VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCENĚNÍ VÝŠE TOTÁLNÍ ŠKODY VZNIKLÉ NA RODINNÉM DOMĚ V DŮSLEDKU POŽÁRU

VALUATION OF TOTAL DAMAGE TO A HOUSE CAUSED BY FIRE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE Bc. MICHAELA HORNYCHOVÁ
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michaela Hornychová

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

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

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

Ocenění výše totální škody vzniklé na rodinném domě v důsledku požáru

v anglickém jazyce:

Valuation of total damage to a house caused by fire

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za totální škodu způsobenou požárem podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozuschopného) stavu a vyhodnotit rozdíl ceny původního a po škodní události znovu zřízeného objektu.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění
BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0
NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 172 s.

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 24. 10. 2014

L.S.

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

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

Abstrakt

Cílem práce je stanovit výši pojistného plnění za totální škodu vzniklou na dřevostavbě rodinného domu způsobenou požárem, zjistit náklady na uvedení nemovitosti do původního stavu a vyhodnotit cenu původní a po škodní události nově zřízeného objektu. Teoretická část je věnována základním pojmům a metodám z oblasti oceňování nemovitostí a pojišťovnictví a likvidací pojistných událostí. Na úvod a teoretickou část navazuji částí praktickou, ve které aplikuji teoretické informace na skutečném, požárem zasaženém objektu dřevostavby, přibližuji lokalitu a popisuji stavebně technický stav před vznikem a po pojistné události. Zjišťuji novou cenu nemovitosti v době kolaudace, časovou cenu před vznikem a po pojistné události a novou cenu identického rodinného domu bez konstrukcí, které se zachovaly a nebyly požárem ani hasebním zásahem poškozeny. V závěru práce je pojistná hodnota objektu po opravě škod porovnána s pojistnou hodnotou těsně před vznikem pojistné události.

Abstract

The aim of the Thesis is to determine the amount of indemnity for the total damage caused of the wooden detached house caused by fire, find out the costs of bringing the property to its original state and evaluate the price of the original and after an insured event the newly established building. The theoretical part is devoted to the basic concepts and methods in the field of real estate valuation and insurance and the liquidation of insurance events. On the introduction and theoretical part is followed by a practical part in which I apply the theoretical information on the real, by fire stricken the wooden family house, I approach the location and describe the building technical condition before and after the occurrence of the insured event. I find a new price of the real estate at the time of approval, the current price before and after the occurrence of the insured event and the new price of an identical family house without the structures which have been preserved and have not been damaged by the fire or fire-fighters. At the conclusion of the Thesis is the insured value of the building after repair of damage compared with the insured value just before the occurrence of the insured event.

Klíčová slova

Časová cena, pojistná událost, totální škoda, požár, oceňování, nákladová metoda, položkový rozpočet, rodinný dům.

Keywords

The price of time, insured event, total damage, fire, evaluation, cost method, itemized budget, detached house.

Bibliografická citace

HORNYCHOVÁ, M. *Ocenění výše totální škody vzniklé na rodinném domě v důsledku požáru*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 182 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne …….

……

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat mému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Milanovi Šmahelovi, Ph.D. za odborné rady, ochotu, trpělivost, inspiraci a za čas, který mi věnoval během zpracování mé diplomové práce. Chtěla bych také poděkovat paní Ing. Jaroslavě Kosové za konzultace a rady spojené s rozpočtováním, pracovníkovi pojišťovny za poskytnutí informací k pojistné události a paní Ing. Zuzaně Mastné, Ph.D. za pomoc s korekcí projektu rodinného domu. Velké poděkování patří mému příteli za korekci textu a za trpělivost s touto prací spojenou a v neposlední řadě mé rodině, za všestrannou podporu, kterou mi při studiu i zpracování této diplomové práce poskytovali.

OBSAH

ÚVOD 14
TEORETICKÁ ČÁST 16
1 ÚVOD DO DŘEVOSTAVEB 16
1.1 ROZDĚLENÍ STAVEB ZE DŘEVA PODLE KONSTRUKČNÍCH SYSTÉMŮ 17
1.2 PŘÍČINY VZNIKU POŽÁRU 17
1.3 POŽÁR 18
1.4 HOŘENÍ DŘEVA A JEHO ELIMINACE 18
2 ZÁKLADNÍ POJMY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 19
2.1 RODINNÝ DŮM 19
2.2 STAVBA 19
2.3 NEMOVITÁ VĚC 19
2.4 MOVITÁ VĚC 20
2.5 MĚŘENÍ A VÝPOČET VÝMĚR STAVEB A JEJICH ČÁSTÍ 20
2.5.1 Délky 20
2.5.2 Zastavěná plocha stavby (ZP) 20
2.5.3 Měření podlaží 20
2.5.4 Výška podlaží 21
2.5.5 Zastavěná plocha podlaží 21
2.5.6 Podlahová plocha 22
2.5.7 Obestavěný prostor stavby (OP) 22
2.5.8 Obestavěný prostor dalších stavebních objektů 24
2.6 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI 25
2.7 STÁŘÍ STAVBY 25
2.8 ŽIVOTNOST STAVBY 25
3 ZNALECKÉ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ 26

3.1 CENA ... 26
3.2 HODNOTA ... 26
3.3 CENA ZJIŠTĚNÁ ... 26
3.4 CENA POŘIZOVACÍ (TAKÉ „CENA HISTORICKÁ“) ... 27
3.5 CENA REPRODUKČNÍ ... 27
3.6 CENA OBVYKLÁ ... 27
3.7 CENA ČASOVÁ ... 28
3.8 CENA NOVÁ ... 28
3.9 JEDNOTKOVÁ CENA, ZÁKLADNÍ CENA ... 28
4 METODY OCEŇOVÁNÍ ... 29
4.1 ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY ... 29
4.1.1 Metoda agregovaných položek ... 29
4.1.2 Propočet ceny stavby ... 29
4.2 OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM ... 30
4.3 METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ ... 33
4.3.1 Lineární metoda opotřebení stavby ... 34
4.3.2 Analytická metoda opotřebení stavby ... 35
5 POJIŠTĚNÍ ... 36
5.1 VZNIK A ZÁNIK POJIŠTĚNÍ ... 37
5.2 POJIŠŤOVACÍ ČINNOST ... 37
5.3 POJISTNÁ SMLOUVA ... 37
5.4 POJISTNÁ DOBA ... 38
5.5 POJIŠTĚNÍ ... 38
5.5.1 Podpojištění ... 39
5.5.2 Přepojištění ... 39
5.6 ÚČASTNÍCÍ POJIŠTĚNÍ ... 39
5.6.1 Pojistitel ... 40

5.6.2 Pojistník ... *40*

5.6.3 Pojištěný ... *40*

5.7 POJISTNÉ PODMÍNKY ... 40

5.8 POJISTNÉ RIZIKO ... 41

5.9 POJISTKA ... 41

5.10 POJISTNÉ ... 41

5.11 POJISTNÁ ČÁSTKA ... 41

5.12 POJISTNÁ HODNOTA ... 41

5.13 POJISTNÉ PLNĚNÍ ... 42

5.14 POJISTNÁ UDÁLOST ... 42

5.15 VINKULACE ... 42

6 OCEŇOVÁNÍ PRO POTŘEBY POJIŠŤOVNICTVÍ ... 42

6.1 STANOVENÍ VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY (VMU) ... 42

6.2 VLASTNÍ VÝPOČET MAJETKOVÉ ÚJMY ... 44

6.2.1 Totální (úplná) škoda ... *44*

6.3 POJIŠTĚNÍ MAJETKU ... 45

6.3.1 Pojištění v případě poškození nebo zničení věcí živelní událostí ... *46*

7 LIKVIDACE POJISTNÝCH UDÁLOSTI ... 47

7.1 LIKVIDÁTOR ... 48

7.2 POSTUP LIKVIDACE ... 49

7.2.1 Oznámení škodné události ... *50*

7.2.2 Registrace škodné události ... *50*

7.2.3 Průběh šetření ... *50*

7.2.4 Stanovení výše pojistného plnění ... *52*

7.2.5 Ukončení šetření ... *55*

PRAKTICKÁ ČÁST ... 57

8 ÚVOD DO PRAKTICKÉ ČÁSTI ... 57

8.1 PODKLADY 57
8.2 METODICKÝ POSTUP PRÁCE 58
9 STATISTIKA POŽÁRŮ VE ZLÍNSKÉM KRAJI 59
9.1 POČET POŽÁRŮ VE ZLÍNSKÉM KRAJI 59
9.2 POČET POŽÁRŮ V ČR V LETECH 2010–2014 60
9.3 PŘÍMÉ ŠKODY ZPŮSOBENÉ POŽÁREM VE ZLÍNSKÉM KRAJI 62
9.4 POČET USMRCENÝCH OSOB Z DŮVODU POŽÁRU VE ZLÍNSKÉM KRAJI 63
9.5 PŘÍMÉ ŠKODY NA RD ZPŮSOBENÉ POŽÁREM VE ZLÍNSKÉM KRAJI 64
9.6 POŽÁRY DLE PŘÍČINY A ČINNOSTI PŘI VZNIKU POŽÁRU VE ZLÍNSKÉM KRAJI 66
10 LOKALITA 68
10.1 ZLÍNSKÝ KRAJ 68
10.2 ZEMĚPISNÉ URČENÍ 69
10.3 KRAJINA 69
10.4 PODNEBÍ 71
10.5 OBYVATELSTVO 71
10.6 OKRES KROMĚŘÍŽ 71
11 ÚDAJE O POSUZOVANÉM OBJEKTU 72
11.1 UMÍSTĚNÍ A POPIS 72
11.1.1 Popis jednotlivých prvků stavby 73
11.1.2 Popis jednotlivých podlaží 75
11.1.3 Technický stav budovy těsně před vznikem požáru 75
11.2 HLÁŠENÍ HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU V DEN POŽÁRU 77
11.2.1 Rozsah poškození budovy 80
11.2.2 Příčina vzniku požáru rodinného domu 82
12 OCENĚNÍ DŘEVOSTAVBY RODINNÉHO DOMU 82
12.1 METODY OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO OBJEKTU 82

12.1.1 Položkový rozpočet stavby ... *83*

12.1.2 Nákladová metoda ocenění ... *83*

12.2 POSTUP OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU ... 84

12.3 ZJIŠTĚNÍ NOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU V DOBĚ KOLAUDACE ... 85

12.3.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor stavby ... *85*

12.3.2 Zjištění nové ceny rodinného domu v době kolaudace nákladovou metodou ... *86*

12.3.3 Zjištění nové ceny rodinného domu v době kolaudace položkovým rozpočtem ... *87*

12.3.4 Pojistná smlouva uzavřená na rodinný dům ... *90*

12.3.5 Porovnání nových cen rodinného domu v době kolaudace ... *90*

12.4 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU TĚSNĚ PŘED POJISTNOU UDÁLOSTÍ ... 91

12.4.1 Zjištění časové ceny rodinného domu těsně před pojistnou událostí nákladovou metodou ... *91*

12.4.2 Porovnání nové ceny rodinného domu v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události ... *93*

12.5 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU PO OPRAVĚ ŠKOD ... 94

12.5.1 Nákladová metoda zjištění časové ceny rodinného domu po opravě škod ... *94*

12.5.2 Porovnání časových cen rodinného domu těsně před vznikem pojistné události a po opravě škod ... *97*

12.5.3 Porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015 ... *99*

12.5.4 Zjištění nákladů na opravu rodinného domu položkovým rozpočtem ... *100*

12.5.5 Porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu rodinného domu ... *103*

12.6 POROVNÁNÍ POJISTNÝCH HODNOT PO POJISTNÉ UDÁLOSTI ... 104

ZÁVĚR ... 107

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY ... 109

LEGISLATIVA 109
WEBOVÉ STRÁNKY A ELEKTRONICKÉ ZDROJE 110
SEZNAM GRAFŮ 113
SEZNAM OBRÁZKŮ 114
SEZNAM TABULEK 115
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 117
SEZNAM PŘÍLOH 119

ÚVOD

Toto téma diplomové práce jsem si vybrala z důvodu rostoucího trendu výstavby montovaných dřevostaveb. I mě samotnou tato technologie výstavby velice zaujala i přesto, že jsem k ní byla dříve skeptická. Po zjištění veškerých pozitiv i negativ dřevostaveb mám stále pochybnosti, zejména co se týká požární odolnosti konstrukce těchto staveb. Mé pochybnosti však vyvrací test, kterým hasiči testovali dvě dřevostavby různé kvality. Tato akce s názvem: „*Jak (ne)hoří dům, má ukázat lidem, že se nemusí bát bydlet v dřevostavbách*“.[1]

Každá stavba musí splňovat základní požadavky na bezpečnost a vlastnosti staveb. Mezi tyto požadavky patří mechanická odolnost a stabilita, ochrana zdraví osob, zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, ochrana proti hluku, bezpečnost při užívání, úspora energie, tepelná ochrana a velmi důležitá *požární bezpečnost staveb*, na kterou se klade mnohem větší důraz než u jakékoliv jiné, např. cihlové stavby.

Musíme si uvědomit, že požár téměř vždy způsobí nemalé škody nejen na majetku, ale ohrožuje také zdraví osob, zvířat a životního prostředí. V takových případech, zejména u rozsáhlejších staveb je důležité, z jakých konstrukcí a materiálů je stavba navržena a jaká je její odolnost. U dřevostaveb velký požár v převážné většině případů způsobuje totální škodu. Pokud se tedy pro stavbu těchto typů domů rozhodneme, považuji za nutnost mít nemovitost i domácnost řádně pojištěnou proti škodám způsobených požárem. V opačném případě může pro nás tato událost znamenat zásadní zlom v našem životě. Během chvíle přijdeme nejen o střechu nad hlavou, ale často máme před sebou ještě několik let splácení úvěru, který jsme si na výstavbu domu vzali. Najdou se mezi námi i lidé, kteří se domnívají, že pokud budou celý život opatrní, nemůže se jim taková věc stát. Je ale nutné si uvědomit, že v mnoha případech požárů dřevostaveb se nejednalo o lidskou chybu, nýbrž o technickou závadu. Tato závada může být skrytá a takto vzniklému požáru je pak obtížné předejít.

Cílem mé diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění za totální škodu vzniklou na dřevostavbě rodinného domu způsobenou požárem. Zjistit náklady na uvedení nemovitosti do původního stavu a vyhodnotit rozdíl ceny původní a po škodní události nově zřízeného objektu.

---

[1] IDNES.CZ. *Hasiči testovali dřevostavby. Zapálili dva domky různé kvality* [online]. 21. 6. 2013 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: http://budejovice.idnes.cz/odbornici-na-pozary-testovali-drevostavby-fkk-/budejovice-zpravy.aspx?c=A130621_085508_budejovice-zpravy_khr

V úvodu diplomové práce se zabývám problematikou dřevostaveb, jejich výhodami a nevýhodami, příčinami vzniku požáru a v krátkosti popisuji postup hoření dřeva a jeho eliminaci.

V teoretické části se zabývám základními pojmy a metodami oceňování z oblasti oceňování nemovitostí a pojišťovnictví a také likvidací pojistných událostí.

Na úvod a teoretickou část navazuji částí praktickou, ve které aplikuji teoretické informace na skutečném, požárem zasaženém objektu dřevostavby. Zabývám se statistikami požárů v daném kraji, přibližuji lokalitu, objekt rodinného domu, popisuji stavebně technický stav objektu před a po pojistné události. Zjišťuji novou cenu rodinného domu v době kolaudace, časovou cenu před vznikem a po pojistné události a cenu identického rodinného domu bez konstrukcí, které se zachovaly a nebyly požárem ani hasebním zásahem poškozeny. V závěru práce je stanovena pojistná hodnota rodinného domu po opravě škod, která je porovnána s pojistnou hodnotou stavby těsně před vznikem pojistné události.

TEORETICKÁ ČÁST

V této části diplomové práce definuji některé základní pojmy a metody oceňování z oblasti oceňování nemovitostí a pojišťovnictví, se kterými dále pracuji v praktické části a jsou důležité pro pochopení dané problematiky.

1 ÚVOD DO DŘEVOSTAVEB

Ačkoliv je na našem území podíl dřevostaveb z celkové výstavby jen kolem 5 %, zájem o tyto stavby stálé vzrůstá.[2] Jedním z důvodů je stavět co nejvíce nízkoenergetických staveb. U nás převládá tento typ výstavby zejména u rodinných domů, ale často se objevují i stavby bytových domů a domů občanské vybavenosti. Dřevo má samo o sobě výborné stavebně technické vlastnosti a jedná se o materiál obnovitelný a environmentálně šetrný. Možná i proto dochází k takovému využití.[3]

Hlavními výhodami dřevostaveb je jejich prefabrikace, tedy výroba jednotlivých dílů montovaných přímo na stavbě a systém suché výstavby, který umožňuje práci i během zimních měsíců. Odpadají tak nutné technologické přestávky, což má velký vliv na rychlost výstavby, která se pohybuje v řádu několika měsíců.[4]

Mezi další výhody patří výborné tepelně-izolační vlastnosti, větší užitná plocha místností (za předpokladu stejné zastavěné plochy), energetická úspornost oproti klasickým zděným domům, nižší náklady na vytápění a také to, že dřevostavba působí na člověka příjemným dojmem.

Nevýhodou dřevostaveb je zvýšený přenos zvuku, nižší životnost než u zděné stavby, náročný konstrukční návrh a technologická kázeň. K uvedené nevýhodě v oblasti životnosti dřevostaveb bych chtěla namítnout, že v dnešní době již existují funkční stavby více než 100leté. Jejich životnost není dána pouze druhem materiálu, ale úzce souvisí s její pravidelnou údržbou a včasnou opravou.

Mnoho lidí má mylné předsudky o tom, že dřevostavba snadno hoří a požár tak způsobí vyšší škody. Jejich důvodem je domnělá vysoká hořlavost a nízká požární

---

[2] *Ceny realizace dřevostaveb*. 1. vydání, Praha: ÚRS Praha, a.s., 2014, 2 s. ISBN 978-80-7369-515-6.

[3] *Tzb info:* Požadavky na požární bezpečnost staveb. In: [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://stavba.tzb-info.cz/drevostavby-nove/7184-pozadavky-na-pozarni-bezpecnost-drevostaveb

[4] *Ceny realizace dřevostaveb*. 1. vydání, Praha: ÚRS Praha, a.s., 2014, 2–3 s. ISBN 978-80-7369-515-6.

odolnost. Lidé si neuvědomují, že při požáru je pro obyvatele domu nejvíce nebezpečné vzplanutí interiéru, nábytku a spotřebičů. Moderní konstrukce dřevostaveb splňují přísné technické normy a jsou tedy velmi odolné proti účinkům požáru.

1.1 ROZDĚLENÍ STAVEB ZE DŘEVA PODLE KONSTRUKČNÍCH SYSTÉMŮ

- Systémy z masivního dřeva
  - roubené a srubové stavby
  - stavby z vrstvených dřevěných desek
- Rámové systémy
  - sloupkový systém
  - stavba z panelů
- Skeletové systémy[5]

V našem konkrétním případě se jedná o montovanou dřevostavbu rodinného domu s rámovou nosnou konstrukcí z prefabrikovaných panelů se sendvičovou skladbou. Jde o jeden z nejrozšířenějších způsobů výstavby dřevostaveb u nás. Základním systémovým prvkem těchto montovaných dřevostaveb je prefabrikovaný nosný dřevěný rám vyplněný tepelnou izolací s dřevěným nebo dřevotřískovým opláštěním.

1.2 PŘÍČINY VZNIKU POŽÁRU

K požáru může dojít z několika příčin. Těmi nejčastějšími příčinami jsou požáry:

- z nedbalosti (např. hořící svíčka, odložená cigareta),
- z neopatrnosti (např. rozpálený olej, manipulace s otevřeným ohněm),
- z důvodu úmyslu (např. msta, vandalismus, terorismus, hry dětí aj.),
- technická závada (např. vada materiálu nebo konstrukce, požáry vzniklé od elektrického zařízení, komínů, kouřovodů),
- přírodního charakteru (samovznícení, údery blesků aj.).[6]

---

[5] *Ceny realizace dřevostaveb*. 1. vydání, Praha: ÚRS Praha, a.s., 2014, 8 s. ISBN 978-80-7369-515-6.

[6] Hasičský záchranný sbor ČR: Příčiny vzniku požáru. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/clanek/priciny-vzniku-pozaru.aspx

1.3 POŽÁR

Podle § 1, písm. m) vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek bezpečnosti a výkonu a státního požárního dozoru, ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., je požárem každé nežádoucí hoření, při kterém došlo k usmrcení nebo zranění osob nebo zvířat, ke škodám na materiálních hodnotách nebo životním prostředí a nežádoucí hoření, při kterém byly osoby nebo zvířata, materiální hodnoty nebo životní prostředí bezprostředně ohroženy.[7]

1.4 HOŘENÍ DŘEVA A JEHO ELIMINACE

Při požáru dochází na povrchu dřeva k jeho postupnému zuhelnatění. Rychlost zuhelnatění je jeden z parametrů, který se používá při výpočtu požární odolnosti dřevostaveb a může dosahovat rozdílných teplot. Rychlost zuhelnatění závisí na druhu materiálu a na tom, zda je prvek chráněný, nebo nechráněný vůči účinkům požáru. Současně rychlost zuhelnatění závisí též na druhu požáru.

Eliminace hoření dřeva se provádí z obkladových materiálů, které chrání dřevěné prvky proti vysokým teplotám a hrají důležitou roli v požární bezpečnosti dřevostaveb. Jedním z takových materiálů mohou být sádrovláknité a sádrokartonové desky nebo desky na bázi dřeva.[8]

Dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb podle § 15 odst. 5, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb.: „*(5) Rodinný dům musí být vybaven zařízením autonomní detekce a signalizace. U rodinného domu s více byty musí být tímto zařízením vybaven každý byt. Zařízení autonomní detekce a signalizace musí být umístěno v části vedoucí k východu z bytu, a jedná-li se o byt s podlahovou plochou větší než 150 m^2, mezonetový nebo vícepodlažní byt, musí být v jiné vhodné části bytu umístěno další zařízení autonomní detekce*“.[9]

Z výše uvedeného je patrné, že není důvod proč dřevo jako stavební materiál pokládat za větší riziko požáru než jsou jiné stavební materiály.

---

[7] § 1 písm. m) vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek bezpečnosti a výkonu a státního požárního dozoru, ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb.

[8] *Střechy-rekonstrukce.cz*: Příčiny vzniku požáru. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.strechy-rekonstrukce.cz/drevostavby/pozar-a-drevostavby/

[9] § 15 odst. 5 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb.

2 ZÁKLADNÍ POJMY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1 RODINNÝ DŮM

Dle § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – „*Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*“.[10]

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, dle § 13 odst. 2 říká, že jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Další podmínkou je, že má nejvýše tři samostatné byt, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.[11]

2.2 STAVBA

Dle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební materiály nebo konstrukce, na účel využití a dobu trvání.[12]

2.3 NEMOVITÁ VĚC

Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „NOZ“ nebo „nový občanský zákoník“), § 498 definice nemovité věci zní: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní* stavby se *samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“.[13] Všechny ostatní věci hmotné nebo nehmotné, jsou movité.

---

[10] § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

[11] § 15, odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

[12] § 2, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[13] § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „NOZ“ nebo „nový občanský zákoník“).

Dříve v § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „SOZ“ nebo „starý občanský zákoník“), byly nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a věci byli movité nebo nemovité.[14]

2.4 MOVITÁ VĚC

Dle § 498 odst. 2 NOZ, jsou movitými věcmi všechny další věci, které mají podstatu hmotnou nebo nehmotnou.[15]

2.5 MĚŘENÍ A VÝPOČET VÝMĚR STAVEB A JEJICH ČÁSTÍ

Pro účely oceňování majetku se měření a výpočet výměr staveb a jejich částí provádí dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

2.5.1 Délky

Uvádějí se v metrech. Při zjišťování zastavěné plochy staveb se délky měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. U zjišťování plošných výměr zpevněných ploch a komunikací se měří skutečné rozměry.[16]

2.5.2 Zastavěná plocha stavby (ZP)

Zastavěná plocha stavby je plocha ohraničená ortogonálními (pravoúhlými) průměty vnějšího líce svislých (obvodových) konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se do této plochy nezapočítávají.

2.5.3 Měření podlaží

Podlažím se rozumí část stavby o světlé výšce min. 1,70 m, která je oddělená:

- dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,

---

[14] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 5 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[15] § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „NOZ“ nebo „nový občanský zákoník“).

[16] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

- u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,
- u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podlaží se rozdělují na podzemní (PP), které se číslují směrem dolů (1. PP, 2. PP) a podlaží nadzemní (NP) číslovaná směrem nahoru (1. NP, 2. NP). Pokud je podlaha části podlaží výše min. o 1/3 a max. o 2/3 výšky podlaží, jedná se o mezipatro (MeP). Mezipatro se čísluje s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejblíže nižšího (tj. mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP) a vyššího (tj. mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

Podzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Výpočet průměru se vypočte ze čtyř reprezentativních rohů posuzovaného podlaží.[17]

2.5.4 Výška podlaží

Světlá výška podlaží je svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží.

Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. U různých výšek posuzovaného podlaží se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu.

Průměrná výška podlaží je vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Váhou se použije velikost zastavěné plochy příslušného podlaží.[18]

2.5.5 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha podlaží je plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. Plochy arkýřů a lodžií se započítávají. Do této plochy se započítává i plocha, ve které není strop nižšího podlaží (např. schodiště, haly a dvorany) probíhající přes více podlaží.

---

[17] Příloha č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

[18] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Průměrná zastavěná plocha podlaží je součet zastavěných ploch všech podlaží dělených počtem podlaží.[19]

2.5.6 Podlahová plocha

Podlahovou plochou chápeme jako plochu půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn, a to včetně jejich povrchových úprav (např. omítek).

- Započítává se podlahová plocha:
  - arkýřů a lodžií,
  - výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m^2 a jsou min. 2 m vysoké,
  - místnosti se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
  - půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťovým prostorem).
- Dále se započítává plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:
  - terasy, balkóny a pavlače vynásobené koeficientem 0,17,
  - nezasklené lodžie koeficientem 0,20,
  - sklepní kóje a vymezené půdní prostory vynásobené koeficientem 0,10.

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.[20]

2.5.7 Obestavěný prostor stavby (OP)

OP stavby se vypočítá jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

- OP spodní stavby je ohraničen:

---

[19] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

[20] Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdívek (zdi, větrací a osvětlovací otvory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celé),
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

- OP vrchní stavby je ohraničen:
  - po stranách vnějšími plochami staveb,
  - dole spodním lícem podlahy 1. NP:
    - u nepodsklepených staveb nebo jejich částí, kdy je podlaha 1. NP výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP,
    - u částečně podsklepených staveb se připočte 0,10 m na konci podlahy vždy v 1. NP, pokud není tloušťka podlahy měřitelná nebo podlahová konstrukce neexistuje, se již nepřepočítává na podlahovou konstrukci částečného PP,
  - nahoře v části, nad kterou je půda, horním lícem podlahy půdy; dále v části, nad kterou je plochá nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

- OP zastřešení včetně podkroví (u střech šikmých i strmých):
  - se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky,
  - v případě, že převažují jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

- U OP se neodečítají:
  - otvory a výklenky v obvodových zdech,
  - lodžie, zapuštěné balkony, verandy apod.,
  - nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m^2 půdorysné plochy.

- U OP se neuvažují:
  - balkony a přístřešky vyčnívající průměrně max. 0,50 m přes líc zdi,
  - římsy, pilastry, půlsloupy,
  - vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m^2 včetně, nadstřešní zdivo (atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi).
- U OP se připočítávají:
  - balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdí více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.[21]

2.5.8 Obestavěný prostor dalších stavebních objektů

Žumpy, septiky, podzemní nádrže a kanály pro vedení (kolektory), bazény apod., jejichž obestavěný prostor je ohraničen:

- po stranách vnějším lícem obvodových konstrukcí včetně izolací a přizdívek; pokud nejsou měřitelné, uvažuje se tloušťka stěn 0,30 m,
- dole spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev; pokud nejsou měřitelné, uvažuje se tloušťka dna 0,35 m,
- nahoře:
  - vrchním lícem stropní konstrukce; pokud nejsou měřitelné, uvažuje se tloušťka stropní konstrukce 0,30 m,
  - u objektů zčásti nadzemních horním lícem konstrukce vrchní části,
  - u nezakrytých bazénů rovinou horního okraje obvodových stěn.

U plotů se měří v m^2 pohledová plocha ohraničená vnějším obrysem. Podezdívky se měří v metrech z nižší úrovně terénu. OP ohradních a opěrných zdí je dán skutečným objemem nadzemní části měřené z nižší úrovně terénu.

[21] Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

2.6 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Dle § 505 NOZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.[22]

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem stavby zřízené na pozemku včetně toho, co je v pozemku zapuštěno nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je také rostlinstvo na něm vzešlé.[23]

Podle § 510 NOZ je příslušenství věci vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.[24]

2.7 STÁŘÍ STAVBY

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), v § 2 odst. c) říká, že: „*Stářím stavby je počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí.*“. Pokud již došlo k užívání stavby dříve, její stáří se počítá od roku, ve kterém se prokazatelně započalo s užíváním stavby. V případě, že nelze stáří stavby tímto způsobem zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu. Není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.[25]

2.8 ŽIVOTNOST STAVBY

Životnost stavby při oceňování je myšlena doba, která uplyne od vzniku stavby (tj. od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděná běžná údržba (stavba nebyla ponechána osudu). A udává se v rocích. Jsou používány další pojmy, např.:

- předpokládaná životnost – technická životnost, doba trvání stavby, délka života stavby,

---

[22] § 505 NOZ.

[23] Tamtéž, § 506–507.

[24] Tamtéž, § 510.

[25] § 2 odst. c) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

- zbytková životnost (doba dalšího trvání stavby) – je to doba od okamžiku, ke kterému je prováděno ocenění, do zchátrání stavby (za předpokladu běžné údržby) a další.[26]

3 ZNALECKÉ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 CENA

Pojem cena je v České republice upraven zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Tento pojem je používaný pro cenu požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.[27]

3.2 HODNOTA

Není skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená cena. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně a kupujícími a prodávajícími, na straně druhé. Je stanovena odhadem. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Vyskytuje se celá řada hodnot a záleží na tom, jak je hodnota definována (např. věcná, výnosová, střední, tržní), ale každá z nich může být vyjádřena naprosto jiným číslem. Proto je při oceňování důležité přesně definovat hodnotu, která je zjišťována.

3.3 CENA ZJIŠTĚNÁ

Cena podle zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů je peněžitá částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.[28]

Vzhledem k tomu, že v praktické části oceňuji rodinný dům na novou cenu ke dni (tj. 25. 2. 2008), definuji některé pojmy i z vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dle § 2 až 13 prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění

---

[26] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 185 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[27] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

[28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku).

pozdějších předpisů, je cena definovaná jako peněžitá částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží.[29]

3.4 CENA POŘIZOVACÍ (TAKÉ „CENA HISTORICKÁ“)

Cena pořizovací nebo také cena historická, je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U staveb cena v době jejího postavení, bez odpočtu opotřebení.[30]

3.5 CENA REPRODUKČNÍ

Známá také jako „reprodukční pořizovací cena“. Je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odečtu opotřebení.

Stanovuje se u staveb podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek s použitím technickohospodářských ukazatelů THU, tj. jednotkových cen za 1 m^3 obestavěného prostoru, 1m^2 zastavěné plochy apod.[31]

3.6 CENA OBVYKLÁ

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů definuje tento pojem: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do výše ceny se nepromítají vlivy:

- mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit),
- osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (vztahy majetkové, rodinné nebo jiné mezi kupujícím a prodávajícím),
- vliv zvláštní obliby.[32]

---

[29] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

[30] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 50 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[31] Tamtéž, str. 51.

[32] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

3.7 CENA ČASOVÁ

Nebo také jako „věcná hodnota“ zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.[33]

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb., § 3 písm. v) ve znění pozdějších předpisů je časovou cenou cena, 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.

3.8 CENA NOVÁ

Podle zákona o pojistné č. 37/2004 Sb., § 3 písm. w) je novou cenou 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.[34]

3.9 JEDNOTKOVÁ CENA, ZÁKLADNÍ CENA

Je cena za jednotku (m^3, m^2, m, ks, ha, t). Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, jsou dva termíny: základní cena (*ZC*) a základní cena upravená (*ZCU*). Základní cena je jednotková cena, která je stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení, uváděná v Kč za m^2. A základní cena upravená je jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek a přirážek, uváděna v Kč za m^2.[35]

---

[33] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 51 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[34] § 3 písm. v), w) zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě).

[35] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 54 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

4 METODY OCEŇOVÁNÍ

4.1 ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY

V této části uvádím způsoby zjištění výchozí hodnoty stavby, tj. hodnoty stavby v novém stavu. Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cenu) se zjistí podle skutečně dosažených nákladů v daném období:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.[36]

Specifikuji dále jen ty metody zjištění výchozí hodnoty stavby, se kterými pracuji dále v praktické části.

4.1.1 Metoda agregovaných položek

Tato metoda výpočtu pomocí agregovaných položek je velice oblíbená a používaná. Využívá se tehdy, pokud není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro ocenění se využívá agregovaných položek, kdy jsou v rámci agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. „*Například položka ŽB základových pasů v rámci agregace obsahuje i potřebné bednění, výztuž a odbednění konstrukce. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. Může sloužit ve znalecké praxi velmi dobře zejména pro zjištění opravných koeficientů na odlišné vybavení oceňovaného objektu oproti srovnávacímu při oceňování podle THU. Kompletní systém umožňuje veškeré úpravy.*“[37]

4.1.2 Propočet ceny stavby

Princip této metody je zjistit výměry celé stavby, resp. jejich jednotlivých částí stavby – obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky, výšky apod. Pro každou jednotku se zjišťuje jednotková cena z katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU).

---

[36] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 99 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[37] Tamtéž, str. 135.

Vynásobením se dostane cena reprodukční, tedy pořizovací. Jednotkové ceny se nejčastěji získávají srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny.[38]

4.2 OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Podle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů se cena stavby zjistí vynásobením počtu měrných jednotek se základní cenou upravenou (dle účelu použití stavby).

- Cena stavby se určí dle vzorce:

$$CS = CS_N \cdot pp$$

kde

CS… cena stavby v Kč,

CS_N… cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp… koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se určí:

$$pp = I_T \cdot I_P$$

kde

I_T… index trhu dle § 4 odst. 1,

I_P… index polohy dle § 4 odst. 1.

- Index trhu se určí dle vzorce:

$$I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^{4} P_i\right)$$

kde

1… konstanta,

P_i… hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu, uvedeného v tab. č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i… pořadové číslo znaku indexu trhu.

---

[38] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 136–137 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- Index polohy se určí dle vzorce:

$$I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{n} P_i\right)$$

kde

P_i… hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy, uvedený v tab. č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce (podle druhu hl. stavby),

i… pořadové číslo znaku indexu polohy,

n… počet znaků indexu polohy.

- Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí dle vzorce:

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

kde

CS_N… cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU… základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

P_{mj}… počet měrných jednotek stavby,

o… opotřebení stavby v %,

1 a 100… konstanty.

Základní cena upravená podle § 13 pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m^3 nebo v případě, že se jedná o původní zemědělskou usedlost nebo pokud v tab. č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce není stanovena základní průměrná cena nebo nejsou-li tyto stavby rozestavěné, určí se dle vzorce:

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

kde

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

ZC… základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 této vyhlášky,

K_4… koeficient vybavení stavby se vypočte dle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0{,}54 \cdot n)$$

kde

1 a 0,54… konstanty,

n… součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tab. č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, sníženým o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením určených z uvedených tabulek.

Hodnota koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, kterou je možné překročit zcela výjimečně na základě zdůvodnění (např. fotodokumentace, popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v jednotlivých provedení). Pokud není ve výčtu konstrukcí a vybavení v tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se cenovým podílem dle podle bodu č. 8 písm. b) pro rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty atd., a to dle vzorce:[39]

$$\frac{CK}{OP \cdot ZCK \cdot K_5 \cdot K_i}$$

kde

CK… výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP… obestavěný prostor výše uvedených staveb (m^3),

ZCK… základní cena (Kč/m^3) popř. vynásobená příslušným koeficientem, který vyjadřuje náklady na účelové využití podkroví pro stavby (dle příslušných paragrafů a příloh),

K_i… koeficient uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 41,

K_5… koeficient polohový podle přílohy č. 20, tab. č. 1 k této vyhlášce.

---

[39] § 15 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

V případě, že ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce není uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů. Výše ostatních cenových podílů se nemění.[40] V tab. č. 1 je ilustrováno rozdělení na jednotlivé objemové podíly na standardní, nadstandardní, podstandardní, chybějící a konstrukce a vybavené neuvedené.[41]

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

Tab. č. 1 – Schéma úprav objemových podílů[42]

Polohový koeficient K_5 se určí podle tab. č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky. Stanoví se podle umístění stavby a jeho výše koeficientu se pohybuje v rozmezí od 0,8 do 1,25. Obec, kde je dřevostavba umístěna spadá do kategorie ostatní obce do 1000 obyvatel, proto počítám s koeficientem 0,85 (dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a 0,80 (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

4.3 METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ

Vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části se cena stavby přiměřeně sníží o opotřebení. Výpočet opotřebení se nejčastěji provádí metodou lineární nebo metodou analytickou.

Stářím stavby se rozumí počet let, které uplynuly od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí nebo souhlas, anebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu

---

[40] § 21 odst. 4 písm. a - c vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

[41] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 129 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[42] Tamtéž.

úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. Pokud došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Jestliže nelze stáří zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a pokud není k dispozici ani ten, určí se odhadem.

4.3.1 Lineární metoda opotřebení stavby

U lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Výpočet ročního opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. V případě výpočtu opotřebení lineární metodou činí opotřebení max. 85 %. „*Opotřebení u inženýrských a speciálních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb se stanoví lineární metodou.*“[43]

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., pro opotřebení stavby ZA platí vztah:

$$ZA = \begin{cases} \frac{S}{Z}\ pro\ \frac{S}{Z} < 0{,}85 \\ 0{,}85\ pro\ \frac{S}{Z} \geq 0{,}85 \end{cases}$$

$$TH = (1 - ZA)$$

$$COB = CN \cdot TH$$

kde:

ZA… opotřebení stavby,

Z… životnost stavby v letech,

S… stáří stavby ke dni ocenění,

TH… technická hodnota stavby,

COB… cena stavby s přihlédnutím k opotřebení.

[43] NĚMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví,* 1. vydání, Praha: nakladatelství C. H. Beck, 2010, 89 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

Rovnice má v *CN* koeficient prodejnosti K_p, který se u pojištění neuvažuje. Místo *CN* se bere proměnná *CNP*, která se používá pro všechny druhy staveb a metody výpočtu. Cena časová pro potřeby pojištění *CČP* je skutečná časová cena a vypočítá se:

$$CČP = CNP \cdot TH$$

Cena časová se pro budovy a haly odvodí po dosazení za CNP z rovnice:

$$CČP = OP \cdot ZCUP \cdot TH = OP \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_{ip} \cdot TH$$

Dle vyhlášky nesmí lineární opotřebování stavby *ZA* překročit hodnotu 0,85 a *TH* je v takovém případě 0,15. U pojištění staveb na novou cenu nesmí opotřebování stavby překročit 70 % a hodnota *TH* by se měla objevovat v intervalu < 0,3; 1).

„Pokud klesne hodnota TH pod dolní mez, pojistitel hradí škodu v časové ceně. Pojištění stavby na časovou cenu je v souladu s pojistnými podmínkami ČP a vyhláškou v případě, že TH є < 0,15; 0,30).“[44]

Technická hodnota *TH* se zastaví na 0,15. Skutečností je, že opotřebování stavby bez údržby může překročit i hodnotu 0,85. Mnohdy může mít stavba, kterou není možné opravit i zápornou hodnotu. Ta obsahuje náklady na odstranění stavební suti.

Předpokladem pojištění na časovou cenu je to, že stavby podléhají lineárnímu opotřebení. Tato metoda není vhodná zejména u staveb, které mají stáří delší jak 85 let.[45]

4.3.2 Analytická metoda opotřebení stavby

Tato metoda výpočtu, využívající opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije tehdy, když je:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- oceňována kulturní památka,

---

[44] NĚMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví,* 1. vydání, Praha: nakladatelství C. H. Beck, 2010, 89–90 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

[45] Tamtéž, str. 90.

- provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- pokud je stavba poškozena živelní pohromou (povodní nebo požárem).

Analytická metoda výpočtu opotřebení vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tab. č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tab. č. 7 přílohy č. 21 oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.

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

kde

n … počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i … objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4; součet objemových podílů se po úpravách rovná 1,000,

B_i … skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i … předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, kde platí vztah $B_i \leq C_i$ (u ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná skutečnému stáří).

V případě, že není možné odhadnout stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne poměrem B_i / C_i.[46]

5 POJIŠTĚNÍ

Při oceňování pro pojišťovny se může vyskytnout problematika se stanovením hodnoty nemovitosti při uzavírání smlouvy, nebo při stanovení výše škody při pojistné události. Reprodukční cena nemovitosti je cena, se kterou pojišťovny obvykle pracují a do její výše také hradí škodu v případě pojistné události. Každá pojišťovna má svůj vlastní postup výpočtu výše škody, který je dán pojistnými podmínkami a pojistnou smlouvou. Ty určují,

[46] Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

zda se kromě nákladů na opravu bude uvažovat i se zhodnocením event. znehodnocením nemovitosti provedenou opravou.[47]

5.1 VZNIK A ZÁNIK POJIŠTĚNÍ

Pojištění vzniká na základě pojistné smlouvy (dvoustranného právního úkonu) mezi pojistitelem a pojistníkem, který přijímá návrh od pojistitele. Pojistná smlouva musí být uzavřena písemně, není-li stanoveno jinak nebo není-li jinak dohodnuto v pojistné smlouvě.

Počátkem pojištění je doba, od které vznikají práva a povinnosti plynoucí z pojistného vztahu. Pojištění začíná prvním dnem po uzavření smlouvy v 00.00 hodin, pokud nebylo dohodnuto, že vznikne okamžikem uzavření smlouvy nebo později.

Pojištění zaniká zánikem pojistné smlouvy a dle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb., dále:

- uplynutím sjednané pojistné doby,
- nezaplacením pojistného,
- dohodou, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy,
- odmítnutím pojistného plnění,
- a jiné důvody zániku pojištění (např. zánik pojistného rizika, zánik pojištěné věci – v případě totální škody, smrt pojištěné fyzické osoby a další).[48]

5.2 POJIŠŤOVACÍ ČINNOST

Činnost, která zahrnuje uzavírání pojistných smluv, správu pojištění a poskytování pojistného plnění z pojistných událostí.[49]

5.3 POJISTNÁ SMLOUVA

Pojistnou smlouvou se rozumí dle zákona č. 37/2004 Sb. § 2, smlouva o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout

---

[47] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 590 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[48] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 28–29 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[49] Tamtéž, str. 46.

ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.[50]

Pojistná smlouva podle zákona č. 37/2004 Sb. § 4, vždy obsahuje především:

- určení pojistitele a pojistníka,
- určení oprávněné osoby,
- určení, zda se jedná i pojištění škodové nebo obnosové,
- vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události,
- výši pojistného, jeho splatnost a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové,
- vymezení pojistné doby a doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena,
- v případě pojištění osob, bylo-li dohodnuto, že se oprávněná osoba bude podílet na výnosech pojistitele, způsob, jakým se oprávněná osoba na těchto výnosech bude podílet.[51]

5.4 POJISTNÁ DOBA

Jedná se o dobu, na kterou je sjednáno pojištění v pojistné smlouvě. Pojištění může být sjednáno třemi způsoby:

- na dobu určitou (je stanoven termín konce platnosti pojistné smlouvy),
- pevně stanovená délka platnosti pojistné smlouvy,
- na dobu neurčitou.

Pojistnou dobu je dále možné členit na pojistná období, tj. období, na které je pojistné placeno.[52]

5.5 POJIŠTĚNÍ

Tento pojem definuje doc. Ing. Eva Vávrová, Ph.D. ve svých skriptech Pojišťovnictví I takto: „*Pojištění představuje závazek poskytnout za úplatu ve sjednaném*

---

[50] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě).

[51] Tamtéž.

[52] DUCHÁČKOVÁ E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 44s. ISBN 978-80-86929-51-4.

rozsahu pojistné plnění, nastane-li předem vymezená nahodilá událost, týkající se pojištěného rizika.“.[53]

Dříve SOZ definoval pojem pojištění v § 788: „*Plnění spočívající v poskytnutí peněžních prostředků či jiných hodnot, v rozsahu a za podmínek stanovených pojistnou smlouvou nebo právními předpisy, a to za úplatu, jíž je placení pojistného.*“.[54]

Od 1. 1. 2014 je SOZ nahrazen NOZ, a ten tento pojem nedefinuje.

5.5.1 Podpojištění

O podpojištění se jedná v případě, když pojistná částka v době pojistné události je nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku. V takovém případě pojistitel sníží pojistné plnění v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku, pokud nebylo v pojistné smlouvě dohodnuto jinak.[55]

5.5.2 Přepojištění

K přepojištění dochází tehdy, pokud pojistná částka převyšuje pojistnou hodnotu pojištěného majetku. Pojistník nebo pojistitel může navrhnout, aby pojistná částka byla snížena o poměrné snížení pojistného pro pojistné období následující po této změně.[56]

5.6 ÚČASTNÍCÍ POJIŠTĚNÍ

Jsou to subjekty pojištění, kteří jsou nositeli práv a povinností, a tyto právní předpisy je s nimi spojují. Je to:

- pojistitel,
- pojistník,
- pojištěný.[57]

---

[53] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013 7 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[54] Tamtéž, str. 29–30.

[55] § 41 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě).

[56] Tamtéž, § 40.

[57] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 29 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

5.6.1 Pojistitel

Pojistitelem je právnická osoba – pojišťovna, která získala oprávnění provozovat pojišťovací činnost, na základě zákona č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.[58] Jedná se tedy o subjekt, který provozuje pojišťovací činnost.[59]

5.6.2 Pojistník

Pojistník je fyzická nebo právnická osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu. Tím, že pojistník uzavřel pojistnou smlouvu, mu vzniká závazek platit pojistné. V případě škodné události vzniká pojistníkovi právo na plnění. Práva, která má pojistník, jsou uvedeny v pojistné smlouvě. Často pojistník bývá i pojištěným.[60]

5.6.3 Pojištěný

Pojištěný je osoba, na jejíž život, zdraví, majetek anebo odpovědnost za škodu (nebo jinou hodnotu pojistného zájmu) se pojištění vztahuje.[61]

5.7 POJISTNÉ PODMÍNKY

Jsou podmínky, které obsahují právní úpravu určitého druhu pojištění. Pojistné podmínky jsou definovány zákonem č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů. Rozlišujeme tři druhy pojistných podmínek:

- všeobecné pojistné podmínky (VPP),
- zvláštní,
- doplňkové (specifické).[62]

Podle § 4 odst. 5 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, pojistné podmínky obsahují zejména vymezení podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění, vymezení pojistné

---

[58] Epojisteni.cz. *Pojistitel* [online]. 2015 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: http://www.epojisteni.cz/pojem-pojistitel/

[59] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 10, 29 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[60] Epojisteni.cz. *Pojistník.* [online]. 2015 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: http://www.epojisteni.cz/pojem-pojistnik/

[61] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 9, 29 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[62] Tamtéž, str. 8 – 9.

události, stanovení podmínek, za kterých nevzniká pojistiteli povinnost poskytnout pojistné plnění (výluky z pojištění), způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost.[63]

5.8 POJISTNÉ RIZIKO

Pojistné riziko definuje zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, jako míru pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím. Pojistné nebezpečí je možná příčina vzniku pojistné události. To je vždy podrobně vymezeno obsahově, s časovou platností a místním vymezením.

Podle skript Pojišťovnictví I doc. Ing. Evy Vávrové, Ph.D. je pojistné riziko definováno jako: „*Souhrn rizik krytých příslušným druhem pojištění tak, jak jsou převzata pojišťovnou*.“. Je to tedy riziko, na které pojišťovna může uzavřít pojistnou smlouvu.[64]

5.9 POJISTKA

Pojistkou se rozumí písemné potvrzení o uzavření pojistné smlouvy, které vydá pojistitel pojistníkovi.[65]

5.10 POJISTNÉ

Je úplata za poskytnutou pojistnou ochranu. Zákon o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb., definuje pojistné jako úplatu za pojištění.

5.11 POJISTNÁ ČÁSTKA

Jedná se o horní hranici pojistného plnění, která je dohodnutá v pojistné smlouvě nebo určená právním předpisem. Měla by odpovídat pojistné hodnotě.

5.12 POJISTNÁ HODNOTA

Nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat.[66]

---

[63] § 4 odst. 5 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě).

[64] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 8 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[65] Tamtéž, str. 28.

[66] Tamtéž, str. 10.

5.13 POJISTNÉ PLNĚNÍ

Je to pojišťovnou vypočítaná a poskytnutá náhrada škody nebo části škody vzniklé v důsledku pojistné události. Pojišťovna je povinna pojištěnému nebo poškozenému poskytnout pojistné plnění v případě pojistné události, která splňuje podmínky dohodnuté v pojistné smlouvě anebo podmínky uvedené v zákoně.[67]

5.14 POJISTNÁ UDÁLOST

Zákon č. 37/2004 Sb. § 3, písm. b), ve znění pozdějších předpisů definuje pojistnou událost jako nahodilou skutečnost blíže specifikovanou v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává a se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.[68]

5.15 VINKULACE

Vinkulace v souvislosti s pojištěním znamená uzamčení pojistného plnění ze strany pojišťovny, tedy peněz, které jsou vypláceny v případě škody ve prospěch třetí osoby. Třetí osobou je myšlena odlišná osoba od pojištěného, a této osobě budou vyplaceny peníze. Vinkulace je provedena pouze se souhlasem pojištěného.

Devinkulace je ukončení vinkulace, tedy zrušení uzamčení a může být provedeno pouze se souhlasem subjektu (např. banky), v jehož prospěch je tato vinkulace stanovena.[69]

6 OCEŇOVÁNÍ PRO POTŘEBY POJIŠŤOVNICTVÍ

6.1 STANOVENÍ VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY (VMU)

Výše majetkové újmy by měla být tak vysoká, aby byl splněn požadavek navrácení do původního stavu. Z tohoto principu vychází vzorec pro stanovení výše majetkové újmy,

---

[67] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 38 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[68] Tamtéž, str. 55.

[69] Online.allianz.cz. *Vinkulace* [online]. 2015 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: https://online.allianz.cz/chci-vedet-vice/poradna/slovnik-pojmu/vinkulace.html

který lze použít pro výpočet majetkové újmy na věcech, kde je opravou možné dosažení stavu před poškozením v českých korunách:

$$VMU = NO + (C_1 - C_2)$$

kde

VMU … výše majetkové újmy,

NO … náklady na opravu,

C_1 … cena věci před poškozením,

C_2 … cena věci po opravě.

Tento vzorec respektuje i případné zvýšení nebo snížení hodnoty (ceny) věci provedenou opravou. Pokud jsou po opravě ve značném množství využitelné zbytky, odečítá se cena využitelných zbytků, upravená o náklady na jejich vyzískání, úpravu k prodeji a na realizaci těchto využitelných zbytků, potom je vztah:

$$VMU = NO + (C_1 - C_2) - (Z - R)$$

kde dále

Z … cena využitelných zbytků,

R … náklady na získání a realizaci využitelných zbytků.

Pokud je po poškození věc neopravitelná anebo jsou náklady na opravu větší než cena věci před poškozením a platí tedy vztah $NO > C_1$, pak se jedná o tzv. totální (úplnou škodu) a VMU je daná cenou věci před poškozením, upravenou o cenu využitelných zbytků:

$$VMU = C_1 - (Z - R)$$

kde dále

Z … cena využitelných zbytků,

R … náklady na získání a realizaci využitelných zbytků.

Výše majetkové újmy nesmí překročit cenu věci před poškozením.

Ocenění nemovitosti před poškozením (C_1) se zjistí pomocí obecné ceny. Dále se zjistí časová cena stavby a opotřebení se bude počítat analytickou metodou, aby byl výsledek úměrný s ostatními. Ocenění nemovitosti po opravě (C_2) se provede analogicky jako C_1 s tím,

že u výpočtu opotřebení analytickou metodou se zvažuje u C_1 i C_2 životnost nově zabudovaných konstrukcí a přitom, pokud již byla oprava provedena a jsou známy náklady i rozsah na opravu, neuvažují se ve výpočtu tyto nové konstrukce a vybavení, které nesouvisí s opravou poškození. Zjištění výše nákladů na opravu poškození (*NO*) se ocení zpravidla nákladovou kalkulací nebo položkovým rozpočtem. Počítají se i práce související s demontáží a likvidací částí, které je nutno pro opravu poškození odstranit.

Zjištění výše zhodnocení *ZH* event. znehodnocení provedenou opravou se vypočte jako rozdíl ceny nemovitostí před poškozením C_1 a po provedené opravě C_2:

$$ZH = C_1 - C_2$$

Pokud vyjde výše zhodnocení se záporným znaménkem, je nemovitá věc znehodnocena.[70]

6.2 VLASTNÍ VÝPOČET MAJETKOVÉ ÚJMY

Před vlastním výpočtem je nutná prohlídka nemovitosti, provede se popis nutný pro ocenění a popis poškození nutný pro výpočet nákladů na opravu. Posoudí se také postup opravy poškození.[71]

6.2.1 Totální (úplná) škoda

V případě, že náklady na opravu stavby převyšují její cenu před poškozením, tedy že $NO > C_1$, jedná se o totální škodu. V takovém případě je majetková újma dána cenou stavby před poškozením. Vzhledem k tomu, že stavba je věc nemovitá, nepřemístitelná, vázaná na pozemek je třeba při stanovení výše majetkové újmy k ceně stavby před poškozením C_1 připočítat náklady na odstranění (demolici) stavby N_{DEM}. Jedná se o odpočet poškození pozemku, jelikož pozemek, který je zastavěný provozuschopnou stavbou poškozen není, ale pozemek, na kterém stojí nepoužitelná stavba, je možno považovat za poškozený. Může nastat případ, kdy pozemek po demolici bude mít vyšší hodnotu, než měl

---

[70] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 547–548 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[71] Tamtéž, str. 552.

zastavěný pozemek, poté se odečítá i zhodnocení prázdného pozemku *ZHP*. Výše majetkové újmy pro totální škodu se stanoví ze vzorce:

$$VMU = C_1 + N_{DEM} - ZHP - (Z - R)$$

kde

VMU …	výše majetkové újmy při totální škodě,
C_1 …	cena stavby před poškozením,
N_{DEM} …	náklady na odstranění (demolici) totálně poškozené stavby,
ZHP…	zhodnocení pozemku tím, že je prázdný a je možno ho využít,
Z …	obecná cena využitelných zbytků po demolici,
R …	náklady na získání a realizaci využitelných zbytků po demolici.[72]

6.3 POJIŠTĚNÍ MAJETKU

Pojištění majetku zahrnuje krytí rizik, při jejichž realizaci dochází ke škodám na majetku fyzických nebo právnických osob.[73] Takové pojištění se dělí na pojištění věcí (movitých a nemovitých) a na pojištění zájmů (pohledávek, úvěrů, vkladů apod.)[74]

Na základě sjednaných podmínek pojistitel poskytuje pojistné plnění na základě sjednaných pojistných podmínek při pojistné události, která postihla movitý/nemovitý majetek. Do pojištění majetku je zahrnuto krytí celé řady rizik. Do majetkového poškození spadá např. pojištění pro případ:

- poškození nebo zničení věci živelnou událostí,
- odcizení věci vloupáním nebo loupežným přepadením,
- úmyslného poškození nebo zničení věci – vandalismus,
- ušlého zisku nebo sankcí v důsledku živené události či havárie,
- obchodně finančních rizik.

---

[72] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 552 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[73] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 89 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[74] ČEJKOVÁ, V., NEČAS, S. *Pojišťovnictví,* 2. přepracované vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2006, 31 s. ISBN 80-210-3990-6.

Přitom je možné pojistit:

- věc jednotlivě určenou (např. stavbu),
- soubor věcí (např. pojištění domácnosti).

Existují různé druhy pojištění, které vznikly v rámci pojištění majetku, a to:

- podle pojištění rizik, např. požární pojištění, havarijní pojištění,
- podle pojištěných majetkových předmětů nebo zájmů, např. pojištění strojní apod.[75]

6.3.1 Pojištění v případě poškození nebo zničení věcí živelní událostí

Takové pojištění se týká všeobecných pojištění na movitých a nemovitých věcech, které jsou pojištěny na živelní nebezpečí a jsou to:

- požár,
- výbuch,
- blesk,
- povodeň a záplava,
- lavina,
- sesuv půdy,
- vichřice, krupobití,
- tíha sněhu,
- pád cizích předmětů a skal (pokud nejsou součástí pojištěné věci),
- zemětřesení.

V případě živelní události – požár, jedná se o oheň, jenž opustí své určené ohniště (např. krb, pec apod.) a způsobí tak škody na majetku. Vichřicí je myšlen vítr, který dosahuje minimální rychlosti 75 km/h a kromě pojištěné věci poškodí i věci další a škoda má tak hromadný charakter.

A proto, že se jedná o pojištění zdrojů nebezpečí, která ohrožují majetek nejčastěji, takové pojištění je základem pojistné ochrany majetku a je obsažené v podstatné části

[75] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 89 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

pojistných smluv. Pojištění se může týkat buď všech živelních nebezpečí, nebo jen jejich skupiny.[76]

Zde je možný výčet pojištění nebezpečí na daný objekt:

Pojištění domácnosti

Předmětem pojištění domácnosti je souhrn zařízení domácnosti sloužící členům domácnosti. Jedná se o krytí různých rizik podle pojistných podmínek pojistitelů, obvykle zahrnuje krytí živelných rizik, vodovodních rizik a rizik odcizení. Pokud se jedná o předměty nadstandardní výbavy, jsou kryty v základním pojištění jen do výše určitého limitu, je ale možné sjednat doplňková pojištění.[77]

Pojištění nemovitosti

Pojišťují se jak budovy dokončené, tak i ve výstavbě (např. rodinný dům). Pojištění budov obvykle kryje rizika živelná, vodovodní, náraz dopravního prostředku, riziko odcizení stavební části. Ke sjednání pojistné smlouvy je nutné, aby pojistník stanovil hodnotu pojištěné budovy a dalšího majetku. Na tomto základě je stanovena pojistná částka a z ní pak odvozeno pojistné.[78]

Živelní pojištění

Každý podnikatelský subjekt by měl mít živelní pojištění, které je základem pojistné ochrany. Toto pojištění kryje škody na majetku, které způsobila živelná rizika – požár, výbuch, blesk, vichřice, krupobití, povodeň, záplava apod.[79] a další.

7 LIKVIDACE POJISTNÝCH UDÁLOSTI

Likvidací pojistné události se rozumí souhrn pracovních postupů, které mají za cíl zjistit škodu a umožnit tak pojistné plnění klientovi poškozenému negativní nahodilou událostí. Pojištěný, kterému vznikla pojistná událost, požaduje výplatu pojistného plnění. Musí splňovat podmínky pojištění, tzn. že musí být v souladu se všeobecnými pojistnými

---

[76] ČEJKOVÁ, V., NEČAS, S. *Pojišťovnictví,* 2. přepracované vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2006, 32–33 s. ISBN 80-210-3990-6.

[77] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 89 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[78] Tamtéž, str. 89.

[79] Tamtéž, str. 90.

podmínkami, které jsou uvedeny ve smlouvě mezi klientem a pojišťovnou, a také se smluvními ujednáními pojistitele a musí vzniknout v období, na které bylo pojištění sjednáno.

Proces likvidace pojistných událostí je souborem činností, které vykonává pojišťovna za spolupráce klienta s cílem prošetřit vzniklou nahodilou událost a poskytnout tak pojistné plnění anebo plnění zamítnout. Skutečností je, že se jedná o striktně stanovené postupy, od kterých se není možné odchýlit, a které se musí dodržovat v souladu s pojistnými podmínkami a platnými zákony.[80]

Dokumenty uplatňované při likvidaci pojistných událostí

Základním podkladem pro proces likvidace je zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, a v případě činnosti samostatného likvidátora zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí. Likvidátor se může řídit i jinými zákony, které souvisí s danou škodou a které byly platné v době jejího vzniku.

Další dokumenty, kterými se likvidátor řídí:

- pojistná smlouva,
- všeobecné pojistné podmínky (VPP),
- smluvní ujednání – zvláštní (doplňkové) pojistné podmínky, které upřesňují např. způsob výpočtu pojistného plnění, typ ceny atd.,
- směrnice – každý pojistitel vydává interní směrnice, kterými se zaměstnanci pojišťovny musí řídit. Tyto dokumenty nejsou přístupné klientům a jsou metodickou příručkou jakým způsobem postupovat.[81]

7.1 LIKVIDÁTOR

Likvidátorem pojistných událostí je osoba, která na základě smlouvy uzavřené s pojišťovnou, pod jejím jménem, na její účet provádí šetření nezbytné ke zjištění rozsahu její povinnosti plnit ze sjednaného pojištění. Likvidátor musí být po celou dobu výkonu činnosti pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu, kterou mohl způsobit výkonem své činnosti. Jeho limit pojistného plnění musí být nejméně v takové výši, která odpovídá

---

[80] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 54 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[81] Tamtéž, str. 54–55.

hodnotě 500 000 eur na každou pojistnou událost, u event. souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši odpovídající hodnotě 1 000 000 eur.[82]

Likvidátor je povinen se prokázat odbornou způsobilostí, tou se rozumí získání všeobecných a odborných znalostí, které jsou nezbytné pro výkon činnosti. Všeobecné znalosti prokazuje dokladem o dokončené střední škole. Odborné znalosti prokazuje dokladem o absolvování středoškolského nebo vysokoškolského studia, zaměřenou na oblast pojišťovnictví, finančních služeb a související oblastí nebo také složením odborné zkoušky.

Musí být zapsán do registru, splňovat podmínky důvěryhodnosti a podmínky stanovené zákonem č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona.[83]

Registr likvidátorů vede Česká národní banka, která do registru zapisuje jak fyzickou, tak i právnickou osobu, která splnila podmínky pro výkon činnosti likvidátora. Česká národní banka publikuje seznamy registrovaných likvidátorů pojistných událostí ve Věstníku České národní banky. Tyto seznamy jsou Českou národní bankou aktualizované alespoň jednou za 2 týdny.[84]

7.2 POSTUP LIKVIDACE

Uvedený postup likvidace je u většiny pojistitelů obecně platný:

- oznámení škodné události,
- registrace škodné události,
- průběh šetření,
- stanovení výše pojistného plnění,
- ukončení šetření.[85]

---

[82] § 10 zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona.

[83] Tamtéž, § 10 odst. 1-3.

[84] Tamtéž, § 10 odst. 1-3, 7.

[85] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 55 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

7.2.1 Oznámení škodné události

Pojistník, kterému vznikla škodná událost je povinen oznámit tuto skutečnost pojistiteli bez zbytečného odkladu. Vzniklou škodu může nahlásit pojistník, pojištěný, příbuzný pojištěného/pojistníka, makléř nebo poradce. Podmínkou pro oznámení škodné události je uvést číslo pojistné smlouvy nebo rodné číslo pojistníka a v případě firmy IČO. Důvodem je vyhledávání pojistné smlouvy v provozním systému. Dalším nutným údajem pro zaregistrování škodné události je datum vzniku škodné události. Bez těchto údajů by nebylo možné škodnou událost zaregistrovat.

Povinností je tedy bezodkladné nahlášení škodné (pojistné) události, ale ne vždy si je toho klient vědom. Zákon o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb., § 8 odst. 1 říká, že: „*Právo na plnění z pojištění se promlčí nejdéle za 3 roky…*“. Tato lhůta začíná běžet od jednoho roku po pojistné události, tj. od data vzniku škody, kdy má oprávněná osoba 4 roky k uplatnění práva na plnění (nahlášení vzniku škody a doložení dokladů).

Škodu je možné nahlásit několika způsoby:

- vyplněním tiskopisu,
- prostřednictvím online formuláře na internetových stránkách pojišťovny,
- telefonicky,
- e-mailem,
- pracovníkovi přepážkové služby.[86]

7.2.2 Registrace škodné události

Každé přijaté oznámení škodné události je nutné zaregistrovat do provozního systému a každé takové nahlášené události je systémově přiřazeno evidenční číslo (tj. číslo škodné události, pod kterým se eviduje identifikační rozlišení dané škody).

7.2.3 Průběh šetření

Po registraci a přidělení čísla škodné události může být škoda předána likvidátorovi. Přiřazení škodné události likvidátorovi provádí administrativní pracovníci likvidačního

[86] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 56 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

oddělení. Ti posoudí typ škody a na základě specializace a zaměření ji přiřadí likvidátorovi. Od tohoto momentu může být zahájeno šetření události.[87]

Kontrola pojistné smlouvy

Prvním krokem likvidátora v šetření pojistné události je kontrola pojistné smlouvy, ze které zjišťuje, zda byla pojistná smlouva platná ke dni vzniku škodné události, zda je smlouvou kryto riziko (příčina vzniku škodné události) a případně zda bylo uhrazeno první pojistné. V případě nedodržení těchto základních předpokladů může dojít k uzavření šetření bez náhrady škody, tedy k zamítnutí pojistného plnění.

Komunikace

Likvidátor na základě oznámených skutečností s ohledem na rozsah poškození určí potřebné dokumenty, podle nichž prošetří škodu. A o tyto dokumenty žádá pojištěného. Klient má při šetření škodné události možnost se informovat o průběhu a o dokumentech potřebných k jejímu ukončení.[88]

Zajištění důkazních prostředků

Likvidátor rozhoduje o provedení prohlídky poškozené věci. Oprávněná osoba je nejen povinna neodkladně oznámit vznik škody pojistiteli bez zbytečného odkladu, ale i zabránit možnému rozšíření škody a neměnit její stav bez souhlasu pojistitele po oznámení události. Toto neplatí, pokud by bylo potřeba začít s opravou majetku nebo odstraněním škody dříve z důvodů bezpečnostních, hygienických, ekologických či jinak závažných. Pokud se tak stane, je pojištěný povinen zajistit důkazní prostředky sám (např. zajistit fotodokumentaci, případně videozáznam). Po případnou prohlídku technikem je pojistitelem určena pětidenní lhůta.

Likvidátor nevyžaduje prohlídku, pokud se jedná o škodu nižší (do 10 000 Kč). V takovém případě si vyžádá fotodokumentaci pořízenou klientem. Pokud není jasná příčina vzniku škody a likvidátor má podezření na pojistný podvod, může vyslat technika na prohlídku i v případě škod nižších.

---

[87] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 57 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[88] Tamtéž, str. 57–58.

Technik není tatáž osoba jako likvidátor. Pojišťovna má vlastní techniky, odborné pracovníky a znalce oceňování majetku, kteří působí regionálně po celé České republice. Údaje nutné k provedení prohlídky – místo vzniku škody, kontakt na pojištěného a rozsah poškození, zadává likvidátor do systému. Systém vytvoří zakázku, kterou následně přijme technik a zajistí její zpracování. Oba pracovníci mohou průběh šetření oboustranně konzultovat, pokud to okolnosti vyžadují.

Existují zásady, kterými by se měl technik při provádění prohlídky řídit:

- získat maximum informací při první prohlídce,
- dobře zdokumentovat rozsah poškození, typ zařízení, materiál,
- vyžaduje-li to situace, fotodokumentaci doplnit nákresem,
- posoudit rozsah pojistného krytí,
- včas rozpoznat cizí odpovědnost,
- posoudit i případnou odpovědnost pojištěného.

Technik může navrhnout druhou prohlídku na základě prohlídky poškozené věci (např. při rozebrání věci). Informace o prohlídce zaznamenává do Zápisu o prohlídce, a ten musí být podepsán pojištěným nebo pověřenou osobou. Po té technik vloží pořízené dokumenty do systému, tím se zpřístupní informace likvidátorovi. Prací technika je i provedení výpočtu škody. Pokud se jedná o škodu menšího rozsahu, může výpočet provést likvidátor pomocí zjednodušeného výpočtového listu.

Některé škody mohou vyžadovat znalecký posudek nebo konzultaci s odborníkem, proto likvidátor může při šetření škody využít pomoci např. statika, právníka nebo jiné oprávněné osoby.[89]

7.2.4 Stanovení výše pojistného plnění

Pokud nejsou zjištěny skutečnosti, které by vedly k zamítnutí škodné události, a jsou doloženy všechny potřebné dokumenty, může likvidátor stanovit výši pojistného plnění.

---

[89] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 58–59 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Výše pojistného plnění závisí na:

- zjištěné výši škody,
- typu pojištění (pojištění na novou nebo časovou cenu),
- spoluúčasti,
- výši pojistné částky, resp. limitu pojistného plnění.

Výši škody pojistitel zjistí z podkladů:

- doklady s rozpisem práce a materiálu, tj. faktura,
- rozpočet,
- cenová nabídka oprávce,
- doklad o pořízení věci v případě nemožnosti opravy.

Doklady s rozpisem práce a materiálu

Klient poškozenou věc opraví na své náklady a poté předloží pojistiteli fakturu. Kontrolu provádí technik a kontroluje, zda faktura neobsahuje položky, které nesouvisí se vzniklou událostí, nebo zda není faktura příliš nadhodnocená. V případě zjištění takové nesrovnalosti může technik pojistné plnění krátit, snížit jeho výši. Pokud se očekává vysoká cena opravy a klient nemá dostatek finančních prostředků, může si zažádat zálohu na pojistné plnění, které činí 50–60 % z předpokládané výše opravy.[90]

Rozpočet

Klient může zvolit plnění formou rozpočtu v případě, kdy nemá dostatek finančních prostředků na opravu. Tuto opravu provádí svépomocí nebo předkládá faktury s rozpisem provedených prací a použitého materiálu. Výše pojistného plnění v takovém případě vychází ze skutečně zjištěné škody nebo z doložených podkladů klienta.

Klient dokládá rozsah poškození v měrných jednotkách s fotografiemi nebo vytvoří položkový seznam s množstvím použitého materiálu a času, který vynaložil k odstranění škody. Technik pomocí likvidačních tabulek pojišťovny určí výši škody. V praxi dochází ke dvěma situacím:

- rozpočet plně kryje budoucí opravu, pojištěnému tak vznikne rezerva z pojistného plnění,

---

[90] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 59 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- rozpočet budoucí opravu nepokryje (pojištěný může vznést nárok na doplacení pojistného plnění, a pokud je jeho nárok oprávněný, doplatí pojistitel chybějící část pojistného plnění).

V praxi se objevují případy, kdy může docházet k *pojistným podvodům*. Takový pojistný podvod spočívá v tom, že klient neodstraní následky škody, přestože mu bylo na tuto škodu poskytnuto pojistné plnění, a s odstupem času škodu opět nahlásí. Pojišťovna škody a příslušné dokumenty eviduje a uchovává ve svých počítačových systémech, proto není problém takovou záležitost velmi rychle ověřit. Pro klienta, který se dopustil podvodného jednání, v takových případech nejsou vyvozeny žádné důsledky v podobě sankcí. Ale v případě hlášení dalších škod budou u takového klienta pracovníci likvidačního oddělení velmi obezřetní.

Cenová nabídka

Podstatou cenové nabídky je sestavení rozpočtu budoucí opravy ze strany oprávce. Likvidátor/technik může předloženou cenovou nabídku schválit nebo odmítnout. Když je cenová nabídka pojišťovnou schválena, je vyplaceno pouze 60 % z částky a zbylá částka je doplacena po provedení opravy a předložení konečné faktury. Tento systém rozdělení do dvou plateb byl zaveden proto, že cenové nabídky mohou být cíleně nadhodnoceny.[91]

Totální škoda

V případě, kdy je věc neopravitelná nebo by oprava převyšovala částku, za kterou je možné stejnou věc pořídit novou, oprava by byla nerentabilní (nevýnosná), pak pojištěný doloží doklad o zakoupené věci. Pokud dokladem nedisponuje, může jej nahradit čestným prohlášením o ceně a stáří. Na základě údajů určí likvidátor/technik výši škody. Výpočet je proveden na základě typu ceny, na kterou je majetek pojištěn, s přihlédnutím k opotřebení věci (pojištění na cenu časovou), anebo výpočet odpovídá částce, za kterou by bylo možné věc pořídit novou v době vzniku škody (pojištění na cenu novou).[92]

---

[91] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 60 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[92] Tamtéž.

Konečná výše pojistného plnění

Likvidátor nebo technik při výpočtu pojistného plnění zohledňuje, na jakou cenu má klient pojištěn majetek. U pojištění na časovou cenu dochází ke snížení plnění ve spojitosti se stupněm opotřebení poškozené věci, nebo k navýšení, byla-li věc v průběhu pojištění zhodnocena (např. modernizací). V případě pojištění na cenu novou poskytne pojistitel částku, která odpovídá přiměřeným nákladům na znovupořízení stejné nebo srovnatelné nové věci sníženou o cenu využitelných zbytků.

Do výpočtového listu zaznamenává likvidátor resp. technik všechny kroky spojené s kalkulací výše pojistného plnění. Takový výpočtový list se archivuje společně s ostatními dokumenty o pojistné události. Výsledná zpráva, kterou se uzavírá šetření, se nazývá Likvidační zpráva. Jejími náležitostmi jsou: číslo pojistné smlouvy, číslo pojistné události, informace o pojištěném, popis vzniku škody a její příčina, rozsah škody a výpočet dle výpočtového listu, pojistná částka, spoluúčast, podpojištění a informace o tom, zda je pojištěný plátcem DPH, zda je k pojistnému plnění sjednána vinkulace apod.[93]

7.2.5 Ukončení šetření

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě), ve znění pozdějších předpisů, je pojistitel povinen ukončit šetření nejpozději do 3 měsíců ode dne oznámení škody. V případě, že nemůže být dodržena tato lhůta, je pojistitel povinen pojištěnému oznámit skutečnosti, které brání v ukončení šetření, případně poskytnout přiměřenou zálohu. Pokud jsou shromážděny všechny potřebné dokumenty k prokázání nároku na náhradu škody ze strany pojištěného i pojistitele, likvidátor může přistoupit k ukončení šetření.

Před vyplacením pojistného plnění je pojistná událost včetně všech dokumentů předložena revidujícími likvidátorovi. Ten zkontroluje základní náležitosti likvidačního procesu. Zda byl nárok na náhradu oprávněný, dostatečně prokázán, a zda nedošlo k pochybení na straně likvidátora nebo technika, který škodu šetřil. Splatnost pojistného plnění je do 15 dnů od ukončení šetření a je zasláno poštovní poukázkou nebo převodem na bankovní účet dle požadavků klienta. Celý proces je zakončen písemným oznámením o výši pojistného plnění nebo zamítacím dopisem s vysvětlením.[94]

---

[93] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 61 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[94] Tamtéž.

Nesouhlas klienta s výší pojistného plnění

Klient má možnost se odvolat, pokud má výhrady k výši pojistného plnění. Odvolat se může jen písemnou formou. Pokud je odvolání pojištěného oprávněné (nejedná se o neznalost podmínek pojistné smlouvy nebo VPP) je věc předána k přešetření příslušnému oddělení. Pokud se zjistí, že došlo k pochybení při likvidaci pojistné události, tedy že klientovi byla přiznána nižší náhrada, pojistitel toto napraví doplacením příslušné výše pojistného plnění. Pojistitel je povinen své stanovisko sdělit písemnou formou.[95]

[95] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I*. Brno: MZLU v Brně, 2013, 61–62 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

PRAKTICKÁ ČÁST

8 ÚVOD DO PRAKTICKÉ ČÁSTI

V této části aplikuji teoretické informace na skutečném, požárem zasaženém objektu montované dřevostavby rodinného domu. Na úvod se zabývám statistikami požárů v daném kraji, přibližuji lokalitu, objekt a dílčí konstrukce rodinného domu, popisuji stavebně technický stav objektu před a po pojistné události. Pomocí nákladové metody a položkového rozpočtu zjišťuji novou cenu rodinného domu v době kolaudace, časovou cenu pomocí nákladové metody před vznikem pojistné události, cenu časovou po pojistné události a položkovým rozpočtem zjišťuji hodnotu identického rodinného domu bez konstrukcí, které se zachovaly a nebyly požárem ani hasebním zásahem poškozeny. V závěru práce stanovuji pojistnou hodnotu rodinného domu po opravě škod, kterou porovnávám s hodnotou stavby těsně před vznikem pojistné události.

Bližší informace (vyjma dále uvedených), které se týkají objektu a pojistné události, dále nespecifikuji, jelikož si to vlastník rodinného domu nepřál.

8.1 PODKLADY

Předmětem praktické části je zjištění pojistné hodnoty rodinného domu, na kterém se stala skutečná pojistná událost, totální škoda vzniklá požárem. Jako podklad ke zpracování této části mi slouží:

Projektová dokumentace stavby (viz příloha č. 1) skládající se z:

- půdorysu 1. NP,
- půdorysu podkroví,
- svislého řezu,
- výkresu krovu,
- a jednotlivých pohledů (jižní a severní, východní a západní).

Protokol z místního šetření pro stanovení hodnoty stavby (viz příloha č. 2) provedený technikem pojišťovny dne 18. 2. 2013 v rámci místního šetření, obsahující základní údaje o pojistné události,

Požárně bezpečnostní řešení stavby (viz příloha č. 3),

Tisková zpráva HZS Zlínského kraje (viz příloha č. 4) od vyšetřovatele požáru, s informacemi o průběhu zásahu HZS,

Základní údaje o pojistné smlouvě (viz odst. 12.3.4),

Fotodokumentace skutečného stavu RD v době kolaudace (viz odst. 11.1.3),

Fotodokumentace rodinného domu v době zásahu HZS Zlínského kraje (viz příloha č. 5)

Fotodokumentace poškozeného RD v době po pojistné události, tj. po požáru

(viz příloha č. 6).

Základní podkladem ke zpracování byla zejména projektová dokumentace stavby a fotodokumentace skutečného stavu rodinného domu před vznikem pojistné události a po pojistné události. Na objektu se po kolaudaci, tj. v únoru roku 2008 prováděly drobné stavební úpravy, které již nejsou nikde uvedeny.

8.2 METODICKÝ POSTUP PRÁCE

Hlavním cílem mé diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění totální škody způsobené požárem podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozuschopného) stavu a zjistit rozdíl ceny objektu původní a po škodní události znovu zřízeného objektu a porovnat ho s náklady na opravu vypočtenými pomocí položkového rozpočtu.

S ohledem na probírané téma této práce se v praktické části zabývám statistikami z hlediska požárů, které se v dané lokalitě – Zlínském kraji vyskytují a tyto údaje zpracovávám do přehledných grafů. V další kapitole přibližuji lokalitu, kde se konkrétní dřevostavba rodinného domu nachází, popisuji technický stav rodinného domu bezprostředně před vznikem pojistné události a popisuji stavebně technický stav po pojistné události, včetně popisu jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení stavby.

V další části této práce zjišťuji novou cenu rodinného domu v době kolaudace pomocí nákladové metody a položkového rozpočtu, časovou cenu těsně před vznikem pojistné události a po pojistné události pomocí nákladové metody a následně zjišťuji náklady identického rodinného domu po opravách (bez konstrukcí, které se zachovaly a nebyly požárem ani hasebním zásahem poškozeny) pomocí položkového rozpočtu. V závěru práce stanovuji pojistnou hodnotu rodinného domu po opravě škod, kterou porovnávám s hodnotou stavby těsně před vznikem pojistné události.

9 STATISTIKA POŽÁRŮ VE ZLÍNSKÉM KRAJI

S ohledem na probírané téma mé diplomové práce, kde jsem se v úvodu teoretické části zabývala problematikou dřevostaveb z hlediska požáru, mě zajímaly údaje, jaké druhy škod, příčiny vzniku požáru a počet požárů se v dané lokalitě vyskytuje. Z toho důvodu jsem zpracovala konkrétní statistiky pro Zlínský kraj, ze kterých jsou patrné:

- počty požárů,
- počty požárů v letech 2010–2014,
- přímé škody způsobené požárem,
- počet usmrcených osob z důvodu požáru,
- přímé škody na RD způsobené z důvodu požáru,
- požáry dle příčiny a činnosti při vzniku požáru,

Hodnoty k jednotlivým grafům jsem čerpala ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy – Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a Zlín.

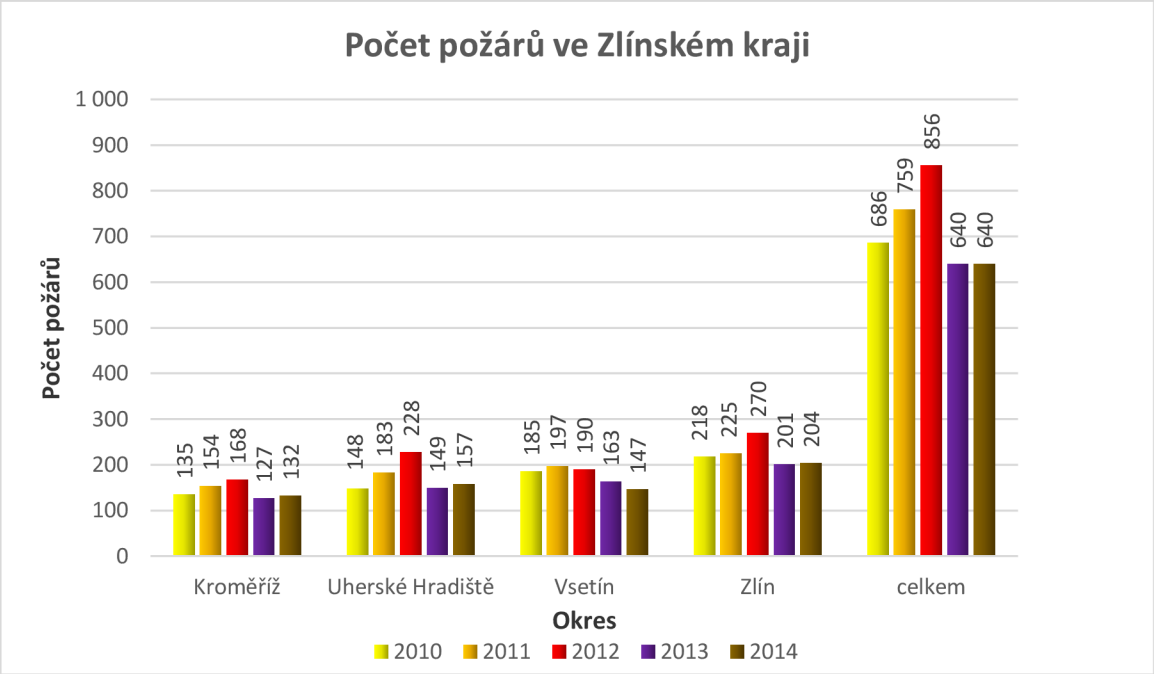
9.1 POČET POŽÁRŮ VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Z dostupných údajů je patrné, že celkový největší výskyt požárů ve většině okresů (tj. v Kroměříži, Uherském Hradišti a Zlíně) byl v roce 2012. V okrese Vsetín byl největší výskyt požárů v roce 2011. Od roku 2010 se počet požárů v daném kraji zvyšoval a od roku 2013 je na stabilní úrovni, tj. 640 požárů / rok.

Počet požárů ve Zlínském kraji					
Rok / okres	Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín	Celkem
2010	135	148	185	218	686
2011	154	183	197	225	759
2012	168	228	190	270	856
2013	127	149	163	201	640
2014	132	157	147	204	640

Tab. č. 2 – Počet požárů ve Zlínském kraji[96]

[96] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.



Graf č. 1 – Počet požárů ve Zlínském kraji[97]

Z grafu je patrné, že celkový počet požárů ve Zlínském kraji je v posledních dvou letech, tj. 2013–2014 vyrovnaný, kdežto v předchozích třech letech, tj. 2010–2013 byl počet požárů rostoucí.

9.2 POČET POŽÁRŮ V ČR V LETECH 2010–2014

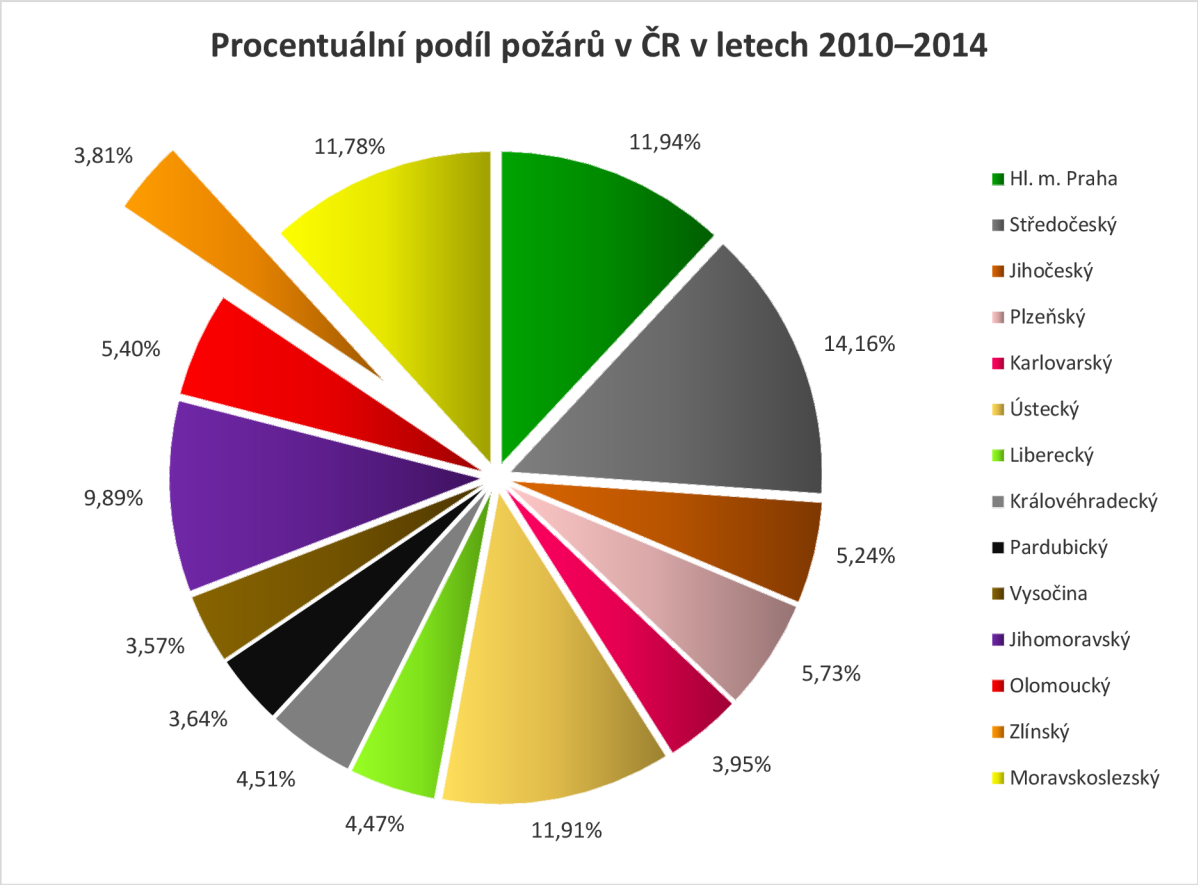
Největší počet požárů byl v ČR v letech 2010–2014 ve Středočeském kraji, což pravděpodobně souvisí i s největším počtem obyvatel v ČR. Hasičské záchranné sbory měly nejméně výjezdů k požárům na Vysočině.

Počet požárů v ČR v letech 2010-2014						
Kraj / rok	2010	2011	2012	2013	2014	Celkem
Hl. m. Praha	2 145	2 509	2 395	2 070	2 110	11 229
Středočeský	2 677	3 011	2 908	2 287	2 432	13 315
Jihočeský	947	1 030	1 030	924	993	4 924
Plzeňský	1 013	1 178	1 180	1 076	938	5 385
Karlovarský	753	817	812	681	655	3 718
Ústecký	2 161	2 669	2 353	1 980	2 042	11 205
Liberecký	907	919	781	762	834	4 203
Královéhradecký	810	1 024	813	814	782	4 243

[97] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

Kraj / rok	2010	2011	2012	2013	2014	Celkem
Pardubický	609	795	765	622	630	3 421
Vysočina	605	779	734	633	609	3 360
Jihomoravský	1 573	2 170	2 222	1 632	1 700	9 297
Olomoucký	961	1 071	1 173	914	964	5 083
Zlínský	686	759	856	640	640	3 581
Moravskoslezský	2 090	2 394	2 466	2 070	2 059	11 079
Celkem	17 937	21 125	20 488	17 105	17 388	94 043

Tab. č. 3 – Počet požárů v ČR v letech 2010–2014[98]



Graf č. 2 – Procentuální podíl požárů v ČR v letech 2010–2014[99]

Z grafu je patrné, že z celkového počtu požárů v celé ČR se Zlínský kraj řadí mezi tři kraje (společně s Vysočinou a Pardubickým krajem) s nejmenším počtem požárů.

[98] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

[99] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

To však není ovlivněno nízkým počtem obyvatel ve Zlínském kraji, protože se řadí mezi osmý největší kraj, podle počtu obyvatel v ČR, z celkových 14 krajů.

9.3 PŘÍMÉ ŠKODY ZPŮSOBENÉ POŽÁREM VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Nejvyšší přímé škody způsobené požárem byly ve Zlíně v roce 2013, kdy došlo ke škodám ve výši přibližně 417 mil. Kč. Největším požárem v tomto roce byl ve Zlíně požár bývalého areálu SVIT. Přímá škoda byla vyčíslena na 398 mil. Kč, uchráněné hodnoty za 150 mil. Kč. Příčina požáru byla technická závada.

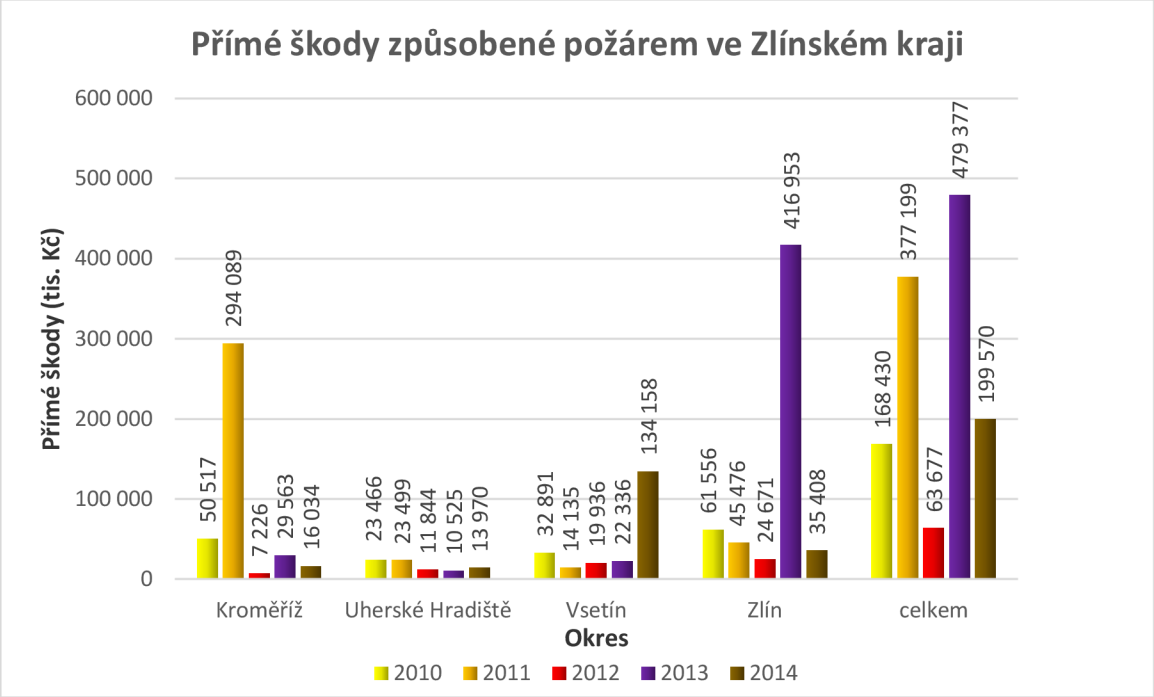
Druhé nejvyšší škody byly ve sledovaném období v Kroměříži roku 2011, kdy tyto škody dosáhly výše 294,1 mil. Kč. V tomto roce byla v Kroměříži vyhlášena událost ve zvláštním stupni poplachu. Jednalo se o požár průmyslového objektu v Chropyni, kde byly zpracovávány plastové odpady. Celková škoda se vyšplhala na 270 mil. Kč. Příčinou byla nedbalost nebo úmyslné zapálení.

Ve Vsetíně v roce 2014 byly dva požáry. Jeden se stal v restauraci chaty Libušín na Pustevnách z důvodu nevyhovující konstrukce kouřovodu a celou ji zničil. Přímá škoda byla v hodnotě 80,5 mil. Kč. Druhý v objektu bývalé Křižanovy pily, a to z důvodu nedbalostního jednání, kde byla přímá škoda vyčíslena na 15 mil. Kč.

Přímé škody způsobené požárem ve Zlínském kraji (tis. Kč)					
Rok / okres	Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín	Celkem
2010	50 517	23 466	32 891	61 556	168 430
2011	294 089	23 499	14 135	45 476	377 199
2012	7 226	11 844	19 936	24 671	63 677
2013	29 563	10 525	22 336	416 953	479 377
2014	16 034	13 970	134 158	35 408	199 570

Tab. č. 4 – Přímé škody způsobené požárem ve Zlínském kraji (tis. Kč)[100]

[100] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.



Graf č. 3 – Přímé škody způsobené požárem ve Zlínském kraji[101]

Lze konstatovat, že výše celkových přímých škod způsobených požárem ve sledovaném kraji je v jednotlivých letech značně rozdílná. Tyto výkyvy jsou způsobeny rozsáhlými požáry, které způsobily vysoké majetkové škody.

9.4 POČET USMRCENÝCH OSOB Z DŮVODU POŽÁRU VE ZLÍNSKÉM KRAJI

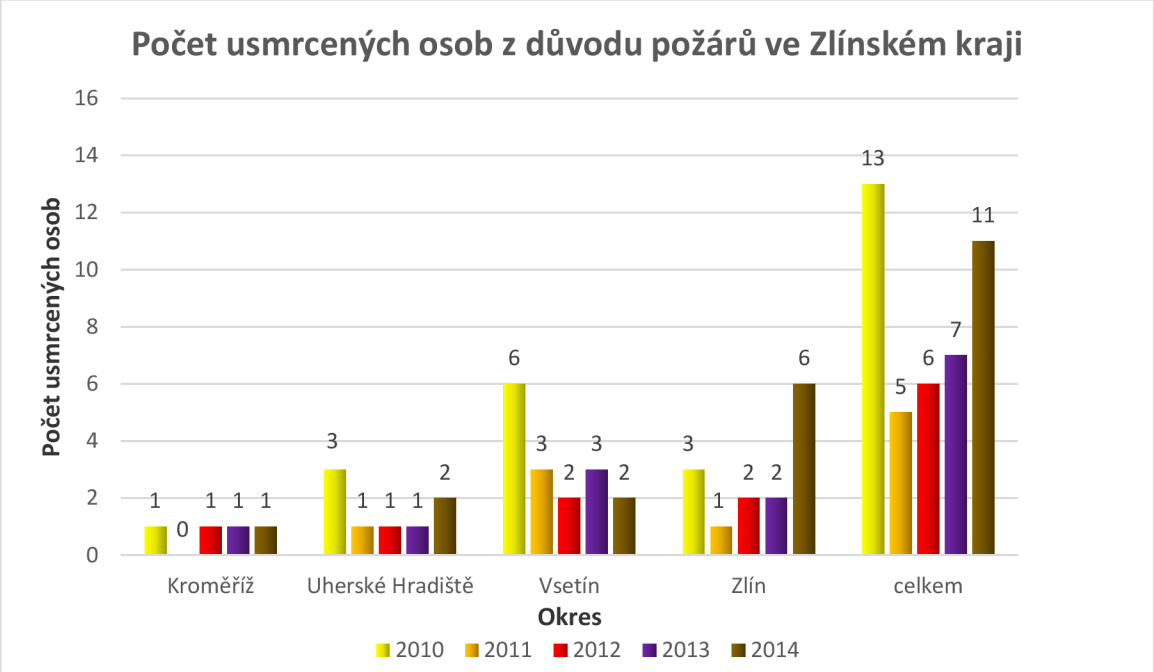
Nejméně případů, kdy byly při požáru usmrceny osoby, bylo v letech 2010–2014 v Kroměříži. Nejvíce osob zahynulo v okrese Vsetín.

Počet usmrcených osob z důvodu požárů ve Zlínském kraji					
Rok / okres	Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín	Celkem
2010	1	3	6	3	13
2011	0	1	3	1	5
2012	1	1	2	2	6
2013	1	1	3	2	7
2014	1	2	2	6	11

Tab. č. 5 – Počet usmrcených osob z důvodu požáru ve Zlínském kraji[102]

[101] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

[102] Tamtéž.



Graf č. 4 – Počet usmrcených osob z důvodu požárů ve Zlínském kraji[103]

Z grafu je patrné, že celkový počet usmrcených osob z důvodu požáru ve Zlínském kraji byl ve sledovaném období nejvyšší v roce 2010, v následujícím roce 2011 došlo k poklesu. V dalších letech 2012–2014 dochází opět k nárůstu ztrát lidských životů.

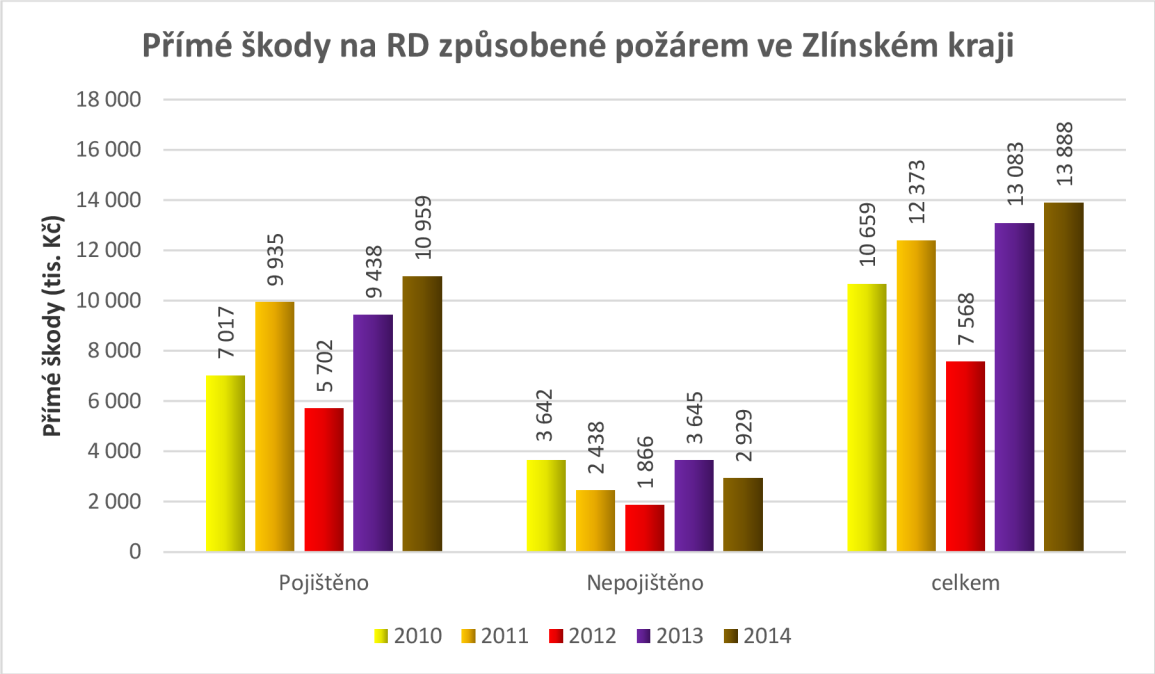
9.5 PŘÍMÉ ŠKODY NA RD ZPŮSOBENÉ POŽÁREM VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Nejvíce celkových přímých škod na rodinných domech způsobených požárem je v letech 2011 a 2014. Z tabulky je patrné, že nárůst pojištěných rodinných domů od roku 2010 je vzrůstající. Pouze v roce 2012 tento počet pojištěných domů klesl. Pokud pomineme výkyv r. 2012, počet pojištěných rodinných domů od v letech 2010–2014 stoupl o 12 %. V roce 2014 je z celkového počtu přímých škod pojištěno téměř 80 % rodinných domů.

[103] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

Přímé škody na RD způsobené požárem ve Zlínském kraji (tis. Kč)			
Rok / pojištěno	Pojištěno	Nepojištěno	Celkem
2010	7 017	3 642	10 659
2011	9 935	2 438	12 373
2012	5 702	1 866	7 568
2013	9 438	3 645	13 083
2014	10 959	2 929	13 888

Tab. č. 6 – Přímé škody na RD způsobené požárem ve Zlínském kraji (tis. Kč)[104]



Graf č. 5 – Přímé škody na RD způsobené z důvodu požáru ve Zlínském kraji[105]

Z grafu lze konstatovat, že výše škod způsobených požárem na rodinných domech ve sledovaném kraji má rostoucí charakter. Pouze v roce 2012 došlo k poklesu způsobených škod. Asi 20 % všech zasažených nemovitostí nebylo pojištěno.

[104] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

[105] Tamtéž.

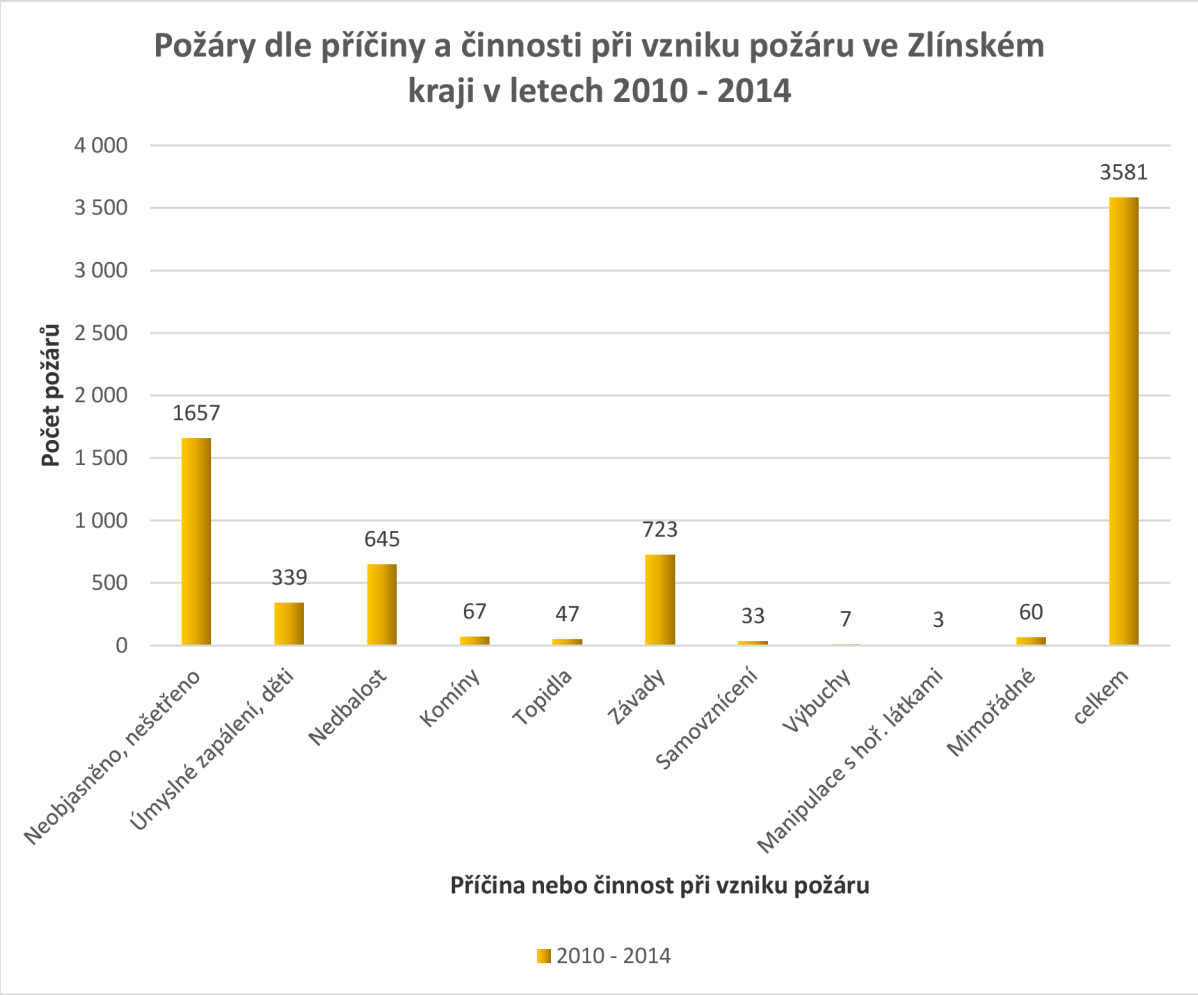
9.6 POŽÁRY DLE PŘÍČINY A ČINNOSTI PŘI VZNIKU POŽÁRU VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Z tabulky vyplývá, že největší podíl požárů dle příčiny a činnosti v tomto kraji je u nešetřených a neobjasněných případů a dále u příčin z nedbalosti a závad, většinou technického charakteru. Celkový počet požárů ve sledovaném období má kolísající tendenci.

Požáry dle příčiny a činnosti při vzniku požáru ve Zlínském kraji						
Příčina, činnost / rok	2010	2011	2012	2013	2014	Celkem
Neobjasněno, nešetřeno	305	382	442	287	241	1 657
Úmyslné zapálení, děti	85	81	64	50	59	339
Nedbalost	104	119	179	100	143	645
Komíny	19	11	8	15	14	67
Topidla	7	5	9	18	8	47
Závady	140	136	143	148	156	723
Samovznícení	4	10	5	7	7	33
Výbuchy	4	1	1	1	0	7
Manipulace s hořlavými látkami	0	0	1	1	1	3
Mimořádné	18	14	4	13	11	60
Celkem	686	759	856	640	640	3 581

Tab. č. 7 – Požáry dle příčiny a činnosti při vzniku požáru ve Zlínském kraji v letech 2010–2014[106]

[106] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.



Graf č. 6 – Požáry dle příčiny a činnosti při vzniku požáru ve Zlínském kraji v letech 2010–2014[107]

Z grafu je patrné, že přibližně polovina z celkového počtu požárů ve Zlínském kraji v letech 2010–2014 nebyla objasněna, případně nedošlo k šetření těchto událostí. Nejčastější příčinou objasněných požárů byly technické závady na objektu, nedbalostní jednání, úmyslné zapálení a požáry založené dětmi.

[107] Zpracování vlastní, číselné údaje přebrány ze statistických ročenek HZS Zlínského kraje za období let 2010–2014 pro jednotlivé okresy.

10 LOKALITA

Posuzovaným objektem je rodinný dům, který se nachází ve Zlínském kraji v okrese Kroměříž. Bližší specifikace polohy objektu nebude určena, protože si to vlastník rodinného domu nepřál.

10.1 ZLÍNSKÝ KRAJ

Obr. č. 1 Mapa krajů České republiky[108]

Obr. č. 2 Mapa Zlínského kraje[109]

Zlínský kraj patří mezi 14 územně samosprávných celků České republiky a tvoří jej okresy Zlín, Uherské Hradiště, Kroměříž a Vsetín. Kraj zaujímá svou rozlohou 3963 km^2, je čtvrtým nejmenším krajem České republiky a zahrnuje 5 % její plochy.

---

[108] *Mapa krajů České republiky* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://www.edb.cz/Regiony.aspx?=CZ

[109] *Mapa krajů České republiky* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://www.edb.cz/Regiony.aspx?=CZ

Rozkládá se ve východní části střední Moravy. Východní okraj Zlínského kraje tvoří hranici se Slovenskou republikou. Na jihozápadě sousedí s krajem Jihomoravským, na severozápadě s krajem Olomouckým a v severní části s krajem Moravskoslezským.

Kraj má členitý a převážně kopcovitý charakter, tvořený pahorkatinami a vrchovinami. Nacházejí se zde dvě chráněné krajinné oblasti – Beskydy a Bílé Karpaty. Nejvýznamnějším a zároveň i největším vodním tokem je řeka Morava, do které se vlévá převážná část toků protékajících tímto územím.

Na území Zlínského kraje podle Malého lexikonu obcí k 1. 1. 2014 žije celkem 586 299 obyvatel, což představuje 5,6 % celkového počtu obyvatel České republiky.[110] Hustota zalidnění 148 obyvatel/km^2 výrazně převyšuje republikový průměr (133 obyvatel/km^2). Nejvyšší zalidněnost je v okrese Zlín (186 obyvatel/km^2) a nejnižší v okrese Vsetín (127 obyvatel/km^2). V kraji je celkem 307 obcí a z toho je 30 měst.[111]

10.2 ZEMĚPISNÉ URČENÍ

Bílé Karpaty tvoří východní hranici regionu, které směrem k severu přechází v Javorníky a Moravsko-Slezské Beskydy. Severu dominuje Hostýnsko-Vsetínská hornatina.

Největší řekou kraje je Morava, k menším tokům patří Bečva, Senice, Olšava, Vlára a Dřevnice. Východní Morava je spektrem drsných horských hřebenů chráněné krajinné oblasti Beskydy s původními pralesovými porosty a výskytem vzácných živočichů i rostlin. Významná je biosférická rezervace UNESCO v Bílých Karpatech, kde je možné najít sedm set rostlinných druhů.[112]

10.3 KRAJINA

Na území Zlínského kraje zasahují dvě zvlášť chráněná území – CHKO Beskydy a CHKO Bílé Karpaty. Chráněná krajinná oblast Beskydy leží v nejvyšších partiích moravsko-slovenského pomezí a zahrnuje horské a střední polohy Moravskoslezských Beskyd, Javorníků a Vsetínských vrchů a svou rozlohou 1160 km^2 je největší chráněnou

---

[110] *Malý lexikon obcí České republiky - 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-02-17]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914088.pdf/95901006-1373-4133-9124-bd47a3d4d228?version=1.0

[111] Oficiální internetový portál Zlínského kraje. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.kr-zlinsky.cz/o-kraji-cl-17.html

[112] Oficiální internetový portál Zlínského kraje. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.kr-zlinsky.cz/zemepisne-urceni-cl-159.html

krajinou České republiky. Má 60 maloplošných, zvlášť chráněných území − 7 národních přírodních rezervací (NPR), 26 přírodních rezervací a 24 přírodních památek. Asi dvě třetiny tohoto území pokrývají lesy, z nichž část jsou zachovalé jedlobukové lesy a horské smrčiny. Krajinu Beskyd tvoří louky, pastviny, meze a remízky a je zde mnoho vzácných živočichů a rostlin.[113]

Obr. č. 3 CHKO Beskydy[114]

Chráněná krajinná oblast Bílé Karpaty představuje jihozápadní konec karpatského oblouku, zahrnující pahorkatinné a horské polohy moravské části Bílých Karpat. Rozkládá se na ploše téměř 750 km^2. Na hodnotě získaly Bílé Karpaty z důvodu neobvykle velké rozmanitosti biotopů. Nachází se zde společenstva teplomilných doubrav, karpatských i panonských dubohabřin, pralesovitých horských bučin, nejrůznějších typů lučních i lesních mokřadů a lučních biotopů v Evropě. Bělokarpatské květnaté louky patří k nejcennějším územím s nejvyšší rozmanitostí a největším množstvím vstavačovitých rostlin. Přírodní hodnoty jsou zde chráněny v 53 zvláště chráněných územích. Nejstarším je NPR Javořina a je tak nestarším chráněným územím na Moravě. Největším bělokarpatským chráněným územím je NPR Čertoryje, která i se svým ochranným pásmem dosahuje velikosti téměř 700 ha.[115]

---

[113] CHKO Beskydy. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://chko.beskydy.cz/Content/beskydy-prirodni-zajimavosti-chranena-uzemi-chko-beskydy.aspx

[114] *CHKO Beskydy* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://nature.hyperlink.cz/Beskydy/Beskydy.htm

[115] CHKO Bílé Karpaty. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.cittadella.cz/europarc/index.php?p=index&site=CHKO_bile_karpaty_cz#top

Obr. č. 4 CHKO Bílé Karpaty[116]

10.4 PODNEBÍ

Zlínský region se nachází v mírně vlhkém podnebním pásu, konkrétně v oblasti na přechodu mezi přímořským a pevninským podnebím s převládajícím západním prouděním vzduchu v teplém pololetí a východním prouděním v chladném pololetí.

10.5 OBYVATELSTVO

Populaci tvoří zejména venkovské obyvatelstvo. Je zde větší počet mladých lidí než lidí důchodového věku, což oblasti poskytuje dostatek pracovních sil pro rozvoj v nejbližších letech. V kraji se nenachází žádné město, které by mělo více než 100 000 obyvatel.[117]

10.6 OKRES KROMĚŘÍŽ

Okres Kroměříž leží v severozápadní části Zlínského kraje, svým územím sousedí se sedmi okresy České republiky. Na jihu a jihozápadě je okres Hodonín a Vyškov, na severu a severozápadě hraničí s okresem Přerov a Prostějov, na severovýchodě s okresem Vsetín a na jihu a jihovýchodě sousedí s okresem Hodonín a Zlín. Jeho sídlem je město Kroměříž.[118]

---

[116] *CHKO Bílé Karpaty* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://www.gotobrno.cz/chko-bile-karpaty

[117] INTEGROVANÝ KRAJSKÝ PROGRAM KE ZLEPŠENÍ KVALITY OVZDUŠÍ ZLÍNSKÉHO KRAJ. [online]. [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: http://www.eazk.cz/ksei/pdf/ksei_zko_kap02.pdf

[118] Okresy České republiky. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.zemepis.com/images/mapycr/okresycr.jpg

11 ÚDAJE O POSUZOVANÉM OBJEKTU

11.1 UMÍSTĚNÍ A POPIS

Stavba se nachází v klidné jihovýchodní části obce v zástavbě rodinných domů, rekreačních chat a chalup. Je osazena v mírně svažitém terénu. Dům sousedí ze severozápadní strany s rodinným domem, který je vzdálen od hranice pozemku asi 9 m a z jihozápadní strany s rodinným domem vzdáleným více než 10 m od hranice pozemku. Požárně nebezpečný prostor nezasahuje na sousední pozemky. Za objektem se nachází zahrada s výhledem do rozmanité krajiny. Vedle objektu je zajištěno jedno nekryté parkovací stání pro osobní automobil.

Předmětem posuzování je montovaná dřevostavba rodinného domu s rámovou nosnou konstrukcí z prefabrikovaných panelů se sendvičovou skladbou. Z toho vyplývá, že výstavba tohoto domu byla provedena technologií suché výstavby. Základním systémovým prvkem montované dřevostavby je prefabrikovaný nosný dřevěný rám vyplněný tepelnou izolací s dřevotřískovým opláštěním.

Tento rodinný dům je samostatně stojící o půdorysném rozměru 14,00 x 9,00 m. Je řešený jako montovaný jednopodlažní objekt s využívaným obytným podkrovím bez podsklepení, zastřešený sedlovou střechou. Nosné dřevěné konstrukce jsou opatřeny nátěrem na snížení hořlavosti a vnitřní sádrokartonové příčky jsou opatřeny izolací proti hluku. Stropní konstrukce nad 1. NP je trámová a tvoří současně podlahu podkroví. Střecha je sedlová s dřevěnou nosnou konstrukcí, střešní krytina je provedena z betonových dvoudrážkových tašek.

Bližší specifikace skladeb konstrukcí viz příloha č. 1 (svislý řez A – A´) a popis jednotlivých prvků stavby viz následující kapitola 11.1.1.

11.1.1 Popis jednotlivých prvků stavby

Popis jednotlivých prvků je proveden na základě podkladů, a to projektové dokumentace, která byla k dispozici od majitele rodinného domu (viz příloha č. 1) a protokolu z místního šetření pro stanovení hodnoty stavby, kterou prováděl technik pojišťovny (viz příloha č. 2).

- ***Základové konstrukce*** tvoří betonové základové pasy na štěrkopískovém podsypu tl. 100 mm, nad které je v jedné vrstvě provedeno ztracené bednění a následně

  provedena ŽB základová deska.

- ***2. Svislé konstrukce*** obvodové jsou tvořeny z panelů sendvičové konstrukce o celkové tl. 225 mm. Obvodová stěna je z vnější části zateplena fasádním pěnovým polystyrenem Isover EPS 70 F o tl. 50 mm, tvořící tepelně izolační desku. Nosný rám tl. 160 mm je vyplněn tepelnou izolací z minerální vaty o tl. 160 mm. Obložení nosného rámu tvoří OSB deska tl. 15 mm a z vnitřní strany sádrokartonová protipožární deska Knauf Red tl. 12,5 mm. Vnitřní stěny jsou z nosné sloupkové konstrukce o tl. 100 mm vyplněné akustickou izolací tl. 100 mm. Obložení vnitřních stěn je tvořeno sádrokartonovou protipožární deskou Knauf Red tl. 12,5 mm.
- ***3. Vodorovná konstrukce*** sestává ze stropních trámů o rozměru 140 x 240 mm s tepelnou izolací z minerální vaty tl. 240 mm. Tato stropní konstrukce tvoří zároveň i nosnou konstrukci podlahy. Pod touto izolací je parotěsná vrstva PE fólie tl. 3 mm, dřevěný rošt z latí tl. 30 mm a sádrokartonový podhled (protipožární) tl. 15 mm.
- ***4. Zastřešení*** objektu je provedeno jako dřevěná vaznicová soustava, střecha je sedlová.
- ***5. Krytina střechy*** je z betonových dvoudrážkových tašek Bramac, klempířské prvky jsou systémové Kajag (hliníkové a titanzinkové plechy s povrchovou úpravou).
- ***6. Vnitřní omítky*** – tenkovrstvá omítka tl. 2mm, ostatní malby, tapety.
- ***7. Fasádní omítky*** jsou silikátové tenkovrstvé (Baumit) tl. 3 mm.
- ***8. Vnější obklady*** – v částech objektu je fasáda obložena kamenným obkladem Dekobrik Prestige.
- ***9. Vnitřní obklady*** – keramické (v koupelně a na WC) a z přírodního kamene (v kuchyni kolem kuchyňské linky).

- ***10. Schodiště*** je řešeno jako přímé samonosné dřevěné s dřevěným zábradlím.
- ***11. Dveře*** vstupní jsou dřevěné částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné plné typové.
- ***12. Okna*** jsou plastová zasklená izolačním trojsklem, EURO.
- ***13. Podlahy obytných místností*** jsou v objektu řešeny s povrchovou nášlapnou vrstvou dřevěné laminátové podlahy (v 1. NP kuchyně, jídelna + obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice a pracovna) a v podkroví obývací pokoj a pokoj pro hosty).
- ***14. Podlahy ostatních místností*** tj. v 1. NP zádveří, chodba, technická místnost, koupelna, WC jsou z keramické dlažby a šatna je z dřevěné laminátové podlahy. V podkroví je chodba z dřevěné laminátové podlahy.
- ***15. Vytápění*** je v 1. NP řešeno pomocí elektrických přímotopných podlahových kabelů s elektrokotlem a je součástí keramických podlah, dále jako lokální teplovzdušné.
- ***16. Elektroinstalace*** rodinného domu je provedena ze světelných a zásuvkových rozvodů 220 V a motorového rozvodu 380 V.
- ***17. Bleskosvod*** není proveden.
- ***18. Rozvod vody*** – v domě je teplá i studená voda, potrubí platové.
- ***19. Zdroj teplé vody*** je zajištěn elektrickým bojlerem, který je umístěný v 1. NP v technické místnosti.
- ***20. Instalace plynu*** není provedena.
- ***21. Kanalizace*** je z plastového potrubí. Odkanalizování je provedeno z kuchyně, koupelny a WC.
- ***22. Vybavení kuchyní*** – elektrický sporák, dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) i dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. se neuvažuje.
- ***23. Vnitřní hygienické*** vybavení je nadstandardní a tvoří ho plastová vana, keramické umývadlo a sprchovací kout.

- ***24. Záchod*** je keramický splachovací závěsný (splachovací nádrž spolu s instalačním rámem ukryta v předstěně), nadstandardní.
- ***25. Ostatní*** – krb a digestoř.
- ***26. Konstrukce navíc*** – nejsou známy.

11.1.2 Popis jednotlivých podlaží

- ***Popis 1. NP:***

Hlavní vstup do objektu je orientovaný na jižní stranu a nachází se u obecní silnice. Vedlejší vstupy do domu jsou dva, z nichž první je orientovaný na sever a druhý na západ. Oba tyto vstupy se nachází v části zahrady, kde je výhled do rozmanité krajiny.

Hlavním vstupem se dostaneme do zádveří, a ze zádveří na chodbu, ze které se vstupuje do několika místností. Vlevo se vstupuje do místnosti tvořící současně kuchyň, jídelnu a obývací pokoj a dále do technické místnosti, koupelny, šatny a dvou obytných pokojů – dětského pokoje a ložnice. Z technické místnosti je umožněn přístup na zahradu, která je orientovaná na sever. Koupelna je průchozí na WC a má nadstandardní vybavení. Ložnice je také průchozí do pracovny. Na chodbě se nachází přímé schodiště vedoucí do podkroví.

- ***Popis podkroví:***

Ze schodiště se dostáváme na chodbu. Z chodby se vstupuje po levé straně do obývacího pokoje a po pravé straně do pokoje pro hosty.

11.1.3 Technický stav budovy těsně před vznikem požáru

Kolaudace rodinného domu proběhla dne 25. 2. 2008. Z této doby se zachovaly dvě fotografie skutečného stavu rodinného domu, pohled severozápadní (pohled ze zahrady) a pohled jihovýchodní (pohled z místní komunikace).

Obr. č. 5 - Skutečný stav RD, pohled severozápadní[119]

Technický stav rodinného domu těsně před vznikem pojistné události (tj. v době před požárem) byl ve velmi dobrém stavu. Majitelé objektu zajišťovali pravidelnou údržbu. Stavební konstrukce i technické vybavení byly v souladu s příslušnými požadavky ČSN, hygienickými i požárními předpisy. Dům zajišťoval majitelům bezpečné užívání.

Dne 15. 2. 2013 v nočních hodinách došlo k požáru objektu. V této době bylo stáří objektu 5 let. Zde jsou uvedeny jediné dvě fotografie skutečného stavu dřevostavby bez terénních úprav, pravděpodobně v době kolaudace rodinného domu, tj. v únoru roku 2008.

[119] Zdroj stavební firma.

Obr. č. 6 - Skutečný stav RD, pohled jihovýchodní[120]

11.2 HLÁŠENÍ HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU V DEN POŽÁRU

Krajské operační středisko zlínských hasičů přijalo dne 15. 2. 2013 v 00.42 hodin oznámení o požáru rodinného domu. Operační důstojník na místo hlášené události vyslal tři cisternové vozy profesionální jednotky a dobrovolných hasičů. Dále byla na místo vyslána také jednotka profesionálních hasičů z Kroměříže s dalším cisternovým vozem.

Jako první se na místo požáru dostavila jednotka profesionálních hasičů příslušné obce, kterou v několika minutách následovaly další hasičské jednotky. Příjezd na místo zásahu byl pro techniku hasičů komplikovaný z důvodu zledovatělého a zasněženého povrchu komunikací. Stav příjezdové komunikace zapříčinil zapadnutí zásahových vozidel hasičů z Kroměříže.

Provedeným průzkumem se zjistilo, že došlo požárem k zasažení asi jedné třetiny vnitřních prostor dvoupodlažního objektu rodinného domu a celé střešní konstrukce. Hasiči nasadili celkem čtyři útočné proudy a jeden vysokotlaký proud. S intenzivním hašením bylo současně prováděno rozebírání střešní konstrukce objektu.

---

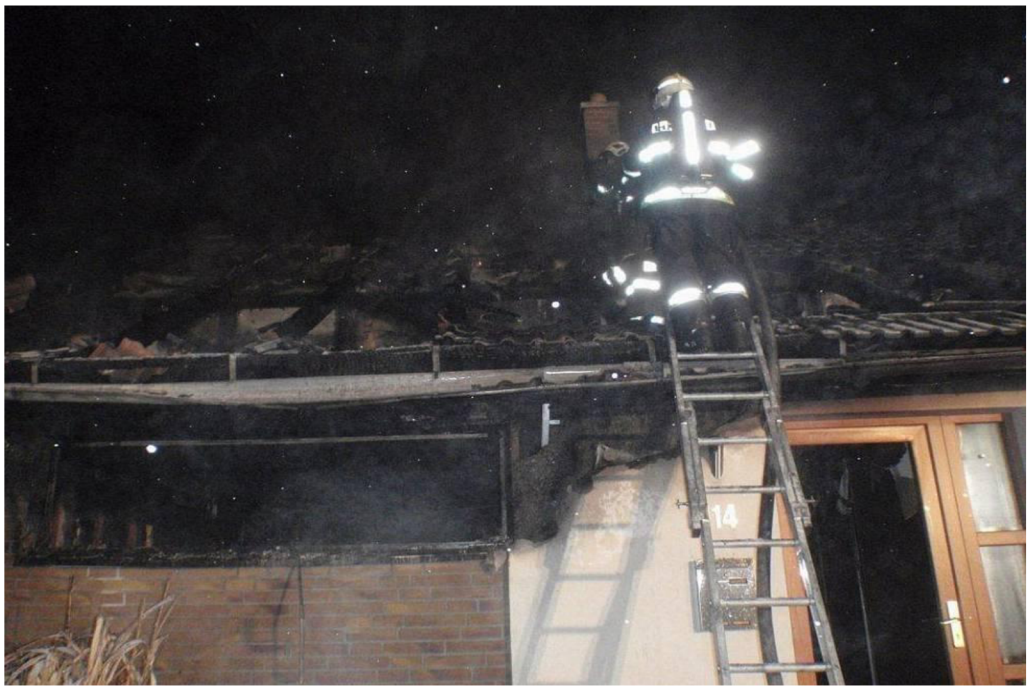
[120] Zdroj stavební firma.

Obr. č. 7 – Rodinný dům zasažený požárem, zásah HZS Zlínského kraje[121]

Toto intenzivní hašení vyžadovalo doplnění zásahové techniky vodou. Řešením měl být místní hydrant, který byl hasiči nalezen, ale nebyl provozuschopný. Zjistilo se, že došlo k zamrznutí uzávěru. Tato závada byla hasiči odstraněna a hydrant byl využit jako zdroj vody pro zásahové techniky.

Dne 15. 2. 2013 v 02.23 hodin se podařilo hasičům přes všechny komplikace požár dostat pod úplnou kontrolu. Pro vyšší bezpečnost pohybu zásahové techniky a osob si velitel zásahu cestou vyžádal od starosty obce posyp komunikací a ploch v místě zásahu. Hasiči zásahových jednotek postupně rozebírali stavební konstrukce zasažené střechy objektu a dohašovali skrytá ložiska hoření.

[121] Zdroj Kroměřížský deník



Obr. č. 8 – Rodinný dům, střecha zasažená požárem, zásah HZS Zlínského kraje[122]

Celý zásah pokračoval až do ranních 05.05 hodin, kdy byla oznámena na operační středisko likvidace události. Poté byla na místě zásahu ponechána pouze jednotka dobrovolných hasičů z místní obce, která prováděla dohlídku nad požářištěm.

Na místo zásahu byl vyslán automobilní jeřáb, který provedl vyproštění zapadnutých zásahových hasičských vozidel. Na místo požáru se ještě v nočních hodinách dostavil vyšetřovatel z Kroměříže, který provedl fotodokumentaci místa a první úkony ve zjišťování vzniku požáru. Podrobné prozkoumání místa události bylo prováděno až v ranních hodinách. Výše vzniklé škody a příčina požáru nebyla známa, a byla předmětem dalšího šetření.

Dne 15. 2. 2013 v dopoledních hodinách byla vymezena vzniklá škoda, která dosáhla výše asi 3,9 mil. Kč. Zásahem hasičského sboru se zachránil majetek v hodnotě asi 1,5 mil. Kč. Dosavadním šetřením se zjistilo, že pravděpodobná příčina vzniku požáru byla technická závada elektroinstalace anebo porucha na systému vytápění rodinného domu. Vyšetřovatel dále přezkoumal obě verze možné příčiny požáru.

Rozsah celé zprávy hasičského záchranného sboru (HZS) Zlínského kraje
(viz příloha č. 4).

---

[122] Zdroj Kroměřížský deník

11.2.1 Rozsah poškození budovy

Dne 15. 2. 2013 v nočních hodinách došlo k požáru rodinného domu (dřevostavby). Požárem, zplodinami, hořením a hasební vodou byla stavba zničena, což mělo za následek totální poškození dřevostavby rodinného domu. Při požáru a zásahu hasičského sboru byly zničeny veškeré konstrukce domu, mimo konstrukci ŽB základové desky. Veškeré dřevěné sendvičové konstrukce obvodových stěn, stropní i střešní konstrukce a izolace stěn byly z velké části prohořené, hasebním zásahem promočené a kontaminované zplodinami hoření.

Technik pojišťovny dne 18. 2. 2013 navštívil místo vzniku požáru, provedl zápis do protokolu, pořídil fotodokumentaci a vyhotovil náčrt rodinného domu (půdorys a řez). Stavba byla technikem označena za neopravitelnou – tedy totální škodu, což znamená, že oprava tohoto domu by převyšovala částku, za kterou by bylo možné stejný rodinný dům pořídit v době vzniku škody.

Rozsah poškození domu je patrný z fotodokumentace, kterou zajistil při místním šetření technik pojišťovny dne 18. 2. 2013 (viz příloha č. 6). Zde jsou uvedeny jen některé fotografie celkového pohledu na poškozený rodinný dům zasažený požárem.

Požárem byla zasažena celá stavba, tj. celé 1. NP i podkroví a mimo jiné narušena i statika obvodových svislých nosných konstrukcí a kompletní střešní konstrukce domu. To je vidět na obrázku v pravé části objektu (viz obr. č. 9), kdy trhlina prochází oběma podlažími. Konstrukce krovu a krytina střechy je téměř celá shořelá.

Obr. č. 9 – Stav rodinného domu po požáru, pohled jihovýchodní[123]

Vzhledem k rozsahu poškození objektu požárem se neuvažuje rekonstrukce poškozených konstrukcí rodinného domu, nýbrž jejich demolice a následná výstavba nového rodinného domu, vyjma zachovalých základových konstrukcí a venkovních přípojek inženýrských sítí.

Obr. č. 10 – Stav rodinného domu po požáru, pohled jižní[124]

[123] Zdroj od technika pojišťovny z místního šetření.

[124] Zdroj od technika pojišťovny z místního šetření.

Bližší fotodokumentace po požáru objektu včetně zasažených vnitřních prostor požárem viz příloha č. 6.

11.2.2 Příčina vzniku požáru rodinného domu

Podle šetření vyšetřovatele z Kroměříže, které bylo provedeno v den požáru, tj. dne 15. 2. 2013 (v dopoledních hodinách) se jako možná příčina požáru jevila závada technického charakteru, konkrétně závada elektroinstalace anebo porucha na systému elektrického vytápění rodinného domu.

12 OCENĚNÍ DŘEVOSTAVBY RODINNÉHO DOMU

Cílem mé diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění totální škody způsobené požárem podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozuschopného) stavu a vyhodnotit rozdíl ceny původní a po škodní události znovu zřízeného objektu.

12.1 METODY OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO OBJEKTU

Cenu rodinného domu určuji dvěma metodami. První metodou je určení ceny nákladovým způsobem a druhou metodou je položkový rozpočet.

- Nákladová metoda je rozdělena do tří fází, a to:
  - zjištění nové ceny v době kolaudace RD,
  - zjištění časové ceny těsně před vznikem pojistné události RD (tj. před vznikem požáru),
  - zjištění časové ceny po pojistné události RD (tj. po vzniku požáru).
- Položkový rozpočet je rozdělen do dvou fází, a to:
  - zjištění nové ceny v době kolaudace,
  - zjištění nákladů na opravu RD.

Vzhledem k velikosti obce, není možné zajistit podklady k výnosovému ocenění. V této obci nejsou pronajímány žádné byty ani rodinné domy.

Kompletní výpočty k jednotlivým metodám jsou uvedeny v příloze č. 8–12 této diplomové práce.

12.1.1 Položkový rozpočet stavby

V položkovém rozpočtu stanovuji cenu agregovanými položkami (tj. sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou část) podle brožury „Ceny realizace dřevostaveb“ doplněné o jednotkové ceny stavebních prací z ceníků firmy RTS, a.s., ze studentské verze softwaru pro stavební rozpočty BUILDpower S. Zmiňované jednotkové ceny stavebních prací jsou použity pouze u položkového rozpočtu, kde stanovuji výši nákladů na opravu škod. Pomocí tohoto rozpočtu stanovuji pořizovací (reprodukční) cenu rodinného domu v době kolaudace a náklady nutné na opravu škod způsobených pojistnou událostí (požárem).

V položkách rozpočtu nejsou zahrnuty náklady na přípravné práce, projektovou činnost, statiku a další související činnosti. Proto jsem v závěru rozpočtu tyto práce a činnosti zohlednila ve vedlejších rozpočtových nákladech, a to 1,00 % ze základních rozpočtových nákladů a dále 1,5 % na zařízení staveniště.

V rozpočtu jsou ceny u každé položky uváděny:

- cena za práci (montáž),
- cena za materiál,
- cena součtová (tj. cena za práci i materiál).

Cena za práci (cena za montáž)

Je cena, která zahrnuje vlastní provedení práce, bez ohledu na počet dělníků. Její součástí jsou také náklady na přesun hmot (tzn. náklady na dopravu v rámci stavby).

Cena za materiál

Cena, která zahrnuje nejen cenu materiálu, ale i cenu na dopravu materiálu stavby.

Cena celkem

Jedná se o kompletní cenu za provedené práce včetně cen materiálů. Všechny výše uvedené položky jsou ceny bez DPH.

12.1.2 Nákladová metoda ocenění

Pro přehlednost a orientaci zde uvádím výčet cenových předpisů, které byly v našem konkrétním případě použity na rodinný dům v jednotlivých fázích výpočtu pomocí nákladové

metody. Cena časová je pro účely našeho konkrétního případu zjišťována nákladovým způsobem dle několika oceňovacích předpisů, a to:

- vyhláškou č. 3/2008 Sb., která platila v době kolaudace rodinného domu (tj. k datu 25. 2. 2008),
- vyhláškou č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb., (platná v době těsně před vznikem pojistné události, tj. k datu 14. 2. 2013),
- vyhláškou č. 441/2013 Sb., která platila po pojistné události (tj. v době ocenění 20. 3. 2014),
- a vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., (platná k dnešnímu datu, tj. 20. 3. 2015).

Ve výpočtech analytické metody opotřebení byly předpokládané životnosti konstrukcí a vybavení stanoveny na základě přílohy č. 21, tab. č. 7 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a odborných znalostí. Přičemž předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení pro rodinné domy dle přílohy č. 21 výše uvedené vyhlášky je 80 let.

12.2 POSTUP OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU

V prvním kroku je stanovena nová (reprodukční) cena rodinného domu v době, kdy byl předán majitelům do užívání (tj. v době kolaudace). Tato pojistná hodnota domu je vypočtena nákladovým způsobem (bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti K_p) a položkovým rozpočtem.

Ve druhém kroku je určena časová cena rodinného domu těsně před vznikem pojistné události. Tato časová cena je vypočtena nákladovým způsobem, dle platné oceňovací vyhlášky. V tomto výpočtu již uvažuji opotřebení stavby a neuvažuji koeficient prodejnosti K_p.

Ve třetím kroku je stanovena časová cena nákladovým způsobem s odpočtem opotřebení základových konstrukcí, tj. konstrukcí, které zůstaly po požáru nepoškozeny. Neuvažuji s koeficientem prodejnosti K_p. Náklady na opravu rodinného domu zjišťuji položkovým rozpočtem.

12.3 ZJIŠTĚNÍ NOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU V DOBĚ KOLAUDACE

Tato nová (reprodukční cena) rodinného domu v době předání do užívání, tj. 25. 2. 2008 je vypočtena nákladovým způsobem ocenění dle § 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Výpočet zjištění ceny rodinného domu nákladovým způsobem dle vyhlášky je uvedeno v příloze č. 10.

12.3.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor stavby

Zastavěná plocha a obestavěný prostor dřevostavby rodinného domu je vypočítán dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zastavěná plocha i obestavěný prostor rodinného domu zůstávají pro všechny následující výpočty nákladové metody ocenění beze změn. Z tohoto důvodu není tento výpočet uváděn před každou nákladovou metodou.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	1. část	14,00	9,00	2,92	126,00	367,92
	Celkem 1.NP				**126,00**	**367,92**

	Podkroví - zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)		14,00	9,00		126,00	
- průměrná výška půdní nadezdívky				0,00		
- výška hřebene nad nadezdívkou				3,29		207,27
Celkem zastřešení						**207,27**

	Rekapitulace	ZP	OP
o		m^2	m^3
podezdívka			0,00
1. nadzemní podlaží		126,00	367,92
zastřešení			207,27
Celkem		**126,00**	**575,19**

Tab. č. 8 – Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru stavby[125]

[125] Zpracování vlastní.

12.3.2 Zjištění nové ceny rodinného domu v době kolaudace nákladovou metodou

K datu, kdy tento rodinný dům oceňuji (tj. k datu 25. 2. 2008) platila vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Ve výpočtu nezahrnuji koeficient prodejnosti K_p a nepočítám s opotřebením stavby.

Zatřídění stavby pro potřeby ocenění	
Rodinný dům, rekreační dům, rekreační chalupa	§ 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., typ L
Svislá nosná konstrukce	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví	s jedním podkrovím
Střecha	sklonitá
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Tab. č. 9 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – zatřídění stavby pro potřeby ocenění[126]

Koeficient vybavení stavby K_4						
Pol.č.	**Konstrukce a vybavení**	**Stand.**	**Objem. podíl**	**Část %**	**Koef.**	**Upravený obj. podíl**
1	Základy včetně zemních prací	S	0,082	100	1,00	0,082
2	Svislé konstrukce	S	0,212	100	1,00	0,212
3	Stropy	S	0,079	100	1,00	0,079
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,073	100	1,00	0,073
5	Krytina střech	S	0,034	100	1,00	0,034
6	Klempířské konstrukce	S	0,009	100	1,00	0,009
7	Vnitřní omítky	S	0,058	100	1,00	0,058
8	Fasádní omítky	S	0,028	100	1,00	0,028
9	Vnější obklady	S	0,005	100	1,00	0,005
10	Vnitřní obklady	N	0,023	100	1,54	0,035
11	Schody	S	0,010	100	1,00	0,010
12	Dveře	N	0,032	100	1,54	0,049
13	Okna	S	0,052	100	1,00	0,052
14	Podlahy obytných místností	S	0,022	100	1,00	0,022
15	Podlahy ostatních místností	S	0,010	100	1,00	0,010
16	Vytápění	S	0,052	100	1,00	0,052
17	Elektroinstalace	S	0,043	100	1,00	0,043
18	Bleskosvod	C	0,006	100	0,00	0,000
19	Rozvody vody	S	0,032	100	1,00	0,032
20	Zdroj teplé vody	S	0,019	100	1,00	0,019
21	Instalace plynu	C	0,005	100	0,00	0,000

[126] Zpracování vlastní.

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Objem. podíl	Část %	Koef.	Upravený obj. podíl
22	Kanalizace	S	0,031	100	1,00	0,031
23	Vybavení kuchyní	C	0,005	100	0,00	0,000
24	Vnitřní hygienické vybavení	N	0,041	100	1,54	0,063
25	Záchod	N	0,003	100	1,54	0,005
26	Ostatní	S	0,034	100	1,00	0,034
Součet upravených objemových podílů						103,75
Koeficient vybavení K_4						**1,0375**

Tab. č. 10 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – koeficient vybavení stavby K_4[127]

Ocenění	
Základní cena ZC (dle přílohy č. 6, vyhl. č. 3/2008) [Kč/m^3]	2 080,00
Koeficient využití podkroví K_{pod}	1,09
Základní cena po 1. úpravě = *ZC/ x Kpod*	2 267,20
Koeficient vybavení K_4 (dle výpočtu)	1,037
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 14, tab. č. 1) - ostatní obce)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38)	2,173
Základní cena upravená (ZCU) bez K_p [Kč/m^3]: $ZCU = ZC*K_4*K_5*K_i$	4344,50
Obestavěný prostor (OP) [m^3]	575,19
Cena RD bez K_p (věcná hodnota): *Cena RD = OP*ZCU*	**2 498 912,96**
Opotřebení analytickou metodou [%]	0,00
Odpočet po opotřebení [Kč]	0,00
Cena RD po odpočtu opotřebení [Kč]	**2 498 912,96**

Tab. č. 11 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – ocenění[128]

Nová cena rodinného domu v době kolaudace (tj. 25. 2. 2008) stanovená nákladovou metodou ocenění podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. činí **2 498 913 Kč**. Jedná se o cenu, na kterou mohl být rodinný dům v době kolaudace pojištěn. Kompletní výpočet této nákladové metody je v příloze č. 10.

12.3.3 Zjištění nové ceny rodinného domu v době kolaudace položkovým rozpočtem

V položkovém rozpočtu zjišťuji cenu pomocí agregovaných položek dle brožury „Ceny realizace dřevostaveb“. Pomocí tohoto rozpočtu stanovuji pořizovací (reprodukční) cenu rodinného domu v době kolaudace a náklady nutné na opravu škod způsobených pojistnou událostí.

---

[127] Zpracování vlastní.

[128] Zpracování vlastní.

V položkách rozpočtu nejsou zahrnuty náklady na přípravné práce, projektovou činnost, statiku a další související činnosti. Proto jsem v závěru rozpočtu tyto práce a činnosti zohlednila ve vedlejších rozpočtových nákladech, a to celkově 2,5 % ze základních rozpočtových nákladů (1,0 % na projekční práce a přípravnou činnost a 1,5 % na zařízení staveniště).

POLOŽKOVÝ ROZPOČET				
Rozpočet			JKSO	
Objekt		Název objektu	SKP	
01		**Rodinný dům - dřevostavba**	Měrná jednotka	
Stavba		Název stavby	Počet jednotek	
001		**Rodinný dům**	Náklady na m.j.	
Projektant			Typ rozpočtu	
Zpracovatel projektu				
Objednatel				
Dodavatel			Zakázkové číslo	
Rozpočtoval		Bc. Michaela Hornychová	Počet listů	

ROZPOČET NÁKLADŮ NA NOVÝ RD				
Základní rozpočtové náklady			**Ostatní rozpočtové náklady**	
	HSV celkem	1 401 014	Ztížené výrobní podmínky	0
Z	PSV celkem	1 116 417	Oborová přirážka	0
R	M práce celkem	107 088	Přesun stavebních kapacit	0
N	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	0
ZRN celkem		2 624 519	Zařízení staveniště	39 368
			Provoz investora	0
HZS		0	Projekční práce a přípravná činnost	26 245
ZRN+HZS		2 624 519	Ostatní náklady neuvedené	0
ZRN+ost.náklady+HZS		2 690 132	Ostatní náklady celkem	65 613

Vypracovala	**Za zhotovitele**	**Za objednatele**
Jméno : Bc. Michaela Hornychová Datum : 24.3.2015 Podpis :	Jméno : Datum : Podpis:	Jméno : Datum : Podpis:

Základ pro DPH	9,0	%	2 690 132 Kč
DPH	9,0	%	242 112 Kč
Základ pro DPH	0,0	%	0 Kč
DPH	0,0	%	0 Kč
Cena za rodinný dům celkem			**2 932 244 Kč**

Tab. č. 12 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – krycí list rozpočtu[129]

[129] Zpracování vlastní.

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ			
Stavební díl		**Typ dílu**	**Celkem**
1	Zemní práce	HSV	27 173
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV	161 896
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	422 174
4	Vodorovné konstrukce	HSV	136 761
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	991
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	80 659
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	188 389
64	Výplně otvorů	HSV	170 669
8	Trubní vedení	HSV	64 600
94	Lešení a stavební výtahy	HSV	15 436
311	Sádrokartonové konstrukce	HSV	132 266
711	Izolace proti vodě	PSV	67 247
713	Izolace tepelné	PSV	217 429
720	Zdravotechnická instalace	PSV	104 850
731	Ústřední vytápění	PSV	110 350
736	Podlahové vytápění	PSV	95 235
762	Konstrukce tesařské	PSV	214 437
764	Konstrukce klempířské	PSV	22 646
765	Krytiny tvrdé	PSV	85 373
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	41 649
778	Podlahy plovoucí	PSV	91 019
781	Obklady keramické	PSV	47 383
783	Nátěry	PSV	18 798
M21	Elektromontáže	M	107 088
	Celkem objekt [Kč]		**2 624 519**

Tab. č. 13 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – rekapitulace stavebních dílů[130]

Cena jednotlivých stavebních dílů na celý objekt činí **2 624 519 Kč** bez DPH. Náklady vynaložené na hlavní přidruženou výrobu (HSV) činí 1 401 014 Kč, náklady na přidruženou stavební výrobu (PSV) činí 1 116 417 Kč a náklady na montáže (M) jsou 107 088 Kč. K těmto nákladům je dále připočteno 1,5 % na zařízení staveniště tj. 39 368 Kč, 1,0 % na projekční práce a přípravnou činnost, tj. 26 245 Kč a připočteno DPH ve výši 9,0 %, které činí 242 112 Kč. Nová cena rodinného domu zjištěná položkovým rozpočtem je **2 932 244 Kč** s DPH, jak je zřejmé z krycího listu rozpočtu viz tab. č. 12.

Náklady na jednotlivé stavební díly v položkovém rozpočtu jsou patrné z tab. č. 13. Kompletní položkový rozpočet nákladů na nový rodinný dům viz příloha č. 8.

[130] Zpracování vlastní.

12.3.4 Pojistná smlouva uzavřená na rodinný dům

Pojistitel (tj. pojišťovna) uzavřela s pojištěným (tj. vlastníkem) tohoto objektu dne 26. 2. 2008 pojistnou smlouvu „*Pojištění obytných budov a souvisejících staveb*“. Pojistná smlouva byla sjednána na objekt, a to rodinný dům – dřevěný, přízemní, nepodsklepený. Pojištění bylo sjednáno na dobu neurčitou a začalo od prvního dne po uzavření smlouvy v 00.00 hodin dne 26. 2. 2008. Rodinný dům byl pojištěn na pojistnou částku 2 800 000 Kč.

Tuto pojistnou smlouvu sjednává pojišťovna pro rodinné domy a bytové domy, chaty, chalupy a související stavby (např. garáže, skleníky, altány apod.). Konkrétní pojištění je zvoleno pojištěným v pojistné smlouvě, výběrem z několika pojistných variant. Tyto varianty jsou: Start, Standard, Exclusive, Exclusive Plus a Exclusive Max (viz příloha č. 7). V této příloze jsou uvedeny všeobecné a doplňkové pojistné podmínky.

Varianta, kterou vlastník objektu zvolil, byla varianta Exclusive. Ve variantě jsou zahrnuta pojištění proti živelním škodám, rizika povodeň a záplava, škody vodovodní, pojištění skel, rizika spojená s odcizením, krádeží, vloupáním nebo loupeží, poškození součástí pachatelem, přepětím a pojištění Asistence pro dům a byt v rozsahu Nadstandard.

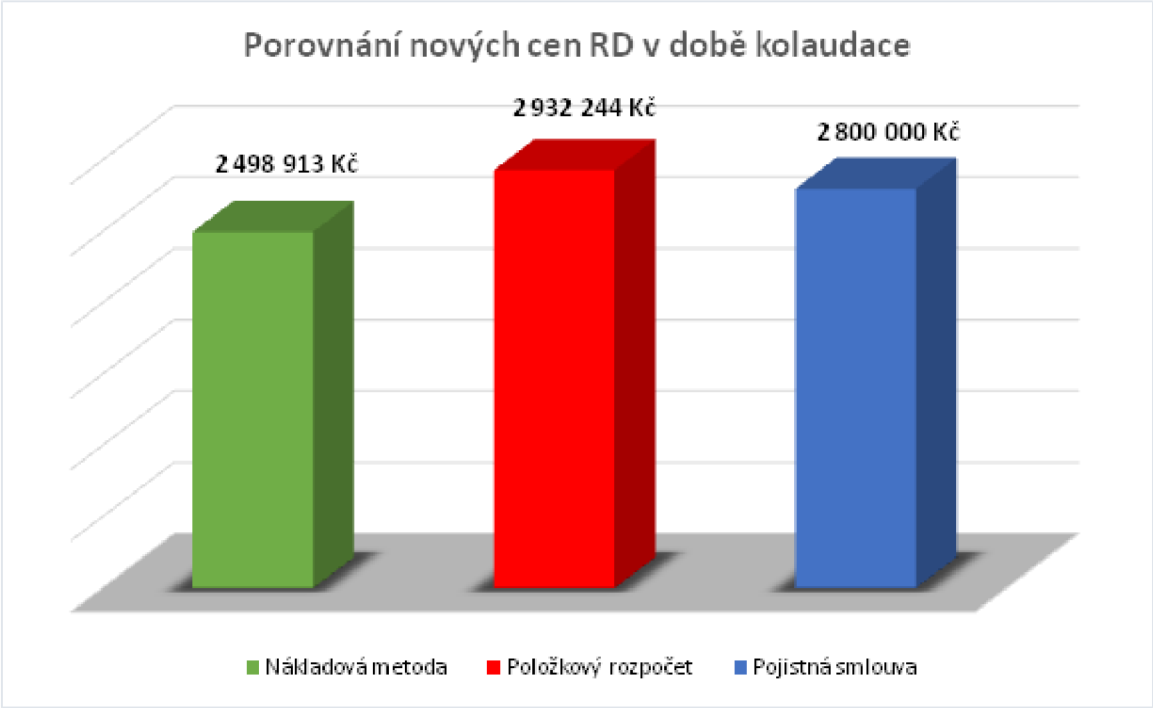
12.3.5 Porovnání nových cen rodinného domu v době kolaudace

Porovnání nových cen je provedenou jednak nákladovou metodou ocenění, bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti K_p a jednak položkovým rozpočtem.

Rekapitulace - porovnání nových cen RD v době kolaudace	
Nová cena RD zjištěná nákladovou metodou	**2 498 913 Kč**
Nová cena RD zjištěná položkovým rozpočtem	**2 932 244 Kč**
Nová cena RD, na kterou byl RD pojištěn (pojistná částka dle PS)	**2 800 000 Kč**

Tab. č. 14 – Rekapitulace porovnání nových cen RD v době kolaudace[131]

[131] Zpracování vlastní.



Graf č. 7 – Porovnání nových cen RD v době kolaudace[132]

Výše jednotlivých nových cen rodinného domu zjišťovaných dle nákladové metody a položkového rozpočtu v době předání do užívání se od sebe liší. Je to způsobeno rozdílnou metodikou výpočtu. Z grafu je patrné, že pojistná částka sjednaná v pojistné smlouvě na rodinný dům, která činí **2 800 000 Kč** je vyšší, než nová cena rodinného domu určená na základě nákladové metody dle oceňovací vyhlášky, která je **2 498 913 Kč**. Nová cena rodinného domu, která dle položkového rozpočtu činí **2 932 244 Kč** je vyšší, z důvodu podrobnější kalkulace jednotlivých cen v rozpočtu, zahrnutím vedlejších rozpočtových nákladů (tj. nákladů na zařízení staveniště 1,5 %, projekční práce a přípravnou činnost 1,0 %) a také sazbou DPH ve výši 9,0 % (platná v době ocenění).

12.4 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU TĚSNĚ PŘED POJISTNOU UDÁLOSTÍ

12.4.1 Zjištění časové ceny rodinného domu těsně před pojistnou událostí nákladovou metodou

Zjištění časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí, tj. před datem 15. 2. 2013 je zjišťováno opět pomocí nákladové metody dle oceňovací vyhlášky

[132] Zpracování vlastní.

č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. Vzhledem k tomu, že stavba byla již v provozu, v rámci výpočtu časové ceny uvažuji opotřebení konstrukcí, které je provedeno analytickou metodou opotřebení. Předpokládaná životnost jednotlivých konstrukcí a vybavení je dle př. 15, tab. č. 7 oceňovací vyhlášky. Ve výpočtu neuvažuji s použitím koeficientu prodejnosti K_p.

Koeficient vybavení stavby K_4						
Pol.č.	**Konstrukce a vybavení**	**Stand.**	**Objem. podíl**	**Část %**	**Koef.**	**Upravený obj. podíl**
1	Základy včetně zemních prací	S	0,082	100	1,00	0,082
2	Svislé konstrukce	S	0,212	100	1,00	0,212
3	Stropy	S	0,079	100	1,00	0,079
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,073	100	1,00	0,073
5	Krytina střech	S	0,034	100	1,00	0,034
6	Klempířské konstrukce	S	0,009	100	1,00	0,009
7	Vnitřní omítky	S	0,058	100	1,00	0,058
8	Fasádní omítky	S	0,028	100	1,00	0,028
9	Vnější obklady	S	0,005	100	1,00	0,005
10	Vnitřní obklady	N	0,023	100	1,54	0,035
11	Schody	S	0,010	100	1,00	0,010
12	Dveře	N	0,032	100	1,54	0,049
13	Okna	S	0,052	100	1,00	0,052
14	Podlahy obytných místností	S	0,022	100	1,00	0,022
15	Podlahy ostatních místností	S	0,010	100	1,00	0,010
16	Vytápění	S	0,052	100	1,00	0,052
17	Elektroinstalace	S	0,043	100	1,00	0,043
18	Bleskosvod	C	0,006	100	0,00	0,000
19	Rozvody vody	S	0,032	100	1,00	0,032
20	Zdroj teplé vody	S	0,019	100	1,00	0,019
21	Instalace plynu	C	0,005	100	0,00	0,000
22	Kanalizace	S	0,031	100	1,00	0,031
23	Vybavení kuchyní	C	0,005	100	0,00	0,000
24	Vnitřní hygienické vybavení	N	0,041	100	1,54	0,063
25	Záchod	N	0,003	100	1,54	0,005
26	Ostatní	S	0,034	100	1,00	0,034
Součet upravených objemových podílů						103,75
Koeficient vybavení K_4						**1,0375**

Tab. č. 15 – Zjištění časové ceny RD těsně před pojistnou událostí – koeficient vybavení stavby K_4[133]

[133] Zpracování vlastní.

Ocenění	
Základní cena ZC (dle přílohy č. 6, vyhl. č. 3/2008 Sb.) [Kč/m^3]	2 080,00
Koeficient využití podkroví K_{pod}	1,09
Základní cena po 1. úpravě = *ZC´ x Kpod*	2 267,20
Koeficient vybavení K_4 (dle výpočtu)	1,037
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 14, tab. č. 1) - ostatní obce)	0,85
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 a změna vyhl. č. 450/2012)	2,146
Základní cena upravená (ZCU) bez K_p [Kč/m^3]: $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$	4290,52
Obestavěný prostor (OP) [m^3]	575,19
Cena RD bez K_p (věcná hodnota): *Cena RD = OP x ZCU*	**2 467 864,20**
Opotřebení analytickou metodou [%]	8,71
Odpočet po opotřebení [Kč]	214 950,97
Cena RD po odpočtu opotřebení [Kč], (věcná hodnota)	**2 252 913,23**

Tab. č. 16 – Zjištění časové ceny RD těsně před pojistnou událostí – ocenění[134]

Časová cena rodinného domu těsně před vznikem pojistné události určená nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb., po odpočtu opotřebení analytickou metodou je **2 252 913 Kč**. Kompletní výpočet nákladové metody včetně odpočtu opotřebení je v příloze č. 11.

12.4.2 Porovnání nové ceny rodinného domu v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události

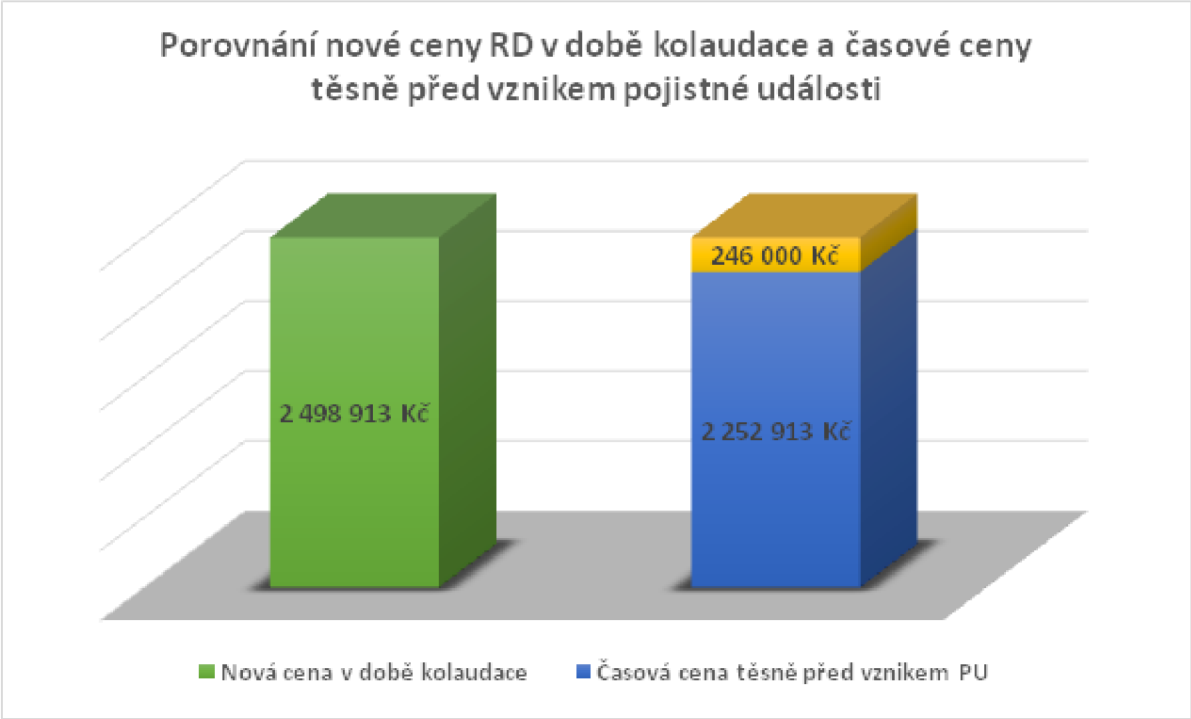
Porovnáním výše uvedených cen zjišťuji, o jakou hodnotu se snížila cena stavby vlivem opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení za dobu od kolaudace, po dobu těsně před vznikem pojistné události, tj. za dobu pěti let. Na snížení časové ceny rodinného domu má také vliv koeficientu změny cen staveb K_i, který byl změněn vyhláškou č. 450/2012 Sb.

Rekapitulace - porovnání nové ceny RD v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události	
Nová cena RD zjištěná nákladovou metodou v době kolaudace	2 498 913 Kč
Časová cena RD těsně před vznikem pojistné události	2 252 913 Kč
Výsledný rozdíl	**246 000 Kč**

Tab. č. 17 – Rekapitulace porovnání nové ceny RD v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události[135]

[134] Zpracování vlastní.

[135] Zpracování vlastní.



Graf č. 8 – Porovnání nové ceny RD v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události[136]

Z grafu porovnání nové ceny rodinného domu v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události je patrný rozdíl, který činí **246 000 Kč**. Tento rozdíl nám říká, jakou hodnotu rodinný dům za dobu pěti let v období od kolaudace po dobu těsně před požárem (tj. v období 25. 2. 2008 – 14. 2. 2013) ztratil. Tedy jak se opotřebení domu za tuto dobu promítlo do časové ceny rodinného domu těsně před požárem. Časová cena domu těsně před pojistnou událostí je **2 252 913 Kč**.

12.5 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU PO OPRAVĚ ŠKOD

12.5.1 Nákladová metoda zjištění časové ceny rodinného domu po opravě škod

Časová cena (věcná hodnota) dřevostavby rodinného domu po opravě vzniklých škod je stanovena k datu 20. 3. 2014 nákladovou metodou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bez použití koeficientu prodejnosti K_p. Opotřebení dle analytické metody je počítáno pouze u základových konstrukcí, jelikož tyto konstrukce jako jediné zůstaly nepoškozeny. Ostatní konstrukce jsou počítány jako nové, bez odpočtu opotřebení.

[136] Zpracování vlastní.

Seznam poškozených konstrukcí

1. Základy včetně zemních prací – ŽB základová deska s izolací (0 %),
2. Svislé konstrukce – na bázi dřevní hmoty s tepelnou izolací (100 %),
3. Stropy – dřevěné spalné s rovným podhledem (100 %),
4. Zastřešení mimo krytinu – vázaná konstrukce krovu (100 %),
5. Krytina střech – betonové dvoudrážkové tašky (100 %),
6. Klempířské konstrukce – systémové z hliníku a titanz. plechu s povrchovou úpravou (100 %),
7. Úpravy vnitřních povrchů – malby a tapety (100 %),
8. Úpravy vnějších povrchů – silikátová tenkovrstvá omítka Baumit, obklady DecoBrick (100 %),
9. Vnitřní obklady keramické – keramické z přírodního kamene (100 %),
10. Schody – dřevěné samonosné bukové (100 %),
11. Dveře – dýhované hladké plné nebo vchodové částečně prosklené se světlíkem (100 %),
12. Vrata – nejsou (100 %),
13. Okna – plastová včetně hliníkových horizontálních žaluzií (100 %),
14. Povrch podlah – laminátové plovoucí, keramická dlažba (100 %),
15. Vytápění – podlahové s elektrokotlem (100 %),
16. Elektroinstalace – světelný, zásuvkový i motorový proud (100 %),
17. Bleskosvod – v objektu není proveden (100 %),
18. Vnitřní vodovod – studené i teplé (100 %),
19. Ohřev teplé vody – elektrický bojler (100 %),
20. Vnitřní plynovod – není v objektu proveden (100 %),
21. Vnitřní kanalizace – z kuchyně, koupelny a WC (100 %),
22. Vybavení kuchyní – el. sporák se neuvažuje (100 %),

23. Vnitřní hygienické zařízení včetně WC – plastová vana, umyvadlo, sprchovací kout, WC splachovací (nadstandardní) (100 %),

24. Výtahy – není (100 %),

25. Ostatní – krb, digestoř (100 %).

Zatřídění stavby pro potřeby ocenění	
Rodinný dům, rekreační dům, rekreační chalupa	§ 13 a příloha č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb., typ L
Svislá nosná konstrukce	dřevěná
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví	s jedním podkrovím
Střecha	sklonitá
Počet nadzemních podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Tab. č. 18 – Zjištění časové ceny RD po opravě škody – zatřídění stavby pro potřeby ocenění[137]

Koeficient vybavení stavby K_4						
Pol.č.	**Konstrukce a vybavení**	**Stand.**	**Objem. Podíl**	**Část [%]**	**Koef.**	**Upravený obj. podíl**
1	Základy včetně zemních prací	S	0,083	100	1,00	0,083
2	Svislé konstrukce	S	0,214	100	1,00	0,214
3	Stropy	S	0,113	100	1,00	0,113
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,062	100	1,00	0,062
5	Krytina střech	S	0,022	100	1,00	0,022
6	Klempířské konstrukce	S	0,006	100	1,00	0,006
7	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,058	100	1,00	0,058
8	Úpravy vnějších povrchů	S	0,032	100	1,00	0,032
9	Vnitřní obklady keramické	N	0,008	100	1,54	0,012
10	Schody	S	0,031	100	1,00	0,031
11	Dveře	N	0,032	100	1,54	0,049
12	Vrata	C	0,003	100	0,00	0,000
13	Okna	S	0,052	100	1,00	0,052
14	Povrch podlah	S	0,029	100	1,00	0,029
15	Vytápění	S	0,038	100	1,00	0,038
16	Elektroinstalace	S	0,064	100	1,00	0,064
17	Bleskosvod	C	0,003	100	0,00	0,000
18	Vnitřní vodovod	S	0,022	100	1,00	0,022
19	Ohřev teplé vody	S	0,017	100	1,00	0,017

[137] Zpracování vlastní.

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Objem. Podíl	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
20	Vnitřní plynovod	C	0,000	100	0,00	0,000
21	Vnitřní kanalizace	S	0,020	100	1,00	0,020
22	Vybavení kuchyní	C	0,000	100	0,00	0,000
23	Vnitřní hygienické zařízení včetně WC	N	0,029	100	1,54	0,045
24	Výtahy	C	0,010	100	0,00	0,000
25	Ostatní	S	0,052	100	1,00	0,052
Součet upravených objemových podílů						102,13
Koeficient vybavení stavby K_4						**1,0213**

Tab. č. 19 – Zjištění časové ceny RD po opravě škod – koeficient vybavení stavby K_4[138]

Ocenění	
Základní cena ZC (dle přílohy č. 11, vyhl. č. 441/2013 Sb.) [Kč/m^3]	2 080,00
Koeficient využití podkroví K_{pod}	1,09
Základní cena po 1. úpravě = *ZC´ x Kpod*	2 267,20
Koeficient vybavení K_4 (dle výpočtu)	1,021
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 14, tab. č. 1) - ostatní obce)	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 41)	2,126
Základní cena upravená (ZCU) bez K_p [Kč/m^3]: $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$	3938,03
Obestavěný prostor (OP) [m^3]	575,19
Cena RD bez K_p (věcná hodnota): *Cena RD = OP x ZCU*	**2 265 115,48**
Opotřebení analytickou metodou [%]	0,61
Odpočet po opotřebení [Kč]	13 817,20
Cena RD po odpočtu opotřebení [Kč], (věcná hodnota)	**2 251 298,28**

Tab. č. 20 – Zjištění časové ceny RD po opravě škod – ocenění[139]

Časová cena rodinného domu po opravě škod zjištěná nákladovým způsobem činí **2 251 298 Kč**. Kompletní výpočet této nákladové metody je v příloze č. 12.

12.5.2 Porovnání časových cen rodinného domu těsně před vznikem pojistné události a po opravě škod

V případě srovnávání časové ceny těsně před vznikem pojistné události a po opravě, musí být u konstrukcí a vybavení stejná životnost jako u výpočtu míry opotřebení. Jen v takovém případě, bude mít toto srovnání pojistných hodnot vypovídající hodnotu. Ve výpočtu neuvažuji s použitím koeficientu prodejnosti K_p.

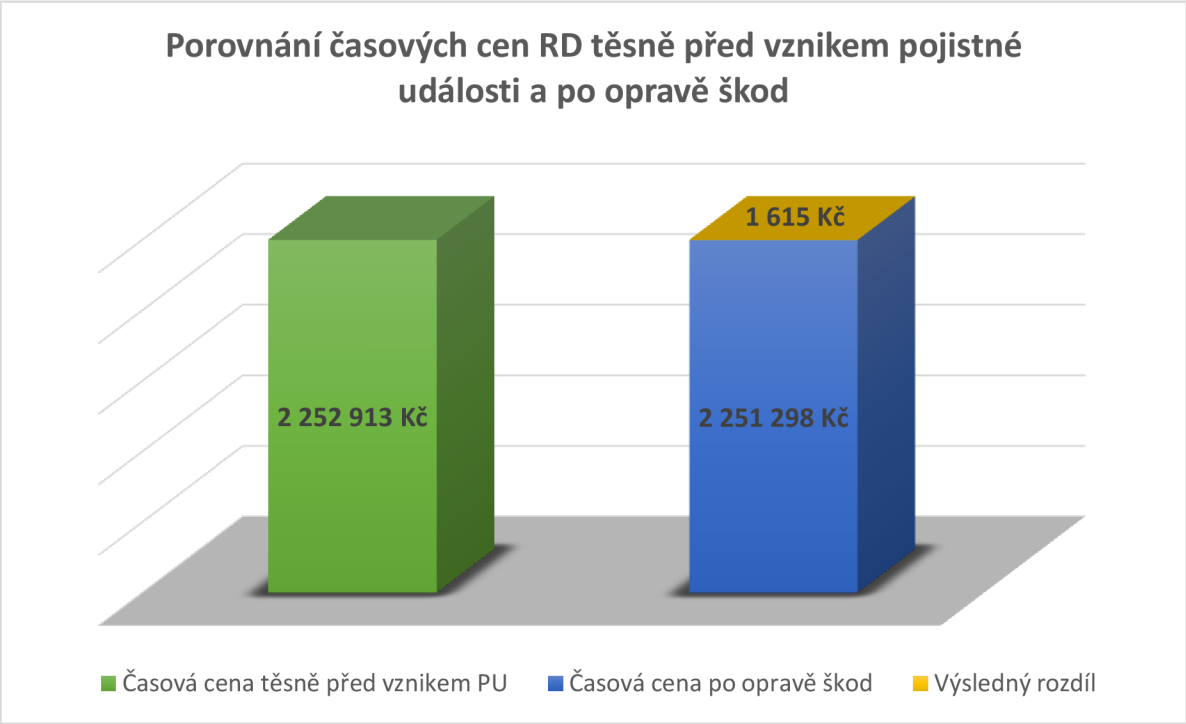
---

[138] Zpracování vlastní.

[139] Zpracování vlastní.

Rekapitulace - porovnání časových RD těsně před vznikem pojistné události a po opravě škod	
Časová cena RD těsně před vznikem pojistné události	2 252 913 Kč
Časová cena RD po opravě škod	2 251 298 Kč
Výsledný rozdíl	**1 615 Kč**

Tab. č. 21 – Rekapitulace porovnání časových cen RD těsně před vznikem po pojistné události a po opravě škod[140]



Graf č. 9 – Porovnání časových cen RD těsně před vznikem pojistné události a po opravě škod[141]

Výsledný rozdíl hodnot mezi časovou cenou zjištěnou před vznikem pojistné události a cenou časovou stanovenou po opravě škod je **1615 Kč**. Časová cena těsně před vznikem pojistné události je oceněna dle vyhlášky č. 3/2008, ve znění vyhlášky č. 450/2012. Vzhledem k datu určení ceny časové po opravě škod, je tato cena stanovena dle novelizované vyhlášky č. 411/2013 Sb. Novelou vyhlášky došlo k úpravě koeficientu změny cen staveb K_i a jednotlivých položek konstrukcí a vybavení. Tyto uvedené změny způsobily minimální rozdíl porovnávaných časových cen v době těsně před vznikem pojistné události a po opravě škod.

[140] Zpracování vlastní.

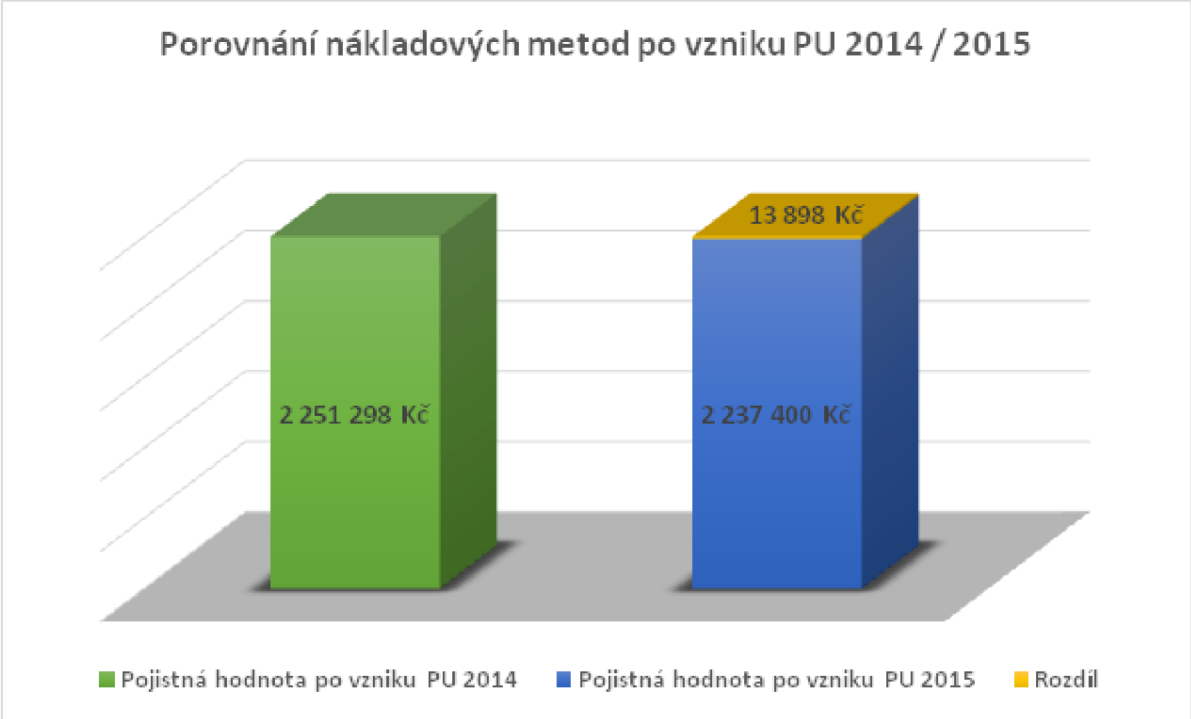
[141] Zpracování vlastní.

12.5.3 Porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015

Pro zajímavost uvádím porovnání časové ceny určené nákladovou metodou k datu ocenění pojišťovnou, tj. k datu 20. 3. 2014 dle vyhlášky č. 441/2013 Sb a nákladovou metodou k datu ocenění o rok později, tj. k datu 20. 3. 2015 dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Kompletní výpočet nákladové metody ke dni 20. 3. 2015 je v příloze č. 13.

Rekapitulace - porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015	
Časová cena stanovená k datu 20. 3. 2014	2 251 298 Kč
Časová cena stanovená k datu 20. 3. 2015	2 237 400 Kč
Výsledný rozdíl	**13 898 Kč**

Tab. č. 22 – Rekapitulace – porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015[142]



Graf č. 10 – Porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015[143]

Z grafu je patrné, že rozdíl v porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a časové ceny po opravě škod v roce 2015 je **13 898 Kč**. Ve vyhlášce č. 199/2014 Sb., která mění vyhlášku č. 441/2013 Sb., došlo ke změně koeficientu změny cen staveb K_i, který způsobil rozdíl časových cen mezi rokem 2014 a 2015.

---

[142] Zpracování vlastní.

[143] Zpracování vlastní.

12.5.4 Zjištění nákladů na opravu rodinného domu položkovým rozpočtem

Položkový rozpočet byl vyhotoven pomocí studentské verze programu BUILDpower S společností RTS a.s. S jeho pomocí byla stanovena výše nákladů na opravu rodinného domu po pojistné události. Bližší informace o cenách a výpočtu viz kapitola 12.1.1.

Pojistnou událostí došlo k totálnímu poškození rodinného domu, proto je rozpočet počítán na kompletní nový rodinný dům bez základových konstrukcí a venkovních přípojek inženýrských sítí, ty zůstaly zachovány z původního požárem zničeného domu. Zachovalé základové konstrukce jsou po očištění možné dále použít pro nový rodinný dům. Pokud by se prokázalo, že ŽB základová deska byla zničena, musely by se do tohoto rozpočtu započítat nejen nové základy, ale i náklady spojené s demolicí těchto konstrukcí a také umístění nových přípojek pod rodinný dům.

Jelikož počítám výši celkových nákladů na opravu rodinného domu zasaženého požárem, jsou v ceně přičteny i s tím související demoliční práce a odvoz suti na nejbližší skládku, která je od objektu vzdálena 12 km. Objem demoličních prací je určen odhadem.

POLOŽKOVÝ ROZPOČET				
Rozpočet			JKSO	
Objekt		Název objektu	SKP	
01		**Rodinný dům - dřevostavba**	Měrná jednotka	
Stavba		Název stavby	Počet jednotek	
001		**Rodinný dům**	Náklady na m.j.	
Projektant			Typ rozpočtu	
Zpracovatel projektu				
Objednatel				
Dodavatel			Zakázkové číslo	
Rozpočtovala		Bc. Michaela Hornychová	Počet listů	

ROZPOČET NÁKLADŮ NA OPRAVU RD				
Základní rozpočtové náklady			**Ostatní rozpočtové náklady**	
	HSV celkem	1 299 070	Ztížené výrobní podmínky	0
Z	PSV celkem	1 116 417	Oborová přirážka	0
R	M práce celkem	107 088	Přesun stavebních kapacit	0
N	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	0
ZRN celkem		2 522 574	Zařízení staveniště	37 839
			Provoz investora	0
HZS		0	Projekční práce a přípravná činnost	25 226
ZRN+HZS		2 522 574	Ostatní náklady neuvedené	0
ZRN+ost.náklady+HZS		2 585 638	Ostatní náklady celkem	63 064

Vypracovala	**Za zhotovitele**	**Za objednatele**
Jméno : Bc. Michaela Hornychová Datum : 24.3.2015 Podpis :	Jméno : Datum : Podpis:	Jméno : Datum : Podpis:

Základ pro DPH	15,0	%	2 585 638 Kč
DPH	15,0	%	387 846 Kč
Základ pro DPH	0,0	%	0 Kč
DPH	0,0	%	0 Kč
Cena za rodinný dům celkem			**2 973 484 Kč**

Tab. č. 23 – Zjištění výše nákladů na opravu RD po pojistné události položkovým rozpočtem – krycí list rozpočtu[144]

[144] Zpracování vlastní.

REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ			
	Stavební díl	**Celkem**	**Typ dílu**
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	422 174
4	Vodorovné konstrukce	HSV	136 761
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	991
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	80 659
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	188 389
64	Výplně otvorů	HSV	170 669
94	Lešení a stavební výtahy	HSV	15 436
98	Demolice	HSV	151 724
311	Sádrokartonové konstrukce	HSV	132 266
711	Izolace proti vodě	PSV	67 247
713	Izolace tepelné	PSV	217 429
720	Zdravotechnická instalace	PSV	104 850
731	Ústřední vytápění	PSV	110 350
736	Podlahové vytápění	PSV	95 235
762	Konstrukce tesařské	PSV	214 437
764	Konstrukce klempířské	PSV	22 646
765	Krytiny tvrdé	PSV	85 373
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	41 649
778	Podlahy plovoucí	PSV	91 019
781	Obklady keramické	PSV	47 383
783	Nátěry	PSV	18 798
M21	Elektromontáže	M	107 088
	Celkem objekt [Kč]		**2 522 574**

Tab. č. 24 – Zjištění výše nákladů na opravu RD po pojistné události položkovým rozpočtem – rekapitulace stavebních dílů[145]

Cena jednotlivých stavebních dílů na celý objekt činí **2 522 574 Kč** bez DPH. Náklady vynaložené na hlavní přidruženou výrobu (HSV) činí 1 299 070 Kč, náklady na přidruženou stavební výrobu (PSV) činí 1 116 417 Kč a náklady na montáže (M) jsou 107 088 Kč. K těmto nákladům je dále připočteno 1,5 % na zařízení staveniště tj. 37 839 Kč, 1,0 % na projekční práce a přípravnou činnost, tj. 25 226 Kč a připočteno DPH ve výši 15,0 %, které činí 387 846 Kč. Nová cena rodinného domu zjištěná položkovým rozpočtem je **2 973 484 Kč** s DPH, jak je zřejmé z krycího listu rozpočtu. Kompletní položkový rozpočet nákladů na opravu rodinného domu je uveden v příloze č. 9.

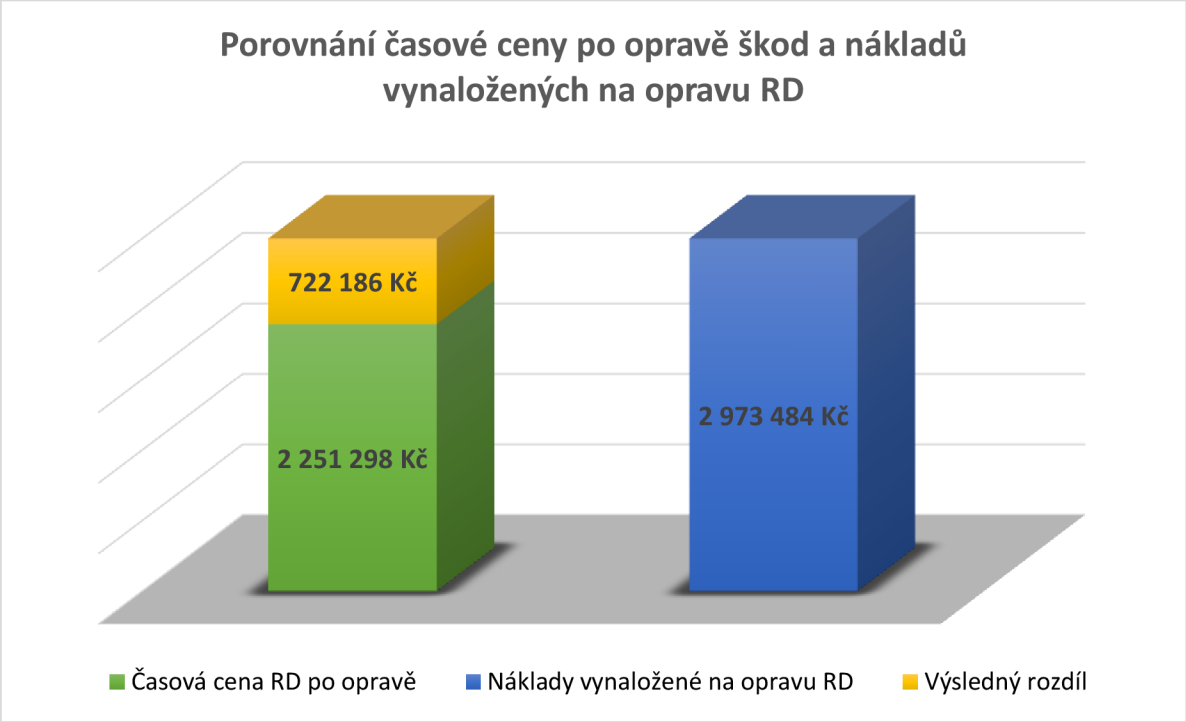
[145] Zpracování vlastní.

12.5.5 Porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu rodinného domu

Pro přehlednost porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu rodinného domu je zpracována následující tabulka.

Rekapitulace - porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu RD	
Časová cena RD po opravě zjištěná nákladovou metodou	2 251 298 Kč
Náklady nutné na opravu RD zjištěné položkovým rozpočtem	2 973 484 Kč
Výsledný rozdíl	**722 186 Kč**

Tab. č. 25 – Rekapitulace – porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu RD[146]



Graf č. 11 – Porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu RD[147]

[146] Zpracování vlastní.

[147] Zpracování vlastní.

Z grafu porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu rodinného domu plyne rozdíl cen, který činí **722 186 Kč**. Jedná se o rozdíl cen mezi náklady, které je nutné vynaložit na opravu poškozených konstrukcí a ceny časové, která se zjistila těsně před pojistnou událostí. Vysoký rozdíl porovnávaných cen je způsoben tím, že v položkovém rozpočtu nákladů na opravu objektu jsou zahrnuty stavební práce spjaté s demolicí původního požárem zasaženého objektu, následné naložení a odvoz suti na nejbližší skládku a s tím související poplatek za uložení suti na skládku. Dále v položkovém rozpočtu uvažujeme se zahrnutím vedlejších rozpočtových nákladů (tj. nákladů na zařízení staveniště ve výši 1,5 %, projekční práce a přípravnou činnost ve výši 1,0 %) a také sazbou DPH ve výši 15,0 % (platná v době ocenění).

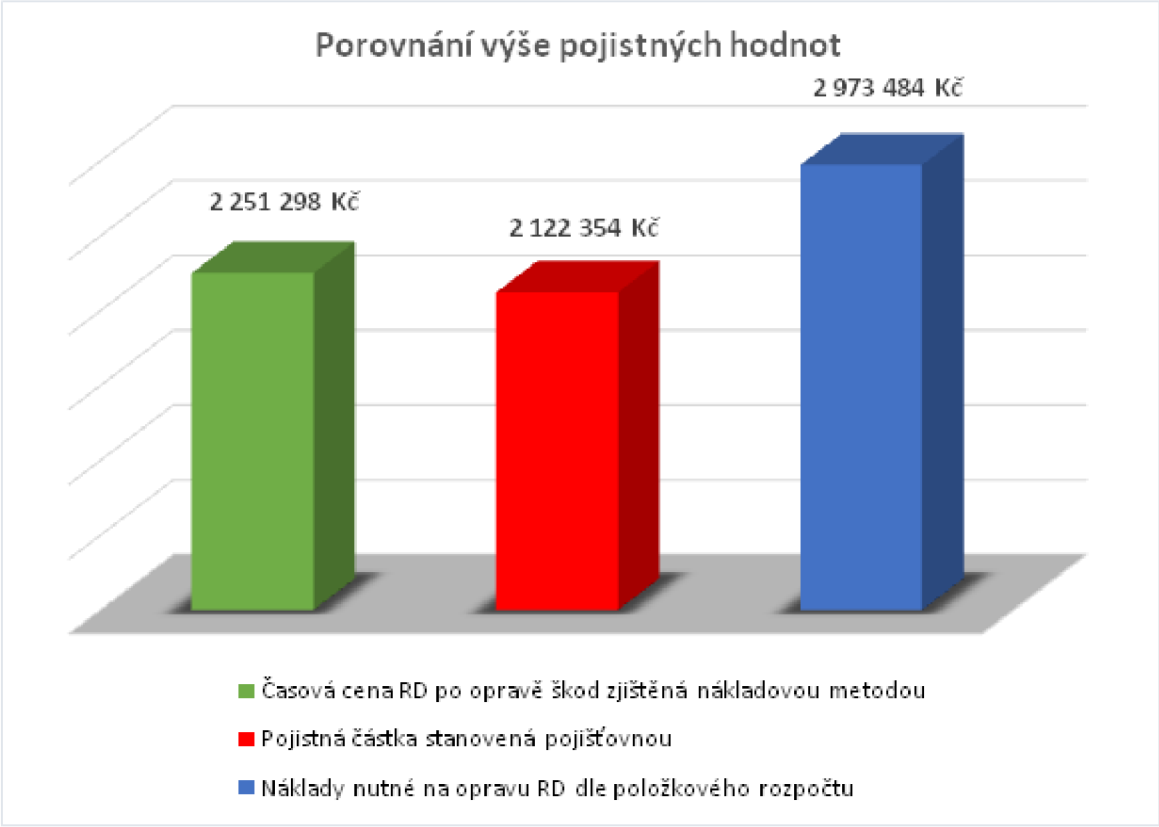
12.6 POROVNÁNÍ POJISTNÝCH HODNOT PO POJISTNÉ UDÁLOSTI

V závěrečné části porovnávám výše pojistné hodnoty rodinného domu po opravě škod stanovené nákladovou metodou, pojistné plnění stanovené pojišťovnou a náklady nutné na opravu rodinného domu zjištěné položkovým rozpočtem.

Rekapitulace - porovnání výše pojistných hodnot	
Časová cena RD po opravě škod zjištěná nákladovou metodou	2 251 298 Kč
Pojistné plnění stanovené pojišťovnou	2 122 354 Kč
Náklady nutné na opravu RD zjištěné položkovým rozpočtem	2 973 484 Kč

Tab. č. 26 – Porovnání výše pojistných hodnot po pojistné události[148]

[148] Zpracování vlastní.



Graf č. 12 – Porovnán výše pojistných hodnot po pojistné události[149]

Pomocí ocenění nákladovou metodou v době po pojistné události mi vyšla cena rodinného domu **2 251 298 Kč**. Pojišťovna ocenila pomocí nákladové metody rodinný dům také po pojistné události, a tato cena činila **2 122 354 Kč**.

Dle mého názoru je více vypovídající hodnota mnou vypočtená, a to hodnota 2 251 298 Kč, než hodnota stanovená pojišťovnou. Je to zejména z důvodu, že uvažuji životnost konstrukcí a vybavení dle skutečných životností, jaké konstrukce a vybavení pro tento typ rodinného domu mohou mít. Dle výpočtu pojišťovny je životnost všech konstrukcí a vybavení 80 let. To je u konstrukcí krátkodobé životnosti, jako jsou např. okna, dveře, elektroinstalace, povrchy podlah, vytápění apod. (mimo prvky dlouhodobé životnosti) málo pravděpodobné.

Z grafu vyplývá, že náklady stanovené nákladovou metodou dle mého výpočtu, i výpočtu pojišťovny, nepokryjí náklady nutné na opravu škod rodinného domu dle položkového rozpočtu, které činí **2 973 484 Kč**. Značný rozdíl ceny mezi časovou cenou zjištěnou nákladovou metodou a položkovým rozpočtem je způsoben rozdílnou metodikou

[149] Zpracování vlastní.

výpočtu. V ceně rozpočtu jsou navíc zahrnuty projekční práce, přípravná činnost, zařízení staveniště a demoliční práce, naložení a odvoz suti na nejbližší skládku, poplatek za uložení suti na skládku a ostatní náklady, které nejsou zahrnuty v nákladové metodě. Celkovou cenu může také ovlivňovat několik faktorů jako je: lokalita stavby, velikost a zázemí realizační firmy, situace na trhu a slevy různého charakteru. Pojišťovna v konečném výsledku své likvidační činnosti vyplatí skutečnou částku, vynaloženou do opravy rodinného domu.

ZÁVĚR

Hlavním úkolem práce bylo stanovit výši pojistného plnění za totální škodu způsobenou požárem podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního stavu a vyhodnotit rozdíl ceny původní a po škodní události znovu zřízeného objektu.

Cíle diplomové práce jsem prezentovala na skutečném případu pojistné události, a to na požárem zasaženém objektu montované dřevostavby rodinného domu v okrese Kroměříž.

Novou cenu (pojistnou hodnotu) v době kolaudace rodinného domu jsem určila nákladovým způsobem dle v té době platné oceňovací vyhlášky. V ocenění jsem neuvažovala s koeficientem prodejnosti K_p a vzhledem k novostavbě rodinného domu bylo opotřebení konstrukcí nulové. Cena určená touto metodou mi vyšla **2 498 913 Kč.** V té době se mohlo jednat o skutečnou pojistnou hodnotu rodinného domu. Výpočet jsem provedla i položkovým rozpočtem pomocí agregovaných cen, kde jsem stanovila pojistnou hodnotu v době kolaudace, a ta činila **2 932 244 Kč.** Jednotlivé ceny jsem porovnala s pojistnou částkou 2 800 000 Kč uvedenou v pojistné smlouvě na mnou posuzovaný objekt. Tímto porovnáním hodnot jsem dospěla k závěru, že částka, na kterou byl dům pojištěn, je přiměřená. Jedná se sice o částku nižší, než je cena vypočtená položkovým rozpočtem, ten ale zahrnuje i náklady na přípravnou a projekční činnost, náklady na zařízení staveniště, rezervy a další náklady nezohledněné ve výpočtu nákladové metody. Je téměř pravidlem, že náklady na realizaci výstavby domu jsou nižší, než předběžný položkový rozpočet.

Časovou cenu rodinného domu těsně před vznikem pojistné události jsem určila nákladovou metodou s odpočtem opotřebení a bez použití koeficientu prodejnosti a je **2 252 913 Kč**. Porovnáním nové ceny v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události je rozdíl, který činí 246 000 Kč. Tento rozdíl nám říká, jakou hodnotu stavba za dobu opotřebení (tj. dobu pěti let) ztratila, tedy jak se opotřebení domu za tuto dobu promítlo do časové ceny těsně před vznikem požáru.

K pojistné události došlo dne 15. 2. 2013. Příčinou vzniku pojistné události byla technická závada elektroinstalace anebo porucha na systému vytápění rodinného domu. Tato pojistná událost byla nahlášena pojišťovně a prošetřena technikem pojišťovny při místním šetření. Ten provedl zápis rozsahu škod vzniklých na stavbě a provedl zdokumentování totální škody způsobené požárem na dřevostavbě rodinného domu.

Časovou cenu po pojistné události jsem určila pomocí nákladové metody. Vypočtená cena **2 251 298 Kč** stanovuje výši nákladů nutných na opravu škod vzniklých požárem**.** Pojišťovna tuto cenu vyhodnotila také dle nákladové metody ocenění na částku **2 122 354 Kč**. Položkovým rozpočtem jsem stanovila cenu dle přiměřených nákladů nutných na opravu, tato částka činí **2 973 484 Kč** včetně 15 % DPH**.** Značný rozdíl ceny mezi časovou cenou zjištěnou nákladovou metodou a položkovým rozpočtem je způsoben rozdílnou metodikou výpočtu. V ceně rozpočtu jsou oproti nákladové metodě zahrnuty nejen náklady na opravu poškozených konstrukcí, ale i náklady spojené s přípravnou a projekční činností, zařízení staveniště, demoliční práce, odvoz suti na skládku, poplatek za uložení suti na skládku a ostatní náklady nezahrnuté v nákladové metodě. Celkovou cenu dle položkového rozpočtu ovlivňují také další faktory jako je lokalita stavby, velikost a zázemí realizační firmy, situace na trhu a slevy různého charakteru. Porovnáním hodnot dle výpočtu na základě položkového rozpočtu v době kolaudace a následně po opravě škod jsem zjistila, že došlo ke zhodnocení investice stavby. U nákladové metody ke zhodnocení stavby nedošlo. Nákladovým způsobem ocenění nelze dosáhnout zhodnocení vložené investice ve výši nákladů na opravu škod zjištěných položkovým rozpočtem.

Z výpočtů vyplývá, že náklady na opravu rodinného domu převyšují cenu domu před poškozením, tedy že NO > C1 (tj. 2 973 484 Kč > 2 252 913 Kč), jedná se tedy o totální (úplnou) škodu.

Pojistnou částku stanovenou od pojišťovny by bylo vhodné po zjištění výše nákladů na opravu rodinného domu upravit, aby nedošlo k přepojištění nebo podpojištění tohoto objektu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

[2] ČEJKOVÁ, V., NEČAS, S. *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2006, 130 s. ISBN 80-210-3990-6.

[3] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*, 3. vydání - přepracované, Praha: Ekopress, c2009, 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

[4] NĚMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví,* 1. vydání, Praha: nakladatelství C. H. Beck, 2010, 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

[5] ÚRS PRAHA, A.S. 2014. *Ceny realizace dřevostaveb*. Praha: ÚRS Praha, a.s. ISBN 978-80-7369-515-6.

[6] VÁVROVÁ E. *Pojišťovnictví I.*, 1.vydání, Brno: MZLU v Brně, 2013, 104 s. ISBN 978-80-7375-784-7.

LEGISLATIVA

[7] Zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen jako „NOZ“ nebo „nový občanský zákoník“).

[8] Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů.

[9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[10] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě), ve znění pozdějších předpisů.

[11] Zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí), ve znění pozdějších předpisů.

[12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

[13] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

[14] Vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

[15] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

[16] Vyhláška č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

[17] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

[18] Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb.

[19] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

[20] Vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb.

WEBOVÉ STRÁNKY A ELEKTRONICKÉ ZDROJE

[21] Beskydy.cz. *CHKO Beskydy* [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://chko.beskydy.cz/Content/beskydy-prirodni-zajimavosti-chranena-uzemi-chko-beskydy.aspx

[22] Citadella.cz. *CHKO Bílé Karpaty*. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.cittadella.cz/europarc/index.php?p=index&site=CHKO_bile_karpaty_cz#top

[23] Český statistický úřad. *Malý lexikon obcí České republiky - 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-02-17]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914088.pdf/95901006-1373-4133-9124-bd47a3d4d228?version=1.0

[24] Epojisteni.cz. *Pojistitel* [online]. 2015 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: http://www.epojisteni.cz/pojem-pojistitel/

[25] Epojisteni.cz. *Pojistnik* [online]. 2015 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: http://www.epojisteni.cz/pojem-pojistnik/

[26] Evropská databanka. *Mapa krajů České republiky* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://www.edb.cz/Regiony.aspx?=CZ

[27] GOtoBRNO.cz. *CHKO Bílé Karpaty* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://www.gotobrno.cz/chko-bile-karpaty

[28] Hasičský záchranný sbor ČR: *Příčiny vzniku požáru*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/clanek/priciny-vzniku-pozaru.aspx

[29] Hasičský záchranný sbor ČR: *Statistická ročenka 2010*. [online]. [cit. 2015-03-12] . Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/rocenka-2010-pdf.aspx

[30] Hasičský záchranný sbor ČR: *Statistická ročenka 2011*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/rocenka-2011-pdf.aspx

[31] Hasičský záchranný sbor ČR: *Statistická ročenka 2012*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/informacni-servis-statistiky-rocenka-2012-pdf.aspx

[32] Hasičský záchranný sbor ČR: *Statistická ročenka 2013*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/rocenka-2013-pdf.aspx

[32] Hasičský záchranný sbor ČR: *Statistická ročenka 2014*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/rocenka2014-pdf.aspx

[33] Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje: *Statistická ročenka 2010*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://archiv.hzszlk.eu/data/file_downloads/sr2010.pdf

[34] Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje: *Statistická ročenka 2011*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://archiv.hzszlk.eu/data/file_downloads/SR_2011.pdf

[35] Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje: *Statistická ročenka 2012*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://archiv.hzszlk.eu/data/file_downloads/SR_2012.pdf

[36] Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje: *Statistická ročenka 2013*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/sr-13-v4-pdf.aspx

[37] Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje: *Statistická ročenka 2014*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.hzscr.cz/soubor/statisticka-rocenka-hzs-zlk-2014-pdf.aspx

[38] Chráněná krajinná oblast Beskydy. *CHKO Beskydy* [online]. [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: http://nature.hyperlink.cz/Beskydy/Beskydy.htm

[39] Integrovaný krajský program ke zlepšení kvality ovzduší Zlínského kraje. [online]. [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: http://www.eazk.cz/ksei/pdf/ksei_zko_kap02.pdf

[40] Oficiální internetový portál Zlínského kraje. *O kraji*. [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.kr-zlinsky.cz/o-kraji-cl-17.html

[41] Oficiální internetový portál Zlínského kraje. *Zeměpisné určení.* [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.kr-zlinsky.cz/zemepisne-urceni-cl-159.html

[42] Okresy České republiky. *Zeměpis.* [online]. [cit. 2015-04-20]. Dostupné z: http://www.zemepis.com/images/mapycr/okresycr.jpg

[43] Online.allianz.cz. *Vinkulace* [online]. 2015 [cit. 2015-04-16]. Dostupné z: https://online.allianz.cz/chci-vedet-vice/poradna/slovnik-pojmu/vinkulace.html

[44] RTS, a.s. *BUILDpower S* [počítačový program]. Ver. 1.26.1. Brno, 2014. Software zaměřený na podporu přípravy stavebních zakázek.

[45] Střechy-rekonstrukce.cz. *Příčiny vzniku požáru*. [online]. [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: http://www.strechy-rekonstrukce.cz/drevostavby/pozar-a-drevostavby/

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Počet požárů ve Zlínském kraji

Graf č. 2 – Procentuální podíl požárů v ČR v letech 2010–2014

Graf č. 3 – Přímé škody způsobené požárem ve Zlínském kraji

Graf č. 4 – Počet usmrcených osob z důvodu požárů ve Zlínském kraji

Graf č. 5 – Přímé škody na RD způsobené z důvodu požáru ve Zlínském kraji

Graf č. 6 – Požáry dle příčiny a činnosti při vzniku požáru ve Zlínském kraji v letech 2010–2014

Graf č. 7 – Porovnání nových cen RD v době kolaudace

Graf č. 8 – Porovnání nové ceny RD v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události

Graf č. 9 – Porovnání časových cen RD těsně před vznikem pojistné události a po opravě škod

Graf č. 10 – Porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015

Graf č. 11 – Porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu RD

Graf č. 12 – Porovnání výše pojistných hodnot po pojistné události

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Mapa krajů České republiky

Obr. č. 2 – Mapa Zlínského kraje

Obr. č. 3 – CHKO Beskydy

Obr. č. 4 – CHKO Bílé Karpaty

Obr. č. 5 – Skutečný stav RD – pohled severozápadní

Obr. č. 6 – Skutečný stav RD – pohled jihovýchodní

Obr. č. 7 – Rodinný dům zasažený požárem, zásah HZS Zlínského kraje

Obr. č. 8 – Rodinný dům, střecha zasažená požárem, zásah HZS Zlínského kraje

Obr. č. 9 – Stav rodinného domu po požáru, pohled jihovýchodní

Obr. č. 10 – Stav rodinného domu po požáru, pohled jižní

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Schéma úprav objemových podílů

Tab. č. 2 – Počet požárů ve Zlínském kraji

Tab. č. 3 – Počet požárů v ČR v letech 2010–2014

Tab. č. 4 – Přímé škody způsobené požárem ve Zlínském kraji (tis. Kč)

Tab. č. 5 – Počet usmrcených osob z důvodu požáru ve Zlínském kraji

Tab. č. 6 – Přímé škody na RD způsobené požárem ve Zlínském kraji (tis. Kč)

Tab. č. 7 – Požáry dle příčiny a činnosti při vzniku požáru ve Zlínském kraji v letech 2010–2014

Tab. č. 8 – Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru stavby

Tab. č. 9 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – zatřídění stavby pro potřeby ocenění

Tab. č. 10 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – koeficient vybavení stavby K_4

Tab. č. 11 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – ocenění

Tab. č. 12 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – krycí list rozpočtu

Tab. č. 13 – Zjištění nové ceny RD v době kolaudace – rekapitulace stavebních dílů

Tab. č. 14 – Rekapitulace porovnání nových cen RD v době kolaudace

Tab. č. 15 – Zjištění časové ceny RD těsně před pojistnou událostí – koeficient vybavení stavby K_4

Tab. č. 16 – Zjištění časové ceny RD těsně před pojistnou událostí – ocenění

Tab. č. 17 – Rekapitulace porovnání nové ceny RD v době kolaudace a časové ceny těsně před vznikem pojistné události

Tab. č. 18 – Zjištění časové ceny RD po opravě škody – zatřídění stavby pro potřeby ocenění

Tab. č. 19 – Zjištění časové ceny RD po opravě škod – koeficient vybavení stavby K_4

Tab. č. 20 – Zjištění časové ceny RD po opravě škod – ocenění

Tab. č. 21 – Rekapitulace porovnání časových cen RD těsně před vznikem po pojistné události a po opravě škod

Tab. č. 22 – Rekapitulace – porovnání časové ceny po opravě škod v roce 2014 a 2015

Tab. č. 23 – Zjištění výše nákladů na opravu RD po pojistné události položkovým rozpočtem – krycí list rozpočtu

Tab. č. 24 – Zjištění výše nákladů na opravu RD po pojistné události položkovým rozpočtem – rekapitulace stavebních dílů

Tab. č. 25 – Rekapitulace – porovnání časové ceny po opravě škod a nákladů nutných na opravu RD

Tab. č. 26 – Porovnání výše pojistných hodnot po pojistné události

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

%	Procento
§	Paragraf
aj.	A jiné
atd.	A tak dále
č.	Číslo
č.p.	Číslo popisné
DPH	Daň z přidané hodnoty
event.	Eventuelně
ha	Hektar
hl.	Hlavní
HZS	Hasičský záchranný sbor
CHKO	Chráněná krajinná oblast
IČO	Identifikační číslo osoby
IZS	Integrovaný záchranný sbor
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
JPO	Jednotka požární ochrany
Kč	Korun českých
km	Kilometr
km^2	Kilometr čtvereční
kol.	Kolektiv
m	Běžný metr
m^2	Čtvereční metr
m^3	Krychlový metr
MeP	Mezipatro
mm	Milimetr

např.	Například
NOZ	Nový občanský zákoník
NP	Nadzemní podlaží
NPR	Národní přírodní památka
obr.	Obrázek
odst.	Odstavec
OP	Obestavěný prostor
PO	Požární ochrana
PP	Podzemní podlaží
RD	Rodinný dům
resp.	Respektive
Sb.	Sbírka
SKP	Standardní klasifikace produkce
SOZ	Starý občanský zákoník
str.	Strana
THU	Technicko-hospodářské ukazatele
tj.	To je
tl.	Tloušťka
tzn.	To znamená
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví
VPP	Všeobecné pojistné podmínky
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
ZP	Zastavěná plocha stavby
ZRN	Základní rozpočtové náklady

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Projektová dokumentace (půdorys 1.NP, půdorys podkroví, svislý řez A-A´, výkres krovu, pohled jižní a severní, pohled východní a západní)

Příloha č. 2 – Protokol z místního šetření pro stanovení hodnoty stavby (provedený technikem pojišťovny)

Příloha č. 3 – Požárně bezpečnostní řešení stavby

Příloha č. 4 – Tisková zpráva HZS Zlínského kraje

Příloha č. 5 – Fotodokumentace RD v době zásahu HZS Zlínského kraje

Příloha č. 6 – Fotodokumentace poškozeného RD po pojistné události

Příloha č. 7 – Všeobecné a doplňkové pojistné podmínky pojišťovny

Příloha č. 8 – Položkový rozpočet pro zjištění nové ceny RD v době kolaudace

Příloha č. 9 – Položkový rozpočet pro zjištění výše nákladů na opravu RD

Příloha č. 10 – Nákladová metoda pro zjištění nové ceny RD v době kolaudace

Příloha č. 11 – Nákladová metoda pro zjištění časové ceny RD před vznikem pojistné události

Příloha č. 12 – Nákladová metoda pro zjištění časové ceny RD po opravě škod (k datu ocenění 20. 3. 2014)

Příloha č. 13 – Nákladová metoda pro zjištění časové ceny RD po opravě škod (k datu ocenění 20. 3. 2015)