2	101,0	100,1	99,8	100,8
1110	Budovy jednobytové	351	114,1	114,0	113,8	113,7	113,9	100,2	99,9	99,8	99,9	99,9	102,2	101,0	100,1	99,8	100,8
112	Budovy dvou a vícebytové	1 215	113,0	112,9	112,6	112,5	112,8	100,2	99,9	99,7	99,9	99,9	102,3	101,0	100,1	99,7	100,8
1121	Budovy dvoubytové	93	114,2	114,1	113,9	113,9	114,0	100,3	99,9	99,8	100,0	100,0	102,3	101,1	100,2	100,0	100,9
1122	Budovy tří a vícebytové	1 122	112,9	112,8	112,5	112,4	112,7	100,2	99,9	99,7	99,9	99,9	102,3	101,0	100,1	99,7	100,8
113	Budovy bytové ostatní	213	113,1	113,0	112,8	112,6	112,9	100,2	99,9	99,8	99,8	99,9	102,1	100,9	100,1	99,7	100,7
1130	Budovy bytové ostatní	213	113,1	113,0	112,8	112,6	112,9	100,2	99,9	99,8	99,8	99,9	102,1	100,9	100,1	99,7	100,7
12	Budovy nebytové	3 772	113,1	112,9	112,7	112,6	112,8	100,1	99,8	99,8	99,9	99,9	101,9	100,6	99,8	99,6	100,5
121	Hotely a obdobné budovy	153	114,4	114,3	114,2	114,0	114,2	100,3	99,9	99,9	99,8	100,0	102,3	101,1	100,3	99,9	100,9
1211	Hotely	153	114,4	114,3	114,2	114,0	114,2	100,3	99,9	99,9	99,8	100,0	102,3	101,1	100,3	99,9	100,9
122	Budovy administrativní	786	112,5	112,4	112,1	112,1	112,3	99,7	99,9	99,7	100,0	99,8	101,4	100,4	99,5	99,4	100,2
1220	Budovy administrativní	786	112,5	112,4	112,1	112,1	112,3	99,7	99,9	99,7	100,0	99,8	101,4	100,4	99,5	99,4	100,2
123	Budovy pro obchod	749	113,6	113,5	113,4	113,4	113,5	100,3	99,9	99,9	100,0	100,0	102,3	101,0	100,3	100,1	100,9
1230	Budovy pro obchod	749	113,6	113,5	113,4	113,4	113,5	100,3	99,9	99,9	100,0	100,0	102,3	101,0	100,3	100,1	100,9
124	Budovy pro dopravu a telekomunikace	158	113,4	113,2	113,1	112,9	113,2	99,9	99,8	99,9	99,8	99,8	101,7	100,5	99,7	99,5	100,4
1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	135	113,3	113,1	113,0	112,9	113,1	99,8	99,8	99,9	99,9	99,8	101,6	100,4	99,6	99,5	100,3
1242	Garáže	23	113,9	113,6	113,4	113,2	113,5	100,4	99,7	99,8	99,8	99,9	102,2	100,9	100,0	99,7	100,7
125	Budovy pro průmysl a skladování	1 166	112,8	112,4	112,1	111,9	112,3	100,0	99,6	99,7	99,8	99,8	101,7	100,4	99,4	99,2	100,2
1251	Budovy pro průmysl	975	112,8	112,4	112,1	111,9	112,3	99,9	99,6	99,7	99,8	99,7	101,6	100,3	99,3	99,1	100,1
1252	Budovy skladů, nádrže, sila	191	112,6	112,4	111,9	111,7	112,2	100,1	99,8	99,6	99,8	99,8	102,2	100,8	99,6	99,3	100,4
126	Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	693	113,3	113,2	113,0	113,0	113,1	100,3	99,9	99,8	100,0	100,0	102,2	101,0	100,2	100,0	100,8
1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	119	113,4	113,4	113,3	113,3	113,4	100,4	100,0	99,9	100,0	100,1	102,5	101,4	100,6	100,4	101,2
1262	Muzea a knihovny	36	113,0	113,0	112,8	112,7	112,9	100,4	100,0	99,8	99,9	100,0	102,0	101,0	100,3	100,1	100,8
1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum	279	113,1	113,0	112,8	112,8	112,9	100,2	99,9	99,8	100,0	100,0	102,2	101,0	100,2	99,9	100,8
1264	Budovy pro zdravotnictví	160	113,1	113,0	112,8	112,8	112,9	100,0	99,9	99,8	100,0	99,9	101,8	100,6	99,8	99,7	100,5
1265	Budovy pro sport	99	113,9	113,9	113,8	113,7	113,8	100,2	100,0	99,9	99,9	100,0	102,2	101,0	100,2	100,0	100,8
127	Budovy nebytové ostatní	67	113,1	112,9	112,6	112,4	112,8	100,2	99,8	99,7	99,8	99,9	102,3	100,9	99,9	99,6	100,6
1271	Budovy pro zemědělství	67	113,1	112,9	112,6	112,4	112,8	100,2	99,8	99,7	99,8	99,9	102,3	100,9	99,9	99,6	100,6

2. INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL PODLE KLASIFIKACE CZ-CC Price indices of Constructions according to code CZ-CC

Období: 4. čtvrtletí 2010
Period: 4th Quarter of 2010

Kód CZ- CC Code CZ- CC	Název Name	Stálá váha Constant weights	2010														
			průměr roku 2005 = 100 2005 average = 100					průměr od poč. roku Avg from the beginning of the year	předchozí období = 100 Previous period = 100				průměrné tempo růstu Avg rate of growth	stejně období předchozího roku = 100 Corresponding period of the last year = 100			
			čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter						
			1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	1.	2.	3.	4.	průměr od poč. roku Avg from the beginning of the year		
1	Budovy	5 551	112,7	112,3	112,1	112,0	112,3	100,1	99,6	99,8	99,9	99,8	99,6	99,4	99,4	99,5	99,5
11	Budovy bytové	1 779	112,8	112,3	112,0	111,9	112,3	100,1	99,6	99,7	99,9	99,8	99,6	99,3	99,2	99,3	99,4
111	Budovy jednobytové	351	113,9	113,3	113,1	112,9	113,3	100,2	99,5	99,8	99,8	99,8	99,8	99,4	99,4	99,3	99,5
1110	Budovy jednobytové	351	113,9	113,3	113,1	112,9	113,3	100,2	99,5	99,8	99,8	99,8	99,8	99,4	99,4	99,3	99,5
112	Budovy dvou a vícebytové	1 215	112,5	112,0	111,7	111,6	112,0	100,0	99,6	99,7	99,9	99,8	99,6	99,2	99,2	99,2	99,3
1121	Budovy dvoubytové	93	113,9	113,4	113,2	113,1	113,4	100,0	99,6	99,8	99,9	99,8	99,7	99,4	99,4	99,3	99,5
1122	Budovy tří a vícebytové	1 122	112,4	111,9	111,6	111,5	111,9	100,0	99,6	99,7	99,9	99,8	99,6	99,2	99,2	99,2	99,3
113	Budovy bytové ostatní	213	112,6	112,2	112,0	111,9	112,2	100,0	99,6	99,8	99,9	99,8	99,6	99,3	99,3	99,4	99,4
1130	Budovy bytové ostatní	213	112,6	112,2	112,0	111,9	112,2	100,0	99,6	99,8	99,9	99,8	99,6	99,3	99,3	99,4	99,4
12	Budovy nebytové	3 772	112,7	112,3	112,1	112,0	112,3	100,1	99,6	99,8	99,9	99,8	99,6	99,5	99,5	99,5	99,5
121	Hotely a obdobné budovy	153	114,1	113,7	113,6	113,5	113,7	100,1	99,6	99,9	99,9	99,9	99,7	99,5	99,5	99,6	99,6
1211	Hotely	153	114,1	113,7	113,6	113,5	113,7	100,1	99,6	99,9	99,9	99,9	99,7	99,5	99,5	99,6	99,6
122	Budovy administrativní	786	112,3	111,9	111,7	111,6	111,9	100,2	99,6	99,8	99,9	99,9	99,8	99,6	99,6	99,6	99,6
1220	Budovy administrativní	786	112,3	111,9	111,7	111,6	111,9	100,2	99,6	99,8	99,9	99,9	99,8	99,6	99,6	99,6	99,6
123	Budovy pro obchod	749	113,5	113,1	113,0	112,8	113,1	100,1	99,6	99,9	99,8	99,8	99,9	99,6	99,6	99,6	99,5
1230	Budovy pro obchod	749	113,5	113,1	113,0	112,8	113,1	100,1	99,6	99,9	99,8	99,8	99,9	99,6	99,6	99,6	99,5
124	Budovy pro dopravu a telekomunikace	158	113,1	112,8	112,6	112,4	112,7	100,2	99,7	99,8	99,8	99,9	99,7	99,6	99,6	99,6	99,6
1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	135	113,1	112,8	112,6	112,4	112,7	100,2	99,7	99,8	99,8	99,9	99,8	99,7	99,6	99,6	99,7
1242	Garáže	23	113,2	112,7	112,5	112,3	112,7	100,0	99,6	99,8	99,8	99,8	99,4	99,2	99,2	99,2	99,3
125	Budovy pro průmysl a skladování	1 166	111,9	111,5	111,4	111,2	111,5	100,0	99,6	99,9	99,8	99,8	99,2	99,2	99,4	99,4	99,3
1251	Budovy pro průmysl	975	111,9	111,6	111,5	111,3	111,6	100,0	99,7	99,9	99,8	99,8	99,2	99,3	99,5	99,5	99,4
1252	Budovy skladů, nádrže, síla	191	111,7	111,2	111,0	110,8	111,2	100,0	99,6	99,8	99,8	99,8	99,2	98,9	99,2	99,2	99,1
126	Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	693	113,1	112,7	112,5	112,4	112,7	100,1	99,6	99,8	99,9	99,8	99,8	99,6	99,6	99,5	99,6
1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	119	113,4	112,9	112,9	112,8	113,0	100,1	99,6	100,0	99,9	99,9	100,0	99,6	99,6	99,6	99,7
1262	Muzea a knihovny	36	112,8	112,4	112,4	112,3	112,5	100,1	99,6	100,0	99,9	99,9	99,8	99,5	99,6	99,6	99,6
1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum	279	112,9	112,4	112,2	112,1	112,4	100,1	99,6	99,8	99,9	99,8	99,8	99,5	99,5	99,4	99,5
1264	Budovy pro zdravotnictví	160	113,0	112,7	112,5	112,4	112,7	100,2	99,7	99,8	99,9	99,9	99,9	99,7	99,7	99,6	99,8
1265	Budovy pro sport	99	113,8	113,4	113,2	113,1	113,4	100,1	99,6	99,8	99,9	99,8	99,9	99,6	99,5	99,5	99,6
127	Budovy nebytové ostatní	67	112,6	112,1	111,8	111,5	112,0	100,2	99,6	99,7	99,7	99,8	99,6	99,3	99,3	99,2	99,3
1271	Budovy pro zemědělství	67	112,6	112,1	111,8	111,5	112,0	100,2	99,6	99,7	99,7	99,8	99,6	99,3	99,3	99,2	99,3

2. INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL PODLE KLASIFIKACE CZ-CC

Price indices of Constructions by CZ-CC classification

Období: 3. čtvrtletí 2011
Period: 3rd Quarter of 2011

Kód CZ-CC Code CZ-CC	Název Name	Stálá váha Constant weights	2011														
			průměr roku 2005 = 100 2005 average = 100					průměr od poč. roku Avg from the beginning of the year	předchozí období = 100 Previous period = 100				průměrné tempo růstu Avg rate of growth	stejně období předchozího roku = 100 Corresponding period of the last year = 100			
			čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter				čtvrtletí Quarter						
			1.	2.	3.	4.	1.		2.	3.	4.	1.		2.	3.	4.	
1	Budovy	5 551	112,1	111,9	111,8	111,9	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,5	99,6	99,7	99,6		
11	Budovy bytové	1 779	112,0	111,8	111,7	111,8	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,3	99,6	99,7	99,5		
111	Budovy jednobytové	351	113,0	112,8	112,7	112,8	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,2	99,6	99,6	99,5		
1110	Budovy jednobytové	351	113,0	112,8	112,7	112,8	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,2	99,6	99,6	99,5		
112	Budovy dvou a vícebytové	1 215	111,7	111,5	111,4	111,5	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,3	99,6	99,7	99,5		
1121	Budovy dvoubytové	93	113,2	113,0	112,9	113,0	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,4	99,6	99,7	99,6		
1122	Budovy tři a vícebytové	1 122	111,6	111,4	111,3	111,4	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,3	99,6	99,7	99,5		
113	Budovy bytové ostatní	213	111,8	111,7	111,6	111,7	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,3	99,6	99,6	99,5		
1130	Budovy bytové ostatní	213	111,8	111,7	111,6	111,7	99,9	99,9	99,9	99,9	99,9	99,3	99,6	99,6	99,5		
12	Budovy nebytové	3 772	112,1	111,9	111,8	111,9	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,5	99,6	99,7	99,6		
121	Hotely a obdobné budovy	153	113,6	113,5	113,4	113,5	100,1	99,9	99,9	99,9	100,0	99,6	99,8	99,8	99,7		
1211	Hotely	153	113,6	113,5	113,4	113,5	100,1	99,9	99,9	99,9	100,0	99,6	99,8	99,8	99,7		
122	Budovy administrativní	786	111,9	111,6	111,6	111,7	100,3	99,7	100,0	100,0	100,0	99,6	99,7	99,9	99,8		
1220	Budovy administrativní	786	111,9	111,6	111,6	111,7	100,3	99,7	100,0	100,0	100,0	99,6	99,7	99,9	99,8		
123	Budovy pro obchod	749	112,8	112,6	112,5	112,6	100,0	99,8	99,9	99,9	99,9	99,4	99,6	99,6	99,5		
1230	Budovy pro obchod	749	112,8	112,6	112,5	112,6	100,0	99,8	99,9	99,9	99,9	99,4	99,6	99,6	99,5		
124	Budovy pro dopravu a telekomunikace	158	112,5	112,1	111,9	112,2	100,1	99,6	99,8	99,8	99,8	99,5	99,4	99,4	99,4		
1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	135	112,5	112,1	111,9	112,2	100,1	99,6	99,8	99,8	99,8	99,5	99,4	99,4	99,4		
1242	Garáže	23	112,3	112,2	112,1	112,2	100,0	99,9	99,9	99,9	99,9	99,2	99,6	99,6	99,5		
125	Budovy pro průmysl a skladování	1 166	111,2	111,0	110,9	111,0	100,0	99,8	99,9	99,9	99,9	99,4	99,6	99,6	99,5		
1251	Budovy pro průmysl	975	111,4	111,2	111,1	111,2	100,1	99,8	99,9	99,9	99,9	99,6	99,6	99,6	99,6		
1252	Budovy skladů, nádrže, síla	191	110,3	110,0	109,7	110,0	99,5	99,7	99,7	99,6	98,7	98,9	98,8	98,8			
126	Budovy pro společenské a kulturní účely, výzkum, vzdělávání a zdravotnictví	693	112,7	112,5	112,4	112,5	100,3	99,8	99,9	99,9	100,0	99,6	99,8	99,9	99,8		
1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	119	113,2	113,0	113,1	113,1	100,4	99,8	100,1	100,1	100,1	99,8	100,1	100,2	100,0		
1262	Muzea a knihovny	36	112,6	112,4	112,4	112,5	100,3	99,8	100,0	100,0	100,0	99,8	100,0	100,0	99,9		
1263	Školy, univerzity a budovy pro výzkum	279	112,3	112,0	111,9	112,1	100,2	99,7	99,9	99,9	99,9	99,5	99,6	99,7	99,6		
1264	Budovy pro zdravotnictví	160	112,7	112,5	112,4	112,5	100,3	99,8	99,9	99,9	100,0	99,7	99,8	99,9	99,8		
1265	Budovy pro sport	99	113,3	113,1	113,0	113,1	100,2	99,8	99,9	99,9	100,0	99,6	99,7	99,8	99,7		
127	Budovy nebytové ostatní	67	111,5	111,1	110,9	111,2	100,0	99,6	99,8	99,8	99,8	99,0	99,1	99,2	99,1		
1271	Budovy pro zemědělství	67	111,5	111,1	110,9	111,2	100,0	99,6	99,8	99,8	99,8	99,0	99,1	99,2	99,1		

Příloha P2 - formulář pro online pojištění pojišťovny Allianz

Výběr produktu

 Pojištění nemovitosti Pojištění domácnosti Pojištění odpovědnosti

Adresa místa pojištění

Obec*	<input type="text"/>	Uvedte název obce nebo její PSČ
Část obce*	<input type="text"/>	<input type="button" value="i"/>
Číslo domu*	č.p. <input type="text"/>	č.o. <input type="text"/>

Údaje o nemovitosti

Typ nemovitosti*	<input type="text"/>	<input type="button" value="i"/>
Stav a stáří nemovitosti*	<input type="text"/>	<input type="button" value="i"/>
Trvání předchozího pojištění	<input type="text"/>	(celé roky, zaokrouhlete dolů)
Počet škod během trvání předchozího pojištění	<input type="text"/>	<input type="button" value="i"/>
Typ domu*	<input type="text"/>	
Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží*	<input type="text"/>	m ²
Samostatná výměra sklepa	<input type="text"/>	m ²
Počet obyvatelných podlaží*	<input type="text"/>	(včetně přízemí a obytného podkrovní)
Kvalita provedení*	<input type="text"/>	<input type="button" value="i"/>
Pojistná částka domu*	<input type="text"/>	<input type="button" value="i"/>

Příloha P3 - formulář pro online pojištění pojišťovny Kooperativa

Specifikace pojištění

1. Pojišťovanou nemovitostí je:

 rodinný dům bytová jednotka

2. Jde o nemovitost, která je trvale obývána?

 ano ne

3. Jsou hlavní konstrukční prvky nemovitosti udržované a nepoškozené?

 ano ne


Adresa místa pojištění

Ulice:	<input type="text"/>	Č.p.:	<input type="text"/>	Č.or.:	<input type="text"/>
Obec:	<input type="text"/>	PSČ:	<input type="text"/>		
Část obce:	<input type="text"/>				


Pojištění rodinného domu

Vyberte typ rodinného domu:


Typ A



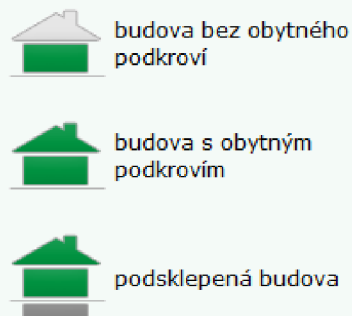
Typ B



Typ C



Vysvětlivky

Zastavěná plocha pozemku:

Doporučená pojistná částka: -

Pojistná částka:

Příloha P4 - formulář pro online pojištění České pojišťovny

Konstrukce domu *

Plochá

Sklonitá

Patrový


Přizemní

Zděná

Dřevěná

Podsklepený

Nepodsklepený



Patrovým se rozumí takový rodinný dům, který má přízemí a další patro. Podkroví není patrem, a tedy dům, který má přízemí a podkroví = přízemní dům.

Podsklepeným se rozumí takový rodinný dům, který má podsklepenou více než polovinu půdorysné plochy.

Zastavěná plocha domu *

Rozumí se šířka x délka v metrech (měřeno z vnější strany obvodových zdí).

m²

Vyberte nadstandardní prvky domu

- Dřevěné podlahy nebo parkety
- Měděná střešní krytina nebo klempířské prvky
- Elektrický zabezpečovací nebo požární systém
- Vytápění, větrání, ohřev vody
- Eurookna, okna z tvrdého dřeva
- Fasáda s kontaktním zateplovacím systémem