



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

## STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ ZA ŠKODU ZPŮSOBENOU ŽIVELNOU UDÁLOSTÍ NA RODINNÉM DOMĚ V BŘECLAVI

DETERMINING THE AMOUNT OF INDEMNITY FOR DAMAGE CAUSED BY A NATURAL EVENT IN A  
HOUSE IN BŘECLAV

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

#### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

**Bc. Marek Nešpor**

#### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

**Ing. Jaroslava Kosová**

**BRNO 2019**

# Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Marek Nešpor**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Jaroslava Kosová**  
Akademický rok: 2018/19  
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

## **Stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě v Břeclavi**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Úkolem studenta je popsat stav nemovitosti před vznikem pojistné události, zdokumentovat pojistnou událost, popsat zjištěný rozsah škod a určit způsob uvedení nemovitosti do původního stavu. Stanovit výši pojistného plnění podle pojistné smlouvy a vybraných pojistných podmínek a určit novou výši pojistné hodnoty. Zjistit, zda provedenými opravami došlo ke zhodnocení nemovitosti. Získané údaje vyhodnotit a vyvodit závěry.

### **Cíle diplomové práce:**

Cílem je určit výši pojistného plnění v případě poškození rodinného domu živelnou událostí podle pojistné smlouvy a vybraných pojistných podmínek, stanovit novou pojistnou hodnotu a vyhodnotit vliv provedených oprav po pojistné události na věcnou hodnotu dané nemovitosti.

### **Seznam doporučené literatury:**

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

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

---

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

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá problematikou stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí. Úvodní část je věnována přiblížení pojmů souvisejících s oceňováním a pojišťovnictvím. Další část je věnována seznámení se s řešeným objektem. Následuje oceňování nemovitosti za pomoci využití nákladového způsobu a to v různých obdobích. Pro ocenění je přesně vymezen rozsah škodné události, zdokumentovány náklady na opravu a pojistné plnění plynoucí z pojistné smlouvy. Závěr práce je věnován vyhodnocení dosažených výsledků a jejich grafické znázornění.

### ***Abstract***

The diploma thesis deals with the issue of determining the amount of indemnity for damage caused by a natural disaster. The introductory part is devoted to approaching the concepts related to valuation and insurance. The next part is devoted to familiarization with the object. Following is the valuation of the property by using the cost method at different times. For the valuation, the extent of the loss event is accurately defined, the cost of the repair and the insurance benefit resulting from the insurance contract are documented. The conclusion of the thesis is devoted to evaluation of achieved results and their graphical representation.

### ***Klíčová slova***

Nemovitost, pojistná událost, pojistná smlouva, oceňování, pojistné plnění

### ***Keywords***

Property, insurance claim, insurance value, valuation, indemnity

### ***Bibliografická citace***

NEŠPOR, Marek. *Stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě v Břeclavi*. Brno, 2019. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112295>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce doc. Ing. Jaroslava Kosová.

### ***Prohlášení***

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

V Brně .....

.....

Podpis autora

### ***Poděkování***

Touto formou bych rád poděkoval Ing. Jaroslavě Kosové za její cenné rady, připomínky a odborné vedení při zpracování diplomové práce. Také bych chtěl poděkovat mým nejbližším za podporu, kterou mi při studiu i tvorbě této práce dodávali.

# OBSAH

OBSAH.....	8
1 ÚVOD.....	11
2 VYMEZENÍ POJMŮ.....	12
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	12
2.1.1 Stavba.....	12
2.1.2 Nemovitost.....	12
2.1.3 Katastr nemovitostí.....	12
2.1.4 Parcela.....	13
2.1.5 Stavba.....	13
2.1.6 Rodinný dům.....	14
2.1.7 Podlahová plocha.....	14
2.1.8 Zastavěná plocha.....	14
2.1.9 Obestavěný prostor.....	15
2.2 CENA A HODNOTA.....	16
2.2.1 Cena.....	16
2.2.2 Cena zjištěná.....	17
2.2.3 Cena pořizovací.....	17
2.2.4 Cena reprodukční.....	17
2.2.5 Cena časová.....	17
2.2.6 Cena nová.....	17
2.2.7 Hodnota.....	18
2.2.8 Věcná hodnota.....	18
2.2.9 Výnosová hodnota.....	18
2.2.10 Cena obvyklá (obecná, tržní).....	18
2.3 ŽIVOTNOST STAVEB.....	19
2.3.1 Určení časové ceny stavby.....	19
2.4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	20
2.4.1 Nákladový způsob.....	20
2.4.2 Porovnávací způsob.....	21
2.4.3 Podklady pro oceňování nemovitostí.....	21
2.5 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI.....	23
2.5.1 Účastníci pojištění.....	23
2.5.2 Pojistné podmínky.....	23
2.5.3 Všeobecné pojistné podmínky (VPP).....	24
2.5.4 Pojistná hodnota.....	24
2.5.5 Pojistná částka.....	24
2.5.6 Podpojištění.....	25



2.5.7	<i>Přepojištění</i> .....	25
2.5.8	<i>Pojistná smlouva</i> .....	25
2.5.9	<i>Pojistná událost</i> .....	26
2.5.10	<i>Likvidace pojistné události</i> .....	26
2.5.11	<i>Rozpočet</i> .....	28
2.5.12	<i>Cenová nabídka</i> .....	28
2.6	REŠERŠE .....	28
3	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ.....	30
4	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ .....	31
4.1	PODKLADY .....	31
4.1.1	<i>Pojistná smlouva</i> .....	31
4.1.2	<i>Výpis z katastru nemovitostí</i> .....	32
4.1.3	<i>Výkresy rodinného domu</i> .....	33
4.1.4	<i>Oceňovací vyhláška</i> .....	33
4.1.5	<i>BUILDpower S</i> .....	33
4.2	LOKALITA .....	34
4.2.1	<i>Jihomoravský kraj</i> .....	34
4.2.2	<i>Město Břeclav</i> .....	34
4.3	POSUZOVANÝ OBJEKT .....	35
4.3.1	<i>Architektonické řešení objektu</i> .....	36
4.3.2	<i>Dispoziční řešení objektu</i> .....	36
4.3.3	<i>Technické řešení objektu</i> .....	37
4.3.4	<i>Možná rizika působící na nemovitost</i> .....	38
4.4	POJISTNÁ UDÁLOST .....	39
4.4.1	<i>Seznam poškozených konstrukcí</i> .....	39
4.4.2	<i>Návrh oprav poškozených konstrukcí</i> .....	41
4.5	VÝPOČET VÝMĚR.....	42
4.6	VLASTNÍ ŘEŠENÍ .....	43
4.6.1	<i>Ocenění ke dni uzavření pojistné smlouvy (30. listopadu 2009)</i> .....	43
4.6.2	<i>Ocenění před pojistnou událostí (12. května 2017)</i> .....	47
4.6.3	<i>Zjištění nákladů na opravu položkovým rozpočtem</i> .....	51
4.6.4	<i>Zjištění nákladů na opravu pomocí faktury</i> .....	52
4.6.5	<i>Ocenění po opravě škod (6. července 2017)</i> .....	53
4.6.6	<i>Shrnutí kapitoly vlastní řešení</i> .....	57
4.6.7	<i>Pojistné plnění</i> .....	57
5	DOSAŽENÉ VÝSLEDKY .....	59
5.1.1	<i>Vyhodnocení vliv provedených oprav na hodnotu nemovitosti</i> .....	59
5.1.2	<i>Stanovení nové pojistné hodnoty</i> .....	60
5.1.3	<i>Porovnání výpočtu pojistného plnění</i> .....	61

6 ZÁVĚR.....	63
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	64
SEZNAM TABULEK .....	66
SEZNAM GRAFŮ.....	67
SEZNAM OBRÁZKŮ .....	68
SEZNAM ZKRATEK .....	69
SEZNAM PŘÍLOH .....	70

# 1 ÚVOD

Tématem diplomové práce je stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě v Břeclavi. Pojištění nemovitosti, které souvisí s pojistným plněním, je dnes zcela běžnou věcí a smlouvou, kterou vlastní velká většina dnešních domácností. Uzavřením takové smlouvy se majitelé nemovitostí kryjí proti případným rizikům, které by mohly v budoucnu nastat.

Při výběru tématu jsem přihlédl ke skutečnosti, která se v dnešních domácnostech děje běžně, a to je volba pojištění nemovitosti. Většina klientů přesně nezná podmínky pojistné smlouvy, podpis berou spíše jako nutnost a zároveň ani nepočítají s negativními dopady, které mohou při uzavírání takové smlouvy nastat. Právě znalost pojistných podmínek je důležitá při situaci, kdy případná pojistná událost nastane. Pokud pojistník zná všechny podmínky, pravidelně kontroluje a aktualizuje nastavení pojistné smlouvy a je na takovou situaci připraven, jsou si vědomi, jaké náležitosti budou potřeba při doložení vzniku pojistné události. Pokud je ale situace opačná a klienti nedbají na prevenci a kontrolu smluv, může se případná událost negativně podepsat nejen na domácím rozpočtu, ale také na kvalitě života souvisejícího s odstraněním následků takové události.

Cílem této diplomové práce je stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě dle pojistné smlouvy a vybraných pojistných podmínek, dále stanovení nové pojistné hodnoty a vyhodnocení vlivu provedených oprav po pojistné události. Důležitým bodem je posouzení pojistné smlouvy a její správné nastavení. Způsobená událost je v této práci zcela fiktivní a byla zvolena z důvodu poukázání na nesprávné nastavení smlouvy o pojištění nemovitosti.

První část této práce se věnuje teoretickým poznatkům, které jsou založeny na správném výběru literatury. Teorie je řazena tak, aby jednotlivé části na sebe logicky navazovali. Základní pojmy této práce jsou oceňování nemovitostí, likvidace pojistných událostí a pojišťovnictví.

Část praktická navazuje na teoretické zázemí této práce. Prvním bodem uvedené části je určení lokality nemovitosti a správné zařídění pro potřeby nákladového způsobu ocenění. Dále je nemovitost oceněna k datu podpisu pojistné smlouvy, před pojistnou událostí, po pojistné události a po provedení všech náležitých oprav vedoucích k uvedení rodinného domu do stavu před vznikem živelné události. Důvodem volby ocenění je porovnání pojistné hodnoty s pojistnou smlouvou. Závěrem je zhodnocena nemovitost vzhledem k provedeným opravám.

## 2 VYMEZENÍ POJMŮ

Tato kapitola práce bude rozdělena do čtyř hlavních částí. První část se bude zabývat především vymezením základních pojmů, druhá část je věnována životnosti staveb. Třetí část se zabývá pojmy oceňování a rozpočtování a poslední fází teoretické části bude vymezení pojmů pojištění nemovitostí.

### 2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou uvedeny základní pojmy, které se pojí k zadanému tématu.

#### 2.1.1 Stavba

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“[14]*

#### 2.1.2 Nemovitost

V legislativě pojem nemovitost není jasně definována. Občanský zákoník dělí věci na movité a nemovité, které se dále řadí na pozemky a stavby pevně spojeny se základem.[8]

Nemovitostí se rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, dále věcná práva k nim, která jsou za nemovitost prohlášeny v zákoně. Určí-li zákon, že některá z věcí není součástí pozemku, nejde takovou věc přemístit bez jejího porušení podstaty, stává se taková věc nemovitostí.[13]

#### 2.1.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je souborem údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich polohové a geometrické určení. Tvoří průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách, který je ucelený. Katastr nemovitostí dále obsahuje evidenci vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Údaje v katastru nemovitostí zabezpečují především vysokou využitelnost, např. ve Státním informačním systému. Mimo jiné obsahuje informace o druzích pozemku a rozložení půdního fondu v České republice.[7]

## 2.1.4 Parcela

Je typ pozemku, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a zároveň označen parcelním číslem. **Stavební parcelou** se rozumí evidovaný druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. **Pozemková parcela** je pozemkem, který není stavební parcelou.[6]

Pozemkem se dle zákona č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) dle § 2 rozumí: „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicemi územní jednotky nebo hranicemi katastrálního území, hranicemi vlastnickou, hranicemi stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicemi jiného práva podle § 19, hranicemi rozsahu zástavního práva, hranicemi rozsahu práva stavby, hranicemi druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“[14]

## 2.1.5 Stavba

Stavbou se dle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů rozumí veškerá stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií, a to bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební materiály nebo konstrukce, na účel využití a dobu trvání.[14]

**Pro potřeby oceňování** dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., je uvedeno členění staveb na:

- Stavby pozemní, kterými jsou
  - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- jednotky,
- venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.[11]

### 2.1.6 Rodinný dům

Tímto pojmem se rozumí **stavba pro bydlení**, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, v níž je více než polovina podlahové podlahových ploch a prostorů určena k bydlení. Znakem rodinného domu je maximální počet tří samostatných bytů, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.[15]

### 2.1.7 Podlahová plocha

Podlahovou plochou jsou plochy půdorysného řezu místností a prostorů, stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží. Plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn, a to včetně jejich povrchových úprav. U polo odkrytých prostor se místo svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průměr čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.[8]

Dle Bradáče je podlahová plocha vnitřní plocha místností (od líce zdi – omítky, obkladu), měřená u podlahy. Měření se provádí s přesností na centimetry. Výsledky přepočítáváme na m<sup>2</sup> a na dvě desetinná místa.[8]

### 2.1.8 Zastavěná plocha

*„Zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny, Izolační přízdívky se nezapočítávají”.*[11]

Pro zastavěnou plochu nadzemní části platí význam plochy, ohraničené ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

U podzemní části zastavěné plochy se vymezení týká plochy, ohraničené ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se v tomto případě nezapočítávají.[11]

## 2.1.9 Obestavěný prostor

Je stavebním objektem, prostorově vymezeným, ohraničený vnějšími vymezuujícími plochami.[6]  
Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešením. U výpočtu se obestavěný prostor základů neuvažuje.[16]

- *„Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:*
  - *po stranách vnějším pláštěm bez izolační přízdívek (zdi, větrací a osvětlovací otvory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem),*
  - *dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m;*
  - *nahoře spodním lícem podlahy 1. NP”.[16]*
  
- *„Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:*
  - *po stranách vnějšími plochami staveb,*
  - *dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha 1. NP výše přiléhající terén, připočítá se i obestavěný prostor podezdívky ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,*
  - *nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby. [16]*
  
- Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví průměrné výšky půdní nadezdívky poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Pokud převažují jiné tvary střešních konstrukcí, je vypočten obestavěný prostor jako objem geometrického tělesa.[16]
  
- Neodečítají se:
  - otvory ani výklenky v obvodových zdech,
  - lodžie, vsunuté i zapuštěné balkony, verandy a podobně,
  - nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.[16]

- Neuvažují se:
  - balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
  - římsy, pilastry, půlsloupy,
  - vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo – atiky, komíny, ventilace, které přesahují požární a štítové zdi.[16]
  
- Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.[16]

## 2.2 CENA A HODNOTA

*„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**.”[8]*

### 2.2.1 Cena

Je termín využíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby, cena může nebo nemusí mít. Zaplacená částka buďto je, nebo není zveřejněna, ale zůstává historickým faktem.[6]

V současné době se v České republice stanovuje cena dohodou nebo oceněním dle zvláštního předpisu, kterým je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., § 1, odst. 2:

*„(2) Cena je peněžní částka:*

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než prodeji.”[11]*



### 2.2.2 Cena zjištěná

Je zvláštním typem ceny, která se někde označuje také jako administrativní cena, která je zjištěna podle cenového předpisu.[8]

### 2.2.3 Cena pořizovací

Nazývá se mimo jiné také cena historická. Tento typ ceny určuje za kolik bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.[8]

### 2.2.4 Cena reprodukční

Je určenou cenou, za kterou bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění a bez odpočtu opotřebení. Možnosti, jak zjistit reprodukční cenu, jsou za pomoci podrobného rozpočtu nebo agregovaných položek. Nejčastěji využívaným ukazatelem jsou THU (technicko-hospodářské ukazatele).[4]

### 2.2.5 Cena časová

Jiným názvem také „**věcná hodnota**“. Tento typ ceny se určuje nákladovým způsobem. Reprodukční cena věci je snížena o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. V konečné fázi je cena snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.[6]

### 2.2.6 Cena nová

Znamená cenu, za kterou lze koupit v dané době a lokalitě ekvivalent pojištěné věci v nové a neopotřeбенé podobě. Není nutné, aby se shodovala s cenou, za kterou klient pojištěnou věc pořídil, tzn. pořizovací cenou. Tento pojem není přesně vymezen v zákonech ani předpisech. Pojem se vymezuje především v pojišťovnictví.[17]

### **2.2.7 Hodnota**

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota vyjadřuje vztah peněžní mezi zbožím a službami, které lze koupit a prodat. Hodnotu při stanovení tvoří odhad. Dle ekonomických teorií vyjadřuje pojem užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se tížený odhad provádí. Rozlišujeme několik řad hodnot podle definice, vlastností věcí vyjadřující např. hodnotu věcnou či výnosovou; přičemž každá z nich může být vyjádřena rozdílným číslem. Důležitým aspektem při oceňování je tedy přesně definovat, jaká hodnota je zjišťovaná.[5]

### **2.2.8 Věcná hodnota**

Je typem reprodukční ceny, která je snížena o opotřebení. Toto opotřebení odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a při podobné intenzitě používání. Výsledkem je snížená cena o náklady na opravu vážných závad, které neumožňují okamžité užívání věci.[5]

### **2.2.9 Výnosová hodnota**

Tento typ hodnoty vyjadřuje součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.[6]

### **2.2.10 Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Definicí je typ ceny, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Označuje se jako CO resp. COB. V současnosti rozlišujeme několik termínů, které jsou ukotveny v českých zákonech.[6]

Dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., § 2, odst. 1, věty druhé a další se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.[11]

## 2.3 ŽIVOTNOST STAVEB

Doba, která uplyne od vzniku stavby (od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu pravidelné údržby, ne tedy ponechání stavby bez zásahu. Životnost je udávána v rocích. Životnost je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení stavu, při stanoveném systému údržby a potřebných oprav. Číselné vyjádření je například pomocí vyjádření technického života s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou užívání.[8]

### 2.3.1 Určení časové ceny stavby

Výpočet opotřebení lze provést dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Typem určení je metoda analytická nebo lineární. Lineární zajišťuje rovnoměrné opotřebení, které se rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti.[4]

#### **Metoda lineární**

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. bylo k metodě výpočtu opotřebení uvedeno, že vyhláška vychází při stanovení výše opotřebení z tzv. metody lineární, tím je myšlena metoda, kde znehodnocení přibývá se stoupajícím stářím budovy podle přímky až do předpokládaného konce života stanoveného objektu. Lineární metoda je sice metodou doporučenou, lze ale použít i jiné metody, které berou v úvahu vztahy mezi zhodnocením, stářím a předpokládanou životností. Pro stanovení životnosti je důležité konstruktivní provedení, hlavně při konstrukcích s dlouhou životností. Při stanovení opotřebení je důležitým aspektem stáří stavby a životnost. Při jiné metodě nesmí být překročena maximální výše opotřebení stanovená vyhláškou.[9]

#### **Metoda analytická**

V obecném pojetí jde o metody využívající možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení stavebně technických prvků, podobně jako při výpočtu hodnoty rozestavěných staveb. Dříve byly použity k zhodnocení staveb provedenými stavebními úpravami. Analytická metoda umožňuje výpočet opotřebení jednotlivých částí stavby, a to v závislosti na stáří a životnosti. Opotřebení se počítá lineární metodou pro každou část s odlišným stářím a technickým stavem. Vážený průměr je výsledek analytické metody, přičemž rozhodující jsou jednotlivé cenové podíly jednotlivých konstrukcí. Důležitým bodem je stanovení cenových podílů jednotlivých prvků na konkrétní jednotce.[8]

## 2.4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Rozlišujeme několik způsobů ocenění nemovitostí. Výběr dané metody vždy závisí na účelu, pro který ocenění bude zpracováno a na výsledku, kterého pomocí metody chceme dosáhnout. V této části práce jsou podrobně uvedeny jednotlivé metody ocenění, které jsou zaměřené na ocenění rodinného domu.

### 2.4.1 Nákladový způsob

Nejznámějším způsobem pro oceňování rodinných domů je tzv. nákladová metoda ocenění. Výpočet základní ceny upravené ZCU a výchozí ceny CSN pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky se podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., provede za použití rovnice:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_s \times K_i,$$

kde ZCU je základní cena upravená za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů  
rekreačních chalup a rekreačních domků,

K<sub>4</sub> – koeficient vybavenosti stavby,

K<sub>5</sub> – koeficient polohy,

K<sub>i</sub> – koeficient změn cen staveb. [16]

Základní cenu ZC rodinného domu stanovíme podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky, kde bychom jako první měli provést zařazení dle standardního vybavení typu A-O, např. rodinný dům je zděný se dvěma nadzemními podlažími. Počet podlaží též ovlivňuje ZC, ale podkroví se do počtu podlaží nezapočítává. Dalším kritériem pro stanovení ZC je její vynásobení koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví číselně od 1,05 do 1,12.[16]

Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, výše ostatních podílů se nemění. V tabulce č. 1 je znázorněno rozdělení konstrukcí na standardní, nadstandardní, podstandardní, chybějící a neuvedené.[8]

Tab. 1: Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem [16]

Provedení	Označení	Koeficient	Zdůvodnění
standardní	S	1,00	provedení odpovídá, není potřeba měnit
nadstandardní	N	1,54	hodnota x (1 + 0,54)
podstandardní	P	0,46	hodnota x (1 - 0,54)
chybějící	C	0,00	1 - ( hodnota x 1,852 *0,54)
konstrukce a vybavení neuvedené	B	1,00	Konstrukce je navíc, musí se připočít. hodnota x 1,0

Výše koeficientu K4 se omezuje na rozpětí od 0,8 do 1,2. Jeho překročení se musí průkazně odůvodnit, buď fotodokumentací (pokud existuje) nebo podrobným popisem ve výčtu jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, či nadstandardním provedením.

Koeficient polohový K5 se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky. Podle místa, kde se stavba nachází, určuje výši koeficientu od 0,85 – 1,25.[16]

#### 2.4.2 Porovnávací způsob

Tento způsob je založen na metodě porovnání oceňovaného předmětu s předmětem stejným nebo obdobným a zároveň srovnání s cenou, která byla při prodeji sjednána. Je možné použít i určení ceny na základě odvození z ceny z jiné funkčně související věci. Oproti tomu nemovitosti jsou velice specifické a je prakticky nemožné najít dvě totožné, na tuto skutečnost je potřeba brát při oceňování ohled.[8]

#### 2.4.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

Pro správné a přesné provedení ocenění nemovitosti je třeba mít k dané nemovitosti patřičné podklady. U každého z těchto podkladů by měl být uveden jeho název, kdo jej schválil a vydal, kdy, pod jakým jednacím číslem, apod. Tímto se ověřuje závaznost a pravost těchto dokumentů. Jedná se zejména o:

- **výpis z katastru nemovitostí (KN)** – za aktuální se považuje takový výpis, který není starší než 3 měsíce.

Výpis starší než 3 měsíce může být použit v případě, že v uvedených informacích nedošlo ke změnám. Platnost informací lze ověřit i pomocí dálkového přístupu do KN na stránce [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

- **kopie katastrální mapy (KM)** – postačující je taková kopie KM, která zobrazuje zájmovou lokalitu s vyznačením oceňovaných nemovitostí. Opět je třeba, aby kopie mapy byla co nejnovějšího data. Aktuálnost informací lze ověřit na stránce [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- **stavební dokumentace** – jedná se zejména o projektovou dokumentaci stavby, výkresy, dokumentaci prováděných změn, technické a souhrnné zprávy, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, apod.
- **výsledky místního šetření** – jde o informace o nemovitosti zjištěné na základě osobního ohledání. Výstupem z místního šetření je ověření skutečného stavebně technického stavu nemovitosti, ohledání jednotlivých konstrukcí a vybavení stavby, přeměření rozměrů uvedených v dokumentaci stavby, fotodokumentace a další.[8]
- **územní plán** – jedná se o nepovinný dokument vydávaný příslušnou obcí nebo městem. Poskytuje informace o předpokládaném vývoji území obce, o uspořádání obce a okolní krajiny, a to jak plošném, tak prostorovém, informace týkající se veřejné infrastruktury. Je zde vymezeno zastavěné území obce, zastavitelné plochy, plochy určené ke změně stávající zástavby a další informace.[14]

Dalšími podklady, které mohou být pro ocenění nemovitosti použity, jsou například pasport nemovitosti, přiznání k dani z nemovitosti, pojistná smlouva, atd.[8]

## 2.5 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Principem pojišťovnictví je zabezpečení subjektu před důsledky vystavování se riziku. Jedná se o určitý typ přesunu rizika negativního dopadu nahodilosti z ekonomického subjektu na instituci, např. komerční pojišťovnu.[3]

Pojem pojišťovnictví je obecně chápán jako specifické odvětví, v rámci, kterého působí specializované instituce, kterými jsou komerční pojišťovny.[2]

Česká republika se řídí pravidly o pojišťovnictví zákonem č. 277/2009 Sb. o pojišťovnictví v platném znění. Pravidla pojistných smluv jsou uvedena v zákoně č. 34/2004 Sb. o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů v platném znění.[12]

Funkčním mechanismem v pojištění je přenesení klientova rizika, jehož potenciální škodní důsledky se mu jeví jako neúnosné, na pojišťovnu. Pojišťovna dokáže převzatá rizika při využití přijatého pojistného zvládat a učinit je předmětem komerční činnosti.[3]

### 2.5.1 Účastníci pojištění

Jsou subjekty pojištění, které jsou nositeli práv a povinností dle zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě:

- pojistitel – právnická osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost, podle zvláštního zákona,
- pojistník – osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu,
- pojištěný – osoba, na jejíž majetek se soukromé pojištění vztahuje.[12]

### 2.5.2 Pojistné podmínky

Obsahují právní určitého druhu pojištění. Pojistné podmínky jsou ukotveny v zákonu č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, jako smluvní podmínky zpracované pojišťovnictví pro uzavírání pojistných smluv pro jednotlivá pojistná odvětví, skupiny těchto odvětví nebo jednotlivé typy pojištění sjednávaných v rámci pojistného odvětví.[13]

### 2.5.3 Všeobecné pojistné podmínky (VPP)

Jsou pojistné podmínky pro určitý druh pojištění. Podle současné právní úpravy je komerční pojišťovna povinna předložit dohledové instituci, vyžádá si jej, všeobecné podmínky ke kontrole.

VPP určují:

- vymezení pojistné události,
- způsob uzavření pojistné smlouvy,
- vymezení podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění,
- výluky z pojištění – podmínky, za kterých nevzniká povinnost pojistitel poskytnout pojistné plnění,
- určení pojistného,
- způsob určení rozsahu pojistného plnění,
- výklad pojmů – definice pojištěných rizik.[3]

### 2.5.4 Pojistná hodnota

Definicí pojistné hodnoty se rozumí nejvyšší možná majetková újma, které v důsledku pojistné události na nemovitě věci může nastat.[4]

Nová cena je typem ceny, za kterou lze v daném místě a čase pořídit stejnou nebo srovnatelnou nemovitost stejného druhu a účelu.[4]

Pojistnou hodnotou věci je také cena časová, a to za předpokladu, že její opotřebení nebo jiné znehodnocení přesáhne mezní hodnotu, která je uvedena v pojistných podmínkách. Mezní hodnota u movitých a nemovitých věcí se může lišit.[4]

Reprodukční cena je cenou, které bylo dosaženo při prodeji stejné nebo podobné věci v obvyklém obchodním styku v daném místě a čase.[4]

### 2.5.5 Pojistná částka

Pojistnou částkou věci má být její podstatná hodnota, u věcí movitých a nemovitých je pojistnou hodnotou nová cena, za kterou pojišťovaný subjekt pořídil věc na trhu. Nová cena má tedy tržní charakter. Pojišťuje-li se stavba nebo budova, její pojistnou hodnotou je nová cena stavby. Novou cenou se v takovém případě rozumí částka, která se umožňuje rovnocennou náhradou budovy v případě poškození nebo úplného zničení.[4]



### 2.5.6 Podpojištění

K podpojištění dochází za stavu, kdy pojistná částka v době pojistné události je nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku. V takovém případě pojistitel sníží pojistné plnění v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku, za podmínek, ve kterých nebyla tato skutečnost v pojistné smlouvě dohodnuta jinak.[12]

### 2.5.7 Přepojištění

K přepojištění dochází za stavu, kdy pojistná částky v době pojistné události převyšuje pojistnou hodnotu pojištěného majetku. Pojistník nebo pojistitel může v takovém případě navrhnout snížení pojistné částky o poměrné snížení pojistného pro pojistné období následující po této změně.[12]

### 2.5.8 Pojistná smlouva

Definice pojistné smlouvy je ukotvena v zákoně č. 37/2004 Sb. a je definována jako smlouva o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.”[12]

Důležitou součástí pojistné smlouvy jsou pojistné podmínky, na základě, kterých se tato smlouva uzavírá. Podmínky stanovuje pojistitel. Pojistník musí být obeznámen se všemi podmínkami smlouvy, a to bezprostředně před uzavřením pojistné smlouvy. Bez podpisu pojistníka nesmí dojít ke změně určených podmínek, které se týkají zejména vzniku, trvání a zániku pojištění, vymezení pojistné události, způsob určení rozsahu pojistného plnění, jeho platnost a další.[12]

#### **Pojistná smlouvy musí vždy obsahovat následující:**

- číslo pojistné smlouvy,
- určení pojistitele a pojistníka,
- určení oprávněné osoby,
- určení, zda se jedná o pojištění škodové nebo obnosové,
- vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události,
- výši pojistného a jeho splatnost,
- vymezení doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena.[12]

### 2.5.9 Pojistná událost

Pojistná událost je definována jako nahodilá skutečnost, u které není jisté, zda v době trvání soukromého pojištění nastane a též není známa doba jejího vzniku. Pojistnou událostí je nahodilá skutečnost, které je blíže specifikována v pojistné smlouvě, v některých případech je tento typ události uveden ve zvláštním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává a se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytovat pojistné plnění.[12]

V případě dodržení všech podmínek pojistníka je pojistitel povinen bez zbytečného odkladu provést šetření o pojistné události a zjistit rozsah pojistného plnění. Pojistitel má dle smlouvy povinnost poskytnout pojistníkovi náhradu škody v rozsahu určeném pojistnou smlouvou.[12]

### 2.5.10 Likvidace pojistné události

Likvidace pojistných událostí je podle § 2 zákona č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví popsán jako: *„soubor činností spojených s vyřizováním pojistné události, který počíná zahájením šetření nutného k zjištění povinnosti pojišťovny plnit a rozsahu této povinnosti a končí stanovením výše pojistného plnění.“*[2]

#### **Hlášení pojistné události**

Vznikne-li pojistná událost má pojistník povinnost tuto skutečnost oznámit pojistiteli, a to v co nejkratší možné době. Pojistník má také povinnost uvést všechny skutečnosti související se vznikem, rozsahem a následcích pojistné události. Předložení potřebných dokladů a dodržení postupů dle pojistné smlouvy je pojistitelem přímo vyžadováno.[12]

#### **Prohlídka**

Součástí nahlášení škodné události je také prohlídka, která probíhá řádově do 48 hodin od nahlášení škodné události. Provádění prohlídky mají na starosti technici pojišťovny nebo společnost, která se specializuje na tento obor. V případě většího rozsahu škod je součástí prohlídky také likvidátor.[1]

## Evidence

Nahlášená škodná událost je ihned po přijetí evidována v registru pojišťovny. Evidují se všechno škody, i nelikvidní. Příslušný zaměstnanec pojišťovny odešle poškozenému registrační dopis i formulářem o oznámení škody a s veškerými instrukcemi pro další průběh škodné události. Společně s evidencí se určí i zaevidují prvotní rezervy na pojistném plnění. V průběhu likvidace se dále sledují a upravují do podoby, ve které se uskuteční pojistné plnění a proběhne případné rozpouštění zbývajících rezerv. Nastane-li skutečnost, při které je rezerva vyšší než hodnota určená, pojišťovna v takových případech má povinnost nahlásit skutečnost vyššímu orgánu pojišťovny.[1]

## Likvidace

Další fáze průběhu pojistné události záleží na zvoleném způsobu likvidace. Pojistné události na majetku mohou být řešeny doložením faktury, rozpočtem nebo totální škodou.[1]

- Likvidace fakturou
  - Tento typ likvidace patří k nejsnadnějším způsobům pro výpočet pojistného plnění. Mezi povinné náležitosti faktury patří označení rozpisu práce a materiálu. Následně likvidátor rozhodne, zda materiál a práce byly vynaloženy pouze na opravu škod po pojistné události.[1]
- Likvidace rozpočtem
  - Je častější klientskou volbou formy likvidace, a to především z důvodu, kdy klient opravuje poškozený majetek svépomocí. Pojistná událost se následně počítá pomocí rozpočtových programů, které jsou určeny pro likvidaci. Výpočet pojistné události pomocí rozpočtu nikdy nepřekročí výši případné faktury. Další z možností je kombinace faktury a rozpočtu.[1]
- Totální škoda
  - Jedná se o typ škody, při které technik nebo likvidátor při šetření rozhodne o skutečnosti, kdy náklady na opravu majetku převyšují cena obvyklou a oprava je tedy neekonomická.[1]

### 2.5.11 Rozpočet

V případě, že klient nemá dostatek finančních prostředků na opravu k předložení faktury, anebo nastane situaci, kdy si klient bude chtít opravu provést svépomocí, může zvolit plnění formou rozpočtu. V tomto případě vychází výše pojistného plnění ze skutečně zjištěné škody nebo doložených podkladů klienta. V takovém případě předloží klient dokumentaci s rozsahem poškození, případně vytvoří položkový seznam s množstvím použitého materiálu a času, který byl vynaložen k odstranění škod. Praxe určuje dvě situace, ke kterým v takovém případě dochází:

- a) Rozpočet plně kryje budoucí opravu a pojištěnému vznikne rezerva z pojistného plnění,
- b) Rozpočet budoucí opravu nepokryje, v tom případě může pojištěný vznést nárok na doplacení pojistného plnění. Je-li nárok oprávněný, doplatí pojistitel chybějící část pojistného plnění.[3]

U většiny pojišťoven je způsob opravy rozpočtem nejvyužívanější způsob pro likvidaci pojistného plnění.

### 2.5.12 Cenová nabídka

Podstata spočívá ve stanovení rozpočtu budoucí opravy ze strany opravce. Cenovou nabídku může likvidátor schválit nebo také odmítnout. V případě schválení pojišťovnou, je vyplaceno 60 % z celkové částky. Zbýlá část je doplacena po provedení opravy a předložení konečné faktury. Systém rozdělení do dvou plateb je především zaveden z důvodu cíleného nadhodnocení cenové nabídky. Vzhledem k tomu, že opravu hradí pojišťovna, může se marže některých opravců uměle navyšovat.[3]

## 2.6 REŠERŠE

Pro pochopení problematiky cílů práce byly zpracovány články ze zahraničních zdrojů, které popisují jiné přístupy k oceňování nemovitostí a problémům při stanovení pojistné hodnoty.

Dle článku s názvem Systems and Methods for Improved Property Inspection management digitální technologie mohou inspektorovi nebo jinému uživateli umožnit dokumentovat poškození nebo jiné informace v domě pomocí mobilního zařízení, jako je například jejich mobilní telefon. Mobilní zařízení může skrze aplikaci uživateli umožňovat vybrat dům a vlastnost domu. Uživatel pak může pořizovat snímky nebo videozáznamy, které jsou uloženy podle funkce domu a nemovitosti pro pozdější vyhledávání. Uživatel může také vybrat značku, která se uloží a získá na základě funkce domu a vlastnosti. Uživatel může dále nahrávat zvuk pro spojení s obrázkem nebo videem.[20]

Přírodní katastrofy mají stále větší vliv na život lidí ve Spojených státech a na celém světě. Každé desetiletí se ve Spojených státech zdvojnásobí nebo ztrojnásobí škoda na majetku způsobená přírodními pohromami a nebezpečím. Více než polovina obyvatel USA žije do 50 mil od pobřeží a všichni Američané jsou ohroženi takovými riziky, jako jsou požáry, zemětřesení, povodně a vítr. V roce 2010 bylo na celém světě 950 přírodních katastrof - druhá nejvyšší roční hodnota vůbec - s celkovými ztrátami odhadovanými na 130 miliard dolarů. Rostoucí dopad přírodních katastrof a nebezpečí poukazuje na rostoucí význam odolnosti, schopnost připravit se a plánovat, absorbovat, zotavovat se nebo úspěšněji přizpůsobit skutečným nebo potenciálním nepříznivým událostem u jednotlivců, měst i států.[21]

Pojištění majetku poskytuje ochranu před většinou rizik pro majetek, jako je požár, krádež a některé škody způsobené počasím. To zahrnuje specializované formy pojištění, jako je požární pojištění, povodňové pojištění, pojištění proti zemětřesení nebo pojištění domácnosti. Pojištění majetku se řadí do dvou hlavních směrů - otevřené nebezpečí a nebezpečí. Otevřené nebezpečí zahrnují škody způsobené zemětřesením, povodněmi, jadernými incidenty, teroristickými činy a válkou. Jmenované nebezpečí vyžaduje, aby byla v pojistné smlouvě uvedena skutečná příčina ztráty nebo poškození majetku. Za normálních podmínek nebezpečí zahrnuje takové škody jako oheň, blesk, exploze a krádež.[22]

### **3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ**

Na základě poznatků z teoretické části je nutno charakterizovat a popsat stav zkoumané nemovitosti v Břeclavi, na kterou byla uzavřena pojistní smlouva v roce 2009. Bude zdokumentována pojistná událost a přesně popsán rozsah škod.

Za pomoci nákladové metody bude stanovena nová hodnota nemovitosti. Dále bude určena výše pojistného plnění, které plyne ze smlouvy. Výše pojistného bude stanoveno na základě položkového rozpočtu zpracovaného v programu BUILDpower S od společnost RTS, a.s.

Veškeré získané údaje budou vyhodnoceny a budou vyvozeny za pomoci textové a grafické dokumentace.

## 4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Tato část práce se zabývá praktickým provedením, které vychází z části teoretické a shoduje se se stanovenými cíli pro tuto práci určenými.

Budou upřesněny informace, které se týkají oceňované nemovitosti., která leží v Jihomoravské kraji ve městě Břeclav. Dále budou popsány podklady – pojistná smlouvy, výpis z katastru nemovitostí, výkresy rodinného domu, oceňovací vyhláška a program na zpracování položkového rozpočtu.

Celkem budou zpracovány tři ocenění nákladovou metodou podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku. Jako první bude oceněna nemovitost k datu podpisu pojistné smlouvy, druhé ocenění bude zpracováno k datu před pojistnou událostí. Následně bude přesně určen rozsah škod, které nastaly následkem pojistné události a soupis všech opravovaných částí včetně grafického znázornění. Dokumentací škodné události bude zpracovaný položkový rozpočet. Poslední z ocenění bude vypracováno na základě vlivu provedených oprav po pojistné události a zhodnocení, zda došlo k navýšení hodnoty oceňované nemovitosti.

Další kapitola bude věnována zjištění pojistného plnění, které plyne z příslušných právních dokumentů. Poslední kapitola praktické části je věnována ocenění nemovitosti pro určení nové pojistné hodnoty. Ke všem zaznamenaným výsledkům bude doplněn komentář a grafické vyhodnocení.

Každá z výše uvedených částí bude sloužit jako soupis položek, které je potřeba znát při ocenění nemovitosti v závislosti na pojistném plnění plynoucí z pojistné smlouvy.

### 4.1 PODKLADY

Ke zpracování této diplomové práce jsou potřebné právní, technické a oceňovací podklady. Kvalita a přednost použitých podkladů bude sloužit k co nejpřesnějšímu odhadu a bude mít vliv na cenové údaje uvedeny v dalších kapitolách této práce.

#### 4.1.1 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva s platností od 30. 11. 2009, byla uzavřena mezi vlastníky (manželé Nešporovi) a společností Česká pojišťovna a.s.

Pojistná částka u rodinného domu činí **3 550 tis. Kč** s ročním pojistným 3 603 Kč. Ve smlouvě je uvedena specifikace připojištění limitu nad limit plnění v případě pojistného nebezpečí povodně nebo záplavy, která je stanovena na částku 50 000 Kč. V článku číslo 6 přílohy 3 této práce je v bodě stanoveno pojistné plnění na cenu novou. Kopie pojistné smlouvy je uvedena v příloze č. 2, všeobecné podmínky jsou uvedeny v příloze č. 3 této diplomové práce. Předmětem pojistné smlouvy je pouze pojištění nemovitosti.

#### 4.1.2 Výpis z katastru nemovitostí

Rodinný dům se nachází v Břeclavi v ulici Zahradní s číslem popisným 3390. Objekt stojí na pozemku s parcelním číslem 5879. Celková výměra oceňovaného objektu je, dle podkladů zjištěných z webové stránky [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), 180 m<sup>2</sup>.

Dále k rodinnému domu náleží zahrada s parcelním číslem st. 2568/5 a celkovou výměrou 676 m<sup>2</sup>. Další stavbou, která je zapsána v informačním systému je stavba s parcelním číslem 4131, která se v současnosti na pozemku nenachází a která byla zbourána v roce 2005, tedy v souvislosti se začátkem stavebních prací.

Všechny objekty jsou zapsány ve společném jmění manželů Lukáše a Jolany Nešporových. Celková plocha pozemku je 902 m<sup>2</sup>.

Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č. 4 této diplomové práce.



Obrázek 1: Výřez z katastru nemovitostí [23]



### **4.1.3 Výkresy rodinného domu**

Projekt rodinného domu byl zpracován v únoru roku 2005. Investory projektu jsou manželé Lukáš a Jolana Nešporovi a dokumentace obsahuje následující výkresy, které odpovídají stavu před pojistnou událostí. Dokumentace byla zpracována do stupně pro stavební povolení. Na objektu neproběhly další změny, u kterých by bylo zapotřebí nové nebo aktuální projektové dokumentace.

- Řez A-A, B-B,
- Půdorys 1.NP,
- Půdorys 2.NP.

Výkresy rodinné domu jsou uvedeny v příloze č. 1 této diplomové práce.

### **4.1.4 Oceňovací vyhláška**

Pro nákladové ocenění bude použita vyhláška č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., podle stavu ke dni 30. listopadu 2009 a ocenění dle zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 12. května a 6. července 2017.

### **4.1.5 BUILDpower S**

Položkový rozpočet na opravu rodinného domu je zpracován pomocí programu BUILDpower S od společnosti RTS.

## 4.2 LOKALITA

Posuzovaný rodinný dům leží v Jihomoravském kraji ve městě Břeclav.

### 4.2.1 Jihomoravský kraj

Rozloha kraje je 7 195 km<sup>2</sup>. Nachází se zde 673 obcí a z toho 49 obcí se statutem města. Celkový počet obyvatel je 1 175 025. Největší rozlohu z obcí představuje Znojmo s 1 590 km<sup>2</sup> a nejvyšší počet obyvatel žije v oblasti Brno-město a to 377 028.

Rozkládá se v jihovýchodní části České republiky při hranicích s Rakouskem a Slovenskem. Centrum kraje město Brno, které je druhým největším městem České republiky. Brno tvoří významné středisko pro justici, ekonomické a správní centrum, ve městě sídlí několik univerzit a je známo také pro pořádání veletrhů.



Obrázek 2: Okresy Jihomoravského kraje [19]

### 4.2.2 Město Břeclav

Břeclav je městem nacházejícím se na jihu Moravy, leží na řece Dyji blízko hranic s Rakouskem a Slovenskem. Jméno patří městu po knížeti Břetislavovi, která zde v 11. století postavil pohraniční hrad. Důležitým bodem je v Břeclavi rozmach dopravy, konkrétněji tudy projel první vlak z Vídně v roce 1839, tím se město stalo prvním železničním uzlem v monarchii.[19]

Dle údajů z Regionálního Informačního Servisu má město k 1. lednu 2017 24 881 obyvatel. Jedná se o okresní město s celkovou katastrální plochou 7 711 ha.[19]

### 4.3 POSUZOVANÝ OBJEKT

Rodinný dům je umístěn v katastrálním území Stará Břeclav v ulici Zahradní. Dům je evidován pod parcelním čísle 5879. Nemovitost stojí na rovinatém obdélníkovém pozemku o šířce 15 m, s parcelním čísle 2568/5 a je součástí druhé poloviny dvojdomku.

Objekt byl zkolaudován v roce 2008 a od tohoto roku neproběhly žádné stavební úpravy. Rodinný dům leží dle zprávy o nebezpečí povodně, která je uvedena v příloze č. 5 této práce, v rizikové zóně 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Ve vzdálenosti cca 300 metrů od objektu se nachází hráz řeky Dyje, s touto skutečností je spojeno nebezpečí povodně.

Přístup je zajištěn z místní pozemní komunikace z ulice Zahradní. K dispozici jsou všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu.

Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům s podkrovím nad převážnou částí přízemí. Dispozičně obsahuje zádveř, vstupní předsíň, koupelnu, WC, šatnu, halu se schodištěm, technickou místnost, obývací pokoj a kuchyň v přízemí, podkroví se nachází další čtyři obytné místnosti, dále komunikační prostor se schodištěm, koupelna, WC a šatna. Oproti projektu nad kuchyní nebyla zřízena terasa, tento prostor byl zastřešen sedlovou střechou s dodatečnými podkrovními místnostmi.

Konstrukčně se jedná o zděný objekt s tloušťkou zdi 40 cm, dále se stropy s rovným podhledem, krov sedlový s taškovou krytinou, vytápění elektrickým kotlem, ohřev vody s kombinovaným ústředním topením.

Dům obsahuje šestipokojovou bytovou jednotku bez provozních prostor a tím splňuje charakter rodinného domu.



Obrázek 3: Oceňovaná nemovitost

### 4.3.1 Architektonické řešení objektu

Architektonicky je stavba navržena tak, aby doplnila stavební proluku vedle stávajícího rodinného domu, který má tvořit jednu polovinu dvojdomku typické zástavby na ulici Zahradní. Jelikož stávající sousední rodinný dům nectí obecné a hmotové uspořádání typické uliční zástavby, je nový rodinný dům navržen jako objekt přiléhající ke stávajícímu rodinné domu.

Objekt je navržen jako dvoupodlažní s 1. NP a obytným podkrovím v sedlové střeše. Přízemní část směrem do průjezdu odlehčuje celkovou kompozici rodinného domu.

Protože posuzovaný objekt má sníženou podlažnost na dvě podlaží oproti okolní zástavbě (stávající domy mají 3 podlaží, 1 podzemní a 2 nadzemní) je způsob napojení na veřejné prostranství, tj. chodník a komunikaci, zvolen jako otevřený s nízkou podezdívkou oplocení a ustoupenými vraty pro vjezd na pozemek. Tyto plochy jsou doplněny nízkou zelení a jedním vyšším stromem na vlastním pozemku. Tímto dochází k rozšíření prostoru vstupu do objektu a k jeho optickému potlačení jednoho zapuštěného podzemního podlaží. Zvolená střecha, která je nalepena na sousední krychlovou stavbu se však ve hřebeni dorovnává na úroveň stávající stavby.

Použité stavební materiály jsou navrženy tak, aby korespondovaly s okolní zástavbou – fasády s hladkými omítkami, výplně otvorů plastové s hnědým motivem, střešní krytina tašková červenohnědá.

Hlavní rozměry rodinného domu jsou ve tvaru „T“ o velikosti 8,10 m x 17 m, s vystupující částí 3,90 m x 11, 10 m. Objekt je napojen na inženýrské sítě – elektro, plyn, vodovod, dešťová kanalizace.

### 4.3.2 Dispoziční řešení objektu

Hlavní vstup do objektu je situován z ulice Zahradní přes závětrí. Na závětrí navazuje zádveří haly, která tvoří současně společenský prostor objektu se schodištěm do 2. NP. Z haly je vstup do pokoje pro hosty, sociální zařízení a samostatného WC. Pod výstupním ramenem schodiště je umístěna šatna.

Z haly je dále vstup do technické místnosti s kotlem na vytápění a ohřevem TUV, dále je z haly vstup do kuchyně, která je propojena přes bar s obytným prostorem. Obytný prostor s jídelnou je snížený cca o 15 cm. Z obývacího pokoje následuje vstup přes terasu do zahrady a zpět.

Po schodišti se dostaneme do haly 2. NP, ze které je vstup do ložnic po obou stranách haly a do sociálního zařízení, samostatného WC a na balkon. Před vstupem na balkon se po levé i pravé straně nachází šatny.

### 4.3.3 Technické řešení objektu

- Základy
  - železobetonové základové pasy.
- Svislé konstrukce
  - obvodové a nenosné zdivo z keramický tvárnic Porotherm tloušťky 40 cm a tloušťky 25 cm pro nenosné zdivo. V podkroví sádkartonové konstrukce.
- Stropy
  - nosníky Porotherm, keramické stropní vložky Miako.
- Zastřešení
  - sedlová střecha se sklonem 30° v kombinaci s okenními výklenky v obytných místnostech v 2.NP.
- Krytina
  - střešní keramická krytina Tondach.
- Klempířské konstrukce
  - lemování, žlaby, svody, úžlabí vyrobeny z měděného plechu.
- Vnitřní omítky
  - vápenná štuková omítka.
- Fasádní omítky
  - tepelně izolační omítka tloušťky 30 mm.
- Vnější obklady
  - v částech obkladu je fasáda obložena cihlovým obkladem
- Schody
  - vnitřní železobetonové monolitické, dřevěné zábradlí s dřevěnými samonosnými schodnicovými stupni, vnější ocelová konstrukce opatřena antikoročním nátěrem.
- Dveře
  - dřevěné hladké plné.
- Okna
  - plastová s pětikomorovým profilem zasklená izolačním dvojsklem.
- Podlahy obytných místností
  - povlaková krytina PVC.
- Podlahy ostatních místností
  - keramická dlažba.
- Vytápění
  - kotel elektrický závěsný, rozvody z mědi, deskové radiátory umístěny v obytných místnostech, krb na tuhá paliva se stropními vývody v každém z obytných místností v 2. NP.
- Elektroinstalace

- motorová (380 V), světelná (220 V).
- Rozvod vody
  - studená i teplá voda.
- Zdroj teplé vody
  - elektrický bojler.
- Přípojky
  - Vodovodní z veřejného vodovodu. Kanalizace napojena na kanalizační síť z ulice. Elektřina vedená z přípojky veřejné sítě. Přípojka plynu není zřízena.
- Kanalizace
  - vedená od všech zařizovacích předmětů.
- Hygienické vybavení
  - 2x umyvadlo, 1x sprchová kout, 1x vana.

#### 4.3.4 Možná rizika působící na nemovitost

*Tab. 3: Možná rizika působící na nemovitost*

Poškození sněhem	Objekt se nachází v I. Oblasti s hodnotou 0,64 kPa[24]
Radonové riziko	Nízké
Povodně	Dle přílohy č. 5 je v dané lokalitě Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
Hluk	Nenachází se zdroje překračující povolené limity
Emise	Nenachází se zdroje překračující povolené limity
Poddolované území	Nejedná se o poddolované území
Sesuv půdy	Terén je mírně svažité s výškovým rozdílem cca 1,5 m, nepředpokládá se sesuv půdy
Technické seizmicita	Nevyskytují se zdroje ovlivňující technickou seizmicitu
Výskyt metanu	Nevyskytují se zdroje metanu

## 4.4 POJISTNÁ UDÁLOST

V roce 2017, dne 13. května došlo k povodni, která byla způsobená vysokým úhrnem srážek, vyliáním koryta řeky Dyje a následnou povodní oceňované rodinného domu. Vzhledem k rozsahu škod byla pojistná událost pojistníkem nahlášena a po šetření provedeném pracovníkem pojišťovny byla událost shledána jako pojistná.

Tento typ pojistného nebezpečí je uveden ve všeobecných podmínkách pojišťovny a na tuto škodnou událost je také sjednána pojistná smlouva. V pojistné smlouvě je sjednána pojistná částka 3 500 000 Kč, ke kterým se z důvodu bodu specifikace připojištění limitu pojistných nebezpečí v případě povodně přičítá částka 50 000 Kč z důvodu pojištění nad limit plnění. Pojistná částka tedy činí **3 550 000 Kč**. Spoluúcast je stanovena ve výši 1 000 Kč. Plnění je uvedeno na cenu novou, za situace, při které nebyla časová cena pojištěné věci nižší než 30 % její nové ceny. Cena nemovitosti bude stanovena nákladovým způsobem.

### 4.4.1 Seznam poškozených konstrukcí

Povodeň prostupovala konstrukcí a v některých místech dosáhla výška hladiny vody na úroveň 0,50 m. Byly poškozeny některé konstrukce, které bylo nutno opravit, popřípadě nahradit konstrukcemi novými. Poškozené konstrukce jsou znázorněny v příloze č. 1 této diplomové práce.



*Obrázek 4: Přední část domu výška hladiny vody*



*Obrázek 5: Zadní část domu výška hladiny vody*

- Podlahová krytina – byla poškozena plovoucí podlaha v místnostech s označením 1.02 – zádveří, 1.03 – hala se schodištěm, 1.04 - pokoj pro hosty, 1.05, 1.08 – obývací pokoj v celkové výměře 99,45 m<sup>2</sup>
  - Procentuálně se jednalo o poškození 100 % podlahové krytiny v 1.NP zasažené povodní.
- Interiérové dveře – celkem bylo poškozeno 6 ks dřevěných hladkých dveří (místnosti 1.02,1.04, 1.05, 1.06, 1.07a, 1.10) 1 ks dveří z JAP pouzder instalovaných vně konstrukce rodinného domu (místnost 1.08).
  - Procentuálně se jednalo poškození 100 % interiérových dveří v 1.NP zasažených povodní.
- Elektro zásuvky – poškození se týkalo celkem 24 kusů zásuvek.
  - Procentuálně bylo poškozeno 100 % zásuvek v 1.NP zasažených povodní.
- Keramické podlahy – poškození bylo pouze povrchové a nebyla nutná demontáž, k obnově byly využito mechanického čištění.
  - Bylo zasaženo 100 % keramických podlah v 1. NP zasažených povodní bez nutnosti odstranění.



- Vnitřní obvodové zdi a vnitřní příčky – u této konstrukce bylo nutné odstranění štukových omítek do výšky 0,60 m. Celkem bylo odstraněné 60,45 m<sup>2</sup> uvedených konstrukcí. Byl proveden nátěr nových maleb pro sjednocení povrchů.
  - Odstraněno bylo 70 % zasáhnutých povodní.
- Venkovní nosný sloup – byl odstraněn poškozený obklad, proběhlo čištění této konstrukce a následné vysoušení.
  - Procentuálně zasaženo 40 % konstrukce.
- Venkovní obvodové zdivo – poškozeno do výšky hladiny vody – 0,50 m. Zasažen obklad a tepelná izolace v podobě polystyrenu.
  - Zasaženo 30 % obvodového zdiva, což odpovídá přibližně 23,5 m<sup>2</sup>.

#### **4.4.2 Návrh oprav poškozených konstrukcí**

Z celého objektu budou nejdříve demontovány všechny zasažené části, které není možné dále mechanicky nebo jinak opravit a uvést tak do stavu původního.

Nejprve bude vystěhován nábytek a demontována kuchyňská linka pro zpřístupnění mechanického čištění v místnosti 1.09. Postupně budou demontovány plovoucí podlahy, interiérové dveře a elektro zásuvky v rozsahu uvedeném v kapitole 4.4.1. Následně proběhne osekání vnitřních omítek, jak na obvodových zdech, tak vnitřních příčkách do výšky cca 10 cm nad výšku zasažené hladinou vody. Dále proběhne osekání venkovního obvodového zdiva včetně kontaktního zateplení do výšky 0,60 m. Posledním krokem bude mechanické čištění keramických podlah, které nebyly poškozeny, a tak není nutné odstranění.

Za pomoci přístrojů k vnitřnímu vysoušení zdiva a podlah bylo dosaženo potřebného odvlhčení, proces odvlhčení probíhal 16 dní a byl pravidelně měřen.

Vysekaná část vnitřních omítek byla nahrazena omítkou novou a přetažena štukem z důvodu lepšího napojení na omítku původní. Pro opravu podlah byla položena parotěsná zábrana a následně proběhla pokládka nové podlahy. Dále budou montovány interiérové dveře a obložky a také budou vyčištěny a znovu zapojeny elektro zásuvky. V exteriéru bude na zeď do výšky 0,50 m nad upravený terén nastavena svislá hydroizolace, poté bude omítnuto venkovní zdivo vápenocementovou maltou a proveden fasádní zateplovací systém. Posledním krokem bude provedení elektro revize.

## 4.5 VÝPOČET VÝMĚR

Pro ocenění rodinného domu pomocí nákladového způsobu dle vyhlášky, je nutné nejdříve určit výměry, kterými jsou zastavěná plocha a obestavěný prostor. Výpočet vychází z projektové dokumentace rodinného domu.

V tabulkách níže bude proveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle výkresových podkladů, které jsou uvedeny v příloze č. 1 této diplomové práce. Výpočty jsou zpracovány dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zůstávají pro všechny následující ocenění nákladovým způsobem beze změn.

### Zastavěná plocha

Tab. 4: Zastavěná plocha

Název	Výška v (m)	Zastavěná plocha v (m)	Výpočet v (m <sup>2</sup> )
Přízemí	3,02	8,10 x 17,00 + 3,50 x 8,07	165,95
Podkroví	2,60	8,10 x 17,00 + 3,50 x 4,00	151,70
<b>Součet</b>	<b>5,62</b>		<b>317,65</b>

### Obestavěný prostor

Tab. 5: Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor v (m)	Výpočet v (m <sup>3</sup> )
Hlavní objem po okap	17,00 x 8,10 x 4,61	634,80
Hlavní objem po krov	17,00 x 8,10 x 5,01 x 0,5	344,94
Snižená část po okap	8,07 x 3,50 x 2,38 x 0,5	33,61
<b>Celkem</b>		<b>1 013,35</b>

Zastavěná plocha rodinného domu je dle výpočtů na základě přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů **317,65 m<sup>2</sup>**. Obestavěný prostor se rovná **1 013,35 m<sup>3</sup>**.

## 4.6 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

V této části práce bude provedeno nákladové ocenění rodinného domu, a to ve fázi podpisu pojistné smlouvy, před pojistnou událostí a po opravách škod. Nákladové ocenění bude provedeno na základě oceňovací vyhlášky uvedené v roce 4.1.4.

### 4.6.1 Ocenění ke dni uzavření pojistné smlouvy (30. listopadu 2009)

V prvním z ocenění bude zjištěna pojistná hodnota rodinného domu v době podpisu pojistné smlouvy, tedy v roce 2009. Nová cena bude vypočtena nákladovým způsobem. Ve výsledku výpočtu není zahrnut koeficient prodejnosti.

#### Zákonný předpis

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., podle stavu ke dni 30. listopadu 2009. Dle § 46 se celková zjištěná cena zaokrouhlí na desetikoruny.

#### Podklady k vypracování ocenění

Veškerá dokumentace pro vypracování ocenění je uvedena v kapitole 4.1.

Tab. 6: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1a

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		
Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11	typ	A
Kód klasifikace	CZ-CC	111
Základní cena	ZC	2 290 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	1,12
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví	ZC pod	2 564,8 Kč
Obestavěný prostor objektu	Pmj	1 013,35 m <sup>3</sup>
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)	K5	1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	2,142

Tab. 7: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1b

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	S	0,212	100,00	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	porotherm - Miako s rovným pohledem	S	0,079	100,00	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový se stojatou stolicí	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	keramická Francouzská 14 Tondach	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	N	0,009	100,00	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	100,00	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	S	0,028	100,00	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	S	0,023	100,00	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrický kotel, podlahové vytápění, radiátory, krbová kamna	N	0,052	100,00	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	100,00	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,01	100,00	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není instalován	C	0,01	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	S	0,041	100,00	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	2x záchod	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	-	0	100,00	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,0000		1,02194

Tab. 8: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1c

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	0,08024	1	175	0,0057	0,046
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	0,20745	1	140	0,0071	0,148
3	Stropy	porotherm - Miako s rovným pohledem	0,07730	1	140	0,0071	0,055
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový se stojatou stolicí	0,07143	1	110	0,0091	0,065
5	Krytiny střech	keramická Francouzská 14 Tondach	0,03327	1	60	0,0167	0,055
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	0,01356	1	55	0,0182	0,025
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,05675	1	65	0,0154	0,087
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	0,02740	1	45	0,0222	0,061
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	0,00489	1	40	0,0250	0,012
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	0,02251	1	40	0,0250	0,056
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	0,00979	1	140	0,0071	0,007
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	0,03131	1	65	0,0154	0,048
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	0,05088	1	65	0,0154	0,078
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	0,02153	1	50	0,0200	0,043
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00979	1	50	0,0200	0,020
16	Vytápění	elektrický kotel, podlahové vytápění, radiátory, krbová kamna	0,07836	1	35	0,0286	0,224
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,04208	1	40	0,0250	0,105
18	Bleskosvod	není instalován	0,00000	1	40	0,0250	0,000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	0,03131	1	35	0,0286	0,089
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	0,01859	1	35	0,0286	0,053
21	Instalace plynu	není instalován	0,00000	1	35	0,0286	0,000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	0,03033	1	45	0,0222	0,067
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	0,00489	1	25	0,0400	0,020
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	0,04012	1	45	0,0222	0,089
25	Záchod	2x záchod	0,00294	1	40	0,0250	0,007
26	Ostatní	digestoř	0,03327	1	40	0,0250	0,083
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	0,00000	1	50	0,0200	0,000
	<b>Celkem</b>		<b>1,00000</b>				<b>1,54538</b>
		<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>1,55 %</b>

Tab. 9: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1d

Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	1,02194
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki		Kč/m <sup>3</sup>	5 614,34
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 579,95
Rok odhadu				2009
Rok pořízení				2008
Stáří		S	roků	1
Způsob výpočtu opotřebení				analyticky
<i>Celková předpokládaná životnost</i>		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	1,55
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	5 689 286,99
Odpočet na opotřebení stavby	1,55 %	O	Kč	-87 921,10
<b>Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp</b>			<b>Kč</b>	<b>5 601 365,89</b>

Nová cena rodinného domu v době vzniku pojistné smlouvy (30. listopadu 2009) stanovená nákladovou metodou je **5 689 290 Kč**. Jedná se o pojistnou hodnotu. Opotřebení stavby, je vzhledem k ocenění uskutečněného rok po kolaudaci, nízké, na úrovni 1,56 %. Opotřebení (**87 921 Kč**) ani koeficient prodejnosti nemá vliv na určení ceny nové.

#### 4.6.2 Ocenění před pojistnou událostí (12. května 2017)

Ve druhém z ocenění bude stanovena pojistná hodnota bezprostředně před pojistnou událostí. Bude opakovat proces ocenění nákladovým způsobem. Tento výpočet ceny časové je výchozím podkladem pro určení budoucích provedených oprav nutných k uvedení nemovitosti do původního stavu.

##### Zákonný předpis

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 12. května 2017. Dle § 46 se celková zjištěná cena zaokrouhlí na desetikoruny.

##### Podklady k vypracování ocenění

Veškerá dokumentace pro vypracování ocenění je uvedena v kapitole 4.1.

Tab. 10: Ocenění před pojistnou událostí 2a

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		
Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11	typ	A
Kód klasifikace	CZ-CC	111
Základní cena	ZC	2 290 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	1,12
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví	ZC pod	2 564,8 Kč
Obestavěný prostor objektu	Pmj	1 013,35 m <sup>3</sup>
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)	K5	1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhláška)	Ki	2,163

Tab. 11: Ocenění před pojistnou událostí 2b

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	S	0,212	100,00	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	porotherm - Miako s rovným pohledem	S	0,079	100,00	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový se stojatou stolicí	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	keramická Francouzská 14 Tondach	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	N	0,009	100,00	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	100,00	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	S	0,028	100,00	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	S	0,023	100,00	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrický kotel, podlahové vytápění, radiátory, krbová kamna	N	0,052	100,00	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	100,00	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,01	100,00	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není instalován	C	0,01	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	S	0,041	100,00	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	2x záchod	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	-	0	100,00	0,00000	1,00	0,00000
<b>Celkem</b>				<b>1,00000</b>		<b>1,0000</b>		<b>1,02194</b>



Tab. 12: Ocenění před pojistnou událostí 2c

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	0,08024	9	175	0,0514	0,413
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	0,20745	9	140	0,0643	1,334
3	Stropy	porotherm - Miako s rovným pohledem	0,07730	9	140	0,0643	0,497
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový se stojatou stolicí	0,07143	9	110	0,0818	0,584
5	Krytiny střech	keramická Francouzská 14 Tondach	0,03327	9	60	0,1500	0,499
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	0,01356	9	55	0,1636	0,222
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,05675	9	65	0,1385	0,786
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	0,02740	9	45	0,2000	0,548
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	0,00489	9	40	0,2250	0,110
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	0,02251	9	40	0,2250	0,506
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	0,00979	9	140	0,0643	0,063
12	Dveře	dřevěné hladké, plně	0,03131	9	65	0,1385	0,434
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	0,05088	9	65	0,1385	0,705
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	0,02153	9	50	0,1800	0,387
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00979	9	50	0,1800	0,176
16	Vytápění	elektrický kotel, podlahové vytápění, radiátory, krbová kamna	0,07836	9	35	0,2571	2,015
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,04208	9	40	0,2250	0,947
18	Bleskosvod	není instalován	0,00000	9	40	0,2250	0,000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	0,03131	9	35	0,2571	0,805
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	0,01859	9	35	0,2571	0,478
21	Instalace plynu	není instalován	0,00000	9	35	0,2571	0,000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	0,03033	9	45	0,2000	0,607
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	0,00489	9	25	0,3600	0,176
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	0,04012	9	45	0,2000	0,802
25	Záchod	2x záchod	0,00294	9	40	0,2250	0,066
26	Ostatní	digestoř	0,03327	9	40	0,2250	0,749
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	0,00000	9	50	0,1800	0,000
	Celkem		1,00000				13,90842
		<b>Opotřebení analytickou metodou</b>					<b>13,91 %</b>

Tab. 13: Ocenění před pojistnou událostí 2d

Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	1,02194
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	5 669,38
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 624,85
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2008
Stáří		S	roků	9
Způsob výpočtu opotřebení				analyticky
<i>Celková předpokládaná životnost</i>		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	13,91
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	5 745 064,31
Odpočet na opotřebení stavby	13,91 %	O	Kč	-799 047,60
<b>Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp</b>			<b>Kč</b>	<b>4 946 016,71</b>

Toto ocenění bylo zpracováno za účelem stanovení hodnoty nemovitosti před pojistnou událostí dle platného cenového předpisu. Časová cena rodinného domu činí **4 946 020 Kč**. Takto vypočtená cena slouží jako podklad pro výpočet zjištění vliv provedených oprav na hodnotu dané nemovitosti.

Cena před pojistnou událostí byla porovnána s cenou v době uzavření pojistné smlouvy, rozdíl hodnot je **655 349,18 Kč**. Míra opotřebení dosáhla po devíti letech užívání hranice 13,91 procentních bodů. Celkové částka opotřebení je **799 047,60 Kč**.

#### 4.6.3 Zjištění nákladů na opravu položkovým rozpočtem

Na opravu poškozených konstrukcí oceňovaného byl zpracován položkový rozpočet v programu BUILDPowerS od společnosti RTS. Rozpočet byl vytvořen na základě vzniklých škod způsobených povodní.

Cena stavebních prací na poškozené nemovitosti je stanovena pomocí položkového rozpočtu v cenách uvedených pro rok druhou polovinu roku 2017.

Tab. 14: Položkový rozpočet

<b>POLOŽKOVÝ ROZPOČET</b>			
Rozpočet	1	JKSO	
Objekt	Název objektu	SKP	
1	Rodinný dům č. p. 3390 na pozemku p. č. st. 5879, k. ú. Břeclav	Měrná jednotka	
Stavba	Název stavby	Počet jednotek	
1	Rodinný dům č. p. 3390 na pozemku p. č. st. 2568/5, k. ú. Břeclav	Náklady na m.j.	
Projektant		Typ rozpočtu	
Objednatel			
Dodavatel		Zakázkové číslo	
Rozpočtoval		Počet listů	
<b>Rozpis ceny</b>			
Název	Celkem		
HSV			75 815,10
PSV			107 766,80
MON			5 602,50
Vedlejší náklady			0,00
Ostatní náklady			574,50
Celkem			189 758,90
<b>Vypracoval</b>	<b>Za zhotovitele</b>	<b>Za objednatele</b>	
Jméno :  Marek Nešpor	Jméno :	Jméno :	
Datum :	Datum :	Datum :	
Podpis :	Podpis:	Podpis:	
Základ pro DPH 15 %			189 758,90 CZK
DPH 15 %			28 463,84 CZK
Zaokrouhlení			218 222,74 CZK
<b>CENA ZA OBJEKT CELKEM</b>			<b>218 223,00 CZK</b>

Nová cena stanovená položkovým je **218 223 Kč** včetně DPH. Náklady vynaložená na hlavní stavební výrobu (HS) se rovnají částce 75 815,10 Kč, přidružená výroba tvoří celkem částku 107 766,80 Kč. Montážní práce činí 5 602,5 Kč a ostatní náklady 574,5 Kč.

Kompletní položkový rozpočet nákladů je doložen v příloze č. 6 této práce.

Pojistná smlouva, jak již bylo zmíněno, je uzavřena na novou hodnotu. Bude tedy uhrazena pořizovací cena všech zničených konstrukcí a vybavení. Rozpočet byl vytvořen před provedením všech oprav, a proto se vypočtená hodnota nemusí rovnat hodnotě skutečné.

Stavební díl		Typ dílu	Celkem
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	33 953,20
62	Úpravy povrchu vnější	HSV	34 046,80
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	4 371,00
96	Bourání konstrukcí	HSV	3 444,10
766	Konstrukce truhlářské	PSV	29 324,60
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV	63 222,30
784	Malby	PSV	15 219,90
M21	Elektromontáže	MON	5 602,50
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU	574,50
<b>CELKEM OBJEKT</b>			<b>189 758,90</b>

Obrázek 6: Rekapitulace dílů

#### 4.6.4 Zjištění nákladů na opravu pomocí faktury

Pro porovnání byla vytvořena poptávka na likvidaci pojistné události pomocí cenové nabídky od stavební společnosti, která se takovými opravami zabývá.

Některé pojišťovny preferují tento způsob likvidace pojistné události, a to zejména z důvodu snadnějšího výpočtu pojistného plnění. Likvidátor v to to případě musí rozhodnout, zda materiál a práce byly vynaloženy na opravu škod pojistné události. Nabídka na opravu je uvedena v příloze č. 7 této diplomové práce.

Nabídka se rovná částce **320 055 Kč** včetně DPH což je částka o **101 832 Kč** včetně DPH vyšší, než je tomu v případě položkového rozpočtu.

#### 4.6.5 Ocenění po opravě škod (6. července 2017)

Při ocenění nemovitosti po opravě škod pojistné události bude zjištěn rozsah a vliv oprav provedených na rodinném domě. Do výpočtu ceny objektu byly započteny nově zhotovené konstrukce a prvky poškozeny povodní. Časová cena je stanovena nákladovou metodou uvedenou v zákonném přepise.

##### Zákonný předpis

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6. července 2017. Dle § 46 se celková zjištěná cena zaokrouhlí na desetikoruny.

##### Podklady k vypracování ocenění

Veškerá dokumentace pro vypracování ocenění je uvedena v kapitole 4.1.

Tab. 15: Ocenění po opravě škod 3a

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)		
Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11	typ	A
Kód klasifikace	CZ-CC	111
Základní cena	ZC	2 290 Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	1,12
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví	ZC pod	2 564,8 Kč
Obestavěný prostor objektu	Pmj	1 013,35 m <sup>3</sup>
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)	K5	1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhláška)	Ki	2,163

Tab. 16: Ocenění po opravě škod 3b

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	S	0,212	100,00	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	porotherm - Miako s rovným pohledem	S	0,079	100,00	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový se stojatou stolicí	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	keramická Francouzská 14 Tondach	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	N	0,009	100,00	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	80,00	0,04640	1,00	0,04640
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	20,00	0,01160	1,00	0,01160
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	S	0,028	70,00	0,01960	1,00	0,01960
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	S	0,028	30,00	0,00840	1,00	0,00840
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	S	0,005	0,00	0,00000	1,00	0,00000
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	S	0,023	100,00	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	S	0,032	60,00	0,01920	1,00	0,01920
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	S	0,032	40,00	0,01280	1,00	0,01280
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	S	0,022	50,00	0,01100	1,00	0,01100
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	S	0,02	50,00	0,01100	1,00	0,01100
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrický kotel, podlahové vytápění, radiátory, krbová kamna	N	0,052	100,00	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	95,00	0,04085	1,00	0,04085
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	5,00	0,00215	1,00	0,00215
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,01	100,00	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není instalován	C	0,01	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	S	0,041	100,00	0,04100	1,00	0,04100

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Podč.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
25	Záchod	2x záchod	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	-	0	100,00	0,00000	1,00	0,00000
<b>Celkem</b>				<b>1,18800</b>		<b>1,0000</b>		<b>1,02194</b>

Tab. 17: Ocenění po opravě škod 3c

c	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A ×B / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	0,08024	9	175	0,0514	0,413
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	0,20745	9	140	0,0643	1,334
3	Stropy	porotherm - Miako s rovným pohledem	0,07730	9	140	0,0643	0,497
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový se stojatou stolicí	0,07143	9	110	0,0818	0,584
5	Krytiny střech	keramická Francouzská 14 Tondach	0,03327	9	60	0,1500	0,499
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	0,01356	9	55	0,1636	0,222
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,04540	9	65	0,1385	0,629
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,01135	0	65	0,0000	0,000
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	0,01918	4	45	0,0889	0,170
8	Fasádní omítky	tepelněizolační omítka Wieneberger 30 mm	0,00822	0	45	0,0000	0,000
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	0,00000	9	40	0,2250	0,000
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	0,00489	0	40	0,0000	0,000
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	0,02251	9	40	0,2250	0,506
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	0,00979	9	140	0,0643	0,063
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	0,01879	9	65	0,1385	0,260
12	Dveře	dřevěné hladké, plné	0,01253	0	65	0,0000	0,000
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	0,05088	9	65	0,1385	0,705
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	0,01076	9	50	0,1800	0,194
14	Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	0,01076	0	50	0,0000	0,000
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00979	9	50	0,1800	0,176

c	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A ×B / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
16	Vytápění	elektrický kotel, podlahové vytápění, radiátory, krbová kamna	0,07836	9	35	0,2571	2,015
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,03997	9	40	0,2250	0,899
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,00210	0	40	0,0000	0,000
18	Bleskosvod	není instalován	0,00000	9	40	0,2250	0,000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	0,03131	9	35	0,2571	0,805
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	0,01859	9	35	0,2571	0,478
21	Instalace plynu	není instalován	0,00000	9	35	0,2571	0,000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	0,03033	9	45	0,2000	0,607
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	0,00489	9	25	0,3600	0,176
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	0,04012	9	45	0,2000	0,802
25	Záchod	2x záchod	0,00294	9	40	0,2250	0,066
26	Ostatní	digestoř	0,03327	9	40	0,2250	0,749
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	0,00000	9	50	0,1800	0,000
	<b>Celkem</b>		<b>1,00000</b>				<b>12,84 916</b>

Tab. 18: Ocenění po opravě škod 3d

Koeficient vybavení stavby	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-	1,02194
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	5 669,38
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 624,85
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2008
Stáří		S	roků	9
Způsob výpočtu opotřebení				analyticky
<i>Celková předpokládaná životnost</i>		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	12,85
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	5 745 064,31
Odpočet na opotřebení stavby	12,85 %	O	Kč	-738 192,50
<b>Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp</b>			<b>Kč</b>	<b>5 006 871,81</b>



Ocenění nemovitosti nákladovou metodou po opravě škod bylo zpracováno za účelem stanovení nové pojistné hodnoty. Nová hodnota byla stanovena dle zákona o oceňování na částku **5 745 065 Kč**. Opotřebení v tomto případě činí **738 193 Kč**. Koeficient prodejnosti není započítán do výsledků stanovení pojistné hodnoty. Cena časové se rovná **5 006 872 Kč**.

#### 4.6.6 Shrnutí kapitoly vlastní řešení

Jako první byla nákladovým způsobem stanovena cena rodinného domu v době uzavření pojistné smlouvy. Tato cena se rovná 5 601 370 Kč při opotřebení 87 921 Kč. Nová cena se rovná **5 689 290 Kč**.

Druhé ocenění bylo vypočteno bezprostředně před pojistnou událostí. Hodnota nemovitosti k tomu časovému období s odečtením opotřebení činí 4 946 020 Kč. Opotřebení dosáhlo po devíti letech částky **799 048 Kč**.

Třetí a poslední ocenění bylo provedeno po opravách škod způsobeno povodní na rodinném domě. Cílem bylo zjištění vlivu těchto oprav na hodnotu nemovitosti. Pojistná hodnota byla stanovena na 5 006 880 Kč, opotřebení na 738 193 Kč.

Výchozí cena stavby se zvýšila od roku 2008 do roku 2017, z 5 689 290 Kč na 5 745 070 Kč, částka **5 745 070 je zároveň novou pojistnou hodnotou**. Nárůst zvýšení ceny stavby se rovná **55 780 Kč**. Opravou nemovitosti po povodni došlo k navýšení její hodnoty z původních 4 946 017 Kč na 5 006 872 Kč, to je navýšení o **60 855 Kč**. Procentuálně je nárůst vyjádřen **1,23 %**. Vzhledem k rozsahu škod a počtu opravovaných konstrukcí, je hodnota nárůstu pochopitelná.

#### 4.6.7 Pojistné plnění

Návrh pojistného plnění na novou cenu, tedy bez snížení ceny opotřebením a jiným znehodnocením, byl stanoven z položkového rozpočtu. Ten byl zpracován v programu BUILDPower S v cenové úrovni II/2017. Částka na opravu nemovitosti poškozené povodní se rovná **218 223 Kč** z toho 75 815,1 Kč připadá na práce HSV, 107 766,80 Kč na práce PSV, 5 602 Kč na montážní práce a ostatní náklady jsou 574,5 Kč. Pro srovnání byla uvedena částka, které odpovídá nabídkové ceně na opravu nemovitosti ve stejném rozsahu, částka je rovna 320 055 Kč. V případě, že by pojišťovna přistoupila na vyplacení pojistného plnění v nabídkové ceně, byla by částka o **101 832 Kč** vyšší.

Dle článku 6 Všeobecných podmínek se v případě pojistného plnění vyplácí pojištění na cenu novou za podmínek, za kterých bezprostředně před vznikem události nebyla cena časová nižší než 30 % z její nové ceny. V našem případě to znamená porovnání ceny nové zjištěné nákladovým způsobem, která činí 5 689 287 Kč a ceny časové bezprostředně před pojistnou událostí a ta je rovna 4 946 017 Kč.

Cena časová je nižší o **743 270 Kč** a **13,06 %** čímž je splněna podmínka pro pojistné plnění v ceně nové.

Pojistná částka je dle pojistné smlouvy stanovena na hodnotu 3 550 000 Kč (včetně specifikace připojištění), znamená to, že by pojistník dostal v případě totální škody na nemovitosti maximální výši pojistné částky v této hodnotě.

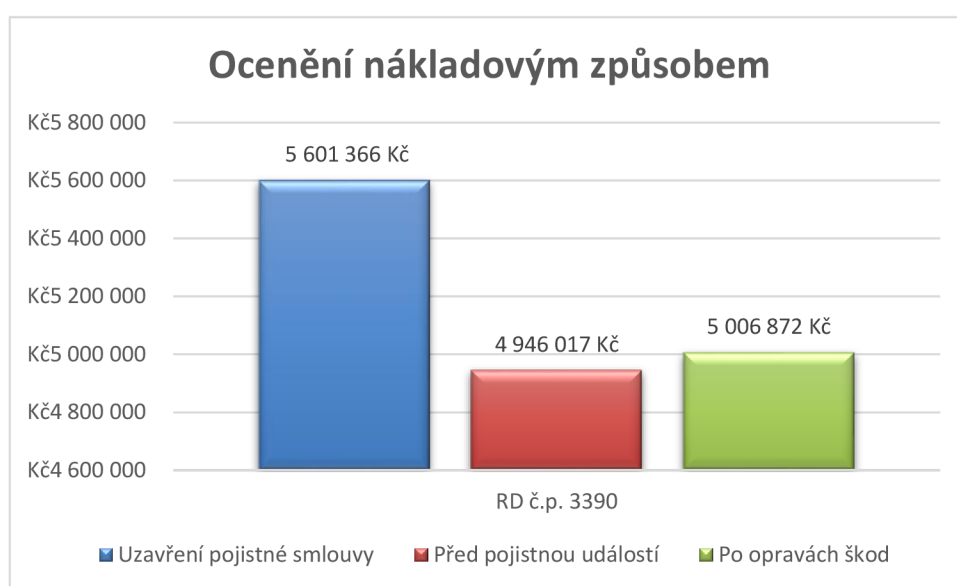
Dle provedeného výpočtu, byla cena nemovitosti v době kolaudace (2008) 5 689 290 Kč. Znamená to, že se jedná o podpojištění nemovitosti. Rozdíl částek dle smlouvy a dle ocenění se rovná **2 139 290 Kč**. V tomto případě se doporučuje aktualizace smlouvy, i v případech zvýšení pojistného, k pokrytí pojistným plněním v případě totální škody.

## 5 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

Tato část bude rekapitulací všech provedených výpočtů. Výsledky budou interpretovány a graficky znázorněny.

### 5.1.1 Vyhodnocení vliv provedených oprav na hodnotu nemovitosti

Prvním porovnáním bude vyjádření ocenění nákladovým způsobem v době uzavření pojistné smlouvy, před pojistnou událostí a po opravě škod.



Graf 1: Ocenění nákladovým způsobem (Zdroj: vlastní zpracování)

Z grafu č. 1 lze vyčíst změnu ceny objektu v průběhu let a po opravách škod. Od roku 2009, tedy v době uzavření pojistné smlouvy činila cena objektu 5 601 366 Kč. O osm let později, v roce 2017, se cena snížila celkem o **655 349 Kč**. Snížení hodnoty zapříčinilo opotřebení, které činilo 13,91 %. Životnost stavby je stanovena na 100 let, dá se tedy říci, že přibližně se cena snížila v uvedené výši o 6 % opotřebení daného oceňovaného objektu.

Důležitý je grafický ukazatel ceny objektu po opravách škod. Uvedení nemovitosti zpět do původního stavu proběhlo v témže roce, vypočtená částka tedy počítá se stejným oceněním jako v době před pojistnou událostí. Cena nemovitosti se logicky v návaznosti na provedených opravách nesnižuje. Naopak nemovitosti stoupla opravami hodnota o **60 855 Kč**. Zdůvodnění nárůstu hodnoty je v provedení jednotlivých oprav a sníženého stáří opotřebení na nulovou hodnotu u opravených konstrukcí.

### 5.1.2 Stanovení nové pojistné hodnoty

Pojistná hodnota je stanovena z výpočtu nákladovým způsobem. Jedná se o věcnou hodnotu, která byla vypočtena po opravách všech škod a uvedení nemovitosti zpět do původního stavu.



Graf 2: Nová pojistná hodnota

Nová pojistná hodnota stanovená po opravách škod je 5 006 872 Kč. Pojistná hodnota dle pojistné smlouvy uvedené v příloze č. 2 je částka **3 550 000 Kč**. Částka 3 500 000 Kč je uvedena v pojistné smlouvě, ale v případě pojistného nebezpečí povodně se tato částka zvyšuje, vzhledem k připojištění limitu, o 50 000 Kč. Rozdílem těchto částek je 1 456 872 Kč. Znamená to, že v tomto ohledu vzniká podpojištění. Za tohoto stavu by byla pojistná částka v případě totální škody maximálně 3 550 000 Kč, tato částka neodpovídá výši pojistné hodnotě stanovené nákladovým způsobem.

V tomto případě byla sjednána schůzka se zástupcem dané společnosti a budou tak aktualizovány podmínky smlouvy v co nejkratším možném termínu. Pojistný produkt, dle jehož podmínek byla sepsána pojistná smlouva, je již zastaralý a je nutné provést jeho obměnu. Navrhuju smlouvu pravidelně kontrolovat a ujistit se, zda by pojistné plnění odpovídalo pojistné hodnotě.

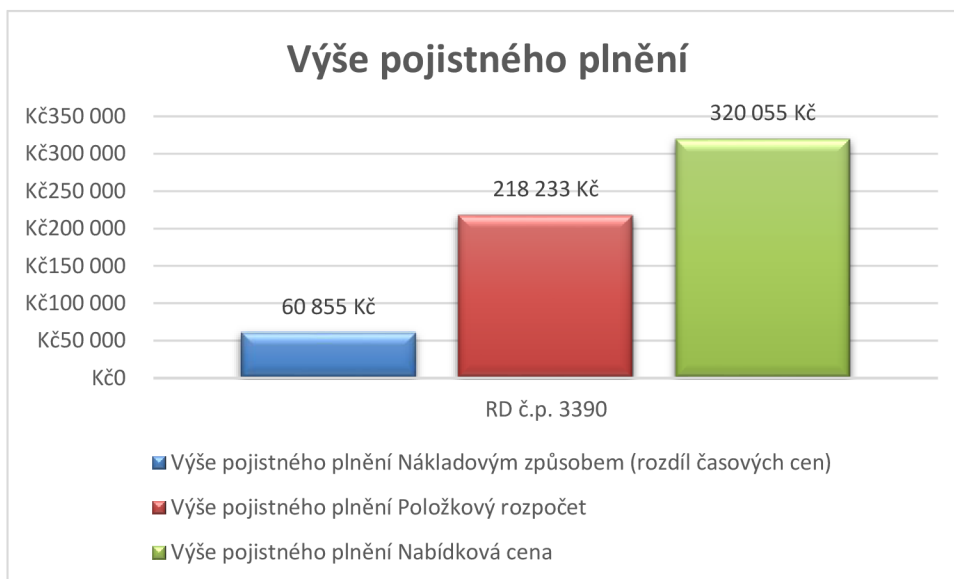
### 5.1.3 Porovnání výpočtu pojistného plnění

Pro výpočet pojistného plnění byl použit položkový rozpočet ve srovnání s nabídkovou cenou a nákladovým způsobem ocenění v závislosti na rozdílu časových cen.

Jedná se o náklady, které vedly k odstranění škod dle pojistné události. Smlouva vedená s pojišťovnou upřednostňuje pojistné plnění za pomoci stanovení položkového rozpočtu, který zahrnuje všechny práce nutné pro uvedení nemovitosti zpět do původního stavu. Pojistné plnění se vyplácí v ceně nové dle článku 6 Všeobecných podmínek, uvedených v příloze 3 této diplomové práce.

Tab. 19: Výše pojistného plnění (Zdroj: vlastní zpracování)

Výše pojistného plnění			
Způsob ocenění	Nákladovým způsobem (rozdíl časových cen)	Položkový rozpočet	Nabídková cena
RD č.p. 3390	60 855 Kč	218 223 Kč	320 055 Kč



Graf 3: Výše pojistného plnění (Zdroj: vlastní zpracování)

Výše pojistného plnění je u nákladového způsobu vypočtena jako rozdíl časových cen před pojistnou událostí a po opravě škod. Celková částka činí 60 855. Pro porovnání byla poptávána nabídková cena pro rozsah poškození uvedeném výše v této diplomové práci. Cena nabídková činí 320 055 Kč. Položkový rozpočet byl zpracován na základě rozsahu poškození a uvedení nemovitosti zpět do původního stavu. Částka položkového rozpočtu je **218 233 Kč**. Zároveň dle položkového rozpočtu bude vyplacena částka za pojistné plnění. Článek 6 Všeobecných podmínek popisuje, za jakých podmínek je vyplaceno pojistné plnění v ceně nové. Dle těchto podmínek nesmí hodnota časová bezprostředně před pojistnou událostí být nižší než 30 % z její nové ceny, což dle výpočtu nákladového způsobu, který stanovil cenu novou v době kolaudace jako částku **5 689 287 Kč** a cenu časovou před pojistnou událostí na **4 946 017 Kč** nemovitost podmínky nové ceny splňuje. Procentuální rozdíl činí **13,0 %**.

## 6 ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě v Břeclavi. V práci byl popsán stav nemovitosti při podpisu pojistné smlouvy, před vznikem pojistné události a po opravě škod způsobených touto událostí. V další fázi této práce je popsán rozsah zjištěných škod a je vymezeno, jakým způsobem byla oceňovaná nemovitost uvedena do původního stavu.

Byly vymezeny všechny parametry, které vedly ke stanovení výše pojistného plnění, a byla určena nová pojistná hodnota. Ke zhodnocení oprav byl proveden příslušný komentář.

Teoretická část této práce sloužila čtenářům k seznámení se důležitými pojmy, které se v práci dále objevovaly a byly důležité pro pochopení kontextu celé práce.

V praktické části proběhlo nejprve seznámení s danou problematikou oceňování nemovitostí. Byl navržen postup práce směrem k dosažení stanovených cílů. Následně proběhlo seznámení se s objektem, byly popsány podklady, o které se práce opírá, a byly spočítány výměry, které vychází z projektové dokumentace.

Podrobně byla popsána pojistná událost, která se na rodinném domě v Břeclavi stala. Postupně byly vypsány všechny aspekty spojené se živelnou událostí od zasažených konstrukcí po provedení návrh oprav.

Následně bylo provedené samotné nákladové ocenění dle příslušných vyhlášek. V první fázi byly stanoveny hodnoty základní ceny, koeficientu změny cen stav a koeficientu využití podkroví. Dále bylo provedeno samotné ocenění rodinného domu ke dni podpisu pojistné smlouvy, tedy v roce 2009. Vypočtená hodnota bez koeficientu a opotřebení byla **5 689 290 Kč**, jedná se o novou cenu. Další výpočty nákladovým způsobem byly provedeny z důvodu zjištění časové ceny a byly provedeny bezprostředně před pojistnou událostí a po opravě škod, které vznikly.

Hodnota oceňovaného objektu v čase rostla, v roce 2017 byla hodnota vyšší o 55 777 Kč. Vzrostla také hodnota objektu po provedených opravách ze 4 946 017 Kč na **5 006 872 Kč**.

Dalším bodem ke splnění cílů práce bylo stanovení položkového rozpočtu, jakožto částku za pojistné plnění poskytované pojišťovnou. Částka za opravu dosáhla dle rozpočtu **218 223 Kč**.

Posledním cílem práce bylo stanovení nové pojistné hodnoty. Věcná hodnota činila po provedených opravách pojistné události 5 006 872 Kč. Vzhledem k nastavení pojistné smlouvy, ve které je pojistná částka stanovena na 3 550 000 Kč dochází ke stavu **podpojištění**. Pojistná částka je tedy nižší než hodnota věcná získaná z provedení nákladového ocenění.

Pojistnou částku stanovenou pojišťovnou by bylo vhodné co nejdříve aktualizovat, aby další případné pojistné události byly plně kryty.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, 2009. ISBN 978-80-86929-51-4.
2. DAŇHEL, Jaroslav. *Kapitoly z pojistné teorie*. 2002. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0306-9.
3. VÁVROVÁ, Eva. *Pojišťovnictví I*. 2013. V Brně: Mendelova univerzita, 2013. ISBN 978-80-7375-784-7.
4. NĚMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 2010. V Praze: C.H. Beck, 2010. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-114-7.
5. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 1996. Praha: Linde, 1996. ISBN 80-720-1017-4.
6. BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
7. OLIVOVÁ, K a B KUBA. *Katastr nemovitostí po novele*. 9. Praha: Linde, 2005. ISBN 807-20-15-451.
8. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009. ISBN 978-80-720-46-300.
9. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
10. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.
11. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.



12. Zákon č. 37/2004 Sb., *o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)*, ve znění pozdějších předpisů.
13. Zákon č. 89/2012 Sb. *zákon občanský zákoník*.
14. Zákon č. 277/2009 Sb., *o pojišťovnictví*, ve znění pozdějších předpisů.
15. Zákon č. 183/2006 *o územní plánování a stavebním úřadu (stavební zákon)*.
16. Vyhláška č. 441/2013 Sb., *k provedení zákona o oceňování majetku*.
17. Cena nová [online]. [cit. 2019-04-25]. Dostupné z <http://blog.pojisteni.com/cena-nova-casova-a-obvykla-jake-jsou-rozdily-1744>.
18. Zákon č. 363/1999 Sb., *o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojišťovnictví)*.
19. *Břeclav* [online]. [cit. 2019-04-20]. Dostupné z <http://www.risy.cz/cs/vyhledavac>
20. *Property insurance* [online]. [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: [http://en.wikipedia.org/wiki/Property\\_insurance](http://en.wikipedia.org/wiki/Property_insurance)
21. OLSON, Steve, Disasters ROUNDTABLE a Engineering COMMITTEE ON SCIENCE. Insurance and Real Estate. Increasing National Resilience to Hazards and Disasters: The Perspective from the Gulf Coast of Louisiana and Mississippi. National Academies Press, 2012, s. 43-50. ISBN 9780309215275. Dostupné také z: <https://www.nap.edu/read/13178/chapter/6>
22. CHEN YUHAO. 2018. Dostupné také z: <https://worldwide.espacenet.com/publicationDetails/biblio?FT=D&date=20180504&DB=EPOD OC&locale=&CC=CN&NR=107993164A>
23. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2019-05-20]. Dostupné z [https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=ebkrr0N1DsFIX34BgsvG-vQITepIjT1k\\_9gRNuyhCeBZ3h3BwptMG8by\\_3udgbCvYPOZQpeRikoFPMU4Hq2j0Bn-Fjta8y\\_2sy\\_teeabrDE4uXe3A8C0kuWQUVRtBORP](https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=ebkrr0N1DsFIX34BgsvG-vQITepIjT1k_9gRNuyhCeBZ3h3BwptMG8by_3udgbCvYPOZQpeRikoFPMU4Hq2j0Bn-Fjta8y_2sy_teeabrDE4uXe3A8C0kuWQUVRtBORP).
24. *Poškození sněhem* [online]. [cit. 2019-04-22]. Dostupné z <https://clima-maps.info/snehovamapa/>

## SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem[16] .....	21
Tab. 2: Oceňovaná nemovitost .....	35
Tab. 3: Možná rizika působící na nemovitost.....	38
Tab. 4: Zastavěná plocha .....	42
Tab. 5: Obestavěný prostor .....	42
Tab. 6: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1a .....	43
Tab. 7: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1b .....	44
Tab. 8: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1c .....	45
Tab. 9: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy 1d .....	46
Tab. 10: Ocenění před pojistnou událostí 2a .....	47
Tab. 11: Ocenění před pojistnou událostí 2b .....	48
Tab. 12: Ocenění před pojistnou událostí 2c .....	49
Tab. 13: Ocenění před pojistnou událostí 2d .....	50
Tab. 14: Položkový rozpočet.....	51
Tab. 15: Ocenění po opravě škod 3a .....	53
Tab. 16: Ocenění po opravě škod 3b.....	54
Tab. 17: Ocenění po opravě škod 3c .....	55
Tab. 18: Ocenění po opravě škod 3d.....	56
Tab. 19: Výše pojistného plnění (Zdroj: vlastní zpracování) .....	61

## SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Ocenění nákladovým způsobem (Zdroj: vlastní zpracování) .....	59
Graf 2: Nová pojistná hodnota.....	60
Graf 3: Výše pojistného plnění (Zdroj: vlastní zpracování) .....	61

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Výřez z katastru nemovitostí .....	32
Obrázek 2: Okresy Jihomoravského kraje .....	34
Obrázek 3: Oceňovaná nemovitost .....	35

## SEZNAM ZKRATEK

Kč.....Korun českých  
m .....metr  
m<sup>2</sup>.....metr čtvereční  
DPH.....daň z přidané hodnoty  
č.....číslo  
koef.....koeficient  
ZC .....základní cena  
ZCU .....základní cena upravená  
ČR .....česká republika  
Sb .....sbírka  
MF.....ministerstvo financí  
tis.....tisíc  
st.....stavba  
NP .....nadzemní podlaží  
p.č.....parcelní číslo  
HSV .....hlavní stavební výroba  
PSV .....přidružená stavební výroba

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Výkresová dokumentace
- Příloha č. 2: Pojistná smlouva
- Příloha č. 3: Všeobecné podmínky
- Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 5: Povodňová zpráva
- Příloha č. 6: Rozpočet
- Příloha č. 7: Nabídka na opravu