



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

## OCEŇOVÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ V POJIŠŤOVNICTVÍ VALUATION OF RESIDENTIAL HOUSES IN THE INSURANCE

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

BC. PETR BUREŠ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. ET ING. MARTIN CUPAL, PH.D.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petr Bureš

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

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

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

### **Oceňování rodinných domů v pojišťovnictví.**

v anglickém jazyce:

### **Valuation of residential houses in the insurance field.**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V diplomové práci bude řešena problematika oceňování nemovitostí pro pojistné účely, důraz bude kladen na odlišnosti při oceňování pro tento účel oproti standardním účelům oceňování. Problematika bude demonstrována na vybraném objektu rodinného domu.

Cíle diplomové práce:

Cílem je stanovení odlišností a specifik při ocenění pro pojistné účely oproti ocenění pro standardní účely. Demonstrace bude provedena na vybraném objektu rodinného domu.

---

Seznam odborné literatury:

NEMEČEK, Alojz a Jiří JANATA Oceňování majetku v pojišťovnictví. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2010. xvi, 172 s. ISBN 9788074001147.

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, III. přepracované vydání 2005.

DAŇHEL, Jaroslav. Kapitoly z pojistné teorie. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002. 139 s. ISBN 80-245-0306-9.

DUCHÁČKOVÁ, Eva. Principy pojištění a pojišťovnictví. 2. aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 178 s. ISBN 80-86119-92-0.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 10.10.2012



  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování rodinných domů v oblasti pojišťovnictví. Cílem práce je nejenom popsat, jakým způsobem jsou rodinné domy oceňovány pro účely pojištění, ale také upozornit na možná rizika při pojištění. V první části je uvedena obecná problematika oceňování nemovitostí, základní pojmy a nejčastěji využívané metody. Další navazující část práce je už plně zaměřena na metody oceňování v pojišťovnictví, popis nejčastěji využívaného způsobu a dalších vybraných metod.

Praktická část obsahuje ocenění vybraného rodinného domu nákladovým způsobem, pomocí položkového rozpočtu a také podle jednotkových cen. Po provedení ocenění je řešena přesnost i pracnost těchto vybraných způsobů a jsou zhodnocena rizika, která mohou výslednou cenou objektu při chybném použití ovlivnit.

## ***Abstract***

Master's thesis addresses the issue of valuation of residential houses in the insurance field. The aim is not only to describe how the houses are valued for insurance purposes, but also highlight the potential risks of insurance. The first section contains general issues of property valuation, basic concepts and most frequently used method. Further follow-up of the work is already fully focused on valuation methods in the insurance field, the description of most used method and other selected methods.

The practical part contains the valuation of selected house by cost way method, through the itemized budget and according to unit prices. After the valuation is dealt accuracy and elaborateness of selected methods and assessed the risks that may result in property price misused to influence.

## ***Klíčová slova***

Pojištění, oceňování, oceňování v pojišťovnictví, oceňování rodinných domů, cena pro pojištění.

***Keywords***

Insurance, valuation, valuation in the insurance field, valuation of residential houses, price for insurance.

***Bibliografická citace***

BUREŠ, P. Oceňování rodinných domů v pojišťovnictví. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 82 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce, panu Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D., za metodickou a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce.



# OBSAH

ÚVOD.....	12
1 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU OBECNĚ .....	14
1.1 Základní pojmy v oceňování .....	14
1.1.1 Cena a hodnota .....	14
1.1.2 Minimální a maximální cena .....	16
1.1.3 Nabídka a poptávka .....	16
1.2 Hlavní zákony o oceňování .....	18
1.3 Základní metody oceňování majetku.....	19
Porovnávací (srovnávací, komparační) metody.....	19
Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti .....	21
Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny – nákladový způsob).....	21
Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob) .....	21
Metoda rentního oceňování .....	22
Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem ..	22
Další základní metody .....	23
1.4 Podklady pro oceňování a ohledání nemovitostí.....	24
2 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V POJIŠŤOVNICTVÍ .....	26
2.1 Pojmy potřebné pro oceňování v pojišťovnictví .....	26
2.1.1 Hodnota a cena .....	26
Definice ceny .....	29
Vztah hodnoty a ceny .....	29
2.1.2 Pojistná hodnota a pojistná částka .....	29
2.2 Metody Oceňování majetku v pojišťovnictví.....	35
2.2.1 Odborné úvahy a pojmy .....	35
2.2.2 Stanovení nové ceny pro budovy a haly .....	37
2.2.3 Zařazení stavby a určení základní ceny (ZC) .....	40
2.2.4 Určení průměrné výšky podlaží pro koeficient $K_3$ .....	43
2.2.5 Určení koeficientu $K_4$ a jeho úprava podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ....	45
Výpočet koeficientu $K_4$ .....	45
Výpočet koeficientu $K_5$ .....	50
2.2.6 Stanovení nové ceny pro rodinné domy a rekreační chalupy .....	50

2.2.7	Zjištění ceny objektu individuální cenovou kalkulací.....	52
2.2.8	Jednotková cena srovnatelného objektu (THU) .....	54
2.2.9	Movité věci.....	55
3	POUŽITÍ OCEŇOVACÍCH METOD ZA ÚČELEM POJIŠTĚNÍ RODINNÉHO DOMU.....	56
3.1	Popis vybraného rodinného domu .....	56
3.1.1	Předmět ocenění .....	56
3.1.2	Výpis z katastru nemovitostí ze dne 17. 3. 2013.....	56
3.1.3	Stavebně právní dokumentace.....	56
3.1.4	Další podklady.....	57
3.1.5	Situace oceňované nemovitosti .....	57
	Obec a okolí nemovitosti .....	57
	Umístění nemovitosti v obci.....	58
	Vlastní nemovitost .....	58
	Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.....	59
	Připojení na inženýrské sítě .....	59
3.1.6	Místní šetření 17. 3. 2013 .....	59
3.1.7	Celkový popis nemovitosti .....	59
	Detailní textový popis.....	61
	Popis jednotlivých podlaží.....	62
	Stavebně technický stav objektu.....	63
3.2	Ocenění zvoleného rodinného domu nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu .....	63
	Stáří a opotřebení .....	63
	Výpočet výměr pro ocenění.....	63
	Zjištění typu objektu a způsobu ocenění .....	64
3.2.1	Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu .....	65
3.3	Ocenění zvoleného rodinného domu položkovým rozpočtem .....	67
3.4	Ocenění zvoleného rodinného domu pomocí jednotkové ceny srovnatelného objektu .....	67
4	VÝSLEDKY OCENĚNÍ A DOPORUČENÍ PRO POJIŠŤOVNICTVÍ.....	69
4.1	Dosažené výsledky .....	69
4.2	Zhodnocení a komentáře .....	69

4.2.1	Podrobné zhodnocení vybraných metod.....	70
4.2.2	Hodnocení časové náročnosti vybraných metod .....	74
4.3	Doporučení pro účely pojištění.....	75
ZÁVĚR.....		76
Literatura.....		78
	Seznam knižních publikací: .....	78
	Legislativa.....	79
	Jiné odkazy a www stránky .....	79
SEZNAM TABULEK .....		80
SEZNAM OBRÁZKŮ .....		81
SEZNAM GRAFŮ .....		81
SEZNAM PŘÍLOH .....		82

## ÚVOD

Pojištění je něco, co každého člověka provází prakticky po celý život. Každý se chce připravit na negativní události, které nás mohou potkat, ať už se jedná o poškození majetku nebo zdraví. Pojištění je běžnou součástí našich životů, protože se před těmito nepředvídatelnými událostmi nedokážeme sami dobře ochránit. Pojištění vždy funguje v rámci spolupráce dvou stran, pojištěného a pojišťovny. Pojišťovna přijímá dohodnuté pojistné a v případě pojistné události vyplácí pojištěnému dohodnuté odškodnění. Na druhé straně pojištěná osoba vyplácí pojišťovně domluvené pojistné, za které očekává ochranu proti nečekaným událostem, které mohou nastat. Aby obě strany věděly, jak velké odškodnění mají mezi sebou domluvit, je nutné stanovit hodnotu oceňované věci, například rodinného domu.

Hlavním cílem této diplomové práce je zjistit, jakým způsobem pojišťovna v České republice stanovuje hodnotu rodinného domu za účelem pojištění. Tento způsob dále analyzovat a zhodnotit, zda je používaný postup správný. Součástí práce je i praktický příklad ocenění vybraného rodinného domu za účelem pojištění.

Úvodní část práce popisuje základní pojmy, které jsou pro orientaci v problematice oceňování majetku nezbytné, včetně základních a nejčastěji používaných metod oceňování.

Hlavní teoretická část práce detailně zkoumá problematiku oceňování majetku se zaměřením na pojišťovnictví. V této části jsou uvedeny hlavní metody ocenění, včetně odlišností od standardního způsobu, které pojišťovny při oceňování používají. Tato část je převážně zaměřena na oceňování rodinných domů, ostatní movitý a nemovitý majetek zmiňuje spíše okrajově.

Druhá polovina diplomové práce řeší praktické využití hlavní oceňovací metody pro stanovení hodnoty vybraného rodinného domu za účelem pojištění. Pro analýzu hlavní metody jsou pro srovnání použity i další dvě oblíbené metody oceňování majetku, které vystihuje rozdílná pracnost a přesnost.

Závěrečná část rozebírá jednotlivé vybrané metody ocenění majetku, srovnává dosažené výsledné ceny a hledá příčinu rozdílných výsledků, kterých můžeme dosáhnout. Velký důraz je kladen na nalezení a popis možných rizik a nejasností, kterých by se měl znalec při oceňování majetku za účelem pojištění vyvarovat. Nesprávně stanovená hodnota

rodinného domu při ocenění může učinit ztráty nejenom pojištěnému, ale také samotné pojišťovně.

Diplomová práce s názvem Oceňování rodinných domů v pojišťovnictví by mohla posloužit jako pomůcka běžným majitelům domů pro pochopení, jakým způsobem pojišťovna stanovila hodnotu pro pojištění. Dále může diplomová práce sloužit také pojišťovnám pro určení rizikových míst, na které by se měl znalec při ocenění za účelem pojištění obzvláště zaměřit.

# 1 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU OBECNĚ

Tato kapitola objasňuje základní pojmy, které jsou nedílnou součástí oceňování majetku a pomohou pochopit danou problematiku.

„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap. přiřazován ekvivalent.“<sup>1</sup>

## 1.1 ZÁKLADNÍ POJMY V OCEŇOVÁNÍ

Základními pojmy v oceňování jsou cena a hodnota, kterým se věnují následující kapitoly.

### 1.1.1 Cena a hodnota

„Pojem **cena** je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou, v některých případech oceněním podle zvláštního předpisu.“<sup>2</sup>

„**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může

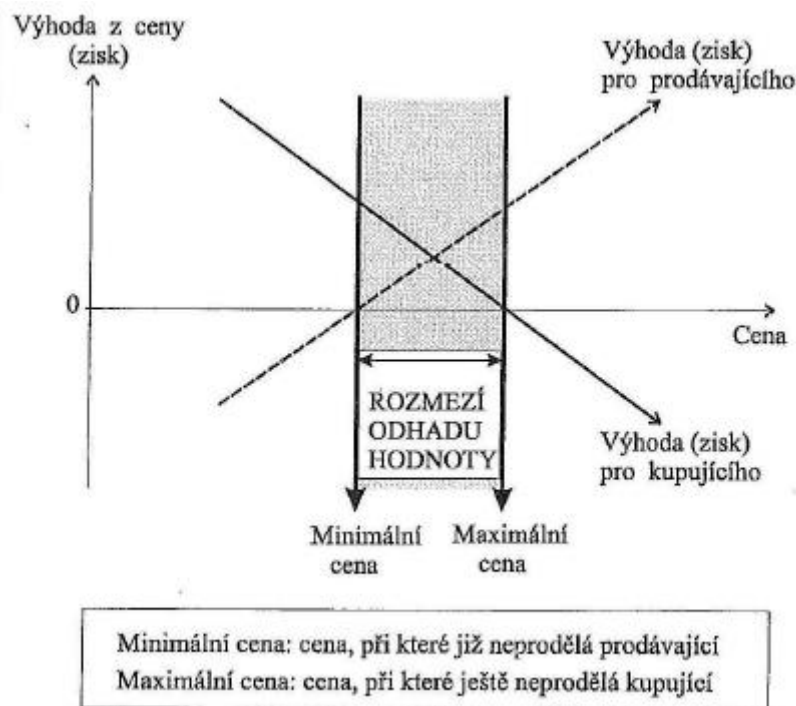
---

<sup>1</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 130.

<sup>2</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 130.

být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“<sup>3</sup>

„Vztah mezi cenou a hodnotou na volném trhu je znázorněn na obr. 1. Zvyšování ceny má zcela opačný význam pro prodávajícího (u něj čím vyšší cena, tím vyšší výhoda) a pro kupujícího (zde čím vyšší cena, tím menší výhoda).“<sup>4</sup>



Obrázek 1: Vztah mezi hodnotou a cenou<sup>5</sup>

V této situaci rozlišujeme pojmy minimální a maximální cena.

<sup>3</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 47.

<sup>4</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 130.

<sup>5</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 131

### 1.1.2 Minimální a maximální cena

„Minimální cena je taková, při které se prodávajícímu začne vyplácet věc prodat, při nižší ceně by prodělal.

Naopak maximální cena udává hranici, při které by začal prodělávat kupující. Přitom tato cena při určitých (ne normálních) okolnostech by mohla být i nižší než minimální cena. Je pak úkolem odhadce, aby dokázal všechny tyto ceny stanovit a tím podat objednateli požadované informace pro jednání o ceně.

Oceňování se provádí pro různé účely, například:

- odhad hodnoty pro jednání o koupi resp. prodeji věcí,
- výpočet daní při darování, koupi resp. prodeji, dědictví, zvýšení kapitálu, dělení či slučování společností,
- přistoupení nebo vystoupení společníků,
- dědictví – úmrtí vlastníka resp. společníků firmy,
- úvěrové řízení – podklad pro peněžní ústavy,
- uzavírání pojistných smluv,
- ocenění pro účely řízení o bankrotu a vyrovnání,
- skončení výroby, likvidace podniku,
- specificky v současné době zjištění náhrad pro restituce a mimosoudní rehabilitace,
- stanovení výše majetkové újmy – přímé škody.“<sup>6</sup>

Hlavní vliv na cenu majetku má působení nabídky a poptávky.

### 1.1.3 Nabídka a poptávka

„Výrobce zboží je schopen vykalkulovat své náklady, které má v souvislosti s výrobou a odbytem svého zboží; pokud není příjemcem dotací, jsou tyto jeho náklady spodní hranicí ceny (+ ev. zisk). Navýšení bude činit rabat zprostředkovatele – velkoobchodníka,

---

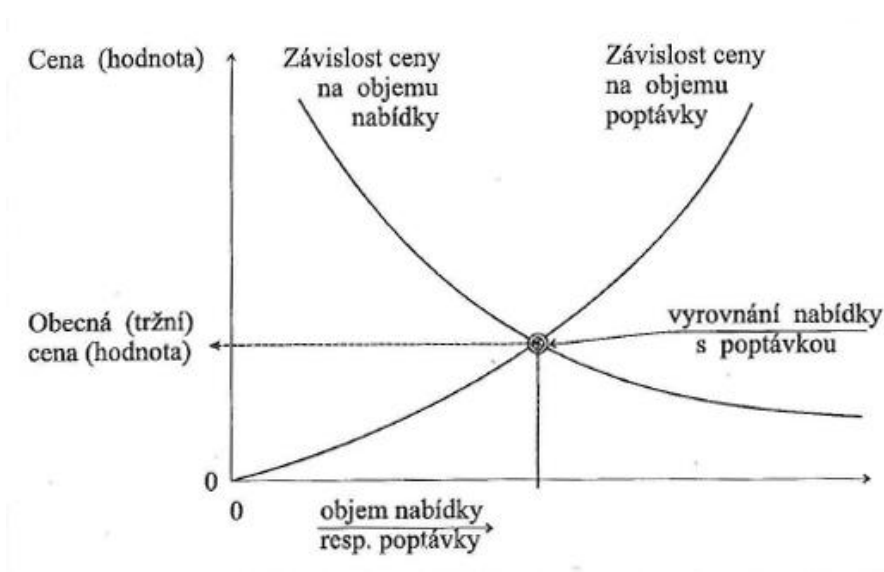
<sup>6</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 131



maloobchodníka. Horní hranice bude zřejmě dána vztahem k ekonomickému přínosu, který bude koupě věci mít pro kupujícího. Rozmezí těchto hodnot pak bude tvořit hranice, v nichž bude probíhat dohoda o ceně. Přitom mohou být různí výrobci s různými náklady, stejně jako mohou být různí kupující, kteří budou mít z koupené věci různý užitek. Pro dohodu by měl kupující i prodávající znát obě hranice.

Věc by měla mít cenu jen tehdy, když existuje poptávka; pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu (hodnotu), i když existuje a na její vytvoření byly vytvořeny určité prostředky.

Dále je třeba uvážit vliv množství věcí určitého druhu na trhu. Z klasického obrázku vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou je vidět, jak se vyrovnává nabídka s poptávkou (obr. 2). Je-li zboží nabízeno nekonečně velké množství, jeho cena bude nulová (vzduch), je-li zboží naopak málo, jeho cena významně poroste (starožitnosti).<sup>7</sup>



Obrázek 2: Vyrovnání nabídky a poptávky<sup>8</sup>

<sup>7</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znaleství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 132.

<sup>8</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znaleství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 132

„Úkolem znalce je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenou, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel přiměřených metod.“<sup>9</sup>

## 1.2 HLAVNÍ ZÁKONY O OCEŇOVÁNÍ

Proces oceňování majetku v České republice upravuje několik zákonů a vyhlášek. Následující seznam se věnuje těm zásadním:

- „zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- zákon 531/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon 344/1992 Sb., katastrální zákon
- vyhláška 540/1992 Sb., prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku
- vyhláška 640/2004 Sb., prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku
- zákon 26/2000 Sb., o veřejných dražbách
- zákon 120/2001 Sb., exekuční řád
- vyhláška 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky
- zákon 265/2001 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- zákon 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání (úpadkový zákon)
- zákon 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- zákon 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- vyhláška 463/2003 Sb., o stanovení seznamu k. ú. s cenami zemědělských pozemků

---

<sup>9</sup>BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8. str. 132.

- zákon 563/1991 Sb., o účetnictví
- zákon 526/1990 Sb., o cenách<sup>10</sup>

### 1.3 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Pro oceňování nemovitostí se používá několik metod. V následujícím textu je uveden popis základních metod oceňování.

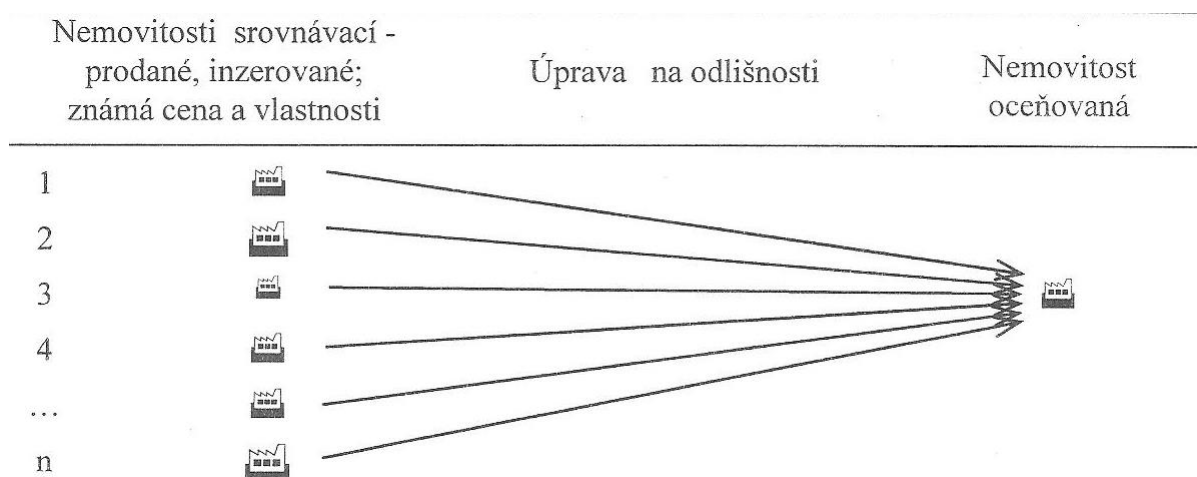
#### *Porovnávací (srovnávací, komparační) metody*

„Porovnávací metody vycházejí přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách; porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí (obr. 3), nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost (etalon) a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná (vhodné pro opakované použití jednou zpracovaných údajů – obr. 4).“<sup>11</sup>

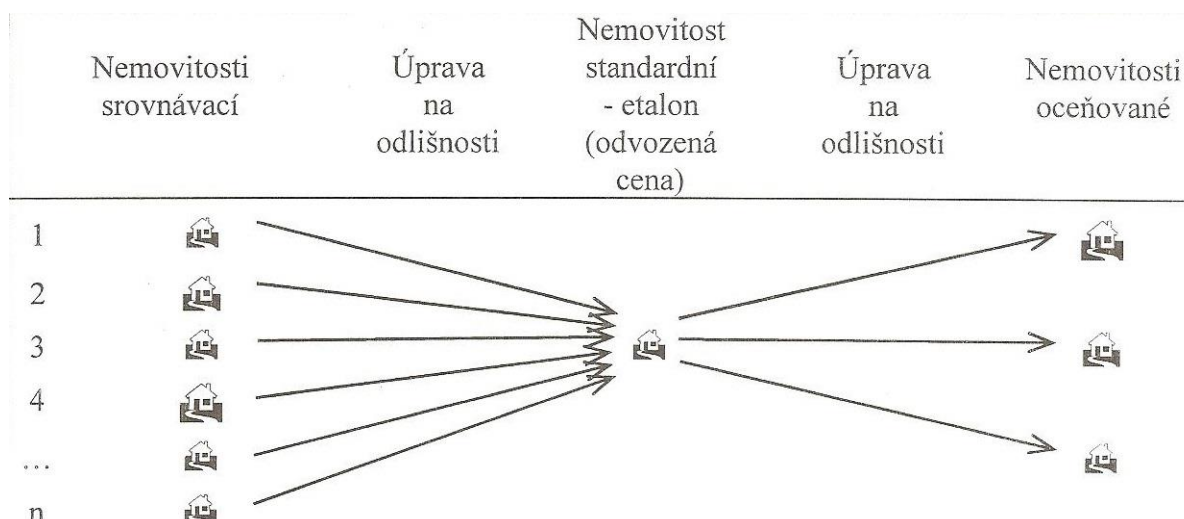
---

<sup>10</sup>Legislativa [online]. c2010, [cit. 2013-01-10]. Dostupné z: < <http://www.znalecky.cz/dulezite-informace/legislativa/>>.

<sup>11</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 56.



Obrázek 3: Metoda přímého porovnání<sup>12</sup>









Obrázek 4: Metoda nepřímého porovnání<sup>13</sup>

<sup>12</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 56.

<sup>13</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 57.

### Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti

„Z realizovaných prodejů stejných věcí se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou); tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované věci (obr. 5).“<sup>14</sup>

Nemovitosti srovnávací; je známa: • cena prodejní (CP) • cena časová (CČ)	Koeficienty prodejnosti $KP_i = \frac{CP_i}{CČ_i}$	Průměrný koeficient prodejnosti	Nemovitost oceňovaná
1 	$KP_1$		
2 	$KP_2$		
3 	$KP_3$	$KP$	$COB = CČ \times KP$
4 	$KP_4$		
... 	$KP_i$		
n 	$KP_n$		

Obrázek 5: Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti<sup>15</sup>

### Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny – nákladový způsob)

„Vychází se z reprodukční ceny k datu ocenění, tato se u staveb snižuje o opotřebení.“<sup>16</sup>

### Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob)







„Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti s ev. zisky při

<sup>14</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 57.

<sup>15</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 57.

<sup>16</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 57.

investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se zjišťuje nejspřávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou (obr. 6).<sup>17</sup>

Nemovitosti srovnávací; je známa:		Míra kapitalizace	Průměrná míra kapitalizace	Nemovitost oceňovaná (známe čistý výnos z nájemného $z$ )
<ul style="list-style-type: none"> <li>• cena prodejní (<math>CP</math>)</li> <li>• čistý výnos z nájemného (<math>z</math>)</li> </ul>		$u_i = \frac{z_i}{CP_i} \cdot 100\%$		
1		$u_1$		
2		$u_2$		
3		$u_3$	$u$	$CV = \frac{z}{u} \cdot 100\%$
4		$u_4$		
...		$u_i$		
n		$u_n$		

Obrázek 6: **Oceňování výnosovým způsobem**<sup>18</sup>

### **Metoda rentního oceňování**

„Metoda zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci resp. majitelé srovnatelných věcí (ložiska surovin, zemědělská půda).“<sup>19</sup>

### **Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem**

„Průměr se vypočte zpravidla z hodnoty věcné a hodnoty výnosové.“<sup>20</sup>

<sup>17</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 57.

<sup>18</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 58.

<sup>19</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 58.

<sup>20</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 58.

### ***Další základní metody***

- **indexové metody** – „pomocí různě zvolených, resp. odvozených indexů se provádí přepočten cen.
- **oceňování podle účetní hodnoty**
- **metoda zbytku** – používá se zpravidla v případech ocenění nemovitosti, která není ve stavu vhodném k používání. Principem je ocenění nemovitosti za fiktivního předpokladu, že je v pořádku, a následném odečtení nákladů na dosažení tohoto použitelného stavu (tab. 1)<sup>21</sup>

<b>Případ ocenění</b>	<b>Postup</b>	<b>Způsob zjištění výše odpočtu</b>
Nemovitost nedokončená	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na dokončení	Rozpočtem nebo jako rozdíl nákladového ocenění bez koeficientu prodejnosti pro stavbu dokončenou a nedokončenou
Nemovitost se zanedbanou údržbou	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na provedení údržby	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Nemovitost s vadou zabraňující používání	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na odstranění vady	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Zjištění ceny pozemku, na němž je stavba, která je ve stavu vhodném pouze k odstranění	Od obvyklé ceny pozemku nezastavěného se odečtou náklady na odstranění stavby a úpravy pozemku, snížené o obvyklou cenu využitelných zbytků	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Zjištění ceny pozemku, který je zastavěn stavbou	Od obvyklé ceny souboru stavby + pozemek se odečte časová cena staveb	<i>Pozn.: používá se někdy při zjišťování ceny pro tvorbu cenových map pozemků</i>

Tabulka 1: **Princip metody zbytku**<sup>22</sup>

<sup>21</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 58.

<sup>22</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 59.

## 1.4 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

„Podkladem k ocenění nemovitosti jsou zejména:

- **výpis z katastru nemovitostí** – neměl by být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis. V případě že je použit výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální; znalec si v takovém případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) – katastr nemovitostí, nahlížení do katastru, informace z KN, informace o parcele nebo informace o budově;
- **kopie příslušné katastrální mapy** s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z KN) v případě že je použita kopie katastrální mapy starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitá kopie je stále aktuální;
- **výpisy z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb. Ve věci získání informací o stáří staveb má znalec ještě možnost oslovit příslušný obecní nebo městský úřad či magistrát s dotazem, zda v rámci odboru vnitřních věcí nemá oddělení evidence nemovitostí s archivem základních informací o nemovitostech nacházejících se na území obce či města (rok vzniku stavby, první majitel, architekt, zásadní přestavby, odstranění stavby apod.);
- **cenová mapa pozemků**, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná;
- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem;
- **stavebně právní dokumentace** (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací);
- **nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorám, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovitosti resp. areálu;
- **pasporty nemovitostí**;



- **přiznání k dani z nemovitostí;**
- **pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu;
- **smlouvy o správě nemovitostí;**
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti;
- **výsledky místního šetření** (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření;
- **příslušné předpisy, katalogy cen,** normy, odborné časopisy a literatura (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene);
- **v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu,** například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu;
- **databáze informací,** například o dosahovaných cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci apod.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 61 – 62.

## 2 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V POJIŠŤOVNICTVÍ

V následujících kapitolách se budu věnovat problematice oceňování majetku pro účely pojišťovnictví.

### 2.1 POJMY POTŘEBNÉ PRO OCEŇOVÁNÍ V POJIŠŤOVNICTVÍ

Základními pojmy týkajícími se oceňování majetku v oboru pojišťovnictví jsou opět „hodnota“ a „cena“. Těmto pojmům se obecně věnuji v kapitole 1.1.1, nyní se těmto pojmům budu věnovat podrobněji.

V dalších částech této kapitoly budou vysvětleny pojmy *pojistná hodnota*, *pojistná částka*, *pojištění na limit plnění* a také *podpojištění* a *přepojištění*.

#### 2.1.1 Hodnota a cena

„Oba termíny se často používají i v běžném životě. Kdo by si v naší společnosti neposteskl, že ceny energií, benzínu, nemovitostí, textilu nebo potravin jsou příliš vysoké. U starších lidí bývá nejvyšší hodnotou zdraví, u mladých úspěch, v souvislosti s politikou se mluví o hodnotách jako pravda, čest, neúplatnost apod.

Pro výklad významu slova *hodnota* v ekonomice byly zvoleny následující postupy:

- podle pracovní nebo též nákladové teorie hodnoty,
- podle představitelů tzv. rakouské školy.

**První směr** byl u nás výhradně prosazován v době socialismu. Podle této teorie se ekonomická hodnota vytvoří negativním prožitkem strasti a odříkání, který vzniká v pracovním procesu při výrobě zboží. Schopnost věci uspokojovat naše potřeby vytváří práce konkrétní, zaměřená ke konkrétnímu cíli a účelu. Hodnota se podle tohoto přístupu definovala jako kvantum společensky nutné práce vynaložené na výrobu zboží. Významnými reprezentanty tohoto myšlenkového směru v minulosti byli např. Adam Smith, David Ricardo a Karel Marx.

Politická změna v roce 1989 způsobila, že se velký počet domácích výrobců přesvědčil o tom, že pouhé vynaložení konkrétní práce nepřináší obchodní úspěch. Je nutné přizpůsobit kvalitu vyráběného zboží požadavkům trhu, použít moderní výrobní technologie a

provést detailní marketingový průzkum. Pouze tímto postupem si může vyrobené zboží najít cestu k náročným zákazníkům.“<sup>24</sup>

„**Podle rakouské školy** je hodnota subjektivní kategorií. Hodnota podle Mengera neexistuje mimo vědomí lidí. Lidé si uvědomují, že uspokojování jejich potřeb závisí na tom, jakými statky disponují.

Další významný představitel rakouské školy Böhm-Bawerk předložil následující definici: Hodnota odpovídá významu, který má statek nebo komplex statků pro blahobyt subjektu jakožto nepoznaná podmínka jinak postradatelného užitku. V práci vysvětluje další ekonomický pojem – **směnnou hodnotu**, která úzce souvisí s dalším důležitým pojmem, a to **cena**. Směnná hodnota je schopnost dostat prostřednictvím směny kvantum jiných statků. Cena má význam jako protihodnota za statky. Obecným měřítkem statků jsou tedy peníze.“<sup>25</sup>

„Definice a výklad významu funkce cen vychází z myšlenek Milтона Friedmana. Podle něj **vykonávají ceny v každé společnosti tři funkce**:

### 1. Předávají informaci

Dozvíme se velice rychle, že je nutné šetřit energií, protože v ceně výrobku je obsažena např. vyšší cena ropy. Tato funkce je významná, neboť umožňuje koordinaci ekonomické činnosti.

### 2. Podněcuje lidi

Podněcuje lidi, aby volili nejméně nákladné metody výroby a aby užívali zdroje k účelům, které jsou nejvíce hodnocené. Můžeme se jimi řídit v rozhodování o výrobních nákladech, kalkulacích atd.

---

<sup>24</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 1 - 2.

<sup>25</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 2.

### 3. Má funkci distribuční

Funkce distribuční spočívá v určování, kdo co dostane a kolik, tedy v rozdělování důchodu. Tu pokládá Friedman za nejdůležitější, protože v sobě integruje obě funkce předchozí, jak informační, tak motivační.<sup>26</sup>

„Pokud byl zmiňován pojem **hodnota**, pak byla kladena větší váha na subjektivní význam tohoto pojmu. Tento směr ovšem nelze jednoznačně absolutizovat. Uvedeme příklad: Picassova holubice, namalovaná malířem jedním tahem, má pro sběratele umění nevyčíslitelnou hodnotu (vyjádřenou v penězích). O množství společensky nutné práce můžeme v tomto případě mluvit s úsměvem.

Na druhou stranu, pokud vyrábíme počítačem řízené obráběcí stroje, je množství společensky nutné práce značné. Je to společné dílo projektantů, techniků, ekonomů a přirozeně odborné práce vysoce kvalifikovaných dělníků. Na trh zboží přichází obráběcí stroj po ekonomických analýzách v nákladovém účetnictví, kalkulacích, ale současně s využitím empirických marketingových zkušeností s podobnými stroji, která se uplatnily na celosvětovém trhu.

Poslední příklad ukazuje, že se oba uvedené směry mohou při hledání významu hodnoty vzájemně doplňovat. Subjektivní hodnota zboží nejspíše převažuje. V pojišťovnictví je jeden zásadní případ, kdy o hodnotě rozhoduje množství práce. Je to v případě budov a staveb, pokud se oceňují pro účely pojištění. Když se kupuje nemovitost v atraktivní lokalitě a je známa pozitivní změna územního plánu, bude její cena vysoká. Při pojištění této nemovitosti její nová cena, odpovídající pojistné hodnotě, bude v souladu s pracovní teorií hodnoty.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 2.

<sup>27</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 2.

## **Definice ceny**

„Cena vyjadřuje finanční částku, kterou je za daných okolností kupující ochoten zaplatit a konkrétní prodávající ochoten získat, aby provedli danou transakci (obchod).“<sup>28</sup>

## **Vztah hodnoty a ceny**

„Teorie hodnoty je ve své podstatě psychologická nebo subjektivní; cenová teorie je tržně orientovaná. Rozlišuje mezi tím, jak si jednotlivec cení aktiva (hodnota), a mezi cenou aktiva pro směnu na trhu. Na dokonalém trhu, kde všichni mají přístup ke stejné informaci, by se cena a hodnota měly rovnat.“<sup>29</sup>

### **2.1.2 Pojistná hodnota a pojistná částka**

„Nyní zaměříme pozornost na právní předpisy. Základní legislativní normou v oblasti pojištění je zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, ve znění pozdějších předpisů. Obsahuje definice pojmů souvisejících s oceňováním majetku, a to **pojistná hodnota a pojistná částka**.“<sup>30</sup>

#### **„§ 3**

#### **Vymezení pojmů**

*Pro účely tohoto zákona se rozumí:*

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

---

<sup>28</sup>DROZEN, F. *Oceňování movitého majetku*. Praha: VŠE – Fakulta mezinárodních vztahů, 1998. ISBN 80-7079-513-1.

<sup>29</sup>DROZEN, F. *Oceňování movitého majetku*. Praha: VŠE – Fakulta mezinárodních vztahů, 1998. ISBN 80-7079-513-1.

<sup>30</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 3.

*znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.* <sup>31</sup>

„§ 28

#### *Hranice pojistného plnění*

*(1) Není-li tímto zákonem stanoveno nebo v pojistné smlouvě dohodnuto jinak, je pojistné plnění pojistitele omezeno horní hranicí. Horní hranice se určí pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění.* <sup>32</sup>

„§ 38

*(3) Není-li v pojistné smlouvě stanoveno jinak, představuje pojistnou hodnotu majetku jeho obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.* <sup>33</sup>

„V § 38 je u obvyklé ceny odkaz na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku. Do výše ceny se nepromítají vlivy mimořádných situací na trhu.

Podle zákona o oceňování majetku je obvyklou cenou cena tržní. Pokud je věc pořízená nákupem jako nová, je možné říci, že se jedná o tržní cenu za novou věc. Jestliže to není nová věc, je tržní cenou realizovaná cena v bazarech a prodejnách použitého zboží. <sup>34</sup>

„Při studiu zákona o pojistné smlouvě se ukazuje, že v základních pojmech v § 3 chybí přesnější vymezení pojmu „pojistná hodnota“. Není zmíněna ani v žádném dalším paragrafu zákona, teprve až v § 38. Ve zdůvodnění návrhu zákona ve sněmovních tiscích Parlamentu České republiky se podotýká, že nezbytnou součástí pojistné smlouvy jsou pojistné podmínky. Pro doplnění a rozšíření tohoto důležitého pojmu je nutné vycházet z pojistných podmínek. <sup>35</sup>

---

<sup>31</sup>Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů.

<sup>32</sup>Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů.

<sup>33</sup>Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů.

<sup>34</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 3 – 4.

<sup>35</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 4.

Pro ilustraci byly vybrány pojistné podmínky České pojišťovny, a.s. s názvem Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku občanů VPPMO 2005.

V článku 5 – Pojistné hodnoty, pojistné částky a limity plnění, těchto pojistných podmínek se nachází doplnění pojmu pojistná hodnota a pojistná částka.

*„3. Výše pojistné částky má pro každou pojištěnou věc nebo soubor věcí v pojistné době odpovídat pojistné hodnotě pojištěné věci nebo souboru věcí, nejedná-li se o limit plnění.*

*4. Pojistná hodnota je nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat. Pojistnou hodnotu lze vyjádřit způsobem dále stanoveným:*

- a) novou cenou, tj. cenou, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu. Je-li pojištěnou věcí stavba, je nová hodnota vyjádřena novou cenou, tj. cenou nové stavby, kterou je třeba obvykle vynaložit k vybudování novostavby téhož druhu, rozsahu a kvality v daném místě, včetně nákladů na zpracování projektové dokumentace;*
- b) časovou cenou, tj. cenou, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem“<sup>36</sup>*

„Pojistná částka odpovídá ceně pojišťovaného majetku, vyjádřené v penězích, tedy české nebo jiné měně. Z uvedených citací vyplývá, že v případě nové ceny je pojistná částka rovna její nové pořizovací ceně, realizované na trhu. Platí to bez výjimky pouze pro nové movité věci. Význam pojistné hodnoty pro budovu nebo stavbu při využití nové ceny se od movité věci liší.“<sup>37</sup>

„Výstižná formulace pro pojistnou hodnotu: „Při odhadech pro pojištění budov jde o čistě technickou otázku, tj. o stanovení pojišťovací hodnoty (ceny), která ve škodném případě

---

<sup>36</sup>Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku občanů VPPMO 2005. Praha: Česká pojišťovna a.s. str. 3.

<sup>37</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 5.

*má vést k rovnocenné náhradě ceny budovy. Ekonomické faktory zde nehrají žádnou roli, protože především u pojištění na novou cenu jde o technickou nápravu škody.“*

Uvedená definice vychází ze všeobecných podmínek požárního pojištění (AFB 87) v Německu. Tato definice je v souladu se zákonem o pojistné smlouvě a se všeobecnými podmínkami pojišťoven v České republice pro pojištění budov a staveb na novou cenu. Tato nová cena není totožná s tržní cenou.<sup>38</sup>

„Do ceny stavby se promítají v menší míře tržní atributy ceny pozemku:

- poloha stavby ve městě, obci,
- intenzita využití,
- dopravní spojení.<sup>39</sup>

„Nová cena stavby se může rovnat pořizovací ceně stavby, pokud nemovitost postaví vlastník na vlastním pozemku a z vlastních nebo cizích zdrojů. Je to cena, která bude do aktiv vlastníka (rozvahy) převedena z účtu 04 v účetnictví – nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.

**Nová cena movitých věcí** je částka, kterou je třeba vynaložit k opětovnému pořízení nových nebo srovnatelných předmětů téhož druhu a kvality, v daném místě a čase. Na rozdíl od budov a staveb je možné si opatřit novou věc na trhu. Nová cena movitých věcí je tedy **cena tržní**.

V zákoně o pojistné smlouvě a ve všeobecných pojistných podmínkách se setkáváme též s **časovou cenou**. V souladu se zákonem o pojistné smlouvě a s pojistnými podmínkami se stanoví z nové ceny s přihlédnutím k opotřebení nebo jinému znehodnocení. Ve zmíněném zákoně je též uvedeno, že se přihlíží také k znehodnocení věci.

V zákoně o pojistné smlouvě se neuvádí, jaký by musel být stupeň opotřebení věci, aby se pro pojistnou hodnotu věci musela zvolit časová cena. Uvádějí ji však pojistné podmínky. Česká pojišťovna má stupeň opotřebení a znehodnocení uveden v Doplnkových

---

<sup>38</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 5.

<sup>39</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 5.



pojistných podmínkách pro pojištění staveb k podnikání DPPSP 2 a Doplnkových pojistných podmínkách pro pojištění movitých věcí k podnikání DPPMP 2.<sup>40</sup>

Článek 5 Plnění pojišťovny dle DPPSP 2 říká:

1. *„Pojišťovna poskytne pojistné plnění oprávněné osobě ve smyslu ustanovení všeobecných pojistných podmínek tak jako v případě pojištění na novou cenu, pokud není dále uvedeno jinak.*
2. *Pokud však bezprostředně před vznikem pojistné události byla časová cena pojištěné stavby nebo pojištěné věci (dále jen „pojištěné věci“) nižší než 30 % její nové ceny, pojišťovna poskytne pojistné plnění takto:*
  - a. *byla-li pojistnou událostí pojištěná věc poškozena, vzniká oprávněné osobě právo, není-li v pojistné smlouvě uvedeno jinak, aby jí pojišťovna vyplatila částku odpovídající přiměřeným nákladům na opravu pojištěné věci sníženou o částku odpovídající stupni opotřebení a jiného znehodnocení opravovaných částí bezprostředně před pojistnou událostí, a to nejvýše do časové ceny pojištěné věci. Takto stanovenou částku sníží pojišťovna o cenu zbytků nahrazovaných částí poškozené věci;*
  - b. *byla-li pojistnou událostí pojištěná věc zničena, odcizena nebo ztracena, vzniká oprávněné osobě právo, není-li v pojistné smlouvě ujednáno jinak, aby jí pojišťovna vyplatila částku odpovídající časové ceně pojištěné věci. Takto stanovenou částku sníží pojišťovna o cenu zbytků zničené věci.“<sup>41</sup>*

„Podle České pojišťovny, a.s., pro movitou i pro nemovitou věc tedy platí, že v případě opotřebení nad 70 % je plnění pojišťovny omezeno časovou cenou věci. Plnění pojišťovny u movitých věcí se od výše citovaného příkladu pro věci nemovité příliš neliší.

---

<sup>40</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 6.

<sup>41</sup>*Doplnkové pojistné podmínky pro pojištění staveb k podnikání DPPSP 2005*. Praha: Česká pojišťovna a.s.

Ani zákon o pojistné smlouvě, ani pojistné podmínky neuvádějí žádné podklady pro určování opotřebení. Legislativní normou je zákon o oceňování majetku včetně úřední vyhlášky, vydané k tomuto zákonu. Podle vyhlášky lze postupovat při odhadu opotřebení stavby. Jiné nástroje nejsou k dispozici. Chybí však informace nezbytné pro určování opotřebení movitých věcí.

V běžné znalecké praxi se při odhadu opotřebení movitých věcí využívají amortizační tabulky Ústavu soudního inženýrství v Brně. Při stanovení těchto hodnot pro účely pojištění by se postupovalo obdobně.<sup>42</sup>

„Pro stavby i pro movité věci je pojistnou částkou věci její pojistná hodnota. O způsobu uplatnění pojistné hodnoty v pojistné smlouvě je nutné uvažovat s přihlédnutím k opotřebení věci. Limit znehodnocení věci má velký význam při pojistném plnění. Bývá často zdrojem nedorozumění a nesrovnalostí při řízení mezi pojištěným a pojišťovnou.

Zvláštností oceňování věci pro pojištění je skutečnost, že na novou cenu lze pojišťovat věci v širokém intervalu hodnot opotřebení  $< 0, X >$ , kde  $X$  je mezní hodnota opotřebení v procentech. Pokud pojištěný subjekt věnuje údržbě stavebního objektu velkou péči, časový interval, ve kterém můžeme uplatnit pojištění na novou cenu, může být teoreticky neomezeně dlouhý.

Tato skutečnost se projeví i u movitých věcí, kde formou generálních oprav a běžných oprav můžeme interval používání věci výrazně prodloužit. Patří sem zhodnocení věci, ke které došlo opravou, modernizací nebo jiným způsobem.

Rozhodnutí použít v pojištění novou nebo časovou cenu má vliv na plnění pojišťovny v případě škody. Při pojištění na novou cenu pojišťovna hradí škodu v plné výši jak u částečných, tak u úplných škod. Při pojištění na časovou cenu se odečítá částka odpovídající stupni opotřebení.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 6.

<sup>43</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 6 – 7.

## 2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V POJIŠŤOVNICTVÍ

„Neexistují znalecké metody, které by dávaly návod, jak ocenit majetek pro účely pojištění. Každá pojišťovna má svoje vlastní oceňovací postupy a pojišťovny se vůbec nesnaží o jejich sjednocení.“<sup>44</sup>

„Většina pojišťoven **použije obvykle reprodukční hodnotu počítanou nákladovým přístupem**, neboť cílem posudku je závěr „za kolik lze stavbu znovu postavit“. Tyto posudky se zpracovávají nejčastěji až při realizaci rizika a vzniklé škodné události u škodového typu pojištění. Je třeba zdůraznit, že nákladová kalkulace škody se vždy nerovná výslednému pojistnému plnění, neboť zde záleží na typu škodného pojištění (ryzí zájmové, na první riziko, na plnou hodnotu), sjednané pojistné částce a dalších faktorech (spoluúčasti, frančizy).“<sup>45</sup>

V následujících kapitolách se budu zabývat popisem nákladového způsobu ocenění, včetně úprav, které pojišťovny nejčastěji používají a které se liší od ocenění standardním způsobem.

Součástí mé práce bude nejenom zhodnocení ocenění nákladovým způsobem, ale také návrh použití dalších metod, které by se v případě ocenění na novou cenu pro pojišťovny daly využít.

### 2.2.1 Odborné úvahy a pojmy

„**Nová cena a reprodukční cena, výchozí cena nemovitosti, znamenají totéž.** Co se týká algoritmu výpočtu, lze stěží předpokládat, že by někdo pro potřeby pojištění prováděl stavební rozpočet. Ovšem výpočet založený na jednotkových cenách za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy je zpracován v doprovodné vyhlášce již mnohokrát citovaného zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

**Nákladovou metodu** upravenou v různých modifikacích **používá převážná většina pojišťoven** na našem pojistném trhu. U nemovitostí je důležité oceňování budov a hal. Jsou součástí pojišťovaných aktivit. Rozdíl mezi věcmi movitými a nemovitými je vysvětlen

---

<sup>44</sup>Oceňování majetku v pojišťovnictví [online]. c2010, [cit. 2013-01-20]. Dostupné z: <<http://www.opojisteni.cz/vzdelavani/ocenovani-majetku-v-pojistovnictvi/>>.

<sup>45</sup>JERMÁŘ, P. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven [online]. c2009, [cit. 2013-01-25]. Dostupné z: <<http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>.

v občanském zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů). **Nemovitosti** jsou v § 119 definovány jako „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*.“

**Stavbou** se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze charakterizovat podle druhu, účelu a využití. V citované vyhlášce je místo pojmu „nemovitost“ používán výraz „stavba“. V pojišťovnictví se rozlišuje mezi budovou a stavbou.<sup>46</sup>

„Podle § 3 zákona o oceňování majetku lze stavby členit na:

- stavby pozemní
  - budovy,
  - venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.<sup>47</sup>

„Budovami se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

Stavbami inženýrskými a speciálními pozemními jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.<sup>48</sup>

„Důležitým pojmem je „**hala**“. Podle 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 právních předpisů (oceňovací vyhláška) ji lze definovat následovně: „*Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných*

---

<sup>46</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 65.

<sup>47</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 66.

<sup>48</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 66.

*vnitřních prostorů, vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.“*

Velikost volného vnitřního prostoru činí maximálně 400 m<sup>3</sup>; zastavěná plocha haly je minimálně 150 m<sup>2</sup>.<sup>49</sup>

## **2.2.2 Stanovení nové ceny pro budovy a haly**

„V oceňovací vyhlášce je Hlava první nazvaná *Oceňování staveb nákladovým způsobem*. Cena, která se svým charakterem přibližuje nové ceně pro pojištění, je označena *CN*.“<sup>50</sup>

„Ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. se k výpočtu ceny budov a hal stanoví:

### **§ 3**

#### ***Budova a hala***

(2) *Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.*

(3) *Základní cena budovy a haly uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K<sub>1</sub> až K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub> podle vzorce*

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

*kde*

*ZCU ... základní cena upravená,*

*ZC ... základní cena podle přílohy č. 2 nebo č. 23,*

*K<sub>1</sub> ... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4,*

*K<sub>2</sub> ... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce*

---

<sup>49</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 66.

<sup>50</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 67.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP},$$

kde

0,92 a 6,60 jsou konstanty,

PZP ... průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>

K<sub>3</sub> ... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \text{ pro haly, ne však méně než 0,60,}$$

kde

v ... je průměrná výška podlaží v metrech, 2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 jsou konstanty,

K<sub>4</sub> ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 - (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 pro budovy a v tabulce č. 2 pro haly, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Dále platí, že

- a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění, chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

$K_5$  ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

$K_i$  ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztahený k cenové úrovni 1994,

$K_p$  ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.<sup>51</sup>

„Nová cena stavby CN bude:

$$CN = ZCU \cdot OP,$$

kde  $OP$  je obestavěný prostor.<sup>52</sup>

„Pro výpočet nové ceny pro pojištění je nutné provést korekci. Bude vyloučen koeficient  $K_p$  vyjadřující prodejnost stavby v daném regionu podle obce, počtu obyvatel a katastrálního území. Tento parametr není pro výpočet nové ceny relevantní, protože **nová cena pro pojištění nemovitosti nemá tržní charakter**.

Další koeficient, který bude ve výpočtu upraven, je cenový index  $K_i$ . Koeficienty  $K_i$  vyjadřující změnu ceny staveb (Příloha 38 oceňovací vyhlášky) jsou převzaty z publikovaných cenových indexů ČSÚ. Do vyhlášky se dostanou při její aktualizaci. Aktualizace vyhlášky probíhá zpravidla v intervalu 12 až 18 měsíců.

ČSÚ provádí výpočty cenové statistiky stavebnictví každé čtvrtletí, což umožňuje převzít cenové indexy pro aktualizaci uživatelské cenové databáze. Cenová databáze (databáze cenových indexů typu  $I_p$ ) je **nezávislá na aktualizacích vyhlášky**.<sup>53</sup>

„Pro další postup je důležitá **definice nové ceny stavby jako pojistné hodnoty**. Označená jako  $CNP$ , pro odlišení od výchozí ceny stavby podle oceňovací vyhlášky. Koeficient změny cen stavby bude pod označením  $K_{ip}$ . Jiná značka vyjadřuje skutečnost, že daný index je aktuálnější než cenový index  $K_i$  z vyhlášky. Oceňování majetku pro pojištění je

---

<sup>51</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 146 – 147.

<sup>52</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 67.

<sup>53</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 67 – 68.

odborná činnost orientovaná na minimalizaci rizika podpojištění a aktuální indexy tomu napomáhají.<sup>54</sup>

„Výpočet proměnné *CNP* se provádí ve vztahu:

$$ZCUP = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_{ip}$$

$$CNP = ZCUP \cdot OP,$$

kde hodnoty *ZC*, *K*<sub>1</sub>, *K*<sub>2</sub>, *K*<sub>3</sub>, *K*<sub>4</sub>, *K*<sub>5</sub> jsou stejné proměnné jako ve výpočtu podle § 3 vyhlášky,

*K*<sub>ip</sub> ... aktuální cenový index ČSÚ.<sup>55</sup>

### **2.2.3 Zařazení stavby a určení základní ceny (ZC)**

Základní ceny se nacházejí v Přílohách 2 a 3 oceňovacího předpisu (viz tabulky níže).

---

<sup>54</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 68.

<sup>55</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 68.



Kód CZ-CC	Číslo SKP	Typ	Účel užití budovy	Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	Kč/m <sup>2</sup> podlahové plochy
1	2	3	4	5	6
1264	46.21.18.1.1	A	budovy pro zdravotnictví	2 740,-	
1272	46.21.14.6.1	B	budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2 830,-	
1263	46.21.17.1.1	C	školy, university a budovy pro výzkum	2 538,-	
1261	46.21.16.3.1	D	budovy pro společenské a kulturní účely	2 611,-	
1265	46.21.63.1.1	E	budovy pro sport	2 579,-	
122	46.21.14.3.1	F	budovy administrativní	2 807,-	
121	46.21.19.1.1	G	hotely a obdobné budovy	2 710,-	
123	46.21.14.2.1	H	budovy pro obchod (společné stravování)	2 669,-	
113	46.21.18.2.1	I	budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239,-	
112	46.21.12.1.1	J	domy vícebytové (typové)	1 950,-	
112	46.21.12.2.1	K	domy vícebytové (netypové)	2 150,-	
125	46.21.13.1.1	L	budovy pro průmysl a skladování	2 786,-	
125	46.21.51.2.1	M	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren ,díla energetická výrobní )	3 076,-	
125	46.21.13.3.1	N	vodní hospodářství	3 247,-	
1271	46.21.15.2.1	O	budovy pro zemědělství (rostlinná a živočišná produkce)	2 695,-	
1241	46.21.14.4.1	P	budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	2 560,-	
1242	46.21.14.5.1	R	garáže (oprava, údržba)	2 460,-	
125	46.21.13.2.1	S	skladování a manipulace	2 231,-	
1271	46.21.15.3.1	Z	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	2 115,-	
		J	byty v domech vícebytových typových		8 020,-
		K	byty v domech vícebytových netypových		9 630,-
		-	byty v budovách, kromě budov typu J, K	-	(cena dle druhu budovy, sl. 4 × koef. 3,56)
		-	nebytové prostory ve všech typech budov	-	(cena dle druhu budovy, sl. 4 x koef. 3,4)
		J	nebytové prostory v domech vícebytových typových - garážová stání		4210,-
		K	nebytové prostory v domech vícebytových netypových - garážová stání		5050,-

Tabulka 2: Základní ceny (ZC) za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru budov (Zdroj: Příloha č. 2 oceňovacího předpisu)

„Hodnoty ZC se vztahují k cenové úrovni roku 1994, kdy byly poprvé uvedeny ve vyhlášce. Od tohoto termínu **zůstávají nezměněny** a propočet na současnou úroveň se provádí v ZCU násobením cenovým koeficientem  $K_{ip}$ . Podobný postup lze uplatnit u hal, rodinných domů, rekreačních chalup, ale i staveb inženýrských a speciálních pozemních staveb.“<sup>56</sup>

Kód CZ - CC	Číslo SKP	Typ	Účel užití haly	Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	Kč/m <sup>2</sup> podlahové plochy
1	2	3	4	5	6
1261	46.21.16.3..2	A	budovy pro společenské a kulturní účely	2 055,-	
1265	46.21.63.1..2	B	budovy pro sport	2 029,-	
123	46.21.14.2..2	C	budovy pro obchod (společné stravování)	1 996,-	
1273	46.21.19.9..2	D	ostatní jinde neuvedené (kulturní, nebo historické památky, ostatní občanská výstavba)	2 379,-	
125	46.21.13.1..2	E	budovy pro průmysl a skladování (bez jeřábových drah)	1 620,-	
125	46.21.13.1..2	F	budovy pro průmysl a skladování s jeřábovými drahami	1 731,-	
125	46.21.51.2..2	G	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)	2 311,-	
1241	46.21.14.4..2	H	budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	2 348,-	
1242	46.21.14.5..2	I	Garáže (opravy, údržba)	2 124,-	
125	46.21.13.2..2	J	skladování a manipulace	1 599,-	
1271	46.21.15.3..2	K	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	1 468,-	
1271	46.21.15.2..2	L	budovy pro zemědělství (rostlinná a živočišná produkce)	1 930,-	
125	46.21.13.3..2	M	vodní hospodářství (čistírenské a úpravy vod)	2 424,-	

Tabulka 3: **Základní ceny (ZC) za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru hal** (Zdroj: Příloha č. 3 oceňovacího předpisu)

<sup>56</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 69.

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient $K_1$ pro	
		budovy	haly
1	zděné	0,939	1,075
2	monolitické betonové tyčové	1,158	1,040
3	monolitické betonové plošné	1,132	1,132
4	montované z dílců betonových tyčových	0,993	0,998
5	montované z dílců betonových plošných	1,037	1,003
6	montované z prostorových buněk	1,241	0,728
7	kovové	1,032	0,948
8	dřevěné na bázi dřevní hmoty	1,029	0,936

Tabulka 4: Koeficienty přepočtu základní ceny (ZC) podle druhu konstrukce (Zdroj: Příloha č. 4 oceňovacího předpisu)

## 2.2.4 Určení průměrné výšky podlaží pro koeficient $K_3$

„Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky je počítán pro budovy podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{PVP} + 0,30$$

Pro haly z rovnice:

$$K_3 = \frac{2,80}{PVP} + 0,30,$$

kde  $PVP$  je průměrná výška podlaží, počítaná jako vážený aritmetický průměr výšek podlaží. Jako váha se bere velikost zastavěné plochy příslušného podlaží. Pokud jsou v podlaží různé výšky, do výpočtu se vkládá výška nad největší zastavěnou plochou.

$$PVP = \frac{z_{p1} \cdot v_1 + z_{p2} \cdot v_2 + z_{p3} \cdot v_3 + \dots + z_{pn} \cdot v_n}{z_{p1} + z_{p2} + z_{p3} + \dots + z_{pn}} = \frac{\sum_{i=1}^n z_{pi} \cdot v_i}{\sum_{i=1}^n z_{pi}},$$

kde

$z_{pi}$  je zastavěná plocha podlaží,

$v_i$  je výška nad největší zastavěnou plochou v podlaží.<sup>57</sup>

„Pro haly platí, že  $K_3 \geq 0,60$ . Koeficient  $K_3$  klesá s rostoucí výškou podlaží, což je správný trend.

Ve znaleckých posudcích jsou často uvažovány při výpočtu všechny výšky a zastavěné plochy částí na stejném podlaží jako samostatná podlaží (viz Tabulka 5).<sup>58</sup>

Podlaží	Část	Zastavěná plocha části	Skutečná výška části	Plocha podlaží $z p_i$ celkem	Použitá výška $v_i$ podlaží	$z p_i \cdot v_i$
<b>1. PP</b>	a	80,16	3,40			
	b	75,24	2,95			
	c	22,26	2,60			
	celé	177,66		177,66	3,40	604,04
<b>1. NP</b>	celé	210,15	3,20	210,15	3,20	672,48
<b>2. NP</b>	a	120,35	3,30			
	b	80,11	3,45			
	celé	200,46		200,46	3,30	661,52
<b>Celkem</b>		588,27		588,27		1 938,04
<b>Počet podlaží</b>		3				
<b>Průměr</b>		196,09			3,29	

Tabulka 5: Příklad výpočtu průměrné výšky podlaží PVP<sup>59</sup>

<sup>57</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 72 – 73.

<sup>58</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 72.

<sup>59</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 73.

### 2.2.5 Určení koeficientu $K_4$ a jeho úprava podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

„Ve vyhlášce je **problematika odlišného vybavení** řešena pomocí koeficientu vybavení  $K_4$ , který je zčásti paušálním zjednodušením. Namísto správného pojmu „cenový podíl (konstrukce resp. vybavení)“ je zde použit pojem „objemový podíl“. Znamená totéž, vyjádřen je poměrným číslem (součet pro celý objekt = 1,00).

Ze vztahu

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

je zřejmé, že u konstrukcí a vybavení s nadstandardním provedením se přidává 54 % jejich objemového podílu, tedy vlastně k základní ceně za  $m^3$  se přidává 54 % ceny, kterou se příslušná konstrukce na této základní ceně podílí. Obdobně u konstrukcí a vybavení podstandardních se 54 % ubírá.

U konstrukcí a vybavení chybějících se ubírá celý podíl, poněvadž se postupně násobí koeficienty 1,852 a pak 0,52, přitom  $0,54 \times 1,852 = 1,000$ . Obdobně u konstrukcí a vybavení neuvedených v popisu se stejným postupem celý podíl přidává.<sup>60</sup>

„Z vyhlášky není patrné, proč konstanta je právě 0,54. Možná se jedná o nějaký průměr, který však v některých případech může být zcela nesprávný. Například u řady popisů je jako standardní krytina uveden pozinkovaný plech. Pokud bude plech měděný, bude zřejmě posouzen jako nadstandard a podíl pro střešní krytinu se výše uvedeným vzorcem zvýší o 54 %, i když je ve skutečnosti dražší o 350 %. Toto je však možno řešit v extrémních případech pomocí odpočtu konstrukce standardní a přípočtu konstrukce neuvedené podle skutečného provedení, jak je uvedeno výše v příkladu).“<sup>61</sup>

#### **Výpočet koeficientu $K_4$**

„Vlastní výpočet koeficientu  $K_4$  probíhá následujícím způsobem:

- při prohlídce objektu se provede podrobné ohledání a popis jednotlivých konstrukcí a vybavení,

---

<sup>60</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 160.

<sup>61</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 160.

- provede se porovnání jednotlivých konstrukcí a vybavení (dále pro zkrácení je používán pouze pojem „konstrukce“) s popisy standardního provedení, uvedenými v příslušných přílohách (příloha č. 2 – budovy, č. 3 – haly, č. 6 – rodinné domy, rekreační domky a rekreační chalupy, č. 7 – rekreační chaty). U každé konstrukce se zhodnotí, zda odpovídá standardnímu provedení, nebo se od něj odlišuje natolik, aby bylo na místě přidat či ubrat 54 % z její hodnoty. Podle toho se pak zařadí do provedení standardního, nadstandardního nebo podstandardního. Zjistí se také, které konstrukce chybí a naopak, zda jsou zde konstrukce v popisech neuvedené; pro tyto se provede výpočet jejich objemového podílu způsobem uvedeným výše,
- z tabulek přílohy č. 15 se zjistí objemové podíly konstrukcí nadstandardních, standardních, podstandardních a chybějících.
- dále se postupuje podle schématu:<sup>62</sup>

<b>Konstrukce a vybavení se standardním provedení se neuvažují</b>	0
<b>objemové podíly konstrukcí a vybavení s nadstandardním provedením se sečtou</b>	$\sum N$
<b>obdobně se sečtou objemové podíly konstrukcí a vybavení podstandardních</b>	$\sum P$
<b>dále se sečtou objemové podíly konstrukcí a vybavení chybějících</b>	$\sum C$
<b>a konečně se sečtou Kč podíly konstrukcí a vybavení neuvedených, vypočtené výše uvedeným způsobem</b>	$\sum PK$

Tabulka 6: Schéma pro výpočet koeficientu  $K_4$ <sup>63</sup>

„Podle vyhlášky se potom vypočte  $n$  a následně  $K_4$ :

$$n = \sum N - \sum P - 1,852 \times \sum C + 1,852 \times \sum PK$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)^{64}$$

<sup>62</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 160 – 161.

<sup>63</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 161.

Příklad výpočtu koeficientu $K_4$ (rodinný dům typ D)							
N = nadstandardní, P = podstandardní, B = navíc (neuvedené), C = chybí							
Č.	Konstrukce	Provedení	Podíl podle přílohy č. 15, tabulka č. 3	Nadstandard	Podstandard	Navíc	Chybí
5	Krytiny střech	N	0,030	0,030			
6	Klempířské konstrukce	N	0,008	0,008			
9	Vnější obklady	C	0,004				0,004
10	Vnitřní obklady	N	0,023	0,023			
11	Schody	N	0,024	0,024			
17	Elektroinstalace	P	0,041		0,041		
26	Ostatní	C	0,036				0,036
-	Navíc	B	0,0915			0,0915	
	Celkem			0,085	0,041	0,092	0,040
	Koeficient			1	-1	1,852	-1,852
	Pro -n-			0,085	-0,041	0,169	-0,074
	n = suma			0,13938			
<b><math>K_4 = 1 + 0,54 \times n = 1 + 0,54 \times 0,13938 = 1,07527</math></b>							

Tabulka 7: Příklad výpočtu koeficientu  $K_4$ <sup>65</sup>

„Tento způsob je vhodný v případě, že se nadále počítá opotřebení lineární metodou pro celou stavbu najednou, případně odděleně nástavba a přístavba (pozn.: od 1. 7. 1999 se ovšem nástavby, přístavby a vestavby počítají analytickou metodou, takže toto nepřipadá v úvahu). Použije-li se analytická metoda výpočtu opotřebení, je tento výpočet nadbytečný.

<sup>64</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 161.

<sup>65</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 161.

Vyhláška používá pojmu „standardní vybavení (budovy, haly, rodinného domu atd.)“, což je konstrukční provedení a vybavení stavby daného druhu (typu), uvedené v příslušných přílohách vyhlášky (přílohy č. 2, 3, 6, 7, 8, 9). Dále jsou zde termíny „podstandardní a nadstandardní vybavení“, které nejsou ve vyhlášce definovány, jsou však použity pro úpravu základní ceny ZC na základní cenu upravenou ZCU koeficientem vybavení stavby  $K_4$  v § 4 a 6 až 9.

Záleží tedy na úvaze znalce, jak se k problému postaví. Je třeba vidět další souvislosti: přes koeficient  $K_4$  se prohlášení prvku za nadstandardní projeví zvýšením ceny tohoto prvku o 54 %, takže nevýrazně dražší konstrukci by asi nebylo na místě uvažovat jako nadstandardní. Za nadstandardní je možno považovat konstrukci resp. vybavení takové, kdy u daného prvku je provedení výrazněji dražší než u standardního. Podobně (včetně snížení o 54 %) to platí o konstrukcích a prvcích podstandardních.

Příklad výpočtu koeficientu  $K_4$  přesně podle vyhlášky je proveden v tabulce výše. Pokud chceme zjistit přepočtené cenové podíly ve skutečné stavbě, aby dávaly součet celkem 1,00, je třeba dělit jednotlivé podíly ve sloupci (5) součtem sloupce (5).

Podobná úprava hodnot z přílohy č. 15 je nutná pro použití analytické metody výpočtu opotřebení. Obdobně je na místě uvažovat i o úpravě na konstrukce a vybavení, které nejsou uvedeny v přílohách vyhlášky (např. bazén).

Cenové podíly konstrukcí se využijí například při zjišťování stupně rozestavěnosti u rozestavěných staveb.

Výpočet koeficientu  $K_4$  tabulkou je vhodný zejména v případech, kdy je potřeba provést přepočet podílů na součet 1,00 k použití analytické metody výpočtu opotřebení a pro oceňování rozestavěných staveb – viz například tabulka níže.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 161 – 162.



Výpočet koeficientu vybavení K podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Budova typu A					
Položka číslo	Konstrukce a vybavení	Provedení	Podíl	Koeficient	Výsledný upravený podíl
(1)	(2)	(4)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	S	0,059	1,00	0,05900
2	Svislé konstrukce	S	0,163	1,00	0,16300
3	Stropy	S	0,082	1,00	0,08200
4	Krov, střecha nadstandardní	N	0,064	1,54	0,09856
5	Krytiny střech nadstandardní	N	0,022	1,54	0,03388
6	Klempířské konstrukce	S	0,006	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	S	0,068	1,00	0,06800
8	Úprava vněj. povrchů	S	0,032	1,00	0,03200
9	Vnitřní obklady keram.	S	0,028	1,00	0,02800
10	Schody podstandardní	P	0,030	0,46	0,01380
11	Dveře	S	0,041	1,00	0,04100
12	Vrata	S	0,000	1,00	0,00000
13	Okna	S	0,062	1,00	0,06200
14	Povrchy podlah podstandardní	P	0,031	0,46	0,01426
15	Vytápění	S	0,052	1,00	0,05200
16	Elektroinstalace	S	0,059	1,00	0,05900
17	Bleskosvod není	C	0,003	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	S	0,032	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	S	0,031	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	S	0,004	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	S	0,018	1,00	0,01800
22	Vybavení kuchyní nadstandardní	N	0,017	1,54	0,02618
23	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,039	1,00	0,03900
24	Výtahy	S	0,014	1,00	0,01400
25	Ostatní	S	0,043	1,00	0,04300
	Celkem		1,000		$K_4 = 1,019868$
<b>S ... standardní konstrukce resp. vybavení</b>				× 1,00	
<b>N ... nadstandardní konstrukce resp. vybavení</b>				× 1,54 (= 1 + 0,54)	
<b>P ... podstandardní konstrukce resp. vybavení</b>				× 0,46 (= 1 – 0,54)	
<b>C ... chybějící konstrukce resp. vybavení</b>				× 0,00	

Tabulka 8: Výpočet koeficientu vybavení K<sup>67</sup>

<sup>67</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 163.

„Je potřeba se zamyslet nad vestavbami a nástavbami. Pokud se připočítávají, mohlo by při velkém objemu těchto prvků dojít až k přepojištění.

Jestliže se pojišťuje stavba na novou cenu, není posuzováno podstandardní vybavení. Uvažuje se pouze to podstandardní vybavení, které bylo součástí původní novostavby.“<sup>68</sup>

### Výpočet koeficientu $K_5$

Koeficient polohový  $K_5$  určíme podle přílohy č. 14 k oceňovací vyhlášce.

Koeficient polohový $K_5$ podle přílohy č. 14 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.		
Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient $K_5$
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce	0,85

Tabulka 9: Koeficient polohový  $K_5$  dle oceňovací vyhlášky (Zdroj: Oceňovací vyhláška)

### 2.2.6 Stanovení nové ceny pro rodinné domy a rekreační chalupy

„Výpočet upravené ceny  $ZCU$  a výchozí ceny  $CN$  pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky se podle oceňovací vyhlášky provede s použitím rovnic:

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

$$CN = ZCU \cdot OP,$$

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

$K_4$  ... koeficient vybavenosti stavby,

$K_5$  ... koeficient polohy,

$K_i$  ... koeficient změny cen staveb,

$K_p$  ... koeficient prodejnosti.

<sup>68</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 75.

Výpočet hodnoty koeficientu  $K_4$  je stejný jako pro budovy a haly. Koeficient polohy  $K_5$  se vezme z Přílohy č. 14 oceňovací vyhlášky. Koeficient  $K_i$  je souhrnný cenový index podle ČSÚ a koeficient  $K_p$  je koeficient prodejnosti. U výpočtu nové ceny jako pojistné hodnoty budov a hal *CNP* je provedena úprava v tom, že do výpočtu není zařazen koeficient  $K_p$  a místo koeficientu  $K_i$  je použit koeficient  $K_{ip}$ , aktuální cenový index ČSÚ. Pro výpočet rodinných domů a rekreačních chalup bude provedena stejná úprava.<sup>69</sup>

V příloze číslo 6 oceňovací vyhlášky najdeme základní ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků (viz tabulky níže).

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažními		s jedním *) nadzemním podlažím		se dvěma *) nadzemními podlažními	
se šikmou nebo strmou střechou	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Konstrukce	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 290,-	B	1 975,-	C	2 130,-	D	1 900,-
železobetonová - monolitická	E	2 495,-	F	2 140,-	G	2 340,-	H	2 065,-
železobetonová - montovaná	CH	2 390,-	I	2 050,-	J	2 235,-	K	1 975,-
dřevěná	L	2 080,-	M	1 780,-	N	1 925,-	O	1 705,-

\*) do uvedeného počtu podlaží není započteno podkroví

Tabulka 10: Základní cena za 1 m<sup>3</sup> rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se šikmou střechou (Zdroj: Příloha č. 6 oceňovacího předpisu)

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				podsklepený			
	s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažními		s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažními	
s plochou střechou	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Konstrukce	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 495,-	B	2 150,-	C	2 320,-	D	2 070,-
železobetonová monolitická	E	2 720,-	F	2 330,-	G	2 550,-	H	2 250,-
železobetonová montovaná	CH	2 605,-	I	2 235,-	J	2 435,-	K	2 150,-
dřevěná	L	2 280,-	M	2 000,-	N	2 125,-	O	1 905,-

Tabulka 11: Základní cena za 1 m<sup>3</sup> rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků s plochou střechou (Zdroj: Příloha č. 6 oceňovacího předpisu)

<sup>69</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 78.

Základní ceny se vynásobí koeficienty vyjadřujícími náklady na účelové využití podkroví:

Stavba	s jedním nadzemním podlažím	se dvěma nadzem. podlažím
a) podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,05	1,04
b) podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,09	1,075
c) podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,12	1,100

Tabulka 12: Koeficient účelového využití podkroví (Zdroj Příloha 6 oceňovacího předpisu)

„Základní ceny ZC se rovněž vynásobí koeficienty u řadových domů:

- vnitřních 0,90,
- koncových 0,95.<sup>70</sup>

„Cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru se vynásobí koeficientem účelového využití podkroví, koeficientem řadových domů, pokud to připadá v úvahu. Výsledkem je hodnota ZC.

## 2.2.7 Zjištění ceny objektu individuální cenovou kalkulací

Další možností pro ocenění rodinného domu je individuální cenová kalkulace, která se nejčastěji zhotovuje pomocí položkového rozpočtu. V následující kapitole se zaměřím právě na tuto metodu.

„Jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírůžek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.

Metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tzn. prakticky jen u staveb nově budovaných resp. u

<sup>70</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 80.

takových, u nichž existuje podrobná stavebně technická dokumentace s uvedením použitých stavebních hmot i u konstrukcí zakrytých a tato dokumentace souhlasí se skutečností.<sup>71</sup>

„Pro zjištění ceny objektu pomocí cenové kalkulace poskytuje současný trh pestrou nabídku software pro stavební, projektové a investorské organizace, obecní a stavební úřady i soudní znalce. Tato nabídka je víceméně srovnatelná, což v žádném případě neusnadňuje jak orientaci, tak výběr vhodného software. Mezi nejrozšířenější softwarové produkty se v naší republice řadí tyto firmy a jejich produkty:

- KROSPlus, KROS, profiKROS (ÚRS PRAHA, a.s.)
- BUILD power <sup>TM</sup> (RTS, a.s. Brno)
- euroCALC (CALLIDA, s.r.o.)
- WinKaRoK (PORINGS, s.r.o.)<sup>72</sup>

Pro zjištění ceny stavby rozpočtováním budu používat softwarový program BUILDpower S od společnosti RTS, a.s. Brno.

„BUILDpower S je ucelený stavební informační systém, který zajišťuje podporu při řízení stavebních zakázek. Obecně zastřešuje činnosti obchodu, oceňování nabídek, výrobní přípravy, realizace a controlling stavby. Systém pracuje propojeně ve dvou zdánlivě oddělených liniích, a to cen a nákladů, jinak řečeno ve dvou různých dimenzích „ve světě cen“ a „ve světě nákladů“.

Tvorba položkových rozpočtů je podpořena cenovou soustavou RTS DATA. Ta představuje kompletní soubor informací z oblasti stavebnictví a umožňuje sestavení nabídkové ceny prostřednictvím položek v aktuální cenové hladině nebo optimalizací ceny na výslednou hodnotu.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 130.

<sup>72</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 720.

<sup>73</sup>BUILDPower S – stavební informační systém [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: <[http://www.rts.cz/buildpower\\_s.html](http://www.rts.cz/buildpower_s.html)>.

## 2.2.8 Jednotková cena srovnatelného objektu (THU)

„Problematikou jednotkových cen pro propočty cen staveb se již delší dobu zabývá řada firem. Jako první to byl Ústav racionalizace ve stavebnictví (následně ÚRS Praha, a.s., pracoviště Hradec Králové). ÚRS dále vydává časopis KURS s přílohou „Cenové zprávy“, v nichž jsou víceméně pravidelně publikovány zejména indexy cen stavebních prací podle JKSO a souhrnně ([www.urspraha.cz](http://www.urspraha.cz)).“<sup>74</sup>

„Katalogy nazvané „Rozpočtové ukazatele stavebních objektů“ byly vydávány od roku 1990, do srpna 1994 bylo vydáno celkem 12 dílů s 1170 stavbami. Každý díl obsahuje cca 100 staveb, seřazených podle JKSO.“<sup>75</sup>

„Systém „Katalog stavebních objektů“ firmy RTS, a.s. Brno ([www.rts.cz](http://www.rts.cz)) pro oceňování stavebních objektů je určen pro hrubé odhady ceny stavebních objektů na základě měrných jednotek (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, metr délky apod.) a znalosti technického řešení. Hodnoty jsou odvozeny od již realizovaných staveb a mají sloužit ve stavebnictví k prvnímu přiblížení ceny objektu ([www.stavebnistandardy.cz/thu/default.asp](http://www.stavebnistandardy.cz/thu/default.asp)).“<sup>76</sup>

„Katalog byl otevřen v říjnu roku 2004 a je určen každému, kdo pro svou zamýšlenou investici potřebuje získat první informace o předpokládané ceně stavebního díla.

Jedná se o přesnější a srozumitelnější alternativu dosud používaných objemových ukazatelů sestavených podle třídníku JKSO.

Katalog obsahuje všechny základní údaje realizované stavby v členění podle objektů s rekapitulacemi podle stavebních dílů a řemesel podložených položkovým rozpočtem. Tato infrastruktura informací umožní vybrat stavbu obdobnou zamýšlené investici a tuto dále modifikovat tak, aby byla co nejblíže záměru, změnou celkového objemu nebo kapacity stavby, jednotlivých objektů i skladby jednotlivých dílů.“<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 137.

<sup>75</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 137.

<sup>76</sup>BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 137.

<sup>77</sup>*Katalog stavebních objektů* [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: <<http://www.stavebnistandardy.cz/thu/default.asp>>.

Tento způsob ocenění stavebního objektu použiji jako alternativu k běžným způsobům ocenění.

## 2.2.9 Movité věci

Pro doplnění se následující kapitola okrajově věnuje oceňování movitých věcí. Jejich oceňování v pojišťovnictví není předmětem zkoumání této diplomové práce.

„Soubory movitých věcí zpravidla obsahují velké množství prvků. U průmyslových podniků to jsou především stroje a výrobní zařízení, představující největší část majetkového podílu vůbec. Pojistná částka pro soubor movitých věcí je dána součtem jednotlivých položek, tedy stejně jako u nemovitostí.

U movitých věcí se eviduje dlouhodobý hmotný majetek (dále DHM). Pro zařazení do této kategorie musí být splněny dvě podmínky: cena vyšší než 40 000 Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok.

V odborných publikacích se pro název „movité věci“ užívá název „stroje“. Nová cena stroje bude označena *CN*. Termíny „nová cena“ s „výchozí cena“ mají v tomto případě stejný význam. Hodnotu *CN* lze určit:

- jestliže je oceňovaný stroj na trhu, je hodnotou *CN* pořizovací cena nového stroje stejného typu,
- přepočtem pořizovací ceny,
- je-li stroj z dovozu, přepočtem kurzů měn – devizy prodej k datu předání stroje do užívání a kurzu k datu ocenění.

Tyto tři způsoby určení nové ceny stroje či zařízení lze doporučit i pro oceňování dalších movitých věcí za účelem pojištění. První varianta je však použitelná pouze u omezeného počtu zařízení, například pro případ rozsáhlých technologických celků. Pro ocenění podnikatelských subjektů v ČR pro pojištění je nemožné tuto metodu aplikovat pro stovky, tisíce anebo i větší počty položek dlouhodobého hmotného majetku.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup>NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7. str. 95 – 96.

### **3 POUŽITÍ OCEŇOVACÍCH METOD ZA ÚČELEM POJIŠTĚNÍ RODINNÉHO DOMU**

V následujících kapitolách se budu věnovat praktickému ocenění rodinného domu pomocí metody nejčastěji využívané pojišťovny. Poté se pokusím ocenění provést jinými způsoby a navrhnout řešení, na které by se měly pojišťovny při oceňování zaměřit a jaká rizika u vybraných způsobů ocenění hrozí.

Cenová úroveň u všech použitých metod platí pro začátek roku 2013.

#### **3.1 POPIS VYBRANÉHO RODINNÉHO DOMU**

Pro praktickou část jsem si zvolil rodinný dům, který pojistí běžný občan České republiky. V první části ocením nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu č. 3/2008 Sb. s úpravou, kterou pojišťovny používají (viz kapitola 2.2.6). V další části se pokusím ocenit rodinný dům položkovým rozpočtem a pomocí tzv. Technicko-hospodářských ukazatelů (THU).

Uvedené metody poté mezi sebou porovnáám vzhledem k přesnosti ocenění a pracnosti vyhotovení.

##### **3.1.1 Předmět ocenění**

Předmětem ocenění je budova č. pop. 450, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. st. 698 v katastrálním území Svratka.

##### **3.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 17. 3. 2013**

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 883 ze dne 17. 3. 2013 je budova zapsána pod číslem popisným 450, se způsobem využití rodinný dům na pozemku parc. číslo st. 698 o výměře 127 m<sup>2</sup>, k.ú. Svratka. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Bureš Petr, Nad Školou 450, 592 02 Svratka

Burešová Šárka, Nad Školou 450, 592 02 Svratka

##### **3.1.3 Stavebně právní dokumentace**

Doložené dokumenty jsou následující:



- Výkres RD: Půdorysy 1. PP, 1. NP, 2. NP, řez rodinného domu, půdorys základů, půdorys krovu, půdorys stropu a pohled jižní, severní, západní a východní;
- Technická zpráva projektové dokumentace.

### 3.1.4 Další podklady

Pro ocenění byly použity také tyto podklady:

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě v rámci místního šetření spojeného s prohlídkou nemovitosti;
- MALÝ LEXIKON OBCÍ pro rok 2012.

### 3.1.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Nad Školou, orientační číslo 450. Příjezd k budově je po částečně zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou.

#### *Obec a okolí nemovitosti*

<b>Druh obce:</b>	město
<b>Správní funkce obce:</b>	obec bez rozšířené působnosti
<b>Počet obyvatel:</b>	1 425 (podle platného MLO 2012 – Malý lexikon obcí, vydávaný Českým statistickým úřadem)
<b>Obchod potravinami resp. smíšené zboží:</b>	v místě, v přiměřené vzdálenosti
<b>Školy:</b>	Mateřská škola, Základní škola
<b>Poštovní úřad:</b>	v místě
<b>Obecní úřad:</b>	Městský úřad
<b>Stavební úřad:</b>	není
<b>Okresní úřad:</b>	není
<b>Kulturní zařízení:</b>	muzeum, galerie
<b>Sportovní zařízení:</b>	veškerá
<b>Struktura zaměstnanosti:</b>	průmysl, zemědělství, služby
<b>Životní prostředí:</b>	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
<b>Poptávka nemovitostí:</b>	nižší než nabídka
<b>Územní plán:</b>	existuje

Tabulka 13: **Obec a okolí nemovitosti** (Zdroj: Vlastní zpracování)

### *Umístění nemovitosti v obci*

<b>Poloha k centru:</b>	čtvrť obytných domů, dobré spojení s centrem
<b>Vzdálenost k nádraží ČD:</b>	cca 15 km, autobusem
<b>Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):</b>	cca 200 m
<b>Dopravní podmínky:</b>	Dobré
<b>Konfigurace terénu:</b>	Svažitý
<b>Převládající zástavba:</b>	rodinné domy
<b>Parkovací možnosti:</b>	vlastní garáž, před domem
<b>Obyvatelstvo v okolí:</b>	bez problémových skupin
<b>Územní plán:</b>	Existuje
<b>Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:</b>	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn

Tabulka 14: **Umístění nemovitosti v obci** (Zdroj: Vlastní zpracování)

### *Vlastní nemovitost*

<b>Typ stavby</b>	rodinný dům samostatně stojící
<b>Počet pokojů</b>	7
<b>Kuchyní</b>	1
<b>Koupelen</b>	2
<b>WC</b>	2
<b>Provozní prostory</b>	nejsou
<b>Sklepní místnosti</b>	sklep, chodba
<b>Prádelna v domě</b>	ano
<b>Zahrada</b>	ano
<b>Pozemky - zastavěná plocha</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Pozemky celkem</b>	1 273 m <sup>2</sup>
<b>Příslušenství</b>	krytý přístřešek pro osobní automobil
<b>Dostupnost jednotlivých podlaží</b>	dobrá
<b>Možnost dalšího rozšíření</b>	přístavbou do zahrady
<b>Údržba stavby</b>	průběžná, dům v dobrém stavu

Tabulka 15: **Popis nemovitosti** (Zdroj: Vlastní zpracování)

### *Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.*

<b>Možnosti ohrožení stavby</b>	
<b>Sesuv:</b>	nepřichází v úvahu
<b>Kritická poloha objektu u vozovky:</b>	není
<b>Výskyt radonu:</b>	Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se ve Žďáře nad Sázavou v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
<b>Imise, hluk aj.</b>	
<b>Zdroj znečištění v blízkém okolí:</b>	není
<b>Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:</b>	není
<b>Zdroj hluku v okolí:</b>	není
<b>Jiné:</b>	není

Tabulka 16: **Možnosti ohrožení stavby** (Zdroj: Vlastní zpracování)

### *Připojení na inženýrské sítě*

<b>Vodovod:</b>	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
<b>Kanalizace:</b>	přípojka z veřejného kanalizační sítě z ulice
<b>Elektrická síť:</b>	zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
<b>Plyn:</b>	je zaveden
<b>Dálkové vytápění:</b>	Není
<b>Telefonní přípojka:</b>	Není

Tabulka 17: **Inženýrské sítě** (Zdroj: Vlastní zpracování)

### **3.1.6 Místní šetření 17. 3. 2013**

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 17. 3. 2013 v 11 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. ve Svratce, Nad Školou 450. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

### **3.1.7 Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 450, který je umístěn v ulici Nad Školou, na pozemku p. č. st. 698, vše k.ú. Svratka, obec Svratka, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o

samostatně stojící rodinný dům, který leží cca 500 m od centra Svratky. Příjezd k domu je z ulice Nad Školou. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dům má 2 nadzemní podlaží, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví). Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od majitele pochází dům z roku 2002.

Střecha sedlová.

Střešní krytina z betonových tašek BRAMAC, Moravská taška plus.

Klempířské konstrukce jsou úplné z mědi, včetně parapetů.

Obvodové zdivo: keramické bloky LATHERM, tl. 440 mm.

Venkovní úprava stěn: vápenocementové hladké, zateplení EPS 100 mm (rok 2004).

Vnitřní úprava stěn: vápenocementové hladké.

Stropy: keramické desky HURDIS s rovným podhledem, v podkroví nosná konstrukce krovu se sádkartonovým podhledem.

Schodiště: dřevěné, osazeno zábradlí.

Podlahy a dlažby: betonová mazanina s dřevěným obkladem (plovoucí podlaha), keramická dlažba.

Okna: plastová zdvojená.

Dveře: dřevěné – hladké nebo prosklené, vchodové dřevěné výplňové.

Vytápění: ústřední teplovodní, plynové, v přízemí podlahové.

Rozvod vody: studené a teplé, v plastu.

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vana, sprchové kouty.

Kanalizace: z WC, umyvadel, vany, sprchových koutů a dřezů.

Zdroj teplé vody: plynový kotel se zásobníkovým ohřivačem vody.

### ***Detailní textový popis***

Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2002. Je řešen jako samostatně stojící rodinný dům, který je částečně podsklepen. Má dvě nadzemní podlaží. Probíhá na něm dostatečná a pravidelná údržba. Základy jsou tvořeny pasy z prostého betonu (běžné zakládání s izolací). Obvodové zdivo je tvořeno zdivem z keramických bloků LATHERM tl. 440 mm. Vnitřní nosné zdivo je z keramických bloků LATHERM tloušťky 240 mm. Vnitřní nenosné zdivo tloušťky 150 mm je provedeno z cihel CV6,5 a tl. 65 mm z cihel PkCD2. Stropní konstrukce nad přízemím a nad podsklepením je provedena z keramických desek HURDIS s šikmými čely do patek na ocelové nosníky, betonovou mazaninou z betonu B10 tl. 40 mm. Ztužující věnec je proveden v úrovni konstrukce stropu z obezdívky z cihel PkCD2 tl. 65 mm, polystyrenu tl. 50 mm a betonu B10 výšky s vrchním lícem ocelových nosníků stropu. Ve ztužujícím věnci je uložena 3x betonářská ocel DN10 mm spojená svařením z konců ocelových nosníků stropu. Nad podkrovím tvoří nosnou konstrukci stropu nosná konstrukce krovu (kleštiny), na kterou je zavěšen lehký sádkartonový podhled.

Krov je řešen jako sedlová symetrická střecha se sklonem 40°. Nosná konstrukce krovu je zhotovena z pozednic, vaznic, krokví, kleštin a úžlabí, ukotvena k ocelovým nosníkům stropu nad přízemím pásovinou 50/3 mm. Na nosnou konstrukci krovu je natažena pojistná hydroizolační fólie BRAMAC připevněna distančními prkny tl. 22 mm po krokvích. Latě jsou profilu 60/40mm. Krytina střechy je tvořena z betonových tašek BRAMAC, Moravská taška plus cihlově červené barvy. Klempířské prvky střechy a další klempířské konstrukce jsou provedeny z mědi.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové (a to jak stropní konstrukce, tak také zdi). Venkovní (fasádní) omítky jsou vápenocementové s vápenocementovým štukem, zateplená pomocí EPS 100 S. Výplně otvorů (okna) vnější plastová dvojitá. Vnitřní výplně otvorů (dveře) jsou převážně hladké nebo prosklené a to dřevěné. Dveře vchodové jsou dřevěné výplňové.

Krytina podlah je převážně betonová mazanina s dřevěným obkladem, doplněná keramickou dlažbou. Vnitřní obklady jsou instalovány v těchto místnostech: WC, koupelna, sprcha. Schody mezi jednotlivými podlažími jsou dřevěné samonosné včetně dřevěného zábradlí. Rodinný dům je napojen na všechny IS (veřejný vodovod, elektro přípojka, plynofikace, kanalizace). Topení je řešeno jako ústřední teplovodní s plynovým turbokotlem. Elektroinstalace je provedena (rozvod) v mědi a to světelná i motorová. Bleskosvod není

nainstalován. Zdrojem teplé vody je plynový kotel se zabudovaným zásobníkovým ohřivačem vody. Rozvod vody je proveden v plastu, studené i teplé vody. Kanalizace je provedena jako kompletní odkanalizování z kuchyně, WC, koupelny a sprchy. Kuchyně je vybavena nadstandardně a to těmito spotřebiči a zařízeními: plynový sporák s elektrickou troubou, myčka nádobí, digestoř, kuchyňská linka, dřez, baterie. Vnitřní hygienické vybavení v objektu je instalováno: 1x vana, 2x sprchový kout, 2x umyvadlo, 1x dřez. Záchod je splachovací – 2x. V domě je osazena krbová vložka schopná vytápět 4 pokoje.

### ***Popis jednotlivých podlaží***

#### *1. NP (1. nadzemní podlaží)*

Při vstupu do domu je první místností zádveří se šatnou, ze které se vlevo vchází do garáže a napravo je vstup do haly. První dveře na pravé straně vedou do koupelny s vanou a sprchovým koutem, další dveře napravo slouží jako vstup do obývacího pokoje spojeného s kuchyní. Dále je z haly přístupné WC a nalevo je vstup do ložnice. Z haly také vede dřevěné schodiště do 2. NP. Z obývacího pokoje spojeného s kuchyňským koutem je vstup na terasu a z té dále vedou schody do sklepní místnosti.

Okna jsou plastová s dvojsklem. V kuchyni, hale, zádveří, koupelně a WC jsou keramické obklady. Další podlahy jsou laminátové (plovoucí). Dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních, plné nebo částečně prosklené. V celém 1. NP jsou rovné podhledy a hladké omítky.

1. NP je vybaveno podlahovým vytápěním a v obývacím pokoji se nachází krbová vložka s možností vytápění čtyř místností.

#### *2. NP (2. nadzemní podlaží)*

Z chodby přístupné ze schodiště je vstup do pokojů a koupelny. Pokoje jsou neprůchozí. Koupelna je s umyvadlem, sprchovým koutem a splachovacím záchodem. V koupelně jsou keramické obklady. Podlahy v ostatních místnostech jsou laminátové nebo pokryté kobercem. Dveře v celém patře jsou dřevěné v ocelových zárubních, plné nebo částečně prosklené. Okna jsou plastová standardní.

### 1. PP (1. podzemní podlaží)

Do 1. PP vedou železné venkovní schody z terasy přístupné z obývacího pokoje. Po vstupu do 1. PP se nachází menší chodba, ze které dále vedou dveře do sklepní místnosti. Tato místnost slouží pro uskladnění dřeva nebo trvanlivých potravin.

#### **Stavebně technický stav objektu**

Dům je ve skvělém stavu, kolaudace proběhla v roce 2002. V domě nejsou žádné nedokončené konstrukce.

## **3.2 OCENĚNÍ ZVOLENÉHO RODINNÉHO DOMU NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM S VYUŽITÍM OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU**

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č.456/2008 Sb., ve znění vyhl. č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl. č.364/2010 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

Při výpočtu ceny oceňovaného objektu bude použit vzorec uvedený v kapitole 2.2.6, který vynechává koeficient prodejnosti  $K_p$ .

Jedná se o obytnou budovu, podrobně popsanou v kapitole 3.1.

#### **Stáří a opotřebení**

Dům pochází z roku 2002 a je v dobrém stavu bez nutnosti stavebních úprav. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

#### **Výpočet výměr pro ocenění**

<b>Obestavěný prostor celkem</b>						
<b>o</b>	<b>1.PP</b>	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Hlavní část	4,1	4,63	2,51	18,98	47,65
	<b>Celkem 1.PP</b>				<b>18,98</b>	<b>47,65</b>

<b>o</b>	<b>1.NP</b>	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Obývací pokoj + kuchyň	9,5	5,08	2,75	48,26	132,72

	Ložnice + hala	11	3,13	2,75	34,43	94,68
	Garáž	6	4	2,75	24	66
	<b>Celkem 1.NP</b>				<b>106,69</b>	<b>293,40</b>

	<b>2.NP včetně zastřešení</b>	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	Hlavní část	11	9,25		101,75	
	- výška půdní nadezdívky + ½ výšky hřebene nad nadezdívkou			2,63		267,60
	Místnost nad garáží	6	4		24	
	- výška půdní nadezdívky + ½ výšky hřebene nad nadezdívkou			2,89		69,39
	<b>Celkem 2.NP vč. zastřešení</b>				<b>125,75</b>	<b>336,99</b>

<b>Rekapitulace</b>	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. podzemní podlaží	18,98	47,65
1. nadzemní podlaží	106,69	293,40
2. nadzemní podlaží vč. zastřešení	125,75	336,99
<b>Celkem</b>	<b>251,42</b>	<b>678,04</b>

Tabulka 18: Výpočet výměr (Zdroj: Vlastní zpracování)

### *Zjištění typu objektu a způsobu ocenění*

Objekt číslo popisné 450 je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (§ 2, odst. 2 stavbou pro bydlení se rozumí rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví).

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 17. 3. 2013 je dům uveden jako budova s číslem popisným 450, se způsobem využití jako rodinný dům. Obestavěný prostor je 678,04 m<sup>3</sup> s jedním bytem.



Objekt nesplnil podmínku OP nad 1100 m<sup>3</sup>. Obestavěný prostor je tedy menší než 1100 m<sup>3</sup>, dle výpočtu je obestavěný prostor 678,04 m<sup>3</sup>. Charakter popisované budovy je nejbližší rodinnému domu a tomu odpovídá i skutečné využití, proto bude objekt i při nesplnění podmínky OP nad 1100 m<sup>3</sup> oceněn nákladovým způsobem dle § 5 oceňovacího předpisu.

### 3.2.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 460/2009 Sb. a ve znění vyhl. č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 17 s využitím § 5 a přílohy č. 6.

Cena rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times K_{ip}$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Výpočet ceny - rodinný dům podsklepený do poloviny zastavěné plochy s 1. a 2. NP								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	B			
Střecha					šikmá			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky				ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 975,00		
Koeficient využití podkroví				Kpod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod				ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 975,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	678,04		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K <sub>5</sub>	-	1,00		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)				K <sub>ip</sub>	-	CZ-CC:	111	2,031
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	šikmá střecha běžného provedení	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	betonová taška	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské kce	úplné z měděného plechu vč. parapetů	N	0,00800	100	0,00800	1,54	0,01232
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	zateplená omítka, zateplení tl. 5 cm	N	0,03100	100	0,03100	1,54	0,04774
9	Vnější obklady	Marmolit	N	0,00400	100	0,00400	1,54	0,00616
10	Vnitřní obklady	koupelny, vana, WC, kuchyň	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	dřevěné se zábradlím	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké, plné a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300

13	Okna	plastová s dvojsklem	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytné místn.	dřevěné laminátové, textilní krytiny	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ost. místn.	keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední kotel na plyn, podlahové vytápění	N	0,04400	100	0,04400	1,54	0,06776
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	1,852	-0,01111
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	plynový sporák, myčka, horkovzdušná trouba	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vana akrylátová, sprchové kouty	N	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod antén pod omítkou	N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
27	Konstrukce neuvedené	centrální vysavač		0,01289	100	0,01289	1,84	0,02387
	Celkem					1,01289		1,10342
	Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				1,10342
	Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>ip</sub>		Kč/m <sup>3</sup>				4426,07
	Rok odhadu							2013
	Rok pořízení							2002
	Stáří		S	roků				11
	Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							analyticky
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				viz anal. výpočet
	Opotřebení		O	%				16,69
	<b>Výchozí cena</b>		<b>CN</b>	<b>Kč</b>				<b>3 001 052,50</b>
	Odpočet na opotřebení	<b>16,69 %</b>	O	Kč				500 875,66
	Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč				2 500 176,84
	<b>Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti</b>			<b>Kč</b>				<b>2 500 200,00</b>

Tabulka 19: Výpočet ceny nákladovým způsobem podle oceňovacího předpisu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Cena vybraného objektu zjištěná oceněním nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu činí 2 500 200 Kč. Jedná se o cenu bez koeficientu prodejnosti a po odpočtu opotřebení. Cena nového objektu by tedy při tomto způsobu ocenění činila 3 001 052 Kč.

Ocenění nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu je průměrně časově náročné a poměrně jednoduché. Pro správné ocenění je ale nutné znát oceňovanou nemovitost nejenom z projektové dokumentace, ale také z detailního místního šetření.

### 3.3 OCENĚNÍ ZVOLENÉHO RODINNÉHO DOMU POLOŽKOVÝM ROZPOČTEM

Určení ceny stavby položkovým rozpočtem bylo provedeno pomocí softwaru BUILDpower S od společnosti RTS, a.s. Položkový rozpočet byl vytvořen na základě projektové dokumentace a technické zprávy k projektové dokumentaci.

		Rozpočtové náklady
<b>Základ pro DPH</b>	15 %	0,00
<b>DPH</b>	15 %	0,00
<b>Základ pro DPH</b>	21 %	2 251 414,49
<b>DPH</b>	21 %	472 797,00
<b>Zaokrouhlení</b>		-0,49
<b>Cena celkem</b>		<b>2 724 211,00</b>

Tabulka 20: **Položkový rozpočet** (Zdroj: Vlastní zpracování)

Veškeré výstupy z provedeného rozpočtu se nacházejí v Příloze V.

Cena zjištěná podrobným rozpočtem činí 2 724 211 Kč včetně DPH. Jedná se o velmi přesnou metodu vyžadující vysoké nároky na zpracování. Jak časové, tak odborné.

### 3.4 OCENĚNÍ ZVOLENÉHO RODINNÉHO DOMU POMOCÍ JEDNOTKOVÉ CENY SROVNATELNÉHO OBJEKTU

Pro zjištění ceny vybraného objektu pomocí jednotkové ceny jsem využil Katalog stavebních objektů od firmy RTS, a.s.

V katalogu byla vybrána taková stavba, která se nejvíce podobá oceňovanému objektu. Poté byla vybraná stavba dále upravována změnou celkového objemu nebo skladbou jednotlivých dílů tak, aby byl zajištěn dostatečně přesný výpočet ceny oceňovaného objektu.

Stavba, která nejvíce odpovídala vybranému objektu pro ocenění, byla stavba s názvem Rodinný dům HOOD. Po provedení úpravy obestavěného prostoru stavby vyšla realizační cena 2 542 218 Kč.

Katalogový list stavebního objektu se nachází v Příloze VI.

Použití této metody pro zjištění ceny objektu je velmi jednoduché a poměrně přesné, ale má svá úskalí. Je důležitá poměrně velká podobnost srovnávaných objektů a oceňovaný objekt musí mít podrobnou dokumentaci. Katalog stavebních objektů obsahuje typově běžné

stavební objekty, tudíž by při zjišťování ceny u objektu s neobvyklou konstrukcí nastal problém s výběrem odpovídajícího vzoru pro srovnání.

## 4 VÝSLEDKY OCENĚNÍ A DOPORUČENÍ PRO POJIŠŤOVNICTVÍ

Každá z použitých metod ocenění přistupuje ke zjištění ceny odlišným způsobem. Z toho plynou rozdíly v přesnosti i jednoduchosti ocenění.

### 4.1 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

Tabulka níže udává shrnutí výsledných cen, které byly vypočítány pomocí vybraných způsobů. Jedná se o tzv. novou cenu bez započtení opotřebení.

Způsob ocenění	Výsledná cena objektu
Nákladový způsob podle oceňovacího předpisu	3 001 052 Kč
Položkový rozpočet	2 724 211 Kč
Katalog stavebních objektů	2 542 218 Kč

Tabulka 21: Výsledné ceny objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Přesnost a náročnost jednotlivých způsobů srovnává následující tabulka.

Způsob ocenění	Náročnost	Přesnost
Nákladový způsob podle oceňovacího předpisu	střední	nižší
Položkový rozpočet	vysoká	vysoká
Katalog stavebních objektů	nízká	nižší

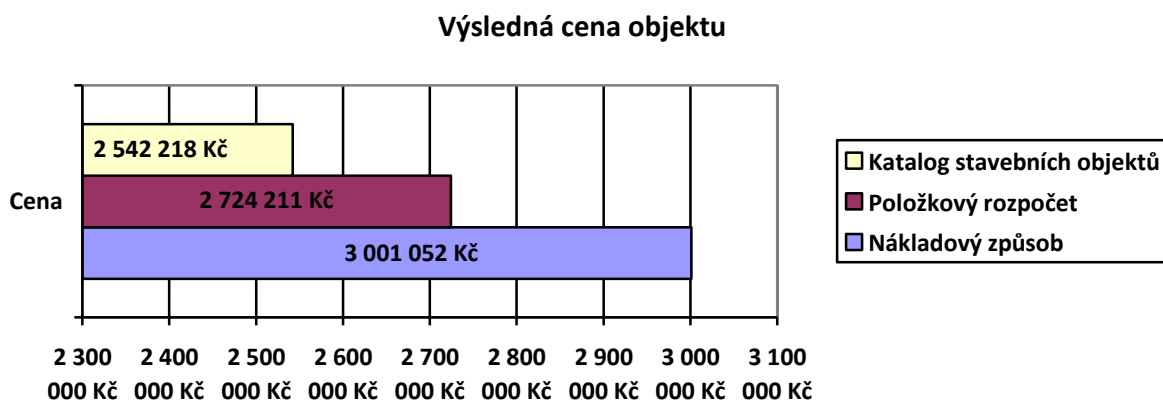
Tabulka 22: Přesnost a náročnost ocenění (Zdroj: Vlastní zpracování)

Za nejpřesnější se obecně považuje výpočet ceny položkovým rozpočtem, který budu považovat za etalon. Další metody už se od této ceny, více či méně, odlišují.

### 4.2 ZHODNOCENÍ A KOMENTÁŘE

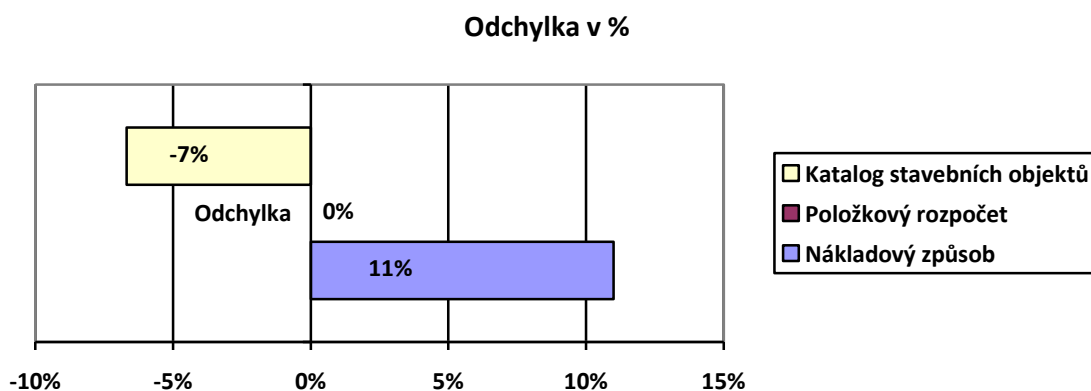
V této kapitole se budu jednotlivými výsledky zabývat detailněji a pokusím se také určit, proč došlo k rozdílu ve výsledné hodnotě oceňovaného objektu.

Srovnání přesnosti znázorňují grafy níže.



Graf 1: Výsledná cena objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Rozdíl ve výsledných cenách je dále vyjádřen i procentuálně.



Graf 2: Odchylka od položkového rozpočtu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Vyšší odchylku od ceny určené rozpočtem vykázalo ocenění nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu. Toto ocenění objekt nadhodnotilo o 11 %, což by při pojištění mnou vybraného rodinného domu představovalo částku o zhruba 280 000 Kč vyšší.

#### 4.2.1 Podrobné zhodnocení vybraných metod

Pokud srovnáme dvě hlavní metody ocenění podrobněji, zjistíme, kde přesně k nepřesnosti v ocenění dochází.

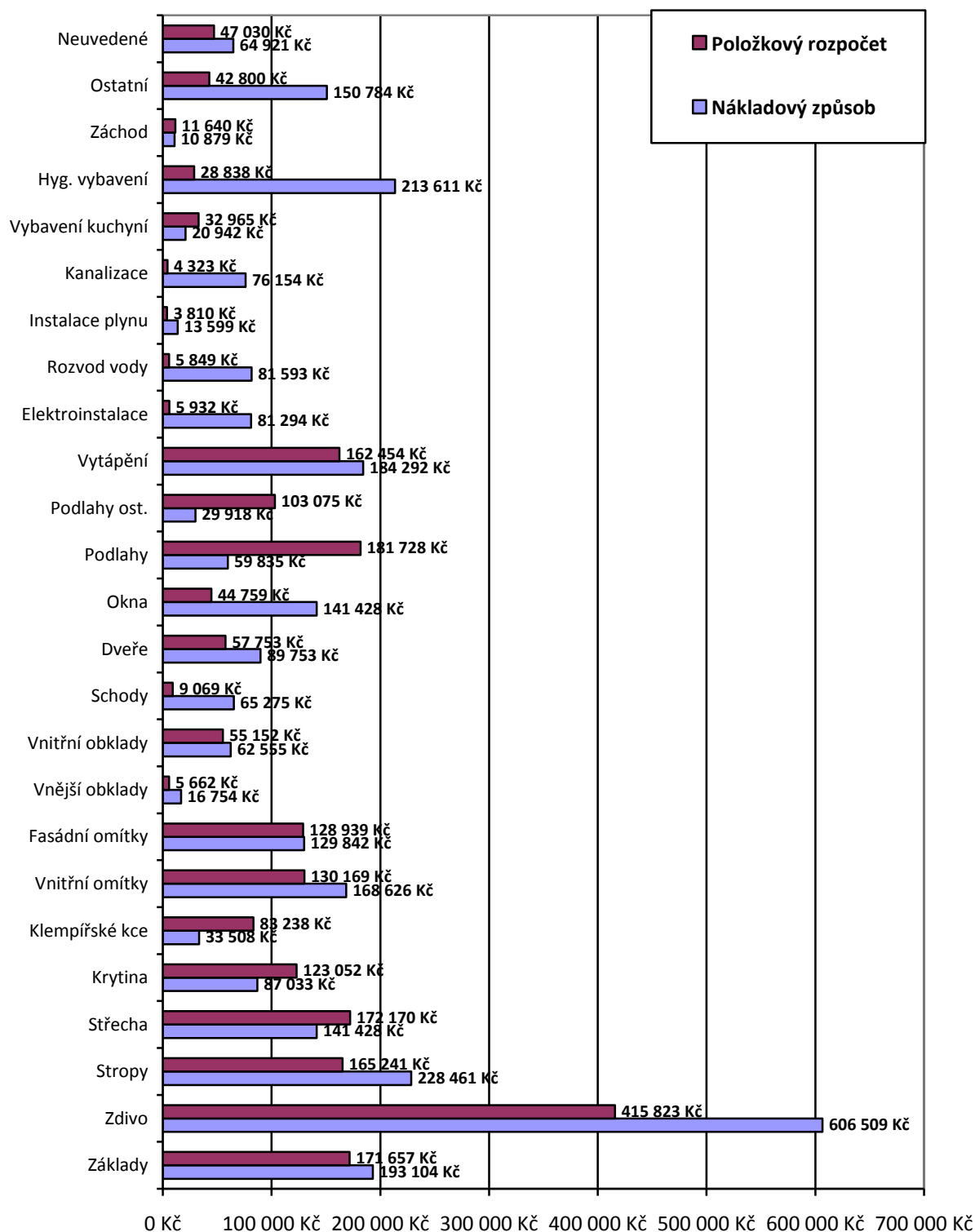
Srovnávat budu jednotlivé konstrukce a vybavení podle toho, jak jsou uvedeny v oceňovacím předpisu. Poté k nim stanovím odpovídající ekvivalent v položkovém rozpočtu.

Pro názornost uvádím jednotlivé údaje také v tabulce a grafu níže.

	Nákladový způsob	Položkový rozpočet	Rozdíl v Kč (+)	Rozdíl v Kč (-)	Poznámky k ceně položkového rozpočtu
Základy	193 104 Kč	171 657 Kč	<b>21 447 Kč</b>		
Zdivo	606 509 Kč	415 823 Kč	<b>190 686 Kč</b>		
Stropy	228 461 Kč	165 241 Kč	<b>63 220 Kč</b>		
Střecha	141 428 Kč	172 170 Kč		<b>-30 742 Kč</b>	včetně izolací
Krytina	87 033 Kč	123 052 Kč		<b>-36 019 Kč</b>	
Klempířské kce	33 508 Kč	83 238 Kč		<b>-49 730 Kč</b>	
Vnitřní omítky	168 626 Kč	130 169 Kč	<b>38 457 Kč</b>		
Fasádní omítky	129 842 Kč	128 939 Kč	<b>903 Kč</b>		včetně zateplení
Vnější obklady	16 754 Kč	5 662 Kč	<b>11 092 Kč</b>		
Vnitřní obklady	62 555 Kč	55 152 Kč	<b>7 403 Kč</b>		
Schody	65 275 Kč	9 069 Kč	<b>56 206 Kč</b>		
Dveře	89 753 Kč	57 753 Kč	<b>32 000 Kč</b>		včetně garážových vrat
Okna	141 428 Kč	44 759 Kč	<b>96 669 Kč</b>		
Podlahy	59 835 Kč	181 728 Kč		<b>-121 893 Kč</b>	včetně izolací
Podlahy ost.	29 918 Kč	103 075 Kč		<b>-73 157 Kč</b>	
Vytápění	184 292 Kč	162 454 Kč	<b>21 838 Kč</b>		
Elektroinstalace	81 294 Kč	5 932 Kč	<b>75 362 Kč</b>		
Rozvod vody	81 593 Kč	5 849 Kč	<b>75 744 Kč</b>		
Instalace plynu	13 599 Kč	3 810 Kč	<b>9 789 Kč</b>		
Kanalizace	76 154 Kč	4 323 Kč	<b>71 831 Kč</b>		
Vybavení kuchyní	20 942 Kč	32 965 Kč		<b>-12 023 Kč</b>	
Hyg. vybavení	213 611 Kč	28 838 Kč	<b>184 773 Kč</b>		
Záchod	10 879 Kč	11 640 Kč		<b>-761 Kč</b>	
Ostatní	150 784 Kč	42 800 Kč	<b>107 984 Kč</b>		
Neuvedené	64 921 Kč	47 030 Kč	<b>17 891 Kč</b>		centrální vysavač
			<b>1 083 294 Kč</b>	<b>-324 326 Kč</b>	

Tabulka 23: Srovnání oceňovacích metod (Zdroj: Vlastní zpracování)

## Srovnání jednotlivých metod



Graf 3: Srovnání cen jednotlivých metod (Zdroj: Vlastní zpracování)



Jak je patrné z dat uvedených výše, téměř v každé kategorii se jednotlivé metody ve stanovení ceny liší. Někde jsou rozdíly téměř nepatrné, jinde naopak poměrně výrazné.

Obecně ocenění nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu cenu více navyšuje (součet kladných rozdílů je 1 083 294 Kč), než snižuje. V případech, kdy nákladový způsob cenu spíše понижuje, činí součet 324 326 Kč.

Největší rozdíl a nejvyšší navýšení ceny je při ocenění nákladovým způsobem u zdiva. Použito bylo standardní zdivo a je patrné, že zde předpis poněkud přeceňuje.

Další výrazné přecenění se nachází u hygienického vybavení. Zde jde pravděpodobně o problém využití zvýšeného objemového podílu konstrukce (tzv. nadstandard). Nadstandard byl v ocenění použit několikrát a téměř vždy je cena vyšší než v případě ocenění položkovým rozpočtem. Zde byl vzhledem k vybavení koupelen domu použit oprávněně, oceňovací předpis však za nadstandard považuje spíše luxusní hygienické vybavení.

Opačný výsledek se objevil u položky „Vybavení kuchyní“, kde i když byl použit nadstandard, s ohledem na vybavení výrazně se odlišující od standardu dle oceňovacího předpisu, došlo k podcenění kuchyňského vybavení. V dnešní době už oceňovací standard právě u vybavení kuchyní výrazně neodpovídá skutečnosti.

Příklady uvedené výše ukazují, jak použití nadstandardů může výslednou cenu ovlivnit.

Ocenění nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu také spíše nedostatečně reflektuje způsob zhotovení základů a také neřeší, zda je použita izolace u střeš nebo podlah. Dostávám se tak opět k nadstandardům, zda použít nebo ne.

Problémem nákladového způsobu ocenění je jeho agregovanost. Zde právě vznikají dílčí či výrazné nepřesnosti a čím více bude oceňovací předpis agregovaný, tím častěji bude docházet k odchýlkám a nepřesnostem. V současné době není u mnoha konstrukcí zcela jasné, ke kterému podílu přesně patří a rozhodnutí je vždy na znalci, který musí každou položku používat velmi obezřetně.

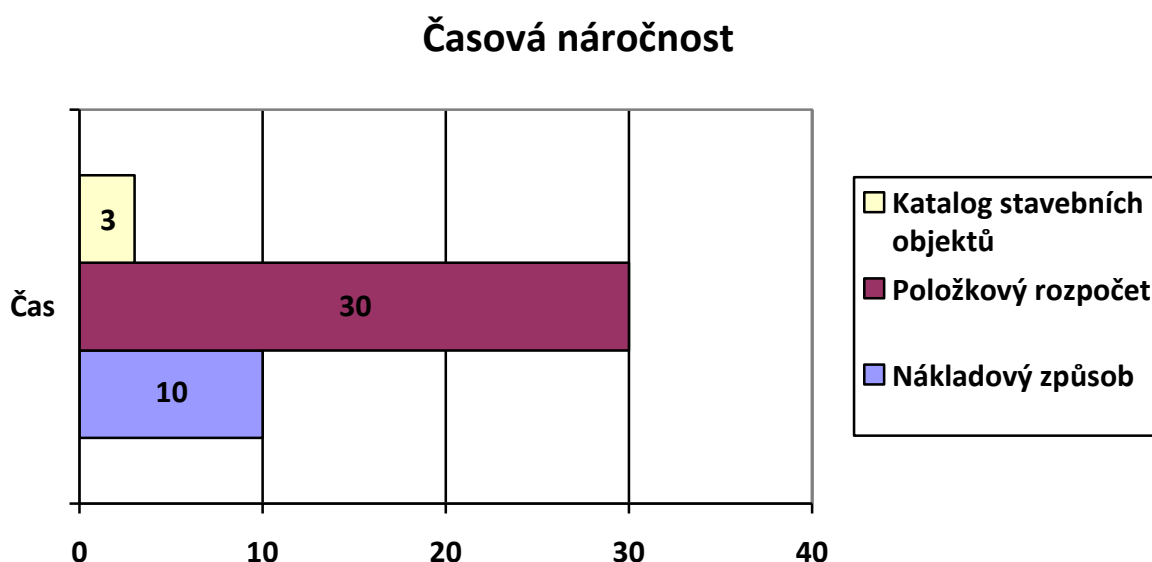
Jako nejpresnější hodnotím ocenění pomocí položkového rozpočtu, které nejlépe vyjadřuje cenu nového objektu. Přesnost položkového rozpočtu tkví v jeho velmi detailním rozpisu jednotlivých položek, kde je potřeba uvést každý kus materiálu, který bude na stavbu nového objektu. Záporům tohoto způsobu ocenění jsou vysoké požadavky na odbornost zhotovitele posudku a také časová náročnost zpracování není zanedbatelná.

Pro doplnění jsem okrajově použil i ocenění metodou patřící do technicko-hospodářských ukazatelů, konkrétně ocenění za použití Katalogu stavebních objektů od firmy RTS, a.s. I když tento způsob trpí ještě vyšším stupněm agregace než oceňovací předpis, ocenění však může být při dostatečné shodě srovnávaných objektů poměrně přesné. Všeobecná oblíbenost tohoto způsobu ocenění také tkví v jeho jednoduchosti.

#### 4.2.2 Hodnocení časové náročnosti vybraných metod

V této kapitole se zaměřím na náročnost zpracování ocenění pomocí vybraných metod. Nejjednodušší je v tomto případě ocenění podle jednotkových cen, nejsložitější je ocenění položkovým rozpočtem.

Na následujícím grafu jsem se pokusil vyjádřit časovou náročnost jednotlivých metod při zpracování ocenění na vybraný objekt.



Graf 4: Srovnání časové náročnosti (Zdroj: Vlastní zpracování)

Vliv časové (a s tím související finanční) náročnosti staví ocenění pomocí položkového rozpočtu do kategorie velmi náročného a drahého způsobu. V tomto ohledu můžeme jako nejméně náročný způsob považovat ocenění podle jednotkových cen, která ale trpí jistou omezeností použití. Finanční náročnost tak může rozhodnout v tom, jaký způsob ocenění použít. Z výše uvedeného je jasné, proč je nákladový způsob pojišťovny nejčastěji využíván, jelikož tato metoda netrpí přílišnou náročností zpracování.

### 4.3 DOPORUČENÍ PRO ÚČELY POJIŠTĚNÍ

Jak již bylo uvedeno výše, pojišťovny pro ocenění využívají většinou nákladový způsob s využitím oceňovacího předpisu. Důležitým poznatkem je také ocenění domů na novou cenu, pokud splní podmínku maximálně 70 % opotřebením. Při necitlivém ocenění nákladovým způsobem může dojít k poměrně výrazným odchylkám od reálného stavu. Tato odchylka pak může způsobit ztráty jak pojišťovně, tak i majitelům objektů v případě podpojištění. Pokud by pojišťovna pojistila mnou vybraný objekt, byla by vypočtená cena vyšší o 11 %, než činí jeho skutečné náklady na výstavbu.

Při oceňování by se pojišťovny měly zaměřit i na jiné způsoby oceňování, než pouhé využití oceňovacího předpisu (s jistými úpravami). Při oceňování podle předpisu by se měly pojišťovny určitě zaměřit na používání nadstandardů, které mohou cenu výrazně ovlivnit. Výsledná cena objektu poté nemusí odpovídat realitě.

Dále by mělo být u každého oceňovaného objektu detailně zvažováno, kam zařadit nestandardní konstrukce. Jejich chybné zařazení cenu také výrazně ovlivňuje.

Pokud je oceňovaný objekt nestandardního typu s vysokou hodnotou, určitě bych doporučoval vytvořit spíše znalecký posudek pomocí položkového rozpočtu, kde znalec plně promítne cenu všech nestandardních konstrukcí. Vyšší cena zpracování posudku bude určitě akceptovatelná s ohledem na možné ztráty při ocenění s využitím oceňovacího předpisu.

Znalci mohou také při oceňování využít například zmiňovaný Katalog stavebních objektů, kde si mohou výslednou cenu běžných objektů velmi jednoduše a rychle porovnat. A zjistit tak, zda se přibližuje k udávané ceně nebo se odlišuje. V případě větších odlišností by bylo třeba výslednou cenu podle předpisu dále podrobněji zkoumat, zda nedošlo u nějaké konstrukce k nežádoucímu ovlivnění ceny.

Mnou vybraný objekt samozřejmě nemůže sloužit jako reprezentativní příklad toho, že výsledné ceny ocenění pro pojištění se odlišují od reality. Na druhou stranu je však vybraný objekt poměrně běžný rodinný dům, který může odpovídat většině nově budovaných rodinných domů v České republice. Pouhé ocenění nákladovým způsobem za využitím oceňovacího předpisu je tedy bez nějaké další kontroly poměrně riskantní.

## ZÁVĚR

Diplomová práce rozebírá problematiku stanovení hodnoty pojišťovaného majetku. Zaměřuje se přímo na pojištění rodinných domů, jakožto představitele celoživotního majetku běžného občana České republiky, o který nechce přijít, a proto si zřizuje pojištění proti nepředvídatelným událostem.

Cílem této práce bylo popsat nákladovou metodu ocenění s využitím oceňovacího předpisu, kterou pojišťovny nejčastěji používají pro stanovení hodnoty rodinného domu pro pojištění. Tato metoda byla v diplomové práci nejenom popsána, ale v hlavní praktické části také použita pro ocenění vybraného rodinného domu.

Druhá polovina praktické části navrhuje další dvě oceňovací metody, konkrétně ocenění pomocí položkového rozpočtu a ocenění podle jednotkových cen, které jsou při standardním oceňování majetku velmi oblíbené. Vybrány byly pro svoji diametrální odlišnost v náročnosti zpracování.

Při detailní analýze hlavního nákladového způsobu ocenění s využitím oceňovacího předpisu bylo poukázáno na určité nedostatky, které tato metoda skýtá. Znalec pojišťovny, provádějící posudek, by se měl na zjištěné nedostatky připravit a při zpracování posudku by se na ně měl velmi detailně zaměřit. Znalec tak může předejít problémům s podpojištěním nebo přepojištěním, kdy mohou vzniknout ztráty jak pojištěnému, tak i pojišťovně.

Vzhledem k uvedeným nedostatkům a jisté omezenosti nákladové metody ocenění by se měly pojišťovny při oceňování zaměřit i na jiné metody oceňování. U nadstandardních rodinných domů mohou využít spíše ocenění pomocí položkového rozpočtu, kde může zhotovitel posudku detailně zohlednit veškeré nestandardní konstrukce, na které oceňovací předpis nepamatuje.

Naopak u standardně vybavených rodinných domů může znalec pojišťovny výslednou cenu, zjištěnou nákladovým způsobem s využitím oceňovacího předpisu, velmi jednoduše zkontrolovat. K tomuto účelu může využít ocenění pomocí jednotkových cen staveb, například Katalogu stavebních objektů. V případě vybraného rodinného domu bylo použití tohoto způsobu ocenění překvapivě přesné, zvláště díky výrazné shodě se srovnávaným objektem.

Mnou vybraný rodinný dům nemůže sloužit jako reprezentativní vzorek pro řešení problematiky ocenění za účelem pojištění. Může však pojišťovnám naznačit, zda je využívaná metoda ocenění ideální nebo zda je vůbec správně používána. Pojišťovny by se měly na problémy oceňování nákladovým způsobem zaměřit a ověřit, zda díky těmto nedostatkům nedochází ke ztrátám jak pojistitelům, tak i samotným pojišťovnám.

Věřím, že díky diplomové práci získá čtenář přehled o tom, jakým způsobem pojišťovny stanovují cenu nemovitostí a jaká rizika mohou ve spojení s nákladovým způsobem ocenění hrozit.

## LITERATURA

### *Seznam knižních publikací:*

- [1] BRADÁČ, A. – KLEDUS, M. – KREJČÍŘ, P. *Soudní znaleství*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [2] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A. – FIALA, J. – HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007. 129 s. ISBN 80-7210-441-2.
- [4] BRADÁČ, A. – KREJČÍŘ, P. – HALLEROVÁ, A. *Úřední oceňování majetku 2004*, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 310 s. ISBN 978-80-7204-825-0.
- [5] BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. 4. vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 744 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [6] CIPRA, T. *Pojistná matematika teorie a praxe*. Praha: Ekopress, 2006. 414 s. ISBN 80-86946-00-2.
- [7] ČEJKOVÁ, V. – ŘEZÁČ, F. *Pojištění pro podnikatele*. Břeclav: Moraviapress, 1998. ISBN 80-86181-13-8.
- [8] DROZEN, F. *Oceňování movitého majetku*. Praha: VŠE – Fakulta mezinárodních vztahů, 1998. ISBN 80-7079-513-1.
- [9] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
- [10] KLEDUS, M. – ŠEREDA, M. *Přehled právních předpisů pro oceňování nemovitostí*. Ostrava: Expert, 1996. 273 s. ISBN 261-003-944-8.
- [11] HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 978-80-0104-032-4.
- [12] NEMEČEK, A. – JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

### ***Legislativa***

- [13] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů.
- [14] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [15] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- [16] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [17] Vyhláška č. 3/2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

### ***Jiné odkazy a www stránky***

- [18] Doplnkové pojistné podmínky pro pojištění staveb k podnikání DPPSP 2005. Praha: Česká pojišťovna a.s.
- [19] Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku občanů VPPMO 2005. Praha: Česká pojišťovna a.s.
- [20] JERMÁŘ, P. Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven [online]. c2009, [cit. 2013-01-25]. Dostupné z: < <http://www.hypindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>>.
- [21] Legislativa [online]. c2010, [cit. 2013-01-10]. Dostupné z: < <http://www.znalecky.cz/dulezite-informace/legislativa/>>.
- [22] Oceňování majetku v pojišťovnictví [online]. c2010, [cit. 2013-01-20]. Dostupné z: < <http://www.opojisteni.cz/vzdelavani/ocenovani-majetku-v-pojistovnictvi/>>.
- [23] Katalog stavebních objektů [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: < <http://www.stavebnistandardy.cz/thu/default.asp>>.
- [24] BUILDPower S – stavební informační systém [online]. [cit. 2013-05-04]. Dostupné z: < [http://www.rts.cz/buildpower\\_s.html](http://www.rts.cz/buildpower_s.html)>.

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Princip metody zbytku.....	23
Tabulka 2: Základní ceny (ZC) za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru budov .....	41
Tabulka 3: Základní ceny (ZC) za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru hal.....	42
Tabulka 4: Koeficienty přepočtu základní ceny (ZC) podle druhu konstrukce .....	43
Tabulka 5: Příklad výpočtu průměrné výšky podlaží PVP .....	44
Tabulka 6: Schéma pro výpočet koeficientu K <sub>4</sub> .....	46
Tabulka 7: Příklad výpočtu koeficientu K <sub>4</sub> .....	47
Tabulka 8: Výpočet koeficientu vybavení K.....	49
Tabulka 9: Koeficient polohový K <sub>5</sub> dle oceňovací vyhlášky .....	50
Tabulka 10: Základní cena za 1 m <sup>3</sup> rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se šikmou střechou .....	51
Tabulka 11: Základní cena za 1 m <sup>3</sup> rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků s plochou střechou .....	51
Tabulka 12: Koeficient účelového využití podkroví .....	52
Tabulka 13: Obec a okolí nemovitosti.....	57
Tabulka 14: Umístění nemovitosti v obci .....	58
Tabulka 15: Popis nemovitosti .....	58
Tabulka 16: Možnosti ohrožení stavby .....	59
Tabulka 17: Inženýrské sítě.....	59
Tabulka 18: Výpočet výměr .....	64



Tabulka 19: Výpočet ceny nákladovým způsobem podle oceňovacího předpisu .....	66
Tabulka 20: Položkový rozpočet .....	67
Tabulka 21: Výsledné ceny objektu .....	69
Tabulka 22: Přesnost a náročnost ocenění.....	69
Tabulka 23: Srovnání oceňovacích metod.....	71

## **SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1: Vztah mezi hodnotou a cenou .....	15
Obrázek 2: Vyrovnání nabídky a poptávky .....	17
Obrázek 3: Metoda přímého porovnání .....	20
Obrázek 4: Metoda nepřímého porovnání .....	20
Obrázek 5: Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti .....	21
Obrázek 6: Ocenění výnosovým způsobem .....	22

## **SEZNAM GRAFŮ**

Graf 1: Výsledná cena objektu .....	70
Graf 2: Odchylka od položkového rozpočtu .....	70
Graf 3: Srovnání cen jednotlivých metod.....	72
Graf 4: Srovnání časové náročnosti.....	74

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- I. Výpis z katastru nemovitostí
- II. Výřez z platného územního plánu obce
- III. Fotodokumentace rodinného domu
- IV. Projektová dokumentace rodinného domu
- V. Položkový rozpočet rodinného domu
- VI. Katalogový list stavebního objektu Rodinný dům HOOD

## PŘÍLOHA I.: Výpis z katastru nemovitostí

### Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 450
Obec:	<a href="#">Svratka [596868]</a>
Část obce:	<a href="#">Svratka [161560]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Svratka [761567]</a>
Číslo LV:	<a href="#">883</a>
Na parcele:	<a href="#">st. 698</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Zobrazení v mapě

Informace z RÚIAN >>

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Bureš Petr a Burešová Šárka	Nad Školou 450, 59202 Svratka	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	883
Katastrální území:	<a href="#">Svratka [761567]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Bureš Petr a Burešová Šárka	Nad Školou 450, 59202 Svratka	

### Parcely

Parcelní číslo
<a href="#">st. 698</a>
<a href="#">858/20</a>

### Stavby

Číslo
<a href="#">Svratka č.p. 450</a> na parcele <a href="#">st. 698</a>

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.
--------------------------------------

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 698
Obec:	<a href="#">Svratka [596868]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Svratka [761567]</a>
Číslo LV:	883
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.XVIII-21-08
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">č.p. 450</a>



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Bureš Petr a Burešová Šárka	Nad Školou 450, 59202 Svratka	

## Způsob ochrany nemovitosti

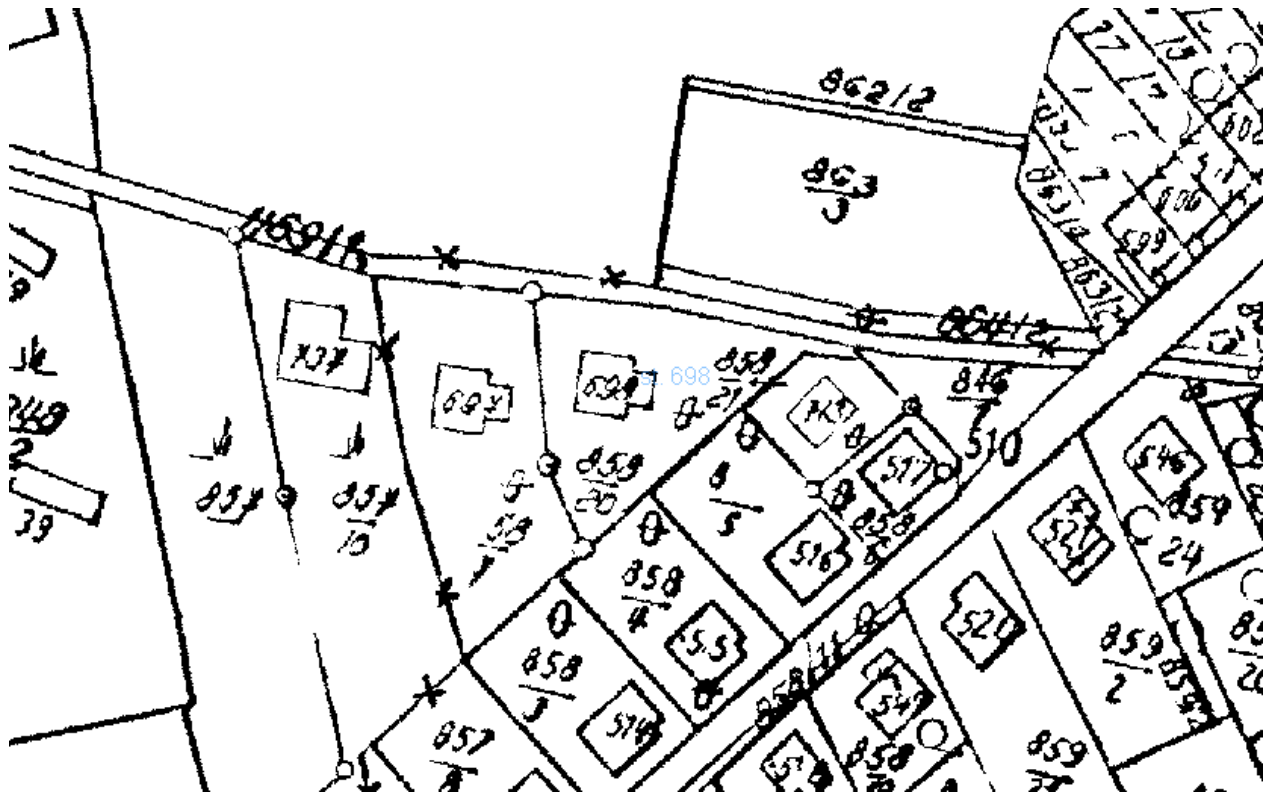
Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

## Seznam BPEJ

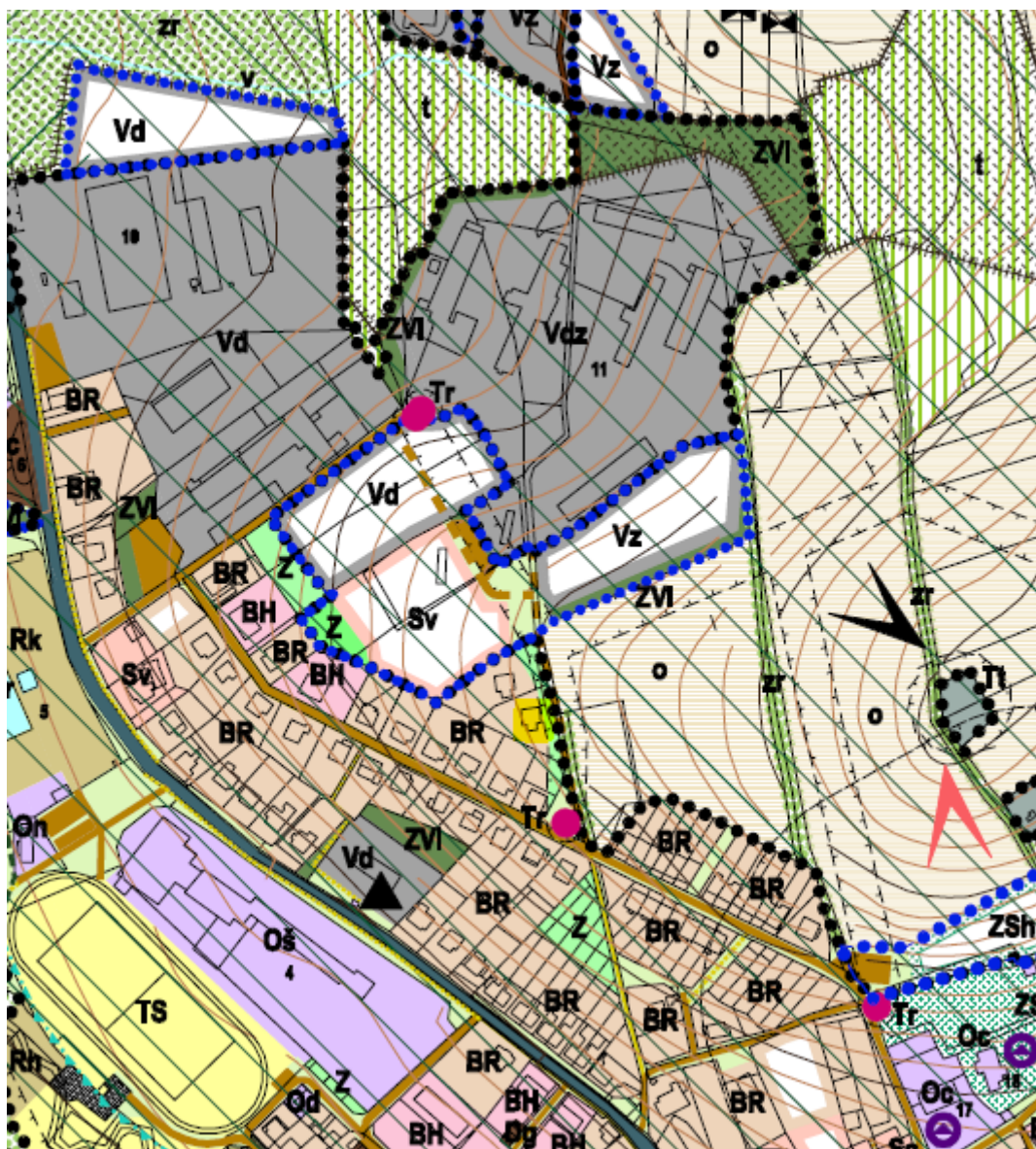
Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------



**PŘÍLOHA II.: Výřez z platného územního plánu obce**



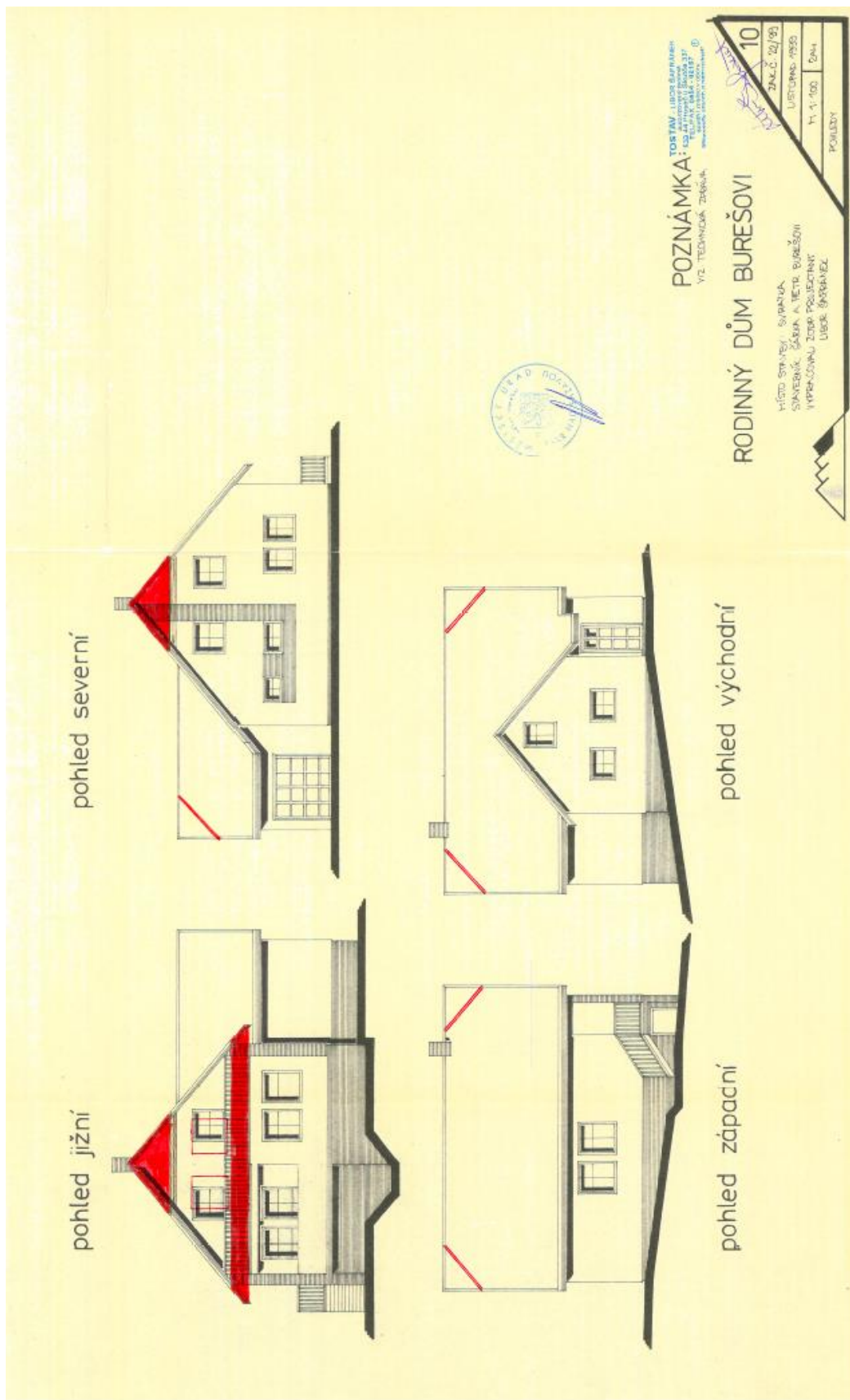
**PŘÍLOHA III.: Fotodokumentace rodinného domu**

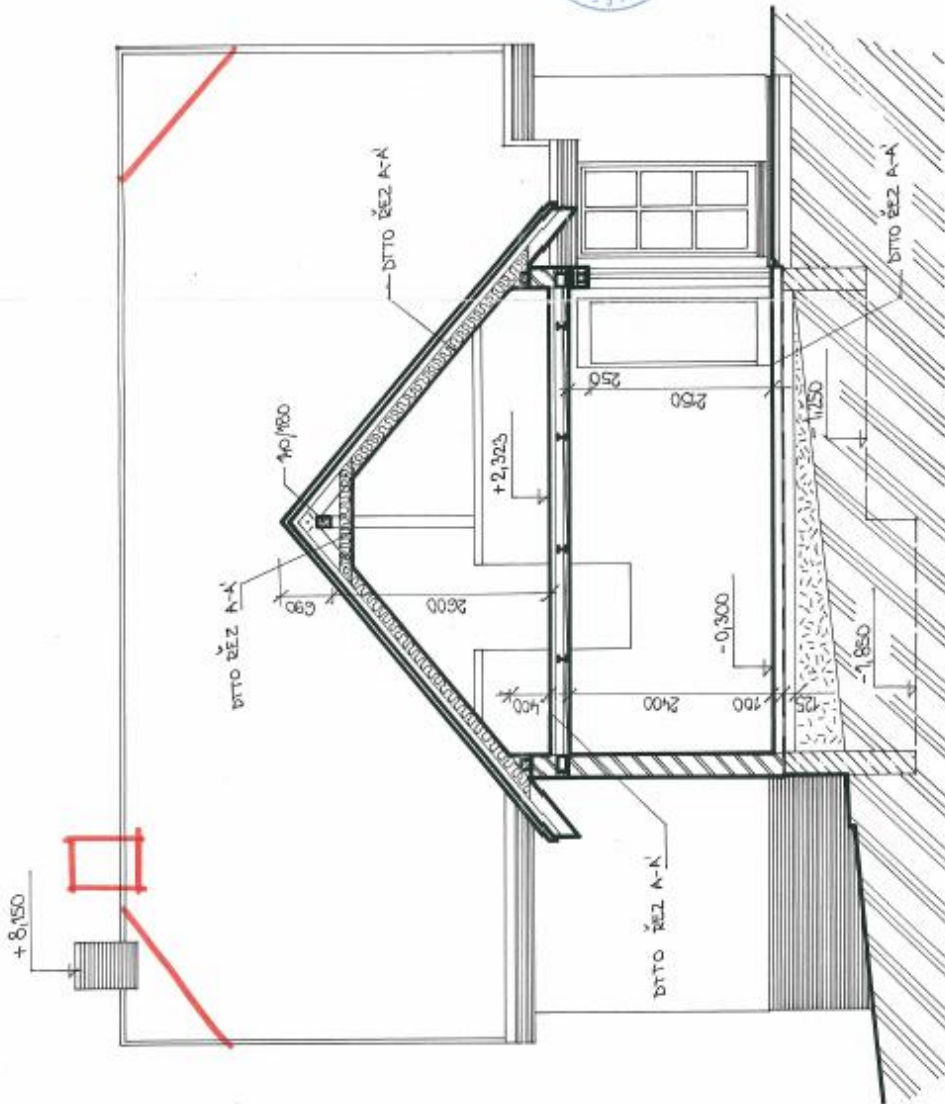






**PŘÍLOHA IV.: Projektová dokumentace rodinného domu**










**POZNÁMKA:**  
VIZ. TECHNICKÁ ZPRÁVA

# RODINNÝ DŮM BUREŠOVI

MÍSTO STAVBY: SVRATKA  
STAVĚNÍČI: ŠÁRKA A PETR BUREŠOVI  
VYPRACOVANÍ ZODP. PROJEKTANT:  
LIBOR ŠATŘÁNEK

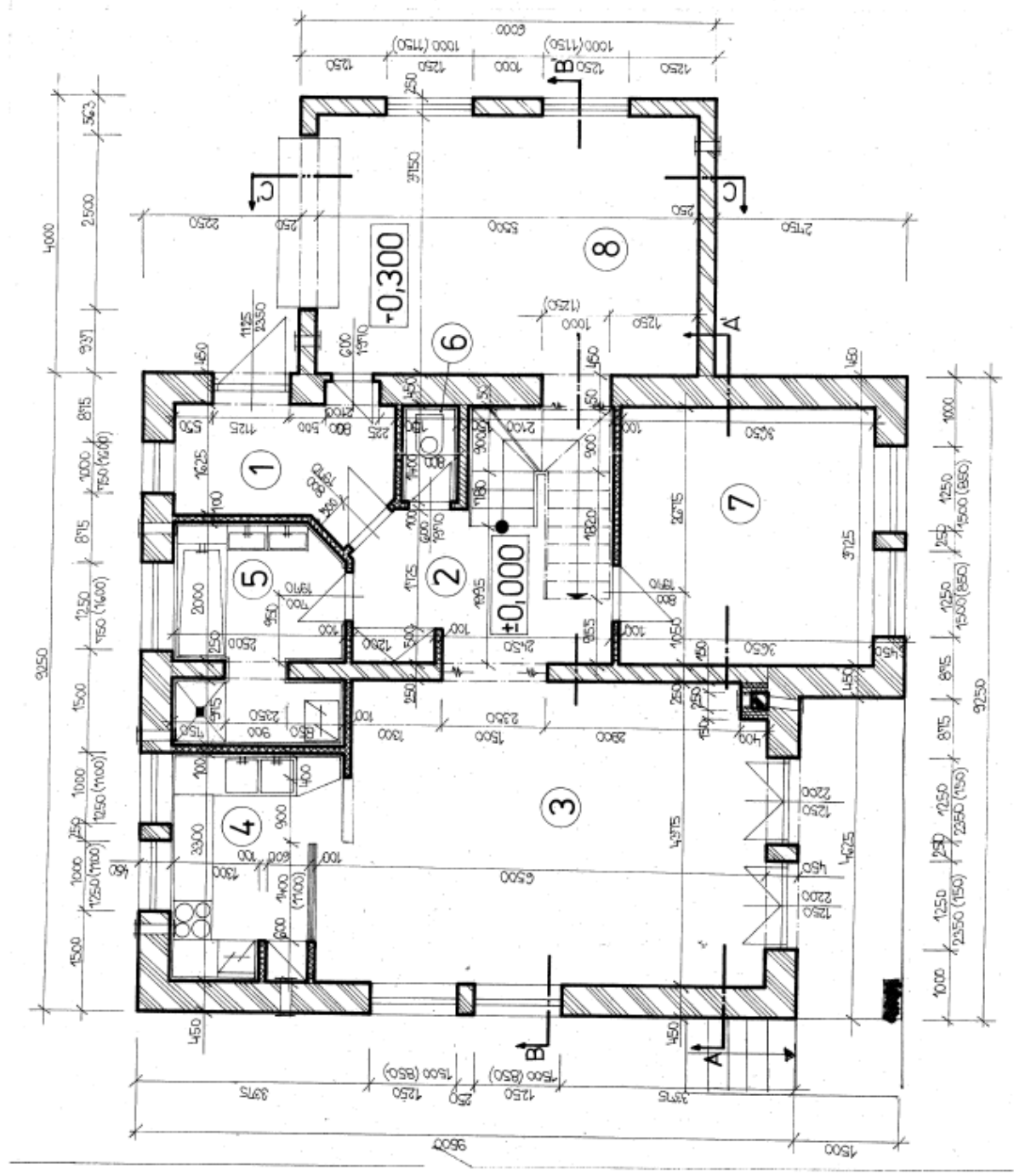
9
ZAK. Č. 22/99
LISTOPAD 1993
M 1:50
244
ŘEZ C-C'

Č.M.	NÁZEV
1	ZÁHRADY
2	HAHA
3	OBÝVAČNÍ P
4	KUCHAŇ
5	KOUPELNA
6	WC
7	LOŽNICE
8	GRABĚ

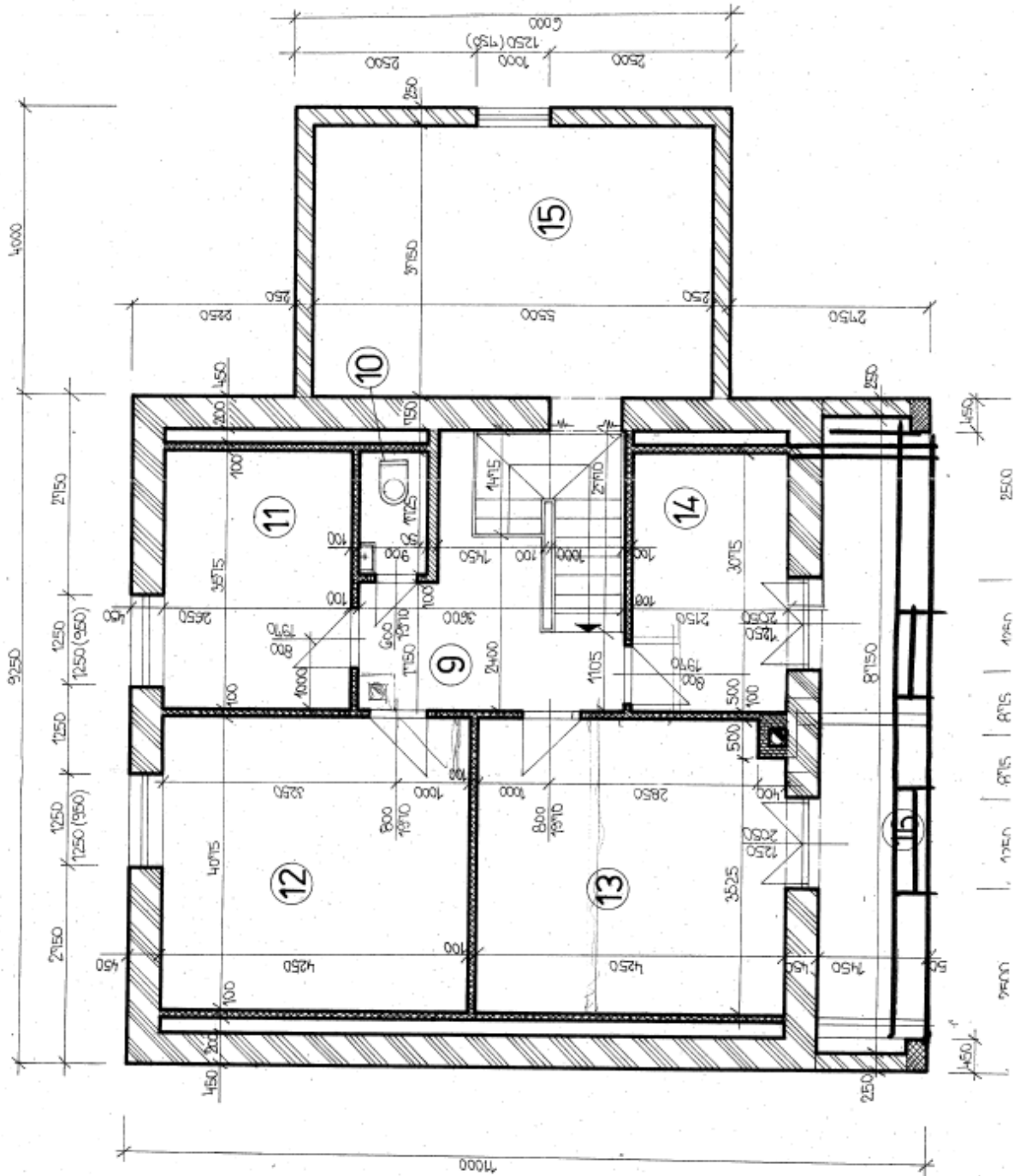
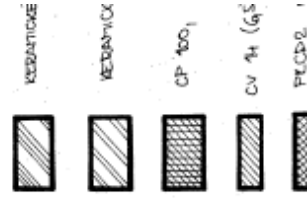
 VĚDĚNÝCH  
 VĚDĚNÝCH  
 CP 100,  
 CU 4 (65,  
 PLOCH 1



RODINNÝ I

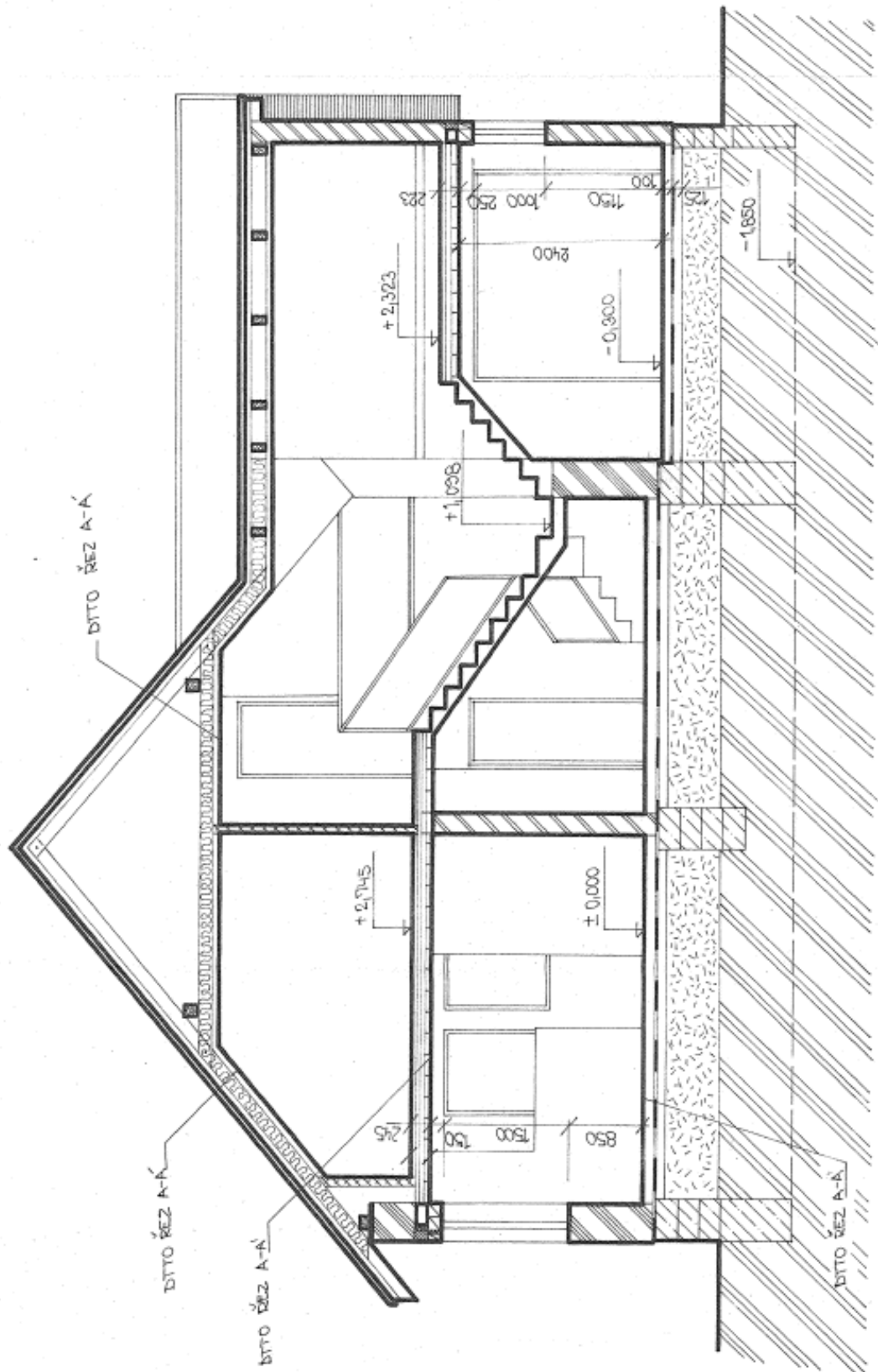


Č.M.	NÁZEV
9	HALA (BEZ)
10	WC
11	PRACOVNA
12	LOŽNICE
13	LOŽNICE
14	DOMAČÍ PR
15	PŮDA - SUŠA
16	LEBĚNĚ



DODANINIV

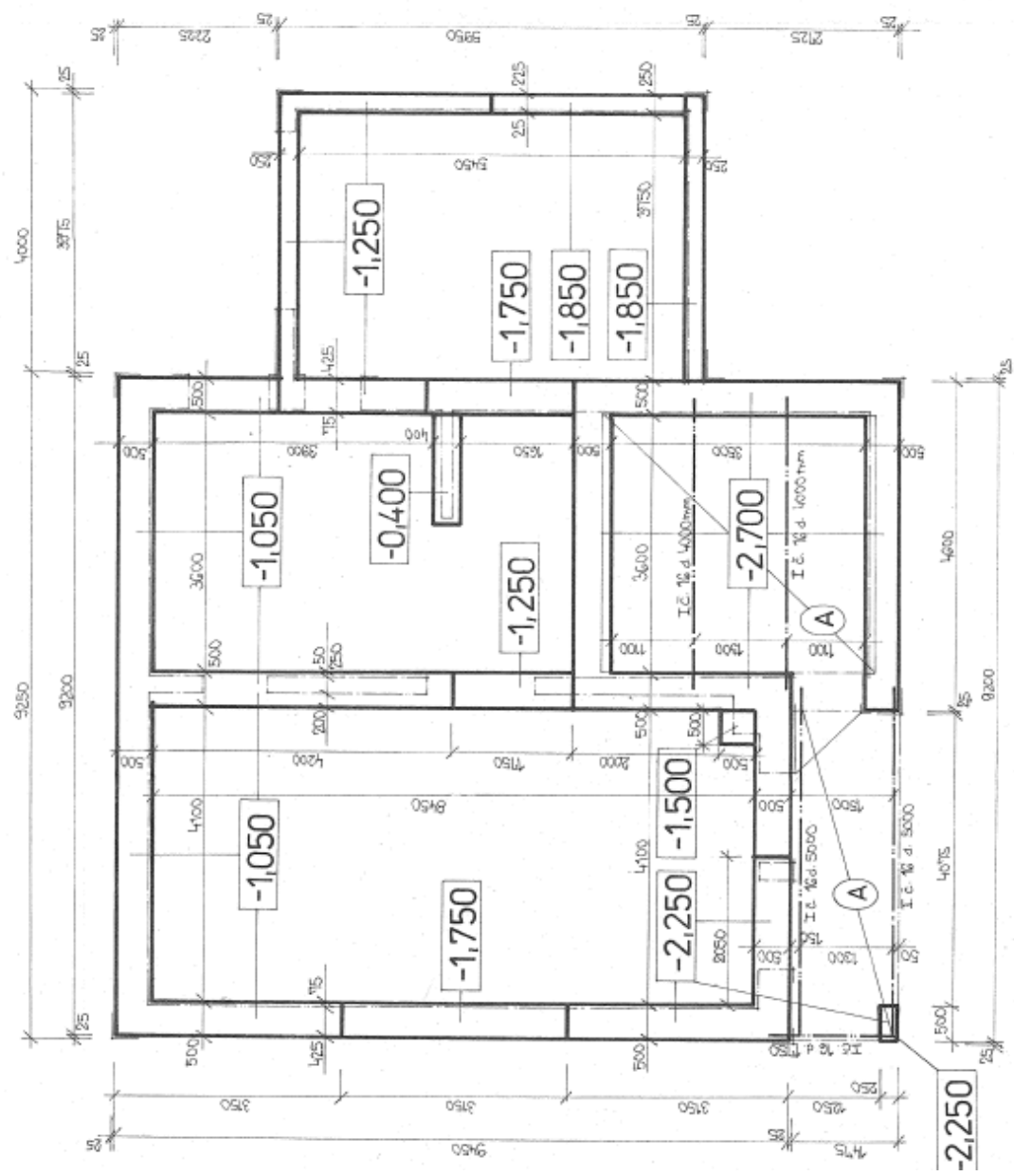












## PŘÍLOHA V.: Položkový rozpočet rodinného domu

Stavba :	1 Rodinný dům Burešovi	Rozpočet : 2
Objekt :	2 Rodinný dům Burešovi	Rodinný dům Burešovi

### REKAPITULACE DÍLŮ

Stavební díl		Typ dílu		Celkem
1	Zemní práce	HSV		10 887,00
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV		171 656,83
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV		404 218,95
4	Vodorovné konstrukce	HSV		96 043,00
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV		117 723,02
62	Úpravy povrchů vnější	HSV		134 600,89
94	Lešení a stavební výtahy	HSV		16 903,72
99	Staveništní přesun hmot	HSV		71 903,20
711	Izolace proti vodě	PSV		11 603,64
713	Izolace tepelné	PSV		274 776,51
721	Vnitřní kanalizace	PSV		4 323,00
722	Vnitřní vodovod	PSV		5 849,35
723	Vnitřní plynovod	PSV		3 810,00
725	Zařizovací předměty	PSV		121 863,17
731	Kotelny	PSV		40 244,50
733	Rozvod potrubí	PSV		3 350,00
735	Otopná tělesa	PSV		49 101,10
736	Podlahové vytápění	PSV		69 758,93
762	Konstrukce tesařské	PSV		73 605,88
764	Konstrukce klempířské	PSV		83 237,61
765	Krytiny tvrdé	PSV		123 052,27
766	Konstrukce truhlářské	PSV		102 512,33
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV		55 152,43
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV		74 266,74
776	Podlahy povlakové	PSV		9 517,39
781	Obklady keramické	PSV		103 074,51
784	Malby	PSV		12 446,48
M21	Elektromontáže	MON		5 932,00
	<b>CELKEM OBJEKT</b>			<b>2 251 414,45</b>

## Položkový rozpočet

S:	1	Rodinný dům Burešovi
O:	2	Rodinný dům Burešovi
R:	2	Rodinný dům Burešovi

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem
<b>Díl:</b>	<b>1</b>	<b>Zemní práce</b>				<b>10 886,99</b>
1	121101101R00	Sejmutí ornice s přemístěním do 50 m	m3	28,77000	47,80	1 375,21
2	132101111R00	Hloubení rýh š.do 60 cm v hor.2 do 100 m3, STROJNĚ	m3	4,14000	252,01	1 043,32
3	162201102R00	Vodorovné přemístění výkopku z hor.1-4 do 50 m	m3	4,14000	34,47	142,71
4	181301103R00	Rozprostření ornice, rovina, tl. 15-20 cm,do 500m2	m2	143,87000	57,87	8 325,76
<b>Díl:</b>	<b>2</b>	<b>Základy a zvláštní zakládání</b>				<b>171 656,83</b>
5	271531111R00	Polštář základu z kameniva hr. drceného 16-63 mm	m3	55,09600	1 062,56	58 542,81
6	273313311R00	Beton základových desek prostý C 8/10	m3	14,32000	2 110,35	30 220,21
7	273351215RT1	Bednění stěn základových desek - zřízení, bednicí materiál prkna	m2	3,60000	470,45	1 693,62
8	273351216R00	Bednění stěn základových desek - odstranění	m2	3,60000	76,47	275,29
9	273362021R00	Výztuž základových desek ze svařovaných sítí KARI	t	0,24000	30 490,14	7 317,63
10	274313311R00	Beton základových pasů prostý C 8/10	m3	27,90000	2 110,35	58 878,77
11	274351215RT1	Bednění stěn základových pasů - zřízení, bednicí materiál prkna	m2	27,00000	469,03	12 663,81
12	274351216R00	Bednění stěn základových pasů - odstranění	m2	27,00000	76,47	2 064,69
<b>Díl:</b>	<b>3</b>	<b>Svislé a kompletní konstrukce</b>				<b>404 218,96</b>
13	311238113R00	Zdivo POROTHERM 24 P+D P10 na MVC 5, tl. 240 mm	m2	46,19500	768,78	35 513,79
14	311238218R00	Zdivo POROTHERM 44 P+D P10 na MVC 5, tl. 440 mm	m2	158,17900	1 273,04	201 368,19
15	314241205R00	Komín ABSOLUT ,jednoprůduchový, střed DN 20 cm	m	7,60000	3 417,17	25 970,49
16	317121021RU2	Osazení překladu keram. plochého, světl. do 105 cm, včetně dodávky překladu 125 x 11,5 x 7,1 cm	kus	2,00000	201,92	403,84
17	317168131R00	Překlad POROTHERM 7 vysoký 70x235x1250 mm	kus	85,00000	300,01	25 500,85
18	317998111R00	Izolace mezi překlady polystyren tl. 50 mm	m	16,20000	58,14	941,87
19	317121025R00	Osazení překladu keram. vysokého, světl. do 105 cm	kus	4,00000	75,52	302,08
20	317121026R00	Osazení překladu keram. vysokého, světl. do 180 cm	kus	12,00000	90,88	1 090,56
21	342248109R00	Příčky POROTHERM 8 P+D na MVC 5, tl. 80 mm	m2	73,57600	376,95	27 734,47
22	342248114R00	Příčky POROTHERM 14 P+D na MVC 5, tl. 140 mm	m2	6,21600	497,81	3 094,39
23	342264051RT1	Podhled sádkartonový na zavěšenou ocel. konstr., desky standard tl. 12,5 mm, bez izolace	m2	173,75000	473,66	82 298,43
<b>Díl:</b>	<b>4</b>	<b>Vodorovné konstrukce</b>				<b>96 043,00</b>
24	411161447R00	Stropy z vložek Miako 290 x 490 x 190 mm	m2	117,46300	626,22	73 557,68
25	413941123R00	Osazení válcovaných nosníků ve stropech č. 14 - 22	t	0,03400	7 047,69	239,62
26	417321313R00	Ztužující pásy a věnce z betonu železového C 16/20	m3	2,93000	2 570,47	7 531,48
27	417351115R00	Bednění ztužujících pásů a věnců - zřízení	m2	12,53500	283,33	3 551,54
28	417351116R00	Bednění ztužujících pásů a věnců - odstranění	m2	12,53500	59,57	746,71

29	417351215RT1	Bednění věnců věncovkou Porotherm bez izolantu, věncovka Porotherm 7 x 33 x 19,5 cm bez izolantu	m	54,50000	171,97	9 372,37
30	417361221R00	Výztuž ztužujících pásů a věnců z oceli 10216	t	0,01200	29 620,42	355,45
31	13311203R	Tyč ocelová kruhová jakost 11373 D 42 mm	T	0,03400	20 240,00	688,16
<b>Díl:</b>	<b>61</b>	<b>Úpravy povrchů vnitřní</b>				<b>117 723,02</b>
32	610991111R00	Zakrývání výplní vnitřních otvorů	m2	27,33200	33,59	918,08
33	611421133R00	Omítka vnitřní stropů rovných, MVC, štuková	m2	117,46300	365,31	42 910,41
34	612421637R00	Omítka vnitřní zdíva, MVC, štuková	m2	284,16600	260,04	73 894,53
<b>Díl:</b>	<b>62</b>	<b>Úpravy povrchů vnější</b>				<b>134 600,89</b>
35	622315132RT1	Zateplovací systém PROFÍ, fasáda, EPS F tl. 100 mm, s omítkou PROFÍ Akrylatputz hlazenou zrnem 2 mm	m2	165,59300	778,65	128 938,99
36	622315012R00	Soklová lišta KZS PROFÍ tl. 100 mm	m	54,00000	104,85	5 661,90
<b>Díl:</b>	<b>94</b>	<b>Lešení a stavební výtahy</b>				<b>16 903,73</b>
37	941941031R00	Montáž lešení leh.řad.s podlahami,š.do 1 m, H 10 m	m2	165,59300	42,00	6 954,91
38	941941191R00	Příplatek za každý měsíc použití lešení k pol.1031	m2	165,59300	31,24	5 173,13
39	941941831R00	Demontáž lešení leh.řad.s podlahami,š.1 m, H 10 m	m2	165,59300	28,84	4 775,70
<b>Díl:</b>	<b>99</b>	<b>Staveništní přesun hmot</b>				<b>71 903,20</b>
40	998011001R00	Přesun hmot pro budovy zděné výšky do 6 m	t	340,00000	211,48	71 903,20
<b>Díl:</b>	<b>711</b>	<b>Izolace proti vodě</b>				<b>11 603,64</b>
41	711111001R00	Izolace proti vlhkosti vodor. nátěr ALP za studena	m2	117,46300	3,45	405,25
42	711141559R00	Izolace proti vlhk. vodorovná pásy přitavením	m2	117,46300	70,17	8 242,38
43	711212000RU1	Penetrace podkladu pod hydroizolační nátěr, Primer G (fa Mapei)	m2	62,80500	46,40	2 914,15
44	998711101R00	Přesun hmot pro izolace proti vodě, výšky do 6 m	t	0,06135	682,36	41,86
<b>Díl:</b>	<b>713</b>	<b>Izolace tepelné</b>				<b>274 776,50</b>
45	713111111R00	Izolace tepelné stropů vrchem kladené volně	m2	118,00000	290,91	34 327,38
46	713111130RV4	Izolace tepelné stropů, vložené mezi krokve, 1 vrstva - včetně dodávky Orsil Orsik 160 mm	m2	145,00000	240,49	34 871,05
47	713111211RK2	Montáž parozábrany krovů spodem s přelepením spojů, Jutafol N 110 speciál	m2	145,50000	79,61	11 583,26
48	713121111R00	Izolace tepelná podlah na sucho, jednovrstvá	m2	200,83300	20,83	4 183,35
49	998713101R00	Přesun hmot pro izolace tepelné, výšky do 6 m	t	1,89749	617,64	1 171,97
50	28375411R	Polystyren extrudovaný ROOFMATE SL tl. 140-160 mm	m3	17,00000	5 650,00	96 050,00
51	28375421R	Polystyren extrudovaný FLOORMATE 500	m3	14,05000	6 590,00	92 589,50
<b>Díl:</b>	<b>721</b>	<b>Vnitřní kanalizace</b>				<b>4 323,00</b>
52	721176102R00	Potrubí HT připojovací DN 40 x 1,8 mm	m	28,00000	144,50	4 046,00
53	721194105R00	Vyvedení odpadních výpustek D 50 x 1,8	kus	5,00000	55,40	277,00
<b>Díl:</b>	<b>722</b>	<b>Vnitřní vodovod</b>				<b>5 849,35</b>
54	722174212R00	Montáž potrubí z plastů rovné polyfúz. svař. DN 20	m	15,00000	51,39	770,85
55	722172311R00	Potrubí z PPR Instaplast, studená, D 20/2,8 mm	m	15,00000	214,50	3 217,50
56	722181211R00	Izolace návleková MIRELON PRO tl. stěny 6 mm	m	15,00000	48,40	726,00
57	722265112R00	Vodoměr domovní SV Sensus 420 DN20x165mm, Qn 2,5	kus	1,00000	1 135,00	1 135,00
<b>Díl:</b>	<b>723</b>	<b>Vnitřní plynovod</b>				<b>3 810,00</b>
58	723178113R00	Potrubí vícevrstvé IVAR.ALPEX-GAS, D 20x2 mm	m	15,00000	254,00	3 810,00
<b>Díl:</b>	<b>725</b>	<b>Zařizovací předměty</b>				<b>121 863,17</b>
59	725229102R00	Montáž van ocel. a plastových s uzávěr. HL 500-5/4	soubor	1,00000	1 429,50	1 429,50
60	725249101R00	Montáž sprchových boxů	soubor	1,00000	1 586,00	1 586,00
61	725249102R00	Montáž sprchových mís a vaniček	soubor	1,00000	1 160,08	1 160,08
62	725329101R00	Montáž dřezů dvojitých	soubor	1,00000	964,29	964,29
63	725619101R00	Montáž plynových sporáků svítiplyn/metan	kus	1,00000	705,22	705,22

64	725829202R00	Montáž baterie umyv.a dřezové nástěnné	kus	3,00000	230,78	692,34
65	725839203R00	Montáž baterie vanové nástěnné G 1/2	soubor	1,00000	210,64	210,64
66	725849202R00	Montáž baterií sprchových termostatických	kus	1,00000	268,10	268,10
67	4281102502R	Jednotka centr. SA100TA Generation do 250m2	kus	1,00000	27 030,00	27 030,00
68	48419310R	Kamna krbová na dřevo GOLEMEK 6/3	kus	1,00000	21 390,00	21 390,00
69	54112120R	Deska varná vestavná elektrická VD 4150.1030 sklo	kus	1,00000	6 045,00	6 045,00
70	54112135R	Trouba vestavná elektrická VT06.6020	kus	1,00000	10 670,00	10 670,00
71	54245103R	Myčka nádobí BOSCH SGS 43C32CZ	kus	1,00000	12 820,00	12 820,00
72	725013125R00	Kloz.kombi OLYMP ZTP,nádrž s arm.odpad vodor,bílý	soubor	1,00000	6 410,00	6 410,00
73	725014121R00	Klozet závěsný CUBITO, hlub. splach., bílý	soubor	1,00000	5 230,00	5 230,00
74	725017123R00	Umyvadlo na šrouby CUBITO 60 x 45 cm, bílé	soubor	2,00000	2 195,00	4 390,00
75	725018122R00	Vana ocelová anatomická PRAGA 3438.2, dl. 1800 mm	soubor	1,00000	7 140,00	7 140,00
76	725823111R00	Baterie umyvadlová stoján. ruční, bez otvír.odpadu	kus	2,00000	1 921,00	3 842,00
77	725823114R00	Baterie dřezová stojánková ruční, bez otvír.odpadu	kus	1,00000	1 760,00	1 760,00
78	725835111R00	Baterie vanová nástěnná ruční, bez příslušenství	soubor	1,00000	2 240,00	2 240,00
79	725845811R00	Baterie termost.sprchová nástěn.,bez příslušenství	soubor	1,00000	5 880,00	5 880,00
<b>Díl:</b>	<b>731</b>	<b>Kotelny</b>				<b>40 244,50</b>
80	731159215R00	Montáž kotle lit. teplov. plyn. Viadrus G, 3-5 čl.	soubor	1,00000	1 814,50	1 814,50
81	48417642R	Kotel Junkers, ZSN18-6 KE Cerastar 18,2 kW	kus	1,00000	38 430,00	38 430,00
<b>Díl:</b>	<b>733</b>	<b>Rozvod potrubí</b>				<b>3 350,00</b>
82	733164101RT3	Montáž potrubí z měděných trubek D 6 - 12 mm, pájením na měkko	m	25,00000	134,00	3 350,00
<b>Díl:</b>	<b>735</b>	<b>Otopná tělesa</b>				<b>49 101,10</b>
83	735159111R00	Montáž panelových těles Radik do délky 1600 mm	kus	9,00000	253,90	2 285,10
84	48457199R	Těleso otopné des.Radik Klasik typ 21 v.900dl.1400	kus	6,00000	5 550,00	33 300,00
85	48457209R	Těleso otopné des.Radik Klasik typ21 v.600dl.1400	kus	3,00000	3 940,00	11 820,00
86	735171307R00	Těleso trub. Koralux Linear Classic KLC 1220.450	kus	1,00000	1 696,00	1 696,00
<b>Díl:</b>	<b>736</b>	<b>Podlahové vytápění</b>				<b>69 758,93</b>
87	736110003RT3	Podlahové vytápění Rehau, na systémovou desku	m2	50,11000	1 388,43	69 574,23
88	998736101R00	Přesun hmot pro podlahové vytápění, výšky do 6 m	t	0,18090	1 021,04	184,71
<b>Díl:</b>	<b>762</b>	<b>Konstrukce tesařské</b>				<b>73 605,87</b>
89	762211120R00	Montáž schodiště přímočarého bez podst. š. do 1 m	m	20,00000	232,20	4 644,00
90	762332120RT2	Montáž vázaných krovů pravidelných do 224 cm2, včetně dodávky řeziva, hranoly 12/14	m	195,50000	265,95	51 993,23
91	762342203RT2	Montáž laťování střech, vzdálenost latí 22 - 36 cm, včetně dodávky řeziva, latě 3/5 cm	m2	154,63500	77,03	11 911,53
92	998762102R00	Přesun hmot pro tesařské konstrukce, výšky do 12 m	t	0,56916	1 110,60	632,11
93	60510118R	Prkno SM/JD neomítané I.jak.18-22x250-300	m3	1,00000	4 425,00	4 425,00
<b>Díl:</b>	<b>764</b>	<b>Konstrukce klempířské</b>				<b>83 237,61</b>
94	764231220R00	Lemování z Cu plechu zdí, tvrdá krytina, rš 250 mm	m	29,00000	533,66	15 476,14
95	764239220R00	Lemování z Cu, komínů na vln. krytině, v hřebeni	m2	0,45300	3 249,48	1 472,01
96	764252203R00	Žlaby z Cu plechu podokapní půlkruhové, rš 330 mm	m	23,50000	1 089,69	25 607,72
97	764292240R00	Úžlabí z Cu plechu, rš 500 mm	m	13,25000	1 031,67	13 669,63
98	764510230R00	Oplechování parapetů včetně rohů z Cu, rš 200 mm	m	19,00000	688,32	13 078,08
99	764554202R00	Odpadní trouby z Cu plechu, kruhové, D 100 mm	m	14,00000	971,51	13 601,14
100	998764101R00	Přesun hmot pro klempířské konstr., výšky do 6 m	t	0,27549	1 208,35	332,89
<b>Díl:</b>	<b>765</b>	<b>Krytiny tvrdé</b>				<b>123 052,27</b>

101	765312317R00	Přířezání a uchycení tašek	m	14,70000	191,62	2 816,81
102	765331211RT3	Krytina betonová Bramac, střecha pultová, taška Moravská plus	m2	147,55700	572,86	84 529,50
103	765331234RT3	Hřeben Bramac s větracím pásem Figaroll, hřebenáč Moravská plus	m	18,70000	568,30	10 627,21
104	765331261RT3	Zakončení štítových hran taškami s ozubem, taška Moravská plus	m	29,00000	424,20	12 301,80
105	765799310R00	Montáž fólie na krokve přibitím	m2	147,55700	30,60	4 515,24
106	998765101R00	Přesun hmot pro krytiny tvrdé, výšky do 6 m	t	8,24160	687,33	5 664,70
107	673522302R	Fólie nedifuzní Bramac VEL 1,5 x 50 m	m2	147,55700	17,60	2 597,00
<b>Díl:</b>	<b>766</b>	<b>Konstrukce truhlářské</b>				<b>102 512,33</b>
108	766629301R00	Montáž oken plastových plochy do 1,50 m2	kus	16,00000	740,27	11 844,32
109	766629302R00	Montáž oken plastových plochy do 2,70 m2	kus	1,00000	892,64	892,64
110	766661112R00	Montáž dveří do zárubně,otevřavých 1kř.do 0,8 m Montáž dveří do zárubně,otevřavých 2kř.do 1,45 m	kus	10,00000	373,34	3 733,40
111	766661132R00		kus	1,00000	630,81	630,81
112	766662142R00	Montáž dveří do rám.zárubně 2kříd. š.nad 145 cm	kus	1,00000	416,59	416,59
113	766670021R00	Montáž kliky a štítku	kus	12,00000	229,56	2 754,72
114	766698111R00	Montáž garážových vrat otevíravých, vel.do 6 m2	kus	1,00000	636,85	636,85
115	54914592R	Kliky se štítem dveř. 804 klíč/90 hnědé	kus	12,00000	341,50	4 098,00
116	61143020R	Okno plastové jednodílné 90 x 60 cm P	kus	1,00000	913,00	913,00
117	61143030R	Okno plastové jednodílné 90 x 120 cm P	kus	3,00000	1 355,00	4 065,00
118	61143050R	Okno plastové jednodílné 120 x 60 cm P	kus	1,00000	1 037,00	1 037,00
119	61143055R	Okno plastové jednodílné 120 x 90 cm P	kus	2,00000	1 329,00	2 658,00
120	61143060R	Okno plastové jednodílné 120 x 120 cm P	kus	4,00000	1 528,00	6 112,00
121	61143065R	Okno plastové jednodílné 120 x 150 cm P	kus	5,00000	1 813,00	9 065,00
122	61143258R	Dveře balkonové plastové 1křídlové 110x220 cm OS	kus	1,00000	3 610,00	3 610,00
123	61160128R	Dveře vnitřní hladké plné 1 kříd. 60x197 lak B	kus	3,00000	1 047,00	3 141,00
124	61160158R	Dveře vnitřní hladké plné 1 kříd. 70x197 lak B	kus	1,00000	1 047,00	1 047,00
125	61160188R	Dveře vnitřní hladké plné 1 kříd. 80x197 lak B	kus	6,00000	1 112,00	6 672,00
126	61160793R	Dveře vnitřní hladké 2kříd.2/3sklo 145x197 lak B	kus	1,00000	3 415,00	3 415,00
127	61173172R	Dveře vchodové kazetové+sklo 125x197 cm model G	kus	1,00000	12 690,00	12 690,00
128	61187005R	Vrata garážová otevírací 241x201 cm kazetové	kus	1,00000	23 080,00	23 080,00
<b>Díl:</b>	<b>771</b>	<b>Podlahy z dlaždic a obklady</b>				<b>55 152,45</b>
129	771101115R00	Vyrovnání podkladů samonivel. hmotou tl. do 10 mm	m2	62,80500	75,53	4 743,66
130	771101121R00	Provedení penetrace podkladu	m2	62,80500	14,81	930,14
131	771471014R00	Obklad soklíků keram.rovných do MC,20x10, H 10 cm	m	17,78000	64,46	1 146,10
132	771479001R00	Řezání dlaždic keramických pro soklíky Montáž podlah keram.,rezné hladké, tmel, 20x20 cm	m	17,78000	88,86	1 579,93
133	771575107R00		m2	62,80500	308,80	19 394,18
134	998771101R00	Přesun hmot pro podlahy z dlaždic, výšky do 6 m	t	1,69677	364,56	618,57
135	58581721.AR	weber.nivelit samoniv. podlahová hmota	kg	113,04900	10,70	1 209,62
136	59764202R	Dlažba Taurus Granit matná 200x200x9 mm, Nordic	m2	62,80500	406,50	25 530,23
<b>Díl:</b>	<b>775</b>	<b>Podlahy vlysové a parketové</b>				<b>74 266,74</b>
137	775413040R00	Montáž podlahové lišty lepením Chemoprénem	m	67,20000	49,52	3 327,74
138	775540001R00	Kladení podlah lamelových na podklad Mirelon	m2	48,47000	265,21	12 854,73
139	998775101R00	Přesun hmot pro podlahy vlysové, výšky do 6 m	t	0,42268	722,70	305,47
140	61193561.AR	Parketa třívrstvá Magnum 2200x205x15mm buk dáma	m2	48,47000	1 128,00	54 674,16
141	61413330R	Lišta dřevěná dubová 9 x 35 mm délka 1-2 m	m	67,20000	46,20	3 104,64
<b>Díl:</b>	<b>776</b>	<b>Podlahy povlakové</b>				<b>9 517,39</b>
142	776572110RU1	Položení volné podlah z pásů textilních, včetně koberce typu Jekor	m2	48,64000	195,67	9 517,39

<b>Díl:</b>	<b>781</b>	<b>Obklady keramické</b>			<b>103 074,52</b>	
143	781485112R00	Obklad vnitř.mozaika keramická do 20x20mm, tmel	m2	65,20750	630,44	41 109,42
144	781491001R00	Montáž lišt k obkladům	m	62,19000	35,55	2 210,85
145	998781101R00	Přesun hmot pro obklady keramické, výšky do 6 m	t	1,20796	364,56	440,37
146	59760101.AR	Lišta rohová plastová na obklad ukončovací 7 mm	m	22,20000	16,50	366,30
147	597623054R	Mozaika 9,7x9,7 Color Two tmavě modrá mat	m2	65,20750	904,00	58 947,58
<b>Díl:</b>	<b>784</b>	<b>Malby</b>			<b>12 446,48</b>	
148	784195112R00	Malba tekutá Primalex Standard, bílá, 2 x	m2	401,62900	30,99	12 446,48
<b>Díl:</b>	<b>M21</b>	<b>Elektromontáže</b>			<b>5 932,00</b>	
149	210010001R00	Trubka ohebná pod omítku, typ 23.. 13 mm	m	50,00000	26,80	1 340,00
150	210100001R00	Ukončení vodičů v rozvaděči + zapojení do 2,5 mm2	kus	20,00000	16,50	330,00
151	210120001R00	Pojistka závitová do 500V E 27 do 25A	kus	20,00000	79,40	1 588,00
152	210901061R00	Kabel silový AYKY 1kV 3 x 25 mm2 volně uložený	m	50,00000	18,60	930,00
153	211200010R00	Svítilno žárovkové 2112405 60 W, bytové stropní	kus	16,00000	109,00	1 744,00



## PŘÍLOHA VI.: Katalogový list stavebního objektu Rodinný dům HOOD

### Katalogový list stavebního objektu

#### Základní údaje

Název objektu	JKSO
Novostavba rodinného domu	803.61 domky izolované
Název stavby	CZ-CC
Rodinný dům HOOD	1110 Budovy jednobytové
Region	Rok realizace
--Středočeský kraj	2005

#### Popis objektu

1. Zemní práce: Třída těžitelnosti 3, provedení strojně, pouze dočištění rýh ručně. Vykopaná zemina použita pro zpětné záskypy a úpravy terénu. 2. Základy: Základové pasy z prostého betonu tř. B20 (C16/20). V nadzemní části základová zeď z dutých betonových tvarovek s pohledovou úpravou, dutiny vyplněny prostým betonem. Podkladní mazanina vyztužena sítí KARI 15x15 cm, provedena souvisle přes základové pasy. 3. Svislé konstrukce: Obvodové nosné zdivo z keramických bloků Supertherm 44 P+D s tepelným odporem R=3,4 m<sup>2</sup>k/W(hodnota pro zdivo bez omítky). Příčky tl. 15, resp. 10cm ze systému Supertherm. Komín dvouprůduchový Schiedel SIH s větrací šachtou, v nadstřešní části obezděn šamotovými cihlami. 4. Vodorovné konstrukce: Stropní konstrukce systému POROTHERM, tvořeného nosníky POT ve vzdálenosti 50cm a keramickými stropními vložkami MIAKO. Zmonolitnění betonovou deskou vyztuženou sítí KARI. Schodiště do podkrovní ŽB prefabrikované včetně nově. 6. Úpravy povrchu: Třívrstvé omítky se štukovou úpravou. Omítky stropů s vloženou armovací tkaninou. V podkroví obklad lakovanými palubkami P+D, podhled zavěšený ze sádkokartonu. 63. Podlahy: Betonová mazanina doplněná samonivelačním potěrem. Povrchy: 33,5% dlažba, 31,6% plovoucí podlaha, 34,9% textilní koberec volně položený. 711 Izolace proti vodě: Vodorovná izolace proti zemní vlhkosti a současně proti radonu ve skladbě: 1x geotextilie ARABEVA, 1x folie JUNIFOL 98, tl. 1,5mm a 1x geotextilie ARABEVA. 713 Izolace tepelné: Zateplení podkroví deskami z minerální vlny Rockwool tl. 16cm. Tepelná izolace podlah v přízemí deskami z polystyrenu tl. 6cm. 730 Ústřední vytápění: Teplovodní systém se závěsným kondenzačním plynovým kotlem RAPIDO Econcompact 20.1 31,3 kW. 762 Konstrukce tesařské: Krov klasický sedlový z krokví 18/12 v osové vzdál. 100cm. Krokve jsou vzepřeny dvojicí hambálek 25/25, které současně tvoří nosnou konstrukci podhledu v podkroví. Krov je doplněn vikýřem a dvěma střešními okny. 764 Konstrukce klempířské: Oplechování komína a parapetů je provedeno z měděného plechu. Odvodňovací prvky (okapy, žlaby, svody) jsou provedeny ze systému Lindab. 765 Krytiny tvrdé: Zastřešení betonovou krytinou KM-Beta v hnědé barvě, podstřešní fólie Tyvek HD-SOFT. 766 Konstrukce truhlářské: Okna jsou EURO, dřevěná, zasklená izolačním dvojsklem. Dveře dřevěné s přírodní dýhou, osazeny do obložkových zárubní.

#### Další kritéria

Konstrukční systém	stěnový, zděný
Počet podlaží celkem	2 (1+podkroví)
Počet podzemních podlaží	0
Počet bytových jednotek	1
Počet pokojů	4+1
Garáž	ne

#### Ukazatele stavby a ceny

Charakteristika	Název	Počet	Cena bez DPH	Cena včetně DPH
Měrná jednotka	m <sup>3</sup>	547	3 749,58 Kč	3 937,06 Kč
Účelová jednotka	neuvedeno			
Obestavěný prostor	m <sup>3</sup> OP	547	3 749,58 Kč	3 937,06 Kč
Zastavěná plocha	m <sup>2</sup> ZP	83,05	24 696,22 Kč	25 931,03 Kč
Užitná plocha	m <sup>2</sup> UP	134,33	15 268,53 Kč	16 031,95 Kč
Cena celkem			2 051 021,00 Kč	2 153 572,00 Kč

#### Rozhodující konstrukce

Typ	Číslo	Název	MJ	Množství	Cena / MJ	Cena celkem	Procento
<b>Σ</b>		Celkem				844.270,-	41,16%
stavební práce	762330012RAC	Konstrukce vázaná krovu z řeziva plochy 224 cm <sup>2</sup> hranoly 14 x 14 cm, včetně dodávky	m	535	281,00 Kč	150 335,00 Kč	7,33%
stavební práce	311238215R00	Zdivo POROTHERM P+D P 10 na MVC 2,5 tl. 40 cm	m <sup>2</sup>	69	1 368,26 Kč	94 410,00 Kč	4,6%
stavební oddíl		Kanalizace vnitřní a zařizovací předměty	soubor	1	85 000,00 Kč	85 000,00 Kč	4,14%
stavební práce	765332111R00	Zastřešení KM Beta červené, pult., na sucho, s úpr.	m <sup>2</sup>	175	468,00 Kč	81 900,00 Kč	3,99%
stavební oddíl		Ústřední vytápění včetně kotle	soubor	1	80 000,00 Kč	80 000,00 Kč	3,9%
stavební oddíl		Elektroinstalace	soubor	1	80 000,00 Kč	80 000,00 Kč	3,9%
stavební práce	622473101RAC	Omítka stěn vnější Knauf třívrstvá, složitost 2 postřík, jádro MV 2 tl. 20 mm, štuk MVJ 2, lešení	m <sup>2</sup>	185	402,00 Kč	74 370,00 Kč	3,63%
stavební práce	274311611R00	Beton zákl. pasů prokl. kamenem B 20 (C 16/20)	m <sup>3</sup>	29	2 541,03 Kč	73 690,00 Kč	3,59%
stavební práce	342265122RT2	Úprava podkrovní sádkarton. na ocel. rošt, šikmá desky protipožární tl. 12,5 mm, Orsil tl. 16 cm	m <sup>2</sup>	85	749,00 Kč	63 665,00 Kč	3,1%
stavební práce	766410010RAA	Obklad stěn palubkami perodrážka palubky SM/JD, lakování	m <sup>2</sup>	84	725,00 Kč	60 900,00 Kč	2,97%

### Rekapitulace ceny podle jednotlivých stavebních děl

	Stavební díl	Cena	% z celkové ceny
1	Zemní práce	21 901,00 Kč	1,07%
2	Základy a zvláštní zakládání	197 724,00 Kč	9,64%
3	Svislé a kompletní konstrukce	346 706,00 Kč	16,9%
4	Vodorovné konstrukce	185 853,00 Kč	9,06%
61	Úpravy povrchů vnitřní	103 531,00 Kč	5,05%
62	Úpravy povrchů vnější	74 370,00 Kč	3,63%
63	Podlahy a podlahové konstrukce	32 873,00 Kč	1,6%
94	Lešení a stavební výtahy	7 785,00 Kč	0,38%
99	Staveništní přesun hmot	60 719,00 Kč	2,96%
999	Vedlejší rozpočtové náklady	45 000,00 Kč	2,19%
711	Izolace proti vodě	19 921,00 Kč	0,97%
713	Izolace tepelné	12 011,00 Kč	0,59%
721	Vnitřní kanalizace	85 000,00 Kč	4,14%
722	Vnitřní vodovod	35 000,00 Kč	1,71%
723	Vnitřní plynovod	25 000,00 Kč	1,22%
730	Ústřední vytápění	80 000,00 Kč	3,9%
762	Konstrukce tesařské	181 315,00 Kč	8,84%
764	Konstrukce klempířské	29 471,00 Kč	1,44%
765	Krytiny tvrdé	131 042,00 Kč	6,39%
766	Konstrukce truhlářské	172 257,00 Kč	8,4%

771	Podlahy z dlaždic a obklady	23 013,00 Kč	1,12%
775	Podlahy vlysové a parketové	30 813,00 Kč	1,5%
776	Podlahy povlakové	51 032,00 Kč	2,49%
781	Obklady keramické	18 584,00 Kč	0,91%
M21	Elektromontáže	80 000,00 Kč	3,9%