

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ ZA ŠKODU NA RODINNÉM DOMĚ V LIPOVCI ZPŮSOBENOU VICHŘICÍ

TITLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LUCIE KOLMAČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lucie Kolmačková

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

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

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

Oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovnictví - RD v Lipovci poškozený vichřicí.

v anglickém jazyce:

Property Valuation for Insurance Purposes - a Detached House in Lipovec Damaged in a Storm

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. Student provede ocenění nemovitosti těsně před pojistnou událostí a po opravách škod vzniklých pojistnou událostí.

Cíle diplomové práce:

Cílem je zjištění výše pojistného plnění v případě vzniku pojistné události na rodinném domě v Lipovci poškozeném vichřicí.



Seznam odborné literatury:

Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, 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 2013/14.

V Brně, dne 16.10.2013




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

Abstrakt

Cílem mé diplomové práce je zjistit výši pojistného plnění na konkrétním případě, a to na rodinném domě v Lipovci. V úvodu práce definuji základní pojmy, které jsou nutné pro uvedení do dané problematiky. V teoretické části se zabývám základními pojmy, metodami oceňování a postupy z oblasti pojišťovnictví a oceňování. V praktické části přiblížím danou lokalitu a objekt – rodinný dům. Výše popsanou teoretickou část dále aplikuji na reálném případě, pomocí výpočtů zjistím časovou cenu těsně před pojistnou událostí (před živelnou událostí – vichřicí). Následně pomocí položkového rozpočtu vyčísím výši nákladů na opravu poškozených konstrukcí, a poté zjistím časovou cenu po provedení oprav. Tato diplomová práce může být použita jako ukázkový případ, zasvěť čtenáře do dané problematiky a mohla by sloužit, jako návod pro řešení podobných případů.

Abstract

The aim of my diploma thesis is to establish the expenditure on house insurance in a particular case, namely on a detached house in a village called Lipovec. The fundamental terms, which one has to be familiar with to understand the issues of the thesis, are illuminated in the introduction. The theoretical part is dedicated to the methods of evaluation and procedures focused on insurance business and evaluation. The particular area and the detached house are described in the practical part. Procedures stated in the theoretical part are used for conducting a survey of the particular case. Firstly, the value of the object before an insurance event (a hurricane, for instance) will be calculated. Secondly, the expenditure on refurbishment of the damaged features of the house will be calculated. Finally, considering the cost of refurbishment, the value of the object will be evaluated again. The diploma thesis might be used as an exemplary piece of work. Furthermore, it provides a reader with a deep insight into its issues.

Klíčová slova

Časová cena, pojistné plnění, rodinný dům, živelná událost, oceňování, pojišťovnictví, položkový rozpočet, výše nákladů.

Keywords

The value of the object, a detached house, an insurance event, evaluation, insurance business, expenditure

Bibliografická citace

KOLMAČKOVÁ, L. *Oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovnictví - RD v Lipovci poškozený vichřicí..* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 105 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 příkladnou metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce. Dále panu Josefovi Vintrovi za poskytnutí informací k rodinnému domu v Lipovci, paní Mgr. Jaroslavě Školařové za korekci textu a v neposlední řadě děkuji svým rodičům za všestrannou podporu při studiu.

OBSAH

ÚVOD.....	14
TEORETICKÁ ČÁST.....	15
1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	15
1.1 Stavba.....	15
1.2 Budova.....	15
1.3 Rodinný dům.....	15
1.4 Parcela.....	16
1.4.1 <i>Stavební parcela</i>	16
1.4.2 <i>Pozemková parcela</i>	16
1.5 Pozemek.....	16
1.6 Stavební pozemek.....	16
1.6.1 <i>Nezastavěné pozemky</i>	16
1.6.2 <i>Zastavěné pozemky</i>	17
1.6.3 <i>Zastavěný stavební pozemek</i>	17
1.7 Nemovité věci.....	17
1.8 Movité věci.....	17
1.9 Součást věci a příslušenství věci.....	18
1.10 Měření a výpočet výměr podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 SB.	18
1.10.1 <i>Délky</i>	18
1.10.2 <i>Zastavěná plocha stavby (ZP)</i>	18
1.10.3 <i>Měření podlaží</i>	18
1.10.4 <i>Výšky podlaží</i>	19
1.10.5 <i>Zastavěná plocha podlaží</i>	19
1.10.6 <i>Podlahová plocha</i>	20
1.10.7 <i>Obestavěný prostor stavby (OP)</i>	20

1.10.8	<i>Obestavěný prostor (OP) dalších stavebních objektů</i>	22
2	POJMY ZE ZNALECKÉHO OCEŇOVÁNÍ.....	22
2.1	Oceňování.....	22
2.2	Hodnota	22
2.3	Cena.....	23
2.3.1	<i>Cena pořizovací</i>	24
2.3.2	<i>Cena reprodukční</i>	24
2.3.3	<i>Cena časová</i>	24
2.3.4	<i>Cena nová</i>	24
2.3.5	<i>Obvyklá cena</i>	24
2.3.6	<i>Cena zjištěná</i>	25
2.3.7	<i>Cena jednotková</i>	25
2.4	Stáří.....	25
2.5	Životnost.....	25
3	OCEŇOVÁNÍ.....	25
3.1	Výchozí cena	25
3.1.1	<i>Nákladová kalkulace</i>	25
3.1.2	<i>Propočet pomocí THU</i>	27
3.1.3	<i>Nákladové ocenění podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	27
3.2	Metody výpočtu opotřebení.....	30
3.2.1	<i>Lineární metoda výpočtu opotřebení podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	30
3.2.2	<i>Analytická metoda výpočtu opotřebení podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	31
4	POJMY Z POJIŠŤOVNICTVÍ.....	32
4.1	Pojistník.....	32
4.2	Pojištěný	33
4.3	Pojistitel.....	33
4.4	Pojistná smlouva.....	33

4.5	Pojistné podmínky	34
4.6	Pojistné riziko	34
4.7	Pojistka	34
4.8	Pojistné	34
4.9	Pojistná částka	34
4.10	Pojistná hodnota	34
4.11	Pojistné plnění	35
4.12	Pojistná událost.....	35
4.13	Vinkulace.....	35
5	POJIŠTĚNÍ	35
5.1	Spoluúčast.....	37
5.2	Přepojištění	38
5.3	Podpojištění	38
5.4	Majetkové pojištění	38
5.4.1	<i>Klasifikace živelních rizik, která jsou nejčastější v našich podmínkách</i>	<i>39</i>
5.4.2	<i>Podle původu vzniku pojištění můžeme pojištění majetku dělit.....</i>	<i>40</i>
5.4.3	<i>Z hlediska výše pojistného plnění lze majetek pojistit na.....</i>	<i>40</i>
5.4.4	<i>Pojištění budov a domácnosti.....</i>	<i>40</i>
5.4.5	<i>Stanovení pojistného u budov</i>	<i>41</i>
5.4.6	<i>Pojištění rodinných domů.....</i>	<i>41</i>
6	LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI.....	43
6.1	Dokumenty uplatňované při likvidaci pojistných událostí.....	43
6.2	Likvidátor	43
6.3	Postup likvidace.....	44
6.3.1	<i>Oznámení škodné události.....</i>	<i>44</i>
6.3.2	<i>Registrace škodné události</i>	<i>44</i>
6.3.3	<i>Průběh šetření</i>	<i>45</i>

6.3.4	<i>Stanovení výše pojistného plnění</i>	46
6.3.5	<i>Ukončení šetření</i>	48
	PRAKTICKÁ ČÁST	49
7	LOKALITA	49
7.1	Jihomoravský kraj	49
7.2	Okres Blansko	52
7.3	Obec Lipovec.....	54
8	VÍTR	58
9	POSUZOVANÝ OBJEKT	63
9.1	Popis posuzovaného objektu	64
10	URČENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ	67
10.1	Podklady	67
10.2	Lokalita oceňované stavby	68
10.3	Metodický postup práce.....	69
10.4	Stanovení časové ceny objektu, před pojistnou událostí	69
10.4.1	<i>Zjištění časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, které je provedeno nákladovým způsobem ocenění</i>	69
10.4.2	<i>Zjištění časové ceny rodinného domu - hospodářské části objektu, které je provedeno nákladovým způsobem ocenění</i>	74
10.4.3	<i>Rekapitulace</i>	77
10.5	Zjištění časové ceny objektu po opravě škod způsobené vichřicí	78
10.5.1	<i>Zjištění časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, po provedení oprav - nákladovým způsobem ocenění</i>	80
10.5.2	<i>Zjištění časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu po provedení oprav - nákladovým způsobem ocenění</i>	83
10.5.3	<i>Rekapitulace</i>	86
10.6	Statistické vyhodnocení na základě provedených výpočtů	86
10.6.1	<i>Porovnání časových cen rodinného domu – obytné části objektu</i>	86

10.6.2 Porovnání časové ceny a ceny vynaložené na opravu rodinného domu – obytné části objektu	87
10.6.3 Porovnání časových cen rodinného domu – hospodářské části objektu	90
10.6.4 Porovnání časové ceny a ceny vynaložené na opravu rodinného domu - hospodářské části objektu.....	91
10.6.5 Porovnání časových cen stavebního objektu.....	93
11 ZÁVĚR	95
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	97
SEZNAM TABULEK	100
SEZNAM OBRÁZKŮ	102
SEZNAM GRAFŮ	102
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	103
SEZNAM PŘÍLOH	105

ÚVOD

Snad každým rokem se v ČR vyskytne meteorologický extrém v podobě vichřice, která způsobí nemalé škody na majetku obyvatel. Uvádím jen namátkový příklad ze zpráv: *„Na jižní Moravě lámala vichřice stromy, přivaly vody vytvářely laguny.“* [22]

Vichřici nebo jiné živelné pohromě se jako takové bohužel neubráníme, proto stojí za zvážení každého z nás využít pojištění, které na trhu nabízí nemálo subjektů, a z něj plynoucího pojistného plnění. Pojištění neovlivní riziko výskytu události ani rozsah škody, která vznikne, pouze zmírní a utlumí dopad těchto negativních jevů.

Pojištění sestává: z předmětu – tedy, co pojišťujeme, dále v jakém rozsahu je daný předmět pojištěn a jaké odpovídá hodnotě – tedy částce, která je při případné likvidaci vyplacena na opravu či znovupořízení daného předmětu pojištění.

Pojištěný, tedy osoba, která uzavře pojistnou smlouvu, má povinnost vůči nebankovnímu subjektu platit pojistné, dohodnutou částku, která byla sjednána ve smlouvě.

Pojišťovna, při případné škodě na majetku, má vůči pojištěnému povinnost vyplatit částku, na kterou je vyčíslena škoda na majetku.

Cílem mé diplomové práce je zjistit výši pojistného plnění na konkrétním případě, a to na rodinném domě v Lipovci. V teoretické části se zabývám pojmy a postupy z oblasti pojišťovnictví a oceňování. V praktické části přiblížím danou lokalitu a objekt. Stanovím hodnotu rodinného domu před pojistnou událostí, následně vyčísím pomocí položkového rozpočtu výši škody a zjistím hodnotu rodinného domu po provedení oprav.

Tato diplomová práce může sloužit jako ukázkový případ pro stanovení výše pojistného plnění a mohla by posloužit k řešení podobných případů.

TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole budou vysvětleny základní pojmy, se kterými pracuji v praktické části diplomové práce a jsou nezbytné pro pochopení a uvedení do dané problematiky.

1.1 STAVBA

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 2 odst. 3, se stavbou rozumí veškerá stavební díla, vznikající stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. [12]

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území se stavbou pro bydlení rozumí:

- bytový dům, ve kterém více než 1/2 podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,
- rodinný dům, ve kterém více než 1/2 podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. [19]

1.2 BUDOVA

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 3 odst. 1 písm. a), budova je stavbou pozemní a je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. [11]

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. § 2 písm. l), je budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [13]

1.3 RODINNÝ DŮM

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 13 odst. 2, se jako rodinný dům ocení stavba ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. [18]

1.4 PARCELA

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. § 2 písm. b), parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. [13]

1.4.1 Stavební parcela

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. § 2 písm. c), stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku, zastavěná plocha a nádvoří. [13]

1.4.2 Pozemková parcela

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. § 2 písm. d), pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. [13]

1.5 POZEMEK

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. § 2 písm. a) se rozumí: „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [13]

1.6 STAVEBNÍ POZEMEK

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 2 odst. 1, je stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určen k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. [12]

1.6.1 Nezastavěné pozemky

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 9 odst. 2 písm. a), jsou nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako:

- zastavěné plochy a nádvoří,
- pozemky určeny k zastavění (podle vydaného regulačního plánu, územního rozhodnutí, na základě veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeným k zastavění),

- pozemky zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku¹,
- pozemky s právem stavby. [11]

1.6.2 Zastavěné pozemky

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 9 odst. 2 písm. b), jsou zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako:

- zastavěné plochy a nádvoří,
- ostatní plochy, které jsou již zastavěny. [11]

1.6.3 Zastavěný stavební pozemek

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. § 2 odst. 1 písm. c), je zastavěným stavebním pozemkem, pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. [12]

1.7 NEMOVITÉ VĚCI

Podle NOZ zákona č. 89/2012 Sb. § 498, jsou nemovitými věcmi: pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, 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. [14]

1.8 MOVITÉ VĚCI

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 498, jsou movitými věcmi všechny další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. [14]

¹Jednotným funkčním celkem podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 9 odst. 2 písm. a) se rozumí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. [11]

1.9 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 506, je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. [14]

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 510, je příslušenstvím 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. [14]

1.10 MĚŘENÍ A VÝPOČET VÝMĚR PODLE PŘÍLOHY Č. 1 OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.

1.10.1 Délky

Uvádějí se v metrech. Délky pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. [18]

1.10.2 Zastavěná plocha stavby (ZP)

Zastavěnou plochou stavby rozumíme plochu ohraničenou ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. (Bez izolačních přízdívek, ty se nezapočítávají.) [18]

1.10.3 Měření podlaží

Podlažím rozumíme část stavby o světlé výšce (SV) min. 1,70 m, která je oddělená:

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

Podlaží máme nadzemní (1. NP, 2. NP apod.) číslovaná směrem nahoru a podlaží podzemní (1. PP, 2.PP apod.) číslovaná směrem dolů. Je-li podlaha části podlaží výše/níže min. o 1/3 a max. o 2/3 výšky podlaží, označujeme ji jako mezipatro (MeP). Mezipatro

se čísluje od podlaží nejbližší vyššího/nížšího (mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP) a (mezi 1. PP a 2. PP je 1. MePP).

Za podzemní podlaží považujeme 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 rohů posuzovaného podlaží. [18]

1.10.4 Výšky podlaží

Světlou výškou (SV) podlaží rozumíme svislou vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu. U trémových stropů, s přiznanými trámy v místnosti, se vzdálenost měří po spodní líc podhledu stropu, tedy mezi trámy.

Výškou podlaží rozumíme vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. (U jednopodlažních objektů bez půdního prostoru a u nejvyššího podlaží u staveb s plochou střechou se výškou podlaží rozumí světlá výška podlaží zvětšená o 0,20 m.)

Pokud není k dispozici výkresová dokumentace nebo není možno provést měření výšky podlaží, je možno výšku uvažovat jako výšku světlou zvětšenou o 0,30 m, ale je nutné na tento způsob zjištění výšky v ocenění upozornit.

„Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.“
[18]

1.10.5 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěnou plochou podlaží rozumíme plochu půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezenou vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. Plochy lodžii a arkýřů započítáváme. Do této plochy se započítává i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, např. schodiště, haly, dvorany, které probíhají přes více podlaží.

„Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.“ [18]

1.10.6 Podlahová plocha

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

- Do podlahové plochy se započítává podlahová plocha:
 - arkýřů a lodžii,
 - výklenků, jsou-li min. 1,20 m široké, 0,30 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než $0,36 \text{ m}^2$ a jsou alespoň 2 m vysoké,
 - místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška (SV) v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,80,
 - půdorysná plocha schodišťových prostor.
- Dále se do podlahové plochy započítávají prostory, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:
 - terasy, balkóny, pavlače vynásobené koeficientem 0,17,
 - nezasklené lodžie vynásobené koeficientem 0,20,
 - sklepní kóje a vymezené půdní prostory vynásobené koeficientem 0,10.

Do podlahové plochy se nezapočítávají plochy okenních a dveřních ústupků. [18]

1.10.7 Obestavěný prostor stavby (OP)

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

- OP spodní stavby je ohraničen:
 - po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek (zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem),
 - dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.
- OP vrchní stavby je ohraničen:
 - po stranách vnějšími plochami staveb,
 - dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha 1. NP výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP (v případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1.NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží),
 - nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.
- OP zastřešení včetně podkroví (u střech šikmých a strmých):
 - vypočte se vynásobením zastavěné plochy (ZP) půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky,
 - pokud převažují jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.
- U OP se neodečítá:
 - otvory a výklenky v obvodových zdech,
 - lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy apod.
- U OP se neuvažují:
 - balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
 - římsy, pilastry, půsloupy,
 - vikýře s pohledovou plochou do 1,50 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

- U OP se připočítají:
 - balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [18]

1.10.8 Obestavěný prostor (OP) dalších stavebních objektů

Žumpy, septiky, podzemní nádrže, bazény apod. jejichž obestavěný prostor je ohraničen:

- po stranách vnějším lícem obvodových konstrukcí včetně izolací a přízdívek; nejsou-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stěn 0,30 m,
- dole spodním lícem konstrukce dna včetně izolací a ochranných vrstev; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka dna 0,35 m,
- nahoře vrchním lícem stropní konstrukce; není-li měřitelné, uvažuje se tloušťka stropní konstrukce 0,30 m; u objektů zčásti nadzemních horním lícem konstrukce vrchní části.

„Ploty se měří v m² pohledové plochy ohraničené vnějším obrysem. Podezdívky se měří v metrech z nižší úrovně terénu.“ [18]

2 POJMY ZE ZNALECKÉHO OCEŇOVÁNÍ

2.1 OCEŇOVÁNÍ

Je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv přiřazována peněžní částka. [3]

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 4, se stavba oceňuje podle účelu jejího užití. Oceňuje se nákladovým, porovnávacím, výnosovým způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška. [11]

2.2 HODNOTA

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnotu stanovujeme odhadem. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot (věcná, výnosová, střední, tržní) každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. [1]

2.3 CENA

„Se vztahuje k požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částce za zboží nebo službu.“ [5]

„Cena vyjadřuje finanční částku, kterou je za daných okolností kupující ochoten zaplatit a konkrétní prodávající ochoten získat, aby provedli danou transakci.“ [7]

Podle stavu transakce lze ceny rozlišovat jako:

- ceny nabízené (které stanovuje prodávající),
- ceny poptávané (které stanovuje kupující),
- ceny sjednané (cena, kde došlo ke shodě – střetu poptávky a nabídky).

Podle časového okamžiku lze ceny rozlišovat jako:

- ceny historické (které byly nabízeny, poptávány nebo zaplacený v minulosti),
- ceny současné (které jsou nabízeny, poptávány nebo placeny v současnosti),
- ceny prognózované (stanovené na základě historického vývoje cen nebo kalkulací výrobce pro budoucí období).

Podle způsobu zveřejnění lze ceny rozlišovat jako:

- ceny zveřejněné (které jsou veřejně známé a zjistitelné).
- ceny tajné.

Podle volnosti lze ceny rozlišovat jako:

- ceny volné (které nejsou státem omezené),
- ceny regulované (stát reguluje stanovení ceny na trhu).

Podle specifických podmínek lze ceny rozlišovat jako:

- ceny dražební,
- ceny zvláštní obliby (která zohledňuje zvláštní vztah prodávajícího/kupujícího k danému majetku),
- ceny uzavřené v tísni (která zohledňuje mimořádné okolnosti v době jejího uzavření). [5]

2.3.1 Cena pořizovací

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U staveb cena v době postavení, bez odpočtu a opotřebení. [1]

2.3.2 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. [1]

2.3.3 Cena časová

Nebo též „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 případně snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [1]

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. § 3 písm. v), 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. [16]

2.3.4 Cena nová

Podle zákona o pojistné smlouvě 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. [16]

2.3.5 Obvyklá cena

„Cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ [3]

Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.

Do ceny se nepromítají vlivy:

- mimořádných okolností trhu, jako důsledky přírodních či jiných kalamit apod.,
- osobních poměrů kupujícího/proávajícího,
- zvláštní oblíby.

Rozdíl mezi cenou obvyklou a obecnou:

- obvyklá cena je cenou v tuzemsku,
- obecná cena je cenou v konkrétním místě (lokalitě). [3]

2.3.6 Cena zjištěná

Cena administrativní, cena úřední, cena zjištěná podle cenového předpisu. [1]

2.3.7 Cena jednotková

Je cena za jednotku např. (m, m², m³, ks, ha, t). [3]

2.4 STÁŘÍ

Od data kolaudačního rozhodnutí u nemovitostí, pokud nebyla nemovitost prokazatelně užívána dříve. [1]

2.5 ŽIVOTNOST

Schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu (tedy do stavu, kdy konstrukce přestane plnit svou funkci) při předpokladu, že jsou konstrukce udržovány a opravovány. [1]

3 OCEŇOVÁNÍ

Základní metoda pro ocenění je metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny). Vychází z nákladové (reprodukční) ceny k datu ocenění a snižuje se o opotřebení. [1]

3.1 VÝCHOZÍ CENA

Nejpodrobnější a nejpřesnější metoda zjištění nákladové (reprodukční) ceny je nákladová kalkulace, používaná zejména u staveb. Provádí se na základě kalkulačního vzorce. [1]

3.1.1 Nákladová kalkulace

Obsahuje výpočet ceny z vlastních nákladů nebo údajů získaných průzkumem trhu.

Kalkulační vzorec obsahuje:

- **přímé náklady** (náklady spojené s konkrétním výrobkem)

- přímý materiál (materiál použitý na zhotovení konkrétní věci),
- přímé mzdy (mzdy pracovníků, kteří se přímo podílejí na zhotovení konkrétní věci),
- přímé náklady na stroje (stroje, které jsou použity při výrobě konkrétní věci).
- ostatní přímé náklady (soc., zdravotní pojištění, apod.).
- **nepřímé (režijní) náklady** (náklady, které nelze přiřadit ke konkrétnímu výrobku)
 - výrobní režie (např. energie, vodné, telefon)
 - správní režie (administrativa, apod.) [8]
- **zisk**

Cena celkem (Σ nákladů a zisku)

Přirážková kalkulace:

$$\text{přirážka (\%)} = \frac{\text{objem režijních nákladů za časové období (např. rok)}}{\text{základna v Kč}} \times 100$$

Provádí se pomocí stanovené sazby (přirážky). Ve stavební výrobě se přirážková kalkulace používá pro stanovení režijních nákladů a zisku. [8]

Konkrétní výrobek se vypočte ze vztahu:

$$\text{Režijní náklady (Kč)} = \frac{\text{přímé mzdy na daný výrobek (službu) v Kč} \times \text{režijní přirážka (\%)}}{100 \%}$$

- náklady celkem jsou součtem předchozích položek (přímé a nepřímé náklady)

- zisk se stanoví dle odvětví výroby (služeb)

- nákladová cena je součtem nákladů celkem a zisku

- daň z přidané hodnoty k tomu v příslušné výši

- cena s DPH je součtem nákladové ceny a DPH

Metodika vypracování rozpočtu navazuje na nákladovou kalkulaci. Rozpočtem rozumíme sestavení ceny skladebně, oceněním konstrukčních prvků. Struktura rozpočtu závisí

na účelu, pro který je zpracován. Na základě výměr jednotlivých konstrukcí a jejich cen se sestaví celková cena. [1]

3.1.2 Propočet pomocí THU

Vedle nákladové kalkulace je propočet pomocí THU dalším možným způsobem zjištění výchozí ceny u staveb. Vychází ze znalosti velikosti objektu (m^3 obestavěného prostoru, m^2 zastavěné plochy) a jednotkové ceny podobného realizovaného (rozpočtovaného) objektu. Tato jednotková cena se upravuje vzhledem ke zvláštnostem (odlišnostem) oceňovaného objektu oproti objektu srovnávacímu. [1]

Jednotkové ceny za metr, m^2 , m^3 , kus, apod. se získají ze známých nákladů na podobné objekty, zpravidla na základě srovnání pomocí Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) nebo Standardní klasifikace produkce (SKP) – klasifikace stavebních děl (KSD). Vzhledem k tomu, že oceňovaný a srovnávací objekt nikdy není totožné povahy a nejsou tyto objekty postaveny ve stejném čase, provádí se úpravy na základě:

- indexu přepočtu cenových úrovní,
- konstrukčního systému,
- porovnání průměrné zastavěné plochy podlaží,
- porovnání průměrné výšky podlaží,
- porovnání provedení a vybavení stavby (za použití cenových podílů jednotlivých konstrukcí, u kterých se zohledňuje, kolikrát jsou na jednotku u oceňované stavby levnější resp. dražší než u stavby srovnávací),
- porovnání vedlejších nákladů vzhledem k různým podmínkám staveniště (různé lokality, poloha v dané lokalitě, dostupnost, apod.). [1]

3.1.3 Nákladové ocenění podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Cena stavby podle § 10 se zjistí: vynásobením počtu měrných jednotek se základní cenou upravenou (v závislosti na účelu užití stavby).

- Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp$$

CS – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T \times I_p$$

I_T – index trhu podle § 4 odst. 1

I_p – index polohy podle § 4 odst. 1

- I_T index trhu se určí podle vzorce:

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

1 – konstanta

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

i – pořadové číslo znaku indexu trhu

- I_p index polohy se určí podle vzorce:

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

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby

i – pořadové číslo znaku indexu polohy

n – počet znaků indexu polohy

Cena stavby nákladovým způsobem podle § 11 se zjistí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

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

Podle § 13 se cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³, nebo které patří k původní zemědělské usedlosti anebo jejichž indexovaná průměrná cena není uvedena v příloze příslušné vyhlášky, zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, základní cenou uvedenou v příloze této vyhlášky a stanovenou v závislosti na druhu konstrukce. [18]

Základní cena rodinného domu se vypočte podle vzorce:

$$\mathbf{ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i}$$

$$\mathbf{CN = ZCU \times OP}$$

CN – výchozí cena

ZCU – základní cena upravená Kč za m³ obestavěného prostoru

ZC – základní cena Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11

K₄ – koeficient vybavení stavby, který se vypočítá podle vzorce:

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

1 a 0,54 jsou konstanty

n – součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 21 v tab. č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně.

- Pokud není ve vyhlášce ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu, uvedena konstrukce nebo vybavení, které se ve stavbě vyskytují, zjistí se její objemový podíl podle přílohy č.21 bodu č.8 písm. b) ze vzorce pro rodinné domy (rekreační chalupy, rekreační domky...):

$$\frac{\mathbf{CK}}{\mathbf{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i}}$$

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

OP – obestavěný prostor stavby (m³)

ZCK – základní cena (Kč/m³) popřípadě vynásobená příslušným koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví pro stavby (dle příslušných paragrafů)

K_i – koeficient změn cen staveb (podle přílohy č. 41)

K₅ – koeficient polohový (podle přílohy č. 20, tabulky č. 1)

Tento zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

- Chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v tabulce přílohy č. 21 této vyhlášky, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.
- Je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 11 této vyhlášky, odečte se její cenový podíl jako konstrukce chybějící a stanoví se pro ni nový cenový podíl podle přílohy č. 21 bodu č. 8 písm. b).

K₅ – koeficient polohový (podle přílohy č. 20)

K_i – koeficient změn staveb (podle přílohy č. 41), vztažený k cenové úrovni roku 1994

Podle § 13 odstavce 4), jestliže na obytnou část navazují hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou s ní provozně nebo stavebně propojeny, tyto se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria rodinného domu se ocení podle § 13. Koeficienty K1 až K4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává. [18]

3.2 METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ

3.2.1 Lineární metoda výpočtu opotřebení podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Podle přílohy č. 21 vyhlášky o oceňování majetku č. 441/2013 Sb. se u lineární metody opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti stavby. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %. [18]

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové věci do 100 % u věci na konci životnosti. [1]

Životnost stavby v letech se označuje jako Z. Stáří stavby ke dni ocenění je S.
Pro opotřebení stavby ZA platí:

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

TH = (1 – ZA), zde ZA je technická hodnota stavby

COB = CN x TH, zde COB je cena stavby s přihlédnutím k opotřebení

Místo hodnoty CN lze brát proměnnou CNP, ta bude použita pro všechny druhy staveb a všechny metody výpočtu. Časová cena se označuje jako CČP a jedná se o skutečnou časovou cenu.

$$CČP = CNP \times TH$$

Časová cena pro budovy a haly se odvodí po dosazení za CNP z rovnice:

$$CČP = OP \times ZCUP \times TH = OP \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_{IP} \times TH$$

„Podle vyhlášky nesmí lineární opotřebení stavby ZA překročit hodnotu 0,85. TH v tomto případě je 0,15. Limitní hodnota pro pojištění stavby na novou cenu znamená, že opotřebování nemá překročit 70 %. Hodnota TH pro pojištění staveb na novou cenu by se měla nacházet v intervalu < 0,3; 1).“ [7]

Vyplývá, že se technická hodnota zastaví na 0,15, ale opotřebení bez údržby může překročit i hodnotu 0,85, dokonce může mít stavba i zápornou hodnotu, která zahrnuje náklady na odvoz sutí. [7]

3.2.2 Analytická metoda výpočtu opotřebení podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tato metoda se používá u výpočtu časové ceny věcí (staveb), jejichž jednotlivé díly (konstrukce) mají různá stáří a stupně opotřebení. Jako váha se použijí cenové podíly.

Použije se v případech kdy:

- stavba je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení lineární metodou není výstižný nebo opotřebení je větší než 85 %,
- oceňujeme kulturní památku,

- je provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- je-li stavba poškozena vlivem živelné pohromy (povodně, požár). [18]

Jde o metodu, která využívá možnosti výpočtu opotřebení jako váženého aritmetického průměru lineárního opotřebení jednotlivých prvků, kdy každý prvek má svoje stáří, svoji životnost a z toho vypočtené vlastní opotřebení. U životnosti jednotlivých prvků je třeba dbát na vzájemné návaznosti dožití. [1]

Dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se opotřebení vypočte podle vzorce:

$$\sum_{i=1}^n (B_i/C_i \times 100A_i)$$

n – počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících

A_i – cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení, upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 , součet objemových podílů se po těchto úpravách musí rovnat 1,00

B_i – skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i – předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení

- Platí vztah:

$B_i \leq C_i$, kdy v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří.

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr B_i/C_i . [18]

4 POJMY Z POJIŠŤOVNICTVÍ

4.1 POJISTNÍK

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. § 3, je pojistníkem osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu. [16]

Pojistník je osoba fyzická nebo právnická, která uzavřela pojistnou smlouvu a platí pojistné. [9]

4.2 POJIŠTĚNÝ

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 2766, pojištěný je osoba, na jejíž život, zdraví, majetek nebo odpovědnost (nebo jinou hodnotu) pojistného zájmu se pojištění vztahuje, je pojištěným. [14]

4.3 POJISTITEL

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. § 3, je pojistitelem právnická osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost. [16]

4.4 POJISTNÁ SMLOUVA

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 2758, se pojistnou smlouvou pojistitel zavazuje vůči pojistníkovi poskytnout jemu nebo třetí osobě pojistné plnění, nastane-li nahodilá událost (pojistná událost), a pojistník se zavazuje zaplatit pojistiteli pojistné. [14]

Právní dokument, na jehož základě vzniká smluvní pojištění fyzických a právnických osob. Pojistná smlouva je vyhotovena v písemné formě. Vyjadřuje konkrétní podmínky realizace pojištění, závazné pro obě smluvní strany, pro pojišťovnu i klienta. Pojistná smlouva je smlouvou o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění. Pojistník se v pojistné smlouvě zavazuje platit pojistné za poskytovanou ochranu. [9]

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. § 4, pojistná smlouva vždy obsahuje:

- určení pojistitele a pojistníka,
- určení oprávněné osoby,
- určení, o jaké pojištění se jedná, jestli škodové nebo obnosové,
- vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události,
- výši pojistného, jeho splatnost a informaci, 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. [16]

4.5 POJISTNÉ PODMÍNKY

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 2774, pojistné podmínky vymezují podrobnosti o vzniku, trvání a zániku pojištění, pojistnou událost, výluky z pojištění a způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost. [14]

Obsahují právní úpravu určitého druhu pojištění, jsou to smluvní podmínky zpracované pojišťovnou pro uzavírání pojistných smluv pro jednotlivá pojistná odvětví, pro skupiny těchto odvětví nebo pro jednotlivé typy pojištění sjednávaných v rámci pojistného odvětví. Rozlišujeme všeobecné pojistné podmínky a zvláštní nebo doplňkové pojistné podmínky. [9]

4.6 POJISTNÉ RIZIKO

Souhrn rizik, krytých příslušným druhem pojištění. Jde o riziko, na které může pojišťovna uzavřít pojistnou smlouvu. Vždy je podrobně vymezeno obsahově, s časovou platností a místním vymezením. Zákon o pojistné smlouvě jej definuje, jako míru pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím (pojistným nebezpečím se rozumí možná příčina vzniku pojistné události). [9]

4.7 POJISTKA

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 2775. „*Pojistitel vydá pojistníkovi pojistku jako potvrzení o uzavření smlouvy.*“ [14]

4.8 POJISTNÉ

Úplata za poskytnutou pojistnou ochranu nebo můžeme pojistné označit jako cenu pojištění. [9]

4.9 POJISTNÁ ČÁSTKA

Horní hranice pojistného plnění dohodnutá v pojistné smlouvě, měla by odpovídat pojistné hodnotě. [9]

4.10 POJISTNÁ HODNOTA

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. § 3, je pojistná hodnota nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat. [16]

4.11 POJISTNÉ PLNĚNÍ

Peněžité plnění oprávněné osobě (pojištěnému) po vzniku pojistné události. [9]

4.12 POJISTNÁ UDÁLOST

Podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. § 3, je pojistnou událostí nahodilá skutečnost blíže specifikovaná v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění. [16]

4.13 VINKULACE

Z latinského *vinculum*, pouto. Omezení dispozice pojistného plnění. Disponování s nimi může být vázáno na heslo, souhlas třetí osoby, omezeno jen pro určitý účel a podobně. Zrušení (uvolnění) vinkulace se nazývá devinkulace.

Vinkulace pojistného plnění ve prospěch třetí osoby znamená, že v případě pojistné události je pojistné plnění vyplaceno třetí osobě. [26]

Pojistné plnění se vyplácí pojištěnému, ale pokud je pojištěný objekt zatížen hypotékou, je pojištěný povinen postoupit pojistné plnění třetí osobě – bance. Pak jde o vinkulaci pojistné plnění ve prospěch třetí osoby. [9]

5 POJIŠTĚNÍ

- Formy vzniku pojištění:
 - smluvní pojištění, a to dobrovolné a povinné,
 - zákonné pojištění.
- Pojišťovně po uzavření pojištění vznikají práva a povinnosti:
 - právo na pojistné,
 - povinnost pojištění spravovat a poskytnout pojistné plnění (resp. náhradu) v případě vzniku pojistné události.
- Pojištěnému (pojistníkovi) po uzavření pojištění vznikají práva a povinnosti:
 - povinnost platit pojistné v dlouhodobých splátkách,

- oznámit pojišťovně všechny skutečnosti, které mají vliv na průběh pojištění a jeho správu,
 - má právo na pojistné plnění v případě pojistné události, kterou ve stanoveném termínu ohlásí pojišťovně.
- Podle předmětu pojištění rozeznáváme:
 - pojištění majetku (tj. pojištění pro případ vzniku rizik poškození, zničení, ztráty a odcizení nebo jiných škod, které na něm vzniknou),
 - pojištění odpovědnosti za škodu (tj. pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou na životě a zdraví nebo na věci, případně odpovědnosti za jinou majetkovou škodu),
 - pojištění osob (tj. pojištění fyzické osoby pro případ jejího tělesného poškození, smrti, dožití určitého věku nebo pro případ jiné pojistné události související se životem osob). [2]
 - Dále lze pojištění klasifikovat podle zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb. jako:
 - pojištění škodové – soukromé pojištění, jehož účelem je náhrada škody vzniklé v důsledku pojistné události,
 - pojištění obnosové – soukromé pojištění, jehož je účelem získání obnosu tj. dohodnuté finanční částky v důsledku pojistné události ve výši, která je nezávislá na vzniku nebo rozsahu škody.

Toto členění se vztahuje k výplatě pojistného plnění. Pojištění škodové svým charakterem odpovídá neživotnímu pojištění a obnosové pojištění odpovídá životnímu pojištění.

- Podle délky trvání pojištění se rozlišuje pojištění:
 - krátkodobé (sjednané na kratší dobu než 1 rok)
 - dlouhodobé (sjednané na dobu 1 roku nebo na dobu delší než 1 rok)

Do dlouhodobého pojištění spadá i pojištění sjednané na dobu neurčitou (tj. pojištění, u kterých není dojednan termín konce účinnosti pojistné smlouvy, ale pouze podmínky výpovědi pojištění). [2]

Pojistné musí být dostatečné, aby pokrývalo nároky v průběhu pojistného období, umožnilo vytvořit rezervu pro nevybavené škody, umožnilo vytvořit technické rezervy, dále aby umožnilo pokrýt všechny výdaje dané pojišťovny, umožnilo vytvořit zisk a fond na zábranu škod. Výpočet pojistného musí zahrnovat i další faktory, jako inflaci, úrokové míry i konkurenci. [6]

5.1 SPOLUÚČAST

Je kombinací samopojištění a pojištění. Spoluúčast představuje uvědomělé rozhodnutí spoluúčastnit se na určité části nebo na všech budoucích ztrátách. Můžeme ji aplikovat jen tehdy, jestliže: jsou ztráty předvídatelné a jen do určité výše peněžních prostředků, kterou subjekt disponuje. V praxi to znamená, že spoluúčast je v pojistné smlouvě dohodnutá suma (peněžitá částka), do jejíž výšky se pojistné plnění neposkytuje a pojištěný si je hradí sám, přičemž události do této sumy nehlásí pojišťovně. [6]

- Toto opatření má za následek:
 - zainteresovanost klienta na každé události a tím přirozený nenásilný ekonomický tlak na realizaci preventivních opatření, což se může projevit snížením škodovosti,
 - snížení provozních nákladů v pojišťovně, což může vést k následnému snížení pojistného, které platí pojistník,
 - zkreslené statistiky o škodovosti – do výše spoluúčasti nejsou v pojišťovně evidované. [6]

Spoluúčast může být stanovena v následujících formách

- Spoluúčast v absolutní hodnotě:
 - odečítá se z každého pojistného plnění (nepodmíněná spoluúčast),
 - nedosahuje-li ztráta výšku spoluúčasti, pak se neposkytuje pojistné plnění,
 - přesahuje-li ztráta spoluúčast, a potom se poskytne v plné výšce ztráty až do výšky dohodnuté pojistné částky.
- Spoluúčast v relativní hodnotě z objemu pojistného plnění, která představuje nepodmíněnou spoluúčast, která se odečítá z každého pojistného plnění.
- Spoluúčast podmíněná, která je stanovena v počtu dní, během kterých se nebude poskytovat pojistné plnění:

- v případě pojistné události se nebude během prvních dnů po události, která je dohodnutá v pojistné smlouvě poskytovat pojistné plnění,
- uplatňuje se např. u pojištění přerušení provozu, a nebo v kombinace s předcházejícími typy spoluúčasti v pojištění zdravotních nákladů.
- Dále z pohledu podmíněnosti se spoluúčast dělí na podmíněnou a nepodmíněnou:
 - používá se zejména u podnikatelských subjektů s rozsáhlým majetkem a poměrně dobrou kapitálovou účastí,
 - výšku spoluúčasti si pojistník řeší sám z vlastních prostředků apod.

Spoluúčast může být dobrovolná, kdy je možnost pojistné přiměřeně snížit a povinná, kde je pojistné kalkulované vzhledem k jeho výšce a dále se neupravuje. [6]

5.2 PŘEPOJIŠTĚNÍ

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 2853, jestliže převyšuje pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, mají pojistitel i pojistník právo navrhnout druhé straně, aby byla pojistná částka snížena. Nepřijme-li strana návrh do jednoho měsíce ode dne, kdy jej obdržela, pojištění zaniká. [14]

Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku a bylo-li ujednáno jednorázové pojistné, má pojistitel i pojistník právo domáhat se snížení pojistné částky i pojistného. [14]

5.3 PODPOJIŠTĚNÍ

Podle NOZ č. 89/2012 Sb. § 2854, je-li pojistná částka v době pojistné události nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku, sníží pojistitel pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku. Toto neplatí, pokud se strany dohodnou, že pojistné plnění sníženo nebude. [14]

5.4 MAJETKOVÉ POJIŠTĚNÍ

Pojištění majetku spadá do neživotního pojištění a specializuje se na pojišťování rizik a škod, které mohou vzniknout na majetku fyzických nebo právnických osob. Toto pojištění se dělí na pojištění věcí (movitých a nemovitých) a na pojištění zájmů (pohledávek, úvěrů, vkladů, zisků apod.) [2]

Pojištění budov (staveb, nemovitostí) se orientuje buď na nebezpečí živelních událostí, (tedy kryje škody způsobené jen na vlastní budově) a nebo je koncipováno jako sdružené pojištění, které obsahuje i další nebezpečí, která mohou ohrožovat pojištěnou stavbu (např. může se kombinovat s pojištěním domácnosti, apod.) [2]

Majetkové pojištění, je pojištění, kdy pojišťovna poskytuje pojistné plnění při události, která na základě sjednaných pojistných podmínek postihla majetek. Pojištění majetku zahrnuje krytí celé řady rizik, mezi která řadíme např.:

- živelná rizika – jde o rizika přímých škod na majetku způsobených živelní událostí jako např. (požár, výbuch, blesk, vichřice, povodeň, záplava, krupobití, zemětřesení, apod.),
- vodovodní rizika – škody způsobené vytékající vodou z vodovodních zařízení apod.,
- rizika odcizení a vandalství – škody na majetku v důsledku zásahu třetí osoby,
- havarijní rizika – rizika vzniku škod na dopravních prostředcích,
- rizika přerušení provozu – rizika škod v důsledku přerušení provozu nebo výroby na základě živelní události, havárie, výpadku apod. [10]

V ČR pojišťovny mezi pojistitelná rizika nezahrnují např. rizika spojená s válečnými konflikty, občanskými nepokoji, teroristickými činy, zásahy policie nebo jiného orgánu moci apod. [4]

Ocenění rizika se realizuje výpočtem rizikovosti prostřednictvím rizikových faktorů, které jsou hodnocené s ohledem na míru rizika, jež vyjadřují. Rizikovost promítnutá do pojistné hodnoty vyjadřuje výšku základního pojistného. Problémem je stanovit správné rizikové faktory vyplývající z existence rizika a jejich správné ohodnocení. Mezi rizikové faktory v živelním pojištění, které se zohledňují při výpočtu pojistného, patří např. konstrukce stavby a stavební materiál, vzdálenost jednotlivých objektů od sebe, nebezpečné činnosti v blízkosti pojišťované budovy – chemická výroba, sklad hořlavých materiálů apod. [6]

5.4.1 Klasifikace živelních rizik, která jsou nejčastější v našich podmínkách

- vichřice, která je definována jako dynamické působení hmoty vzduchu, které dosahuje v místě pojištění rychlosti minimálně 75 km/h

- krupobití, které je definováno jako přírodní jev, při kterém kousky ledu vytvořené v atmosféře dopadají na předměty,
- povodeň, tedy zaplavení větších či menších územních celků vodou, která se vylila z břehů vodních toků nebo nádrží, nebo tyto břehy a hráze prolomila, nebo byla způsobena náhlým a neočekávaným zmenšením průtočného profilu toku,
- záplava, tedy vytvoření souvislé vodní plochy, na které bude voda delší dobu stát, příp. po ní proudit,
- blesk (úder blesku), který je definován jako bezprostřední přechod atmosférického výboje na pojištěnou věc,
- požár, který lze definovat jako oheň, který opustí své určené nebo obvyklé ohniště a které toto ohniště opustil a svou vlastní silou se rozšířil na okolní předměty atd. [4]

5.4.2 Podle původu vzniku pojištění můžeme pojištění majetku dělit

- podle pojištěných rizik (požár, vichřice, apod.),
- podle pojištěných majetkových předmětů nebo zájmů (např. pojištění strojů). [10]

5.4.3 Z hlediska výše pojistného plnění lze majetek pojistit na

- **časovou hodnotu**, kdy se jedná o částku, kde je nová hodnota snížena o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení budovy či stavby,
- **novou hodnotu**, kdy se obvykle jedná o částku, kterou je nutné vynaložit k vybudování novostavby téhož druhu, rozsahu a kvality v daném místě, včetně nákladů na zpracování projektové dokumentace. [6]
- **kombinace časové a nové ceny**, (např. krytí částečných škod na principu pojištění nové hodnoty a celkových škod na základě časové ceny nebo majetek do 30 % opotřebení pojištěný novou hodnotou a majetek s vyšší mírou opotřebení pojištěný na časovou cenu) [4]

5.4.4 Pojištění budov a domácností

Při pojištění stavby (domu nebo bytu) se majitel chrání před zničením zdí, střechy, podlah apod.

Při pojištění domácnosti se pojištění vztahuje na vybavení obývaného prostoru, tzn. nábytek, koberce, pračky, ledničky, obrazy, ale také třeba i kompoty ve špiži.

Z toho plyne, že domácnost může mít pojištěnou i nájemník, nejen vlastník domu nebo bytu. [10]

5.4.5 Stanovení pojistného u budov

Při stanovení pojistné částky je možno postupovat na základě výpočtu provedeného pojišťovnou, který je založen na typu pojišťované nemovitosti, zvolení časové nebo nové ceny pojištění a na hodnotě za 1 m² plochy pojištěné stavby. Hodnota metrů čtverečních je zpravidla závislá na technickém provedení stavby a na lokalitě, v níž se stavba nachází. Druhou možností je stanovení pojistné částky na základě částky stanovené pojistníkem. Existuje i možnost kombinovat předešlé dvě možnosti a nebo odhadnout pojistnou částku na základě znaleckého posudku. [4]

Výše pojistného se odvíjí od následujících faktorů:

- výše pojistné částky,
- způsob sjednání pojištění, zda je pojištění sjednáno na novou nebo časovou hodnotu,
- typem pojištěné stavby, (rodinný dům, bytový dům, byt v bytovém domě, vedlejší objekt, garáž apod.),
- umístění stavby, které se rozlišuje podle velikosti obce, v níž se stavba nachází,
- rozsahem sjednaného pojistného krytí,
- rozsahem spoluúčasti,
- zabezpečením,
- předchozím bezeškodním průběhem,
- poskytnutými slevami a bonusy. [4]

5.4.6 Pojištění rodinných domů

Zájemci o nově uzavírané pojištění rodinného domu by se měli u obchodníka pojišťovny informovat, která rizika jsou v základní pojistce zahrnuta.

Pojistnou částku (maximální náhrada, kterou poškozený od pojišťovny získá) si u většiny pojišťoven majitel domu stanovuje sám. Obchodní zástupce je však vždy povinen zákazníkovi zprostředkovat tzv. minimální hodnotu budovy, popřípadě souboru movitých věcí. I když neexistuje žádné omezení pro horní hranici pojistné částky, při likvidaci totální škody se vždy ověřuje skutečná výše zničené hodnoty věci v době vzniku škody, z důvodu možného spekulativního nadpojištění majetku. [10]

U některých pojišťovacích ústavů je podmínkou sjednání pojištění prohlídka a změření nemovitosti. Stejnou platnost má i znalecký posudek, který by neměl být starší než jeden rok.

Rodinné domy lze pojistit na novou cenu nebo časovou. Rozsah opotřebení stanovuje znalec. Obecně se pojištění uzavírá na novou cenu, aby klient v případě škody obdržel dostatek prostředků na pořízení přiměřené náhrady. [10]

Určení časové ceny u staveb

Při výpočtu opotřebení stavby se nejčastěji volí lineární nebo analytická metoda. [7]

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. přílohy č. 21, je předpokládána životnost při běžné údržbě:

- U budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let; u ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně.
- U rekreačních a zahrádkářských chat:
 - zděných 80 let,
 - dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let,
 - ostatních 50 let,
- U vedlejších staveb a garáží
 - zděných 80 let
 - dřevěných oboustranně opláštěných a montovaných 60 let
 - ostatních 30 – 40 let

Dále vyhláška uvádí, že pokud se pro výpočet opotřebení použije lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %. [7] [18]

6 LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI

Likvidace je souhrnem pracovních postupů, jejichž cílem je zjistit škodu a poskytnout pojistné plnění klientovi poškozenému negativní nahodilou událostí. Pojistná událost, za kterou pojištěný žádá výplatu pojistného plnění musí splňovat:

- všeobecné pojistné podmínky uvedené v pojistné smlouvě uzavřené mezi klientem a pojišťovnou,
- smluvní ujednání pojistitele,
- musí vzniknout v období, na které bylo pojištění sjednáno. [9]

6.1 DOKUMENTY UPLATŇOVANÉ PŘI LIKVIDACI POJISTNÝCH UDÁLOSTÍ

- pojistná smlouva,
- všeobecné pojistné podmínky,
- smluvní ujednání – představují doplňkové pojistné podmínky, ty mohou upřesňovat např. způsob výpočtu pojistného plnění, typ ceny, apod.,
- směrnice – každý pojistitel vydává interní směrnice, kterými se zaměstnanci pojišťovny musí řídit, jedná se o dokumenty, které nejsou přístupné klientům a které jsou metodickou příručkou, jakým způsobem postupovat,
- zákony. [9]

6.2 LIKVIDÁTOR

Podle zákona o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí č. 38/2004 Sb. § 10, likvidátor provádí na základě smlouvy uzavřené s pojišťovnou, jejím jménem a na její účet, šetření nutné ke zjištění rozsahu její povinnosti plnit ze sjednaného pojištění. Musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem této činnosti s limitem pojistného plnění nejméně ve výši 500 000 eur na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši 1 000 000 eur. [17]

Podle zákona o pojišťovnictví č. 277/2009 Sb. § 124, do seznamu likvidátorů Česká národní banka zapíše pouze plně svéprávnou fyzickou osobu, splňující podmínky

důvěryhodnosti, a která má vysokoškolské ekonomické nebo právnické vzdělání a praxi, kvalifikovanou v oblasti ekonomiky pojišťoven nebo zajišťoven. Seznam likvidátorů uveřejní Česká národní banka způsobem umožňujícím dálkový přístup a tento seznam aktualizuje v závislosti na provedených změnách. Dále likvidátor předkládá České národní bance bez zbytečného odkladu účetní závěrku a jiné výkazy a doklady zpracované v průběhu likvidace v souladu se zákonem upravujícím právní poměry obchodních společností a družstev, a na písemné vyžádání České národní banky další podklady nezbytné k posouzení činnosti likvidátora a průběhu likvidace. [15]

6.3 POSTUP LIKVIDACE

- oznámení škodné události,
- registrace škodné události,
- průběh šetření,
- stanovení výše pojistného plnění,
- ukončení šetření. [9]

6.3.1 Oznámení škodné události

Oprávněná osoba je povinna bez zbytečného odkladu oznámit tuto skutečnost pojistiteli. Vzniklou škodu může nahlásit kdokoliv. U škodných událostí se vyplatí povinnost bezodkladného nahlášení dodržovat, avšak ne vždy si je toho klient vědom.

Škodu lze nahlásit různými způsoby a to:

- vyplněním tiskopisu.
- prostřednictvím on-line formuláře na internetových stránkách pojišťovny,
- telefonicky,
- e-mailem.
- osobním oznámením škody pracovníkovi přepážkové služby. [9]

6.3.2 Registrace škodné události

Každé přijaté oznámení škodné události musí pracovník zaregistrovat do provozního systému a ke každé takové události je přiřazeno evidenční číslo (toto číslo znamená identifikační rozlišení dané škody). [9]

6.3.3 Průběh šetření

Po registraci a přidělení čísla škodné události může být škoda předána likvidátorovi. V tomto případě provede přiřazení administrativní pracovník likvidačního oddělení, který posoudí typ škody a přiřadí ji likvidátorovi dle jeho specializace a zaměření. [9]

Kontrola pojistné smlouvy

První krok, který učiní likvidátor v rámci šetření pojistné události je kontrola pojistné smlouvy, ze které pojištěný uplatňuje nárok na náhradu škody. Zjišťuje se: platnost smlouvy ke dni vzniku škodné události, zda je smlouvou kryto dané riziko (příčina vzniku škodné události), případně zda bylo uhrazeno první pojistné. Nedodržení těchto základních předpokladů může vést k uzavření šetření bez náhrady škody, tedy k zamítnutí pojistného plnění. [9]

Komunikace

Na základě oznámených skutečností s ohledem na rozsah poškození určí likvidátor potřebné dokumenty, na základě kterých prošetří škodu. O potřebné dokumenty požádá pojištěného. Při šetření pojistné události má klient možnost informovat se o jejím průběhu. [9]

Zajištění důkazních prostředků

Mimo určení potřebných dokumentů k prošetření škody rozhoduje likvidátor o provedení prohlídky poškozené věci. Oprávněná osoba je povinna oznámit vznik škody pojistiteli bez zbytečného odkladu, ale rovněž zabránit možnému rozšíření škody a neměnit její stav bez souhlasu pojistitele po oznámení události. Toto neplatí, pokud by byla potřeba začít s opravou majetku nebo odstraněním škody dříve z důvodu bezpečnostních, hygienických, ekologických či jiných. V tomto případě je pojištěný povinen zajistit důkazní prostředky sám, např. pořídít fotodokumentaci. Pětidenní lhůta je pojistitelem určena právě pro případnou prohlídku technikem. [9]

V případě, že se jedná o škodu nižší (do 10.000 Kč), nevyžaduje likvidátor prohlídku, ale vyžádá si fotodokumentaci pořízenou klientem. Pokud má likvidátor podezření na pojistný podvod nebo není jasná příčina vzniku škody, může technika na prohlídku vyslat i v případě škod nižších.

Při osobním šetření v místě škody, je nutné vše pečlivě zdokumentovat. Při provádění prohlídky by se měl technik řídit následujícími zásadami:

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

Na základě prohlídky poškozené věci může technik navrhnout druhou prohlídku. Informace získané z prohlídky zaznamená do Zápisu o prohlídce. Ten musí být podepsán pojištěným či pověřenou osobou. Některé škody mohou vyžadovat znalecký posudek či konzultaci s odborníkem na danou oblast. Likvidátor tak může využít služeb statika, právníka apod. [9]

6.3.4 Stanovení výše pojistného plnění

Výše pojistného závisí na:

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

Klient má obvykle možnost zvolit formu pojistného plnění a to pomocí:

- faktury (doklad s rozpisem práce a materiálu),
- rozpočtu,
- cenové nabídky zhotovitele opravy,
- dokladu o nutnosti pořízení nové věci v případě neopravitelnosti. [9]

Rozpočet

Pokud klient nemá dostatek finančních prostředků na opravu, aby mohl předložit fakturu za provedené opravy, a nebo pokud chce opravu provést svépomocí, může zvolit plnění formou na základě cenového rozpočtu. V tomto případě vychází výše pojistného plnění ze skutečně zjištěné škody nebo z doložených podkladů klienta. Klient doloží rozsah

poškození v měrných jednotkách, spolu s fotografiemi, případně vytvoří položkový seznam s množstvím použitého materiálu a času, který vynaložil k odstranění škody. Výši škody určí technik pomocí likvidačních tabulek pojišťovny. V praxi dochází ke dvěma situacím:

- rozpočet plně pokryje budoucí opravu a pojištěnému vznikne rezerva z pojistného plnění,
- rozpočet budoucí opravu nepokryje. (V tomto případě může pojištěný vznést nárok na doplacení pojistného plnění. Je-li nárok oprávněný, doplatí pojistitel chybějící část pojistného plnění.) [9]

Cenová nabídka

Podstata cenové nabídky je v sestavení rozpočtu ze strany zhotovitele opravy. Předloženou cenovou nabídku může likvidátor/technik schválit nebo odmítnout. V případě, že je cenová nabídka pojišťovnou schválena, je vyplaceno pouze 60% z částky. Zbylá částka je doplacena po provedení opravy a předložení konečné faktury. Systém rozdělení cenové nabídky do dvou plateb, je z toho důvodu, že cenové nabídky mohou být nadhodnoceny. [9]

Totální škoda

Je-li poškozená věc neopravitelná nebo by oprava převyšovala částku, za kterou lze pořídit stejnou věc novou, potom pojištěný doloží doklad o zakoupené věci a likvidátor/technik určí výši škody. Výpočet je proveden s ohledem na výši pojištění majetku a na opotřebení dané věci (pojištění na časovou cenu) nebo výpočet odpovídá částce, za kterou by bylo možné věc pořídit novou v době vzniku škody (pojištění na novou cenu). [9]

Konečná výše pojistného plnění

Při výpočtu pojistného plnění zohledňuje likvidátor/technik, na jakou cenu má klient majetek pojištěn. U pojištění na časovou cenu dochází ke snížení plnění v souvislosti se stupněm opotřebení poškozené věci, případně navýšení (pokud došlo ke zhodnocení věci př. modernizací). V případě pojištění na novou cenu poskytne pojistitel částku odpovídající nákladům na znovupořízení stejné nebo srovnatelné nové věci snížené o cenu využitelných zbytků.

Všechny kroky spojené s kalkulací výše pojistného plnění zaznamená likvidátor/technik, do výpočtového listu, který archivuje společně s ostatními dokumenty

pojistné události. Výsledná zpráva se nazývá Likvidační zpráva a obsahuje náležitosti: číslo pojistné smlouvy, číslo pojistné události, informace o pojištěném, popis vzniku škody a její příčiny, rozsah škod a výpočet dle výpočtového listu, pojistnou částku, spoluúčast, podpojištění, dále informace zda pojištěný je plátcem DPH, zda je k pojištění sjednána vinkulace. [9]

6.3.5 Ukončení šetření

Podle zákona o pojistné smlouvě č.37/2004 § 16, je pojistitel povinen ukončit šetření nejpozději do 3 měsíců ode dne oznámení škody. [16]

Před samotným vyplacením pojistného plnění je pojistná událost se všemi dokumenty předložena revidujícímu likvidátorovi. Ten kontroluje základní náležitosti likvidačního procesu, především to, zda byl nárok na náhradu škody oprávněný a dostatečně prokázán a zda nedošlo k pochybení na straně likvidátora/technika, který škodu šetřil. Pojistné plnění je splatné do 15 dnů od ukončení šetření a je zasláno dle požadavků klienta poštovní poukázkou na jeho adresu nebo převodem na bankovní účet. [9]

PRAKTICKÁ ČÁST

7 LOKALITA

Posuzovaný objekt se nachází v Jihomoravském kraji okrese Blansko v obci Lipovec.

7.1 JIHOMORAVSKÝ KRAJ



Obr. č. 1: Mapa krajů ČR

[Zdroj: <http://senatomas.files.wordpress.com/2012/11/krajecr.gif>]

Jihomoravský kraj je významným regionem České republiky. Svoji polohou zaujímá velmi výhodné postavení v rámci středoevropského kontextu. Na jihu sousedí s rakouskou spolkovou zemí Dolní Rakousko, jihovýchodními sousedy jsou slovenské kraje Trnavský a Trenčínský. Ze západní strany, severní a východní sousedí s dalšími pěti kraji ČR (Jihočeský kraj, kraj Vysočina, Pardubický kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj). S rozlohou 7 195 km² zaujímá zhruba 9 % území České republiky a je tak 4. největším krajem a 4. nejlidnatějším krajem (1 168 748 obyvatel 31.3. 2013) s vysokou hustotou obyvatel - 162 obyv./km². Území kraje se dělí na sedm okresů: Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo a dále na 21 správních obvodů obcí s rozšířenou působností. V celém regionu se nachází celkem 49 obcí se statutem města. Správním, ekonomickým a kulturním centrem Jihomoravského kraje je druhé největší město ČR, město Brno (378 327 obyvatel k 31.12. 2012). [23]

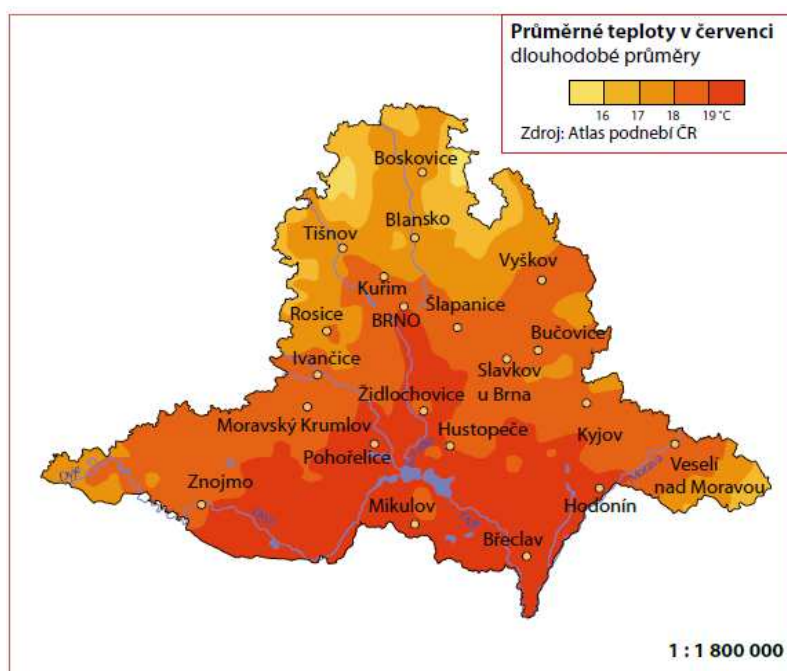
Krajina

Charakter krajiny je dán probíhajícími geologickými rozhraním evropského významu mezi Západními Karpaty a Českým masivem. Hranice probíhá Vyškovskou bránou, Brnem a severozápadním okrajem Dyjsko-svrateckého úvalu. Zatímco karpatská část je spíše nížinného a pahorkatinného rázu s teplým klimatem a úrodnými půdami, geologicky starší Česká vysočina je pahorkatinného až vrchovinného rázu. [23]

Zemědělství

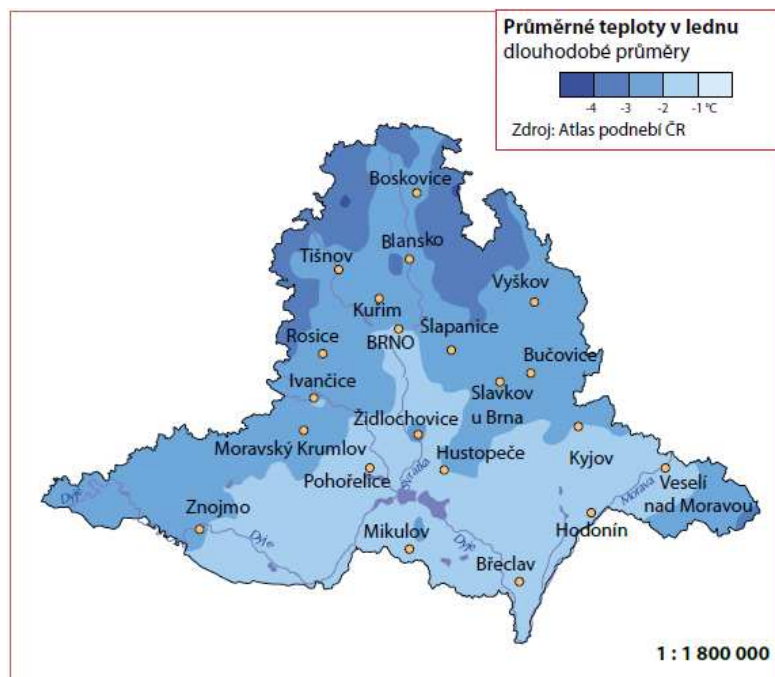
Kraj lze definovat jako region s průmyslovo-zemědělským charakterem. Co se týká zemědělského sektoru, je pro kraj typické intenzivní zemědělství s tradičním zaměřením na obiloviny, technické plodiny, ovoce a zeleninu. Nejvyšší stupeň zornění je v okresech Znojmo a Vyškov (karpatské nížiny). V neposlední řadě je velmi významným zemědělským, turistickým a marketingovým artiklem vinná réva. V kraji se nachází více než 90 % vinic ČR. [23]

Podnebí



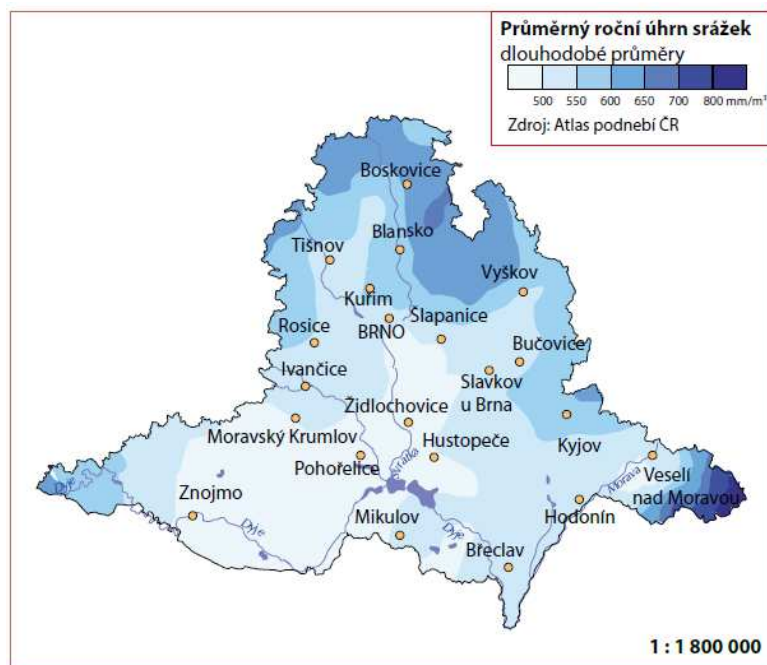
Obr. č. 2: Jihomoravský kraj – průměrné teploty v červenci

[Zdroj: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=219620&TypeID=2>]



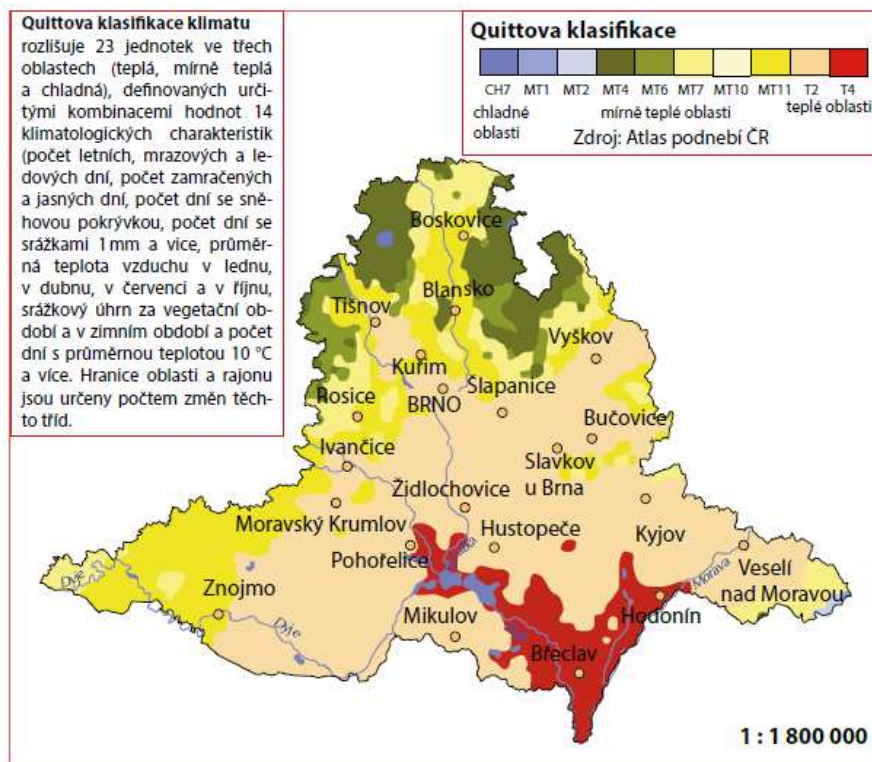
Obr. č. 3: Jihomoravský kraj – průměrné teploty v lednu

[Zdroj: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=219620&TypeID=2>]



Obr. č. 4: Jihomoravský kraj – průměrný roční úhrn srážek

[Zdroj: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=219620&TypeID=2>]



Obr. č. 5: Jihomoravský kraj – klimatické členění

[Zdroj: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/Default.aspx?ID=219620&TypeID=2>]

7.2 OKRES BLANSKO



Obr. č. 6: Mapa okresů v Jihomoravském kraji

[Zdroj: <http://www.edb.cz/Regiony.aspx?kraj=JMR>]

Okres Blansko leží v severní části Jihomoravského kraje a jeho území sousedí s pěti okresy České republiky. Na západě je to okres Žďár nad Sázavou z kraje Vysočina, na severu hraničí s okresem Svitavy z Pardubického kraje a na severovýchodě sousedí s okresem Prostějov z Olomouckého kraje. Na jihovýchodě okres sousedí s územím okresu Vyškov a na jihu potom s okresem Brno-venkov, tedy dvěma okresy Jihomoravského kraje. Okres Blansko se rozlohou 863 km² řadí k nejmenším okresům Jihomoravského kraje, menší je jen okres Brno-město s 230 km². Administrativně se okres Blansko člení na 116 obcí a dále pak na 174 částí obcí. Celkem 97 obcí má pouze jednu část obce, 19 obcí se dělí na dvě a více částí obce, město Letovice má dokonce 17 částí obce. Statut města má 8 obcí – je to Adamov, Blansko, Boskovice, Kunštát, Letovice, Olešnice, Rájec-Jestřebí a Velké Opatovice. Statut městysu má 9 obcí – Černá Hora, Doubravice nad Svitavou, Jedovnice, Knínice u Boskovic, Křtiny, Lysice, Ostrov u Macochy, Sloup a Svitávka. [20]

Obyvatelstvo

Počet obyvatel je v okrese Blansko ve srovnání s ostatními okresy Jihomoravského kraje po okrese Vyškov druhý nejnižší. Hospodářství v okrese mělo vždy průmyslově-zemědělský charakter. V průmyslu, podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů z r. 2011, pracovalo 43,8 % obyvatel, ve stavebnictví 6,9 % a v zemědělství 3,5 % zaměstnaných osob. Z průmyslových odvětví má nejdůležitější postavení se svou stoletou tradicí strojírenství. Nejvýznamnější podniky jsou dostupné dojíždějícím díky blízkosti železniční tratě. Dvoukolejná rychlíková trať ve směru Brno – Česká Třebová vede údolím řeky Svitavy a je součástí železničního koridoru mezi Vídní a Berlínem. Zaměstnanosti na okrese Blansko vcelku napomáhá snadná dopravní dostupnost brněnských podniků. [20]

Krajina

Členitý povrch území okresu charakterizují především vrchoviny. Do západní části okresu zasahuje Hornosvratecká vrchovina, která je součástí Českomoravské vrchoviny. Od severu se středem okresu táhne Boskovická brázda, východní část okresu patří k Dražanské vrchovině. Oba tyto útvary jsou součástí Brněnské vrchoviny. Z hlediska regionálního členění reliéfu se směrem od Brna do okolí Sloupu a Holštejna táhne 3 až 5 kilometrů široký pruh silně zvrásněných devonských vápenců - Moravský kras. Tato chráněná krajinná oblast patří mezi nejvýznamnější krasové oblasti ve střední Evropě. Na ploše necelých 100 km² se zde vyvinuly povrchové i podzemní krasové jevy, díky nimž se stal

Moravský kras nejnavštěvovanější turistickou lokalitou celého okresu. Doposud je známo více než 1 000 krápníkových jeskyní, z nichž některé jsou zpřístupněny veřejnosti. [20]

Životní prostředí

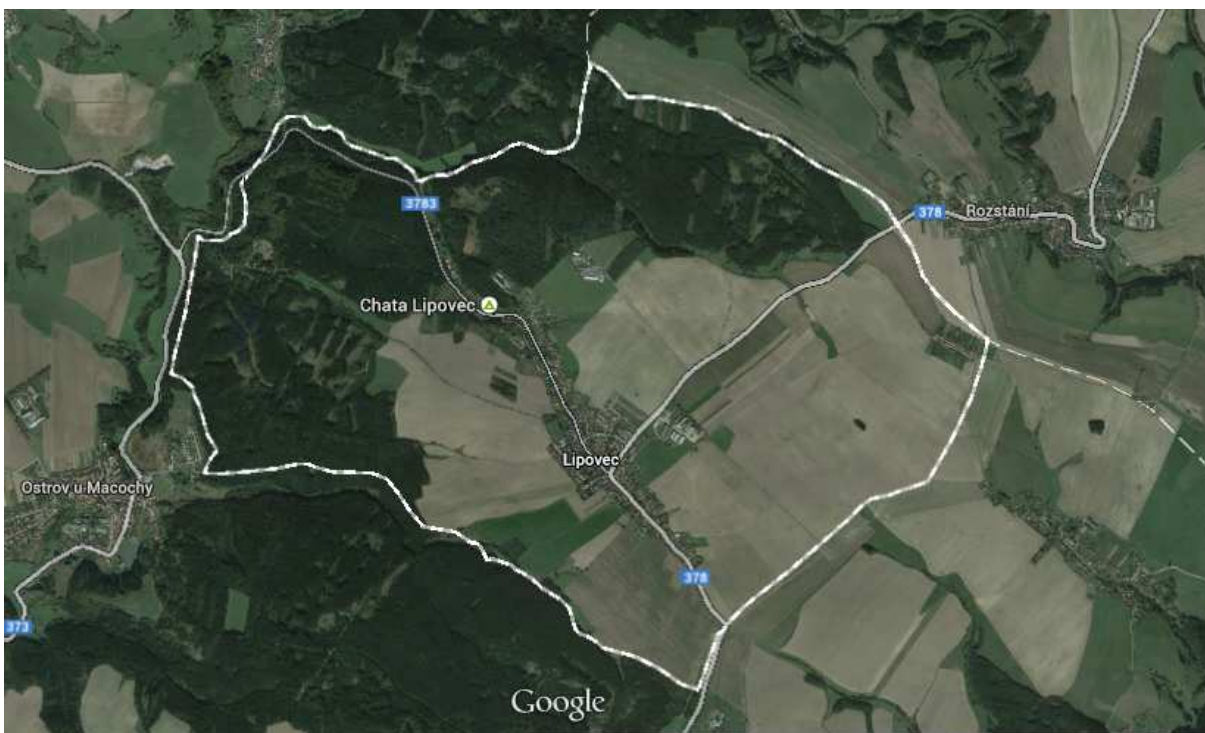
Okres Blansko patří k ekologicky nejčistším okresům v republice. Je to mimo jiné ovlivněno i rozsáhlými lesními plochami na tomto území. Ke zdravému ovzduší napomáhá i plynořivost okresu, když podle údajů ze sčítání téměř 78 % trvale obydlených bytů bylo vybaveno plynem. Přibližně 47 % výměry okresu tvoří zemědělská půda, z nezemědělské půdy zaujímají lesy plochu více než 37 tis. hektarů. Z hlediska bonity půdy převažují hnědozemě, půdy jílovito-hlinité a jílovité, v povodí Svitavy jsou černozemě. [20]

Podnebí

Převážná většina území okresu náleží k mírně teplé klimatické oblasti, kde se průměrná roční teplota pohybuje v rozmezí 7 až 8°C. Pouze nejvýše položené části Dražanské vrchoviny ve východní části okresu jsou chladnější, průměrná teplota zde dosahuje 6 až 7 °C. [20]

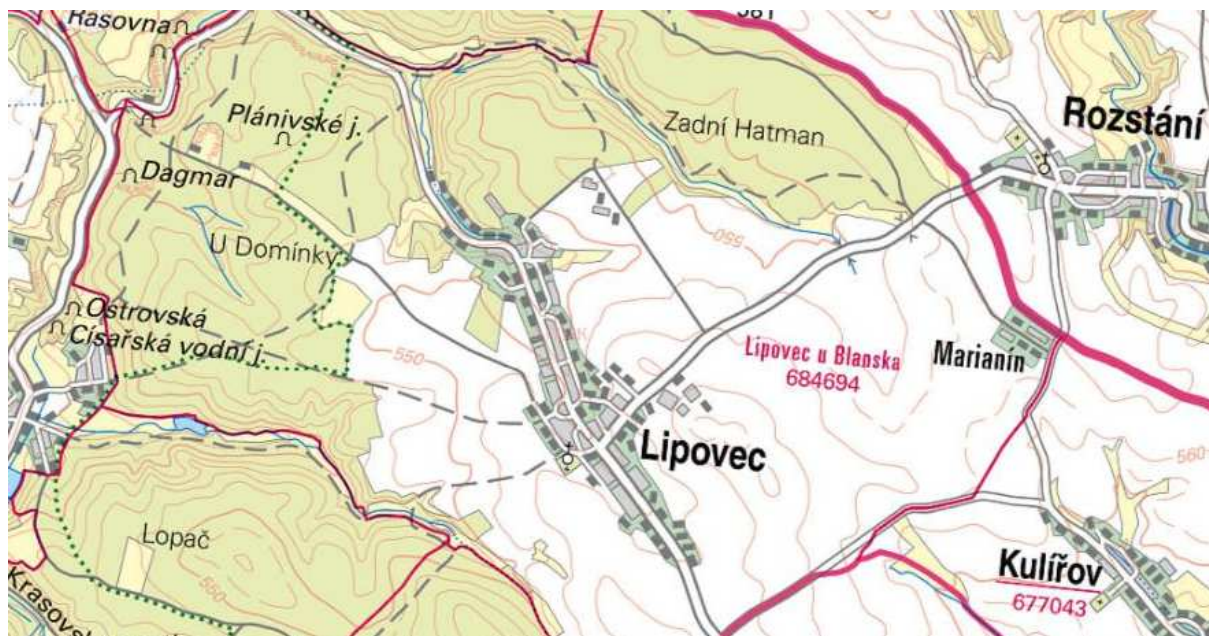
7.3 OBEC LIPOVEC

Obec Lipovec leží na Dražanské vrchovině a části svého katastru i na území Moravského krasu. Proto bývá nazývána jako "Brána Moravského krasu". Její průměrná nadmořská výška činí 565 metrů. K obci Lipovec patří osada Marianín, která leží na vzdálených pozemcích mezi Rozstáním a Kulířovem. Nejvyšší vrcholek nad obcí má 600 metrů nad mořem a nazývá se Kojál. Na tomto kopci je vybudován vysílač televizního a rozhlasového signálu, který měří 340 metrů. Lipovecký katastr má rozlohu 1 155 ha a sousedí s katastry obcí Kulířov, Rozstání, Holštejn, Ostrov, Krasová, Kotvrdovice a Krásensko. Územně náleží Lipovec do Jihomoravského kraje. [21]



Obr. č. 7: Mapa hranice katastrálního území obce Lipovec

[Zdroj: <https://www.google.cz/maps/place/Lipovec/>]



Obr. č. 8: Katastrální mapa území obce Lipovec

[Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>]



Obr. č. 9: Obec Lipovec

[Zdroj: <https://www.google.cz/maps/place/Lipovec/>]

Urbanistické a architektonické podmínky obce

Dominantou Lipovce, nepříliš výraznou, je památkově chráněný kostel Narození Panny Marie. Výraznější dominantou je základní škola a sokolovna.

Obec Lipovec je typem ulicovky s dosud z velké části zachovalou historickou strukturou rozvolněné zástavby selskými usedlostmi, rozložené podél obcí procházející silnice. Stavení jsou orientována převážně hřebenem obytné části rovnoběžně s ulicí. Charakteristický je uzavřený dvůr s obytným stavením u silnice. Kolem dvora jsou hospodářské objekty. Ve středu obce, zejména pod hotelem a na svazích pod teletníkem, lze vystopovat původně domkářskou část obce se „špalíčky“ malých stavení na malých pozemcích. Hladina původní zástavby Lipovce je jednopodlažní. Domy byly nepodsklepené či podsklepené jen zčásti.

Ačkoliv byla v průběhu času většina původních stavení pozměněna, některé i značně, lze dodnes v obci nalézt řadu domů, které lze považovat za doklad místní lidové architektury.

Na některých fasádách se dochovaly zdobné prvky lidové architektury jako římsy, sokly, šambrány, lesény apod. a původní zdobená dřevěná vrata, dveře a okna. Mnohdy je zachován tradiční vjezd do dvora s dřevěnými vraty, nadpražím, případně i se vstupní brankou. Původní zdivo staveb bylo většinou smíšené (vepřovice, pálené cihly a kámen). Střechy jsou sedlové, výjimečně valbové či polovalbové, o sklonu 35° - 45° s dřevěnými krovky. Krytina střech je dnes většinou pálená. Mnohé původní stavby jsou však pozměněny pozdějšími, většinou nepřilíživými, úpravami.

Nová zástavba je situována v několika lokalitách i v prolukách zástavby původní. Na jižním okraji obce u kostela je nová zástavba tvořena samostatně stojícími rodinnými domy. Zde je i sokolovna a fotbalové hřiště. Za školou je pak skupina nových řadových rodinných domků. Uprostřed obce je stojící, okolní zástavbu značně převyšující a architektonicky nevhodný hotel Zlatá lípa. Na severním okraji obce jsou dva areály zemědělské výroby, jeden u silnice na Rozstání a druhý u lesa. Třetí areál bývalé drůbežárny pod lesem je dnes zčásti využit pro podnikatelské aktivity. Pod obcí jsou soustředěny do lokality u lesa chaty.

Nová výstavba i přestavby původních objektů z posledních desetiletí jsou charakterizovány snahou přiblížit obytný dům domu městskému, včetně městského způsobu bydlení. Objevily se zde ploché střechy, okolní zástavbou převyšující objekty, velkoplošná okna a další nevhodné prvky. Různé kolny a přístavky, nebyly patrně předem projektovány, ale vznikaly později živelně postupnými přístavkami a dostavkami nevalné estetické hodnoty.

Plochy vhodné pro novou obytnou i účelovou výstavbu lze nalézt na okrajích obce: za školou, u silnice na Rozstání, u fotbalového hřiště, pod teletníkem a u záhumenní cesty na horním konci obce. V současně zastavěném území je jen velmi málo proluk vhodných pro bytovou či jinou výstavbu. [25]

Občanská vybavenost a služby

Nekomerční zařízení:

- farní kostel Narození Panny Marie, dále fara a farní úřad, hřbitov,
- obecní úřad,
- hasičská zbrojnice,
- víceúčelový objekt (obřadní síň, společenská místnost, prodejny, pošta),

- základní škola s tělocvičnou, jídelnou a služebními byty,
- školní zahrada,
- mateřská škola,
- zdravotní středisko,
- sokolovna s víceúčelovým sálem, taneční parket a pódium u sokolovny,
- sportovní areál Sokola Lipovec (fotbalové a tenisové hřiště).

Komerční zařízení:

- pošta v budově víceúčelového objektu,
- prodejna potravin v budově víceúčelového objektu,
- prodejna smíšeného zboží v budově víceúčelového objektu,
- hotel Zlatá lípa,
- restaurace Kojál, hostinec U Plaváčka, pohostinství U Hany,
- pálenice a moštárna,
- pneuservis, autoservis,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Občanská vybavenost a služby jsou v obci poměrně rozsáhlé a zahrnují i vyšší vybavení než pouze místního významu. Vyšší vybavenost je v Blansku a dále v Brně. Stávající občanská vybavenost je dostatečná pro potřeby obyvatel obce. (Z územního plánu obce) [25]

8 VÍTR

Co je vítr?

Vítr je horizontální proudění vzduchu v atmosféře. Je vyvolaný rozdíly v tlaku vzduchu a rotací Země. Při jeho popisu nás zajímá jeho směr, rychlost a ochlazovací účinek. Rychlost a směr větru se měří pomocí anemometru.

Směr větru se udává podle směru, odkud vítr vane - buď přesněji pomocí azimutu (0 až 360°), nebo v meteorologii pomocí světových stran (zpravidla s přesností na 22,5°, tj. s rozlišením na S, SSV, SV, VSV a V směr).

Rychlost (síla) větru se klasifikuje buďto přesným určením jeho rychlosti (km/h, m/s), nebo ve stupních, které se určují odhadem podle Beaufortovy stupnice. [27]

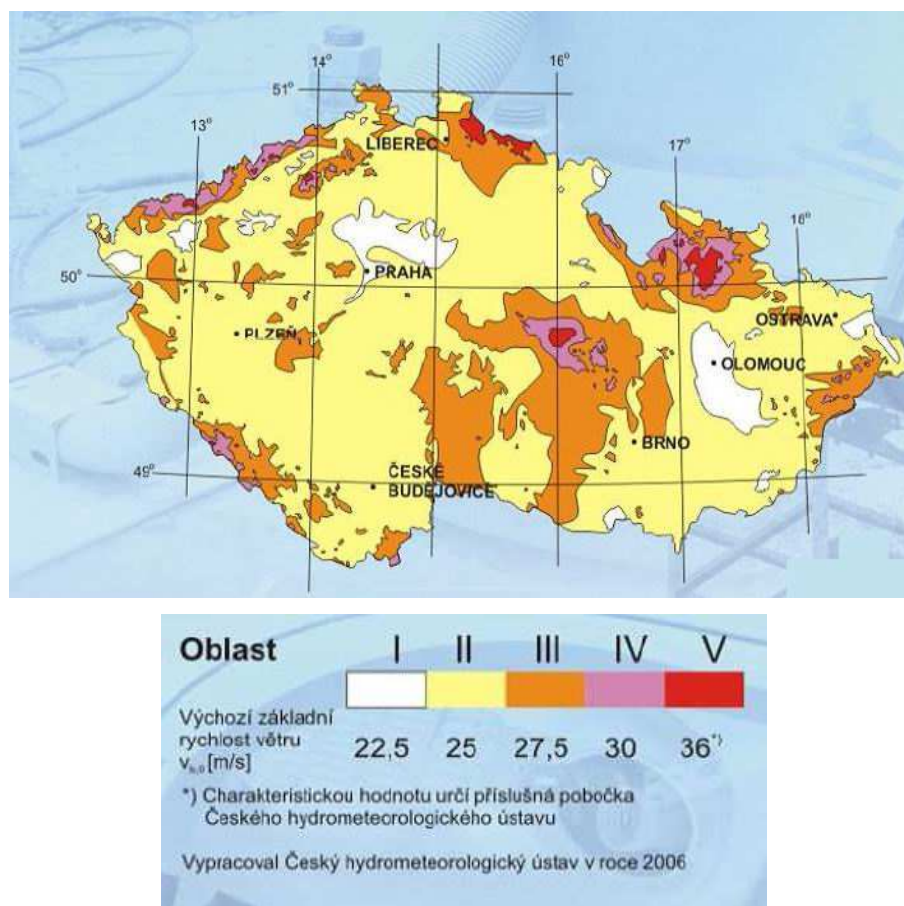
Stupeň	Vítr	Rychlost		Na souši
		m/s	km/h	
0	bezvětří	< 0,5	< 1	kouř stoupá kolmo vzhůru
1	vánek	~1,25	1 – 5	směr větru poznatelný podle pohybu kouře
2	větrík	~ 3	6 – 11	listí stromů šelestí
3	slabý vítr	~ 5	12 – 19	listy stromů a větvičky v trvalém pohybu
4	mírný vítr	~ 7	20 – 28	zdvihá prach a útržky papíru
5	čerstvý vítr	~ 9,5	29 – 39	listnaté keře se začínají hýbat
6	silný vítr	~ 12	40 – 49	telegrafní dráty sviští, používání deštníků je nesnadné
7	mírný vichr	~ 14,5	50 – 61	chůze proti větru je nesnadná, celé stromy se pohybují
8	čerstvý vichr	~ 17,5	62 – 74	ulamují se větve, chůze proti větru je normálně nemožná
9	silný vichr	~ 21	75 – 88	vítr strhává komíny, tašky a břidlice se střech
10	plný vichr	~ 24,5	89 – 102	vyvrací stromy, působí škody na obydlích
11	vichřice	~ 29	103–114	působí rozsáhlá pustošení
12-17	orkán	> 30	> 117	ničivé účinky (odnáší střechy, hýbe těžkými hmotami)

Tab. č. 1: Beaufortova stupnice rychlosti větru pro souš

[Zdroj: http://old.chmi.cz/meteo/olm/Let_met/beaufort/Beaufortova_stupnice.htm]

Rychlost větru se v závislosti na čase výrazně mění, proto se udává průměrná rychlost větru (za určité období, např. 1 nebo 5 minut) a nárazová rychlost větru (maximální rychlost při jednorázovém nárazu).

Vichřice spolu s povodněmi jsou největším zdrojem škod v podmínkách střední Evropy, při poslední velké vichřici v listopadu 2004 došlo k poničení velké části lesů Vysokých Tater. [27]



Obr. č. 10: Mapa větrných oblastí na území ČR dle ČSN EN 1991-1-4:2007

[Zdroj: <http://www.kooperativa-vod.cz/ocelove-stozary/mapy-teren-topografie/>]

Vítr v ČR

„Nejničivější vichřice se většinou v České republice objevují v zimních měsících, zcela nahodile na celém jejím území. Průměrná škoda za posledních deset let se pohybuje kolem 30 tisíc korun, u jednotlivých událostí se pak liší a odvíjí od intenzity větru. Průměrná škoda u vichřice Emma z roku 2008 představovala přibližně 35 tisíc korun, u orkánu Kyrill to bylo

přibližně o 10 tisíc korun méně, jeho územní rozsah byl však mnohem širší. Zanechal totiž po sobě 78 tisíc pojistných událostí.

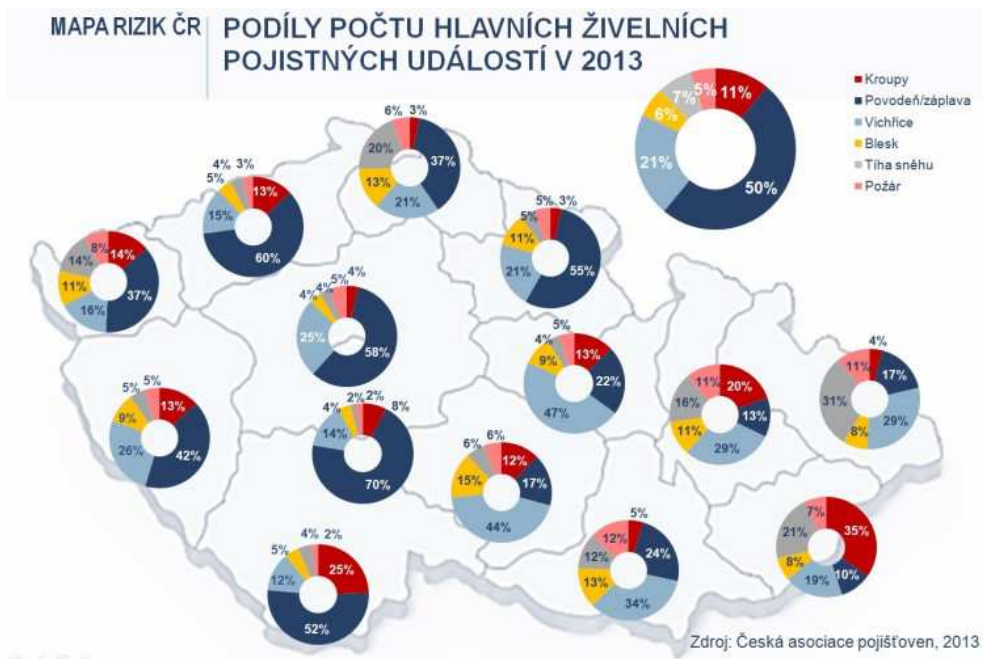
Pokud se přižene vichřice v létě, bývá často spojená s bouřkami, údery blesku, případně i s krupobitím a lokálními záplavami. Škody způsobené krupobitím dosahují v průměru 48 tisíc korun.“ [24]

Škody způsobené živly (průměr za posledních deset let)



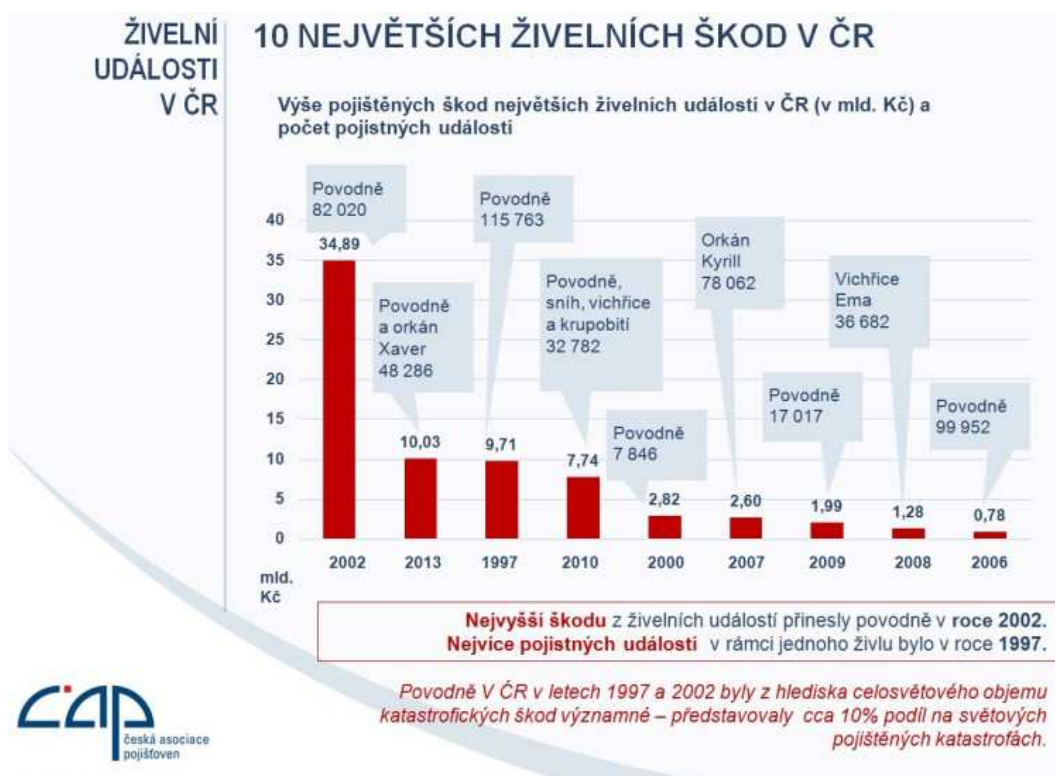
Graf č. 1: Průměrný podíl škod způsobených živly za posledních 10 let

[Zdroj: <http://www.penize.cz/pojisteni-nemovitosti/281882-vichrice-bourka-krupobiti-ani-pojisteni-casto-nevedi-proti-cemu-se-pojistili>]



Graf č. 2: Podíly počtu živelních pojistných událostí v r. 2013

[Zdroj: <http://byznys.ihned.cz/c1-61662770-cechy-nejvic-desi-pozary-a-bourky-pojistovny-ale-resi-hlavne-povodne-ci-vichrice/>]



Graf č. 3: 10 Největších živelních škod v ČR v jednotlivých letech

[Zdroj: <http://poradci-sobe.cz/pojisteni/unor-mesic-pojisteni-vyznate-se-v-pojisteni-zivelnich-rizik/attachment/snimek8/>]

9 POSUZOVANÝ OBJEKT

Posuzovaný objekt se nachází při vjezdu do obce Lipovec a to na jihovýchodním okraji, u hlavní silnice II. třídy č. 378.



Obr. č. 11: Posuzovaná objekt – letecký pohled

[Zdroj: <https://www.google.cz/maps/place/Lipovec/>]

Rodinný dům č. p. 94, katastrální území Lipovec, nacházející se v obci Lipovec.



Obr. č. 12: Posuzovaná objekt – pohled od hlavní silnice

[Zdroj: vlastní foto]

9.1 POPIS POSUZOVANÉHO OBJEKTU

Posuzovaný objekt - rodinný dům č. p. 94 se nachází v zastavěné části (intravilánu) obce Lipovec, v k. ú. obce Lipovec okres Blansko (směr. číslo 679 15), na parcele č. st. 30/2. K objektu náleží pozemek zahrady na p. č. 176/1 a pozemek evidovaný v katastru, jako ostatní plocha p. č. 176/3. Stávajícími vlastníky jsou Josef a Marie Vintrovi (SJM – společné jmění manželů), kteří nabyli na základě darovací smlouvy vlastnického práva k objektu v r. 1976. Když jim byl tento objekt, předchozími vlastníky – manžely Tomášem a Boženou Vintrovými, darován.

Jednalo se o část zemědělské usedlosti s jednou bytovou jednotkou, a to: 2 pokoje, kuchyně a hospodářské části (kolny, chlévy, sklady), která dle sdělení dárců byla naposledy rekonstruována v r. 1932 po rozsáhlém požáru.

Vstupem do JZD v r. 1957 přestaly hospodářské části plnit svoji funkci, a proto v r. 1975 dochází na základě územního rozhodnutí ONV OVÚP Blansko čj. 2521/75/Šk. ze dne 23. 6. 1975 k reálnému dělení zemědělské usedlosti pč. st. 30 na dvě části a to: na p. č. st. 30/1 a p. č. st. 30/2. Od r. 1976 až do r. 1986 byly na základě stavebních povolení vydaných MNV komisí pro výstavbu prováděny stavební úpravy, opravy a udržovací práce. Tyto doklady se nedochovaly.

Projektová dokumentace ani jednoduché nákresy přikládané k jednotlivým žádostem o povolení stavby a zasílané na MNV Lipovec - komisi pro výstavbu se nezachovaly a nejsou u stávajících vlastníků k dispozici.

Technický popis objektu

Rodinný dům se nachází na pozemku majitelů. Ze severozápadní strany k němu přiléhá RD souseda, ze severovýchodní a jihovýchodní strany je volně přístupný ze sousedních pozemků a z jihozápadní strany je přístupný z místní komunikace. Objekt RD má z venkovní části dva vstupy (hlavní vstup ze silnice II. třídy Rozstání – Lipovec č. 378, vedlejší vstup ze zahrady) a jeden vjezd do dvorní části z místní účelové komunikace. Celkové ztvárnění rodinného domku je dáno účelem, ke kterému doposud slouží a bude nadále sloužit. Jedná se o objekt obdélníkového půdorysu sestávající z částečného podsklepení, z 1. NP, 2.NP a půdních prostor. Objekt RD je proveden v tradiční technologii – zděním, s využitím typových konstrukcí a prvků.

- **Základy** tvoří základové pasy vyžděné z lomového kamene na vápeno-cementovou maltu a provedené do nezámrazné hloubky.
- **Svislé nosné konstrukce** jsou vyžděny ze smíšeného zdiva, a to z cihel plných pálených i nepálených na vápenou nebo vápeno-cementovou maltu.
- **Příčky** – veškeré nenosné konstrukce, jsou zděné z cihel pálených plných s vyžděním na vápeno-cementovou maltu.
- **Vodorovné konstrukce** jsou provedené ze 2 typů stropních konstrukcí, a to:
 - dřevěné trámové stropy s podhledem z dřevěného podbití, rákosu a omítkou shora opatřené dřevěným záklopem s hliněnou mazaninou.
 - keramické sestavené z keramických stropních desek HURDIS a železobetonových PZD desek osazených do ocelových válcovaných I nosníků.
- **Úpravy povrchů – vnitřní** jsou provedeny podle charakteru jednotlivých místností, a to jako vápenné, nebo vápeno-cementové omítky, zakončené příslušnou výmalbou vápenou nebo nátěrovou hmotou např. Primalex. V hygienických místnostech (WC, koupelna) a za kuchyňskou linkou jsou provedeny bělninové obklady.
- **Úpravy povrchů – vnější** jsou provedeny jako: vápeno-cementové omítky na povrchu opatřené obarvenou stříkanou břízlolitovou omítkou, přičemž soklové zdivo je obloženo keramickými pásky – kabřincem.
- **Podlahové konstrukce** jsou provedeny z betonových mazanin překrytých podlahovinou dle charakteru jednotlivých místností (např. PVC, koberec apod.).
- **Výplně otvorů:**
 - **okenní otvory** jsou osazeny zdvojenými a dvojitými dřevěnými okny.
 - **vnější dveřní otvory** osazeny prosklenými i plnými dveřmi a jedněmi plnými vraty.
 - **vnitřní dveřní otvory** osazeny typovými dřevěnými plnými i prosklenými dveřními křídly s typovými ocelovými zárubněmi.
- **Zastřešení** objektu RD je provedeno z převážné části krovem sedlovým. Jen nad kuchyňkou v dvorní části je proveden krov pultový. Jako střešní krytina je použita taška pálená dvoudrážková ražená.

- **Klempířské prvky** jsou na celém objektu provedeny z pozinkovaného plechu opatřené syntetickými nátěry.
- **Vnitřní rozvody vody** provedeny z pozinkovaných trubek uložených ve stavebních konstrukcích.
- **Ohřev teplé vody** se zajišťuje prostřednictvím elektrického bojleru.
- **Vytápění** objektu je zajišťováno vlastním ústředním vytápěním, sestávajícím z kotle na dřevo a tuhá paliva o výkonu 27 KW, rozvodů z ocelových rour a radiátorů umístěných v jednotlivých místnostech. Spaliny jsou odváděny prostřednictvím komínového tělesa.
- **Vaření a příprava pokrmů** se provádí prostřednictvím kombinovaných sporáků - elektřina + propan butan v tlakových láhvích.
- **Vnitřní kanalizace** sestává z kanalizačních rour z PVC a dvoukomorového biologického septiku.
- **Elektrorozvody** zajišťující zásobování objektu RD elektrickou energií sestávají z rozvodů světelných, zásuvkových 220 V a motorového 380 V.
- **Dešťové vody** jsou svedeny do místní dešťové kanalizace prostřednictvím okolního zpevněného terénu, který je do těchto šachet dešťové kanalizace vyspádován.
- **Splaškové vody** jsou svedeny do dvoukomorového biologického septiku a po přečištění prostřednictvím kanalizační přípojky do místní dešťové kanalizace.
- **Zásobování vodou** je z místní vodovodní sítě obce prostřednictvím vodovodní přípojky, na kterou jsou napojeny vnitřní rozvody vody.
- **Elektrickou energií** je objekt RD zásobován prostřednictvím vzdušné kabelové přípojky elektro, která je napojena na místní vzdušné rozvody NN 220/380 V.
- **Plyn** – není zaveden.

Popis 1. NP

Hlavní vstup do objektu je z hlavní silnice II. tř. č. 378. Za vstupem je zádveří a po pravé straně se nachází komora, na zádveří navazuje chodba. V chodbě je po pravé straně umístěno schodiště, které vede do 2. NP. Nalevo jsou dveře vedoucí do obývacího pokoje. Naproti obývacímu pokoji je umístěno WC. Obývací pokoj je průchozí a dostaneme se jím

do kuchyně. Z kuchyně vedou dvoje dveře, jedněmi se vchází zpátky na chodbu a druhými do ložnice. Naproti kuchyni se nachází místnost, nazývaná jako kuchyňka, která je průchozí do druhé ložnice a na dvůr. Mezi kuchyní a kuchyňkou je umístěna koupelna, která je průchozí do zadní části budovy, kde se nachází: kotelna, kolna (sklad-dílna), kolna (sklad paliva), chlév drobného hospodářského zvířectva a schodiště vedoucí do sklepa.

Popis podkroví

Obytná část podkroví se nachází v přední části domu, a to u vstupu do objektu. Schodištěm, které je umístěno v 1.NP hned za zádveřím, se vstupuje do 2 pokojů, které se nachází napravo a nalevo od schodiště. Za schodištěm je umístěna malá místnost nazývaná komůrka.

Zhodnocení stavebně – technického stavu:

Provedení a stávající stav veškerých stavebních konstrukcí a technického zařízení rodinného domu je v souladu s příslušnými ČSN, hygienickými a požárními předpisy, které stanoví podmínky pro zřizování a provoz objektů pro bydlení. Dle dosavadního užívání a k dalšímu užívání je objekt RD plně funkční a zajišťuje jeho uživatelům bezpečné užívání.

10 URČENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ

Cílem této diplomové práce je zjištění výše pojistného plnění na konkrétním případě, a to na rodinném domě v Lipovci. Bude stanovena časová cena rodinného domu těsně před pojistnou událostí, a to pomocí nákladové metody ocenění. Následně bude vyčíslena výše vzniklé škody, a to pomocí položkového rozpočtu. A poté bude zjištěna časová cena objektu po pojistné události, opět pomocí nákladové metody ocenění.

10.1 PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí

Stavba se nachází na pozemku p. č. st. 30/2, v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Objekt má č. p. 94 a nachází se v k. ú. obce Lipovec okres Blansko. Parcela má výměru 366 m². K objektu náleží pozemek zahrady na p. č. 176/1 o výměře 612 m², která se nachází v zemědělském půdním fondu (BPEJ) 74811. Dále potom pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku – ostatní plocha, se způsobem využití jako manipulační plocha pod p. č. 176/3 s výměrou 13 m². Stávajícími vlastníky, společné jmění

manželů (SJM) jsou: Josef a Marie Vintroví. Předmětné nemovitosti jsou zaznamenány na listu vlastnictví (LV) č. 182. V katastru nejsou evidována žádná omezení ani způsoby ochrany a nejsou evidovány ani žádné jiné zápisy. Výpis z katastru nemovitostí viz. **příloha č. II.**

Pojistná smlouva

Na objekt byla uzavřena pojistná smlouva panem Milanem Vintrem dne 2. 7. 2003. Viz. **příloha č. IV.**

Znalecký posudek ze dne 16. května r. 1976

Znalecký posudek a ocenění nemovitosti za účelem stanovení nejvyšší přípustné ceny s přihlédnutím k vyhl. ČCÚ a min. financí č. 43/1969 Sb. a k vyhl. č. 175/1939 Sb. – stop ceny. Odhad byl proveden na žádost spolumajitelů manželů Tomáše a Boženy Vintrových, za účelem převodu vlastnického práva – darování nemovitosti obytného č. p. 94 v Lipovci okr. Blansko.

Pasport

Obsahuje: průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, zjednodušený situační náčrt, zjednodušenou projektovou dokumentaci. Byl vytvořen majitelem panem Josefem Vintrem v lednu r. 2014. Viz **příloha č. V.**

10.2 LOKALITA OCEŇOVANÉ STAVBY

Posuzovaná stavba se nachází v České republice v Jihomoravském kraji v okrese Blansko, v obci Lipovec. V obci Lipovec je stavba orientována na jižním okraji dané obce. Nacházíme se na Dražanské vrchovině, proto je zde krajina kopcovitého rázu, objekt se nachází na mírném pahorku. Objekt je proti větru chráněn ze severozápadní strany sousední stavbou. Z jižní a jihozápadní strany není objekt proti větru nijak chráněn, neboť se zde nachází pole. Z jihovýchodní strany k zastavěnému pozemku přiléhá pozemek užívaný jako zahrada. Ze severovýchodní a severní strany je objekt volně přístupný z komunikace II. třídy, zde se nachází vstup do objektu. Objekt se nachází na p. č. st. 30/2, která je zapsána na LV č. 185.

10.3 METODICKÝ POSTUP PRÁCE

Hlavním cílem této práce je stanovit časovou cenu rodinného domu v obci Lipovec, k určitému datu, a to nákladovým způsobem ocenění. Popsat pojistnou událost a rozsah škod, které vznikly při vichřici. Dále stanovit náklady spojené s opravou škod, které byly způsobené vichřicí. Stanovit novou časovou cenu objektu po provedení oprav a porovnat ji s časovou cenou tohoto objektu před vznikem pojistné události.

10.4 STANOVENÍ ČASOVÉ CENY OBJEKTU, PŘED POJISTNOU UDÁLOSTÍ

K 1. 1. 2014 je platný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

10.4.1 Zjištění časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, které je provedeno nákladovým způsobem ocenění

Cena rodinného domu bude zjištěna nákladovým způsobem ocenění, podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 13. Oceňovaný rodinný dům má obestavěný prostor větší než 1 100 m³ a jedná se o původní zemědělskou usedlost.

Stavebně technický stav

Objekt byl postaven v r. 1932, jeho stáří ke dni ocenění je 82 let. Stavební zásahy do konstrukcí proběhly v letech 1974, 1976, 1978, 1980, 1984, 1986, 1994 a 2003 viz. analytický výpočet opotřebení **příloha č. VI**. Objekt je celkově v dobrém stavu, majitelé prováděli běžnou údržbu a opravy. Celková předpokládaná životnost objektu se uvažuje 100 let.

Výpočet ZP a OP rodinného domu – obytné části objektu

o	Podezdívka	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
		14,75	13,75	0,68	202,81	137,91
	Podezdívka celkem				202,81	137,91

Tab. č. 2-1: Výpočet podezdívky

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Sklep	4,50	3,85	1,85	17,33	32,05
	Komín	1,25	0,85	1,85	1,06	1,97
	Celkem 1.PP				18,39	34,02

Tab. č. 2-2: Výpočet 1.PP

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1. část	7,45	5,85	2,85	43,58	124,21
	2. část	6,30	5,85	2,65	36,86	97,67
	3. část	5,85	3,90	3,10	22,82	70,73
	4. část	5,20	2,40	3,10	12,48	38,69
	5. část	8,55	5,00	3,10	42,75	132,53
	Celkem 1.NP				158,49	463,83

Tab. č. 2-3: Výpočet 1.NP

o	Podkroví	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Podkroví 1. část	7,45	5,85	1,9	43,58	82,81
	Podkroví 2. část	6,3	5,85	2,10	36,86	77,40
	Celkem podkroví				80,44	160,21

Tab. č. 2-4: Výpočet podkroví

o	Podkroví - zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	zastavěná plocha (obdélník)	13,75	5,85		80,44	
	- výška půdní nadezdívky			0,25		20,11
	- výška hřebene nad nadezdívkou			2,80		112,62
	Celkem podkroví				80,44	132,73

Tab. č. 2-5: Výpočet podkroví – zastřešení

o	Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,90	8,550		76,10	
	- výška půdní nadezdívky			0,35		26,64
	- výška hřebene nad nadezdívkou			4,450		169,32
	Celkem zastřešení				76,10	195,96

Tab. č. 2-6: Výpočet zastřešení 1. část

o	Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	2. část - zastavěná plocha (obdélník)	5,20	2,40		12,48	
	- výška půdní nadezdívky			0,35		
	- výška hřebene nad nadezdívkou			4,45		27,77
	Celkem zastřešení				12,48	27,77

Tab. č. 2-7: Výpočet zastřešení 2. část

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. PP	18,39	34,02
Podezdívka	202,81	137,91
1. NP	158,49	463,83
Podkroví	80,44	160,21
Podkroví - zastřešení	80,44	132,73
1. část zastřešení	76,10	195,96
2. část zastřešení	12,48	27,77
Celkem	629,15	1 152,43

Tab. č. 2-8: Rekapitulace

Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Výpočet ceny - rodinný dům					
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel					
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	A	kce. zděná
Střecha				sklonitá	s podkrovím do 1/3 zastavěné plochy 1. NP
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		2 290,00 Kč
Koeficient využití podkroví		Kpod			1,050
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³		2 404,50 Kč
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		1 152,43
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 111	2,126

Tab. č. 3-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.č.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy z lomového kamene	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo (cihly plně pálené/nepálené)	PS	0,22300	100	0,22300	0,46	0,10258
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0,08400	60	0,05040	1,00	0,05040
3	Stropy	keramické s rovným podhledem	S	0,08400	40	0,03360	1,00	0,03360
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné, vápeno-cementové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	břizolit	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	sokl z kabřince	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	dřevěná schodnice s dřevěnými nášlapy	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	prosklené, plnné	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná zdvojená a dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	PVC, koberec, palubky	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	kotel na dřevo a tuhá paliva	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	rozvody světelné, zásuvkové, motorické	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	NE	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	NE	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800

23	Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák el. trouba, PB přenosné lahve	PS	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní hygienické vybavení	umývadlo, vana,	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	NE	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
Celkem						1,00000		0,82988

Tab. č. 3-2: Výpočet koeficientu K4

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-		0,82988
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 x Ki	ZCU	Kč/m ³		3 636,27 Kč
Rok odhadu					2014
Rok pořízení					1932
Stáří		S	roků		82
Způsob výpočtu opotřebení					analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%		68,20
Výchozí cena		CN	Kč		4 190 550,76 Kč
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		4 190 550,76 Kč
Odpočet na opotřebení	68,20 %	O	Kč	-	2 857 827,90 Kč
Cena po odpočtu opotřebení			Kč		1 332 722,86 Kč
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu		C_N	Kč		1 332 722,86 Kč

Tab. č. 3-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Kompletní výpočet včetně výpočtu opotřebení viz. **příloha č. VI.**

Časová cena rodinného domu – obytné části objektu k 1. 1. 2014 činí

1 332 722,86 Kč.

10.4.2 Zjištění časové ceny rodinného domu - hospodářské části objektu, které je provedeno nákladovým způsobem ocenění

Časová cena hospodářské části objektu bude zjištěna nákladovým způsobem ocenění.

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 13 odst. 4) se ocení hospodářská část na základě skutečného účelu užití samostatně, bez ohledu na to, zda je stavebně nebo provozně propojena s obytnou částí, v tomto případě s rodinným domem.

Proto bude ocenění provedeno podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 12 odst. 1), jako budova (podle přílohy č. 8 – budova typu O), kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22.

Stavebně technický stav

Objekt byl postaven v r. 1932, jeho stáří ke dni ocenění je 82 let. Stavební zásahy do konstrukcí proběhly v letech 1974, 1976, 1984, 1986 viz. analytický výpočet opotřebení

příloha č. VII.

Objekt je celkově v dobrém stavu, majitelé prováděli běžnou údržbu a opravy. Celková předpokládaná životnost objektu se uvažuje 100 let.

Výpočet ZP a OP rodinného domu – hospodářské části objektu

o	Podezdívka	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
		13,75	7,95	0,68	109,31	74,33
	Podezdívka celkem				109,31	74,33

Tab. č. 4-1: Výpočet podezdívky

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Hl. část	7,95	8,55	3,65	67,97	248,10
	Celkem 1.NP				67,97	248,10

Tab. č. 4-2: Výpočet 1.NP

o	Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³

	Hl. část - zastavěná plocha (obdélník)	7,95	8,55		67,97	
	- výška půdní nadezdívky			0,35		23,79
	- výška hřebene nad nadezdívkou			3,95		134,24
	Celkem zastřešení				67,97	158,03

Tab. č. 4-3: Výpočet zastřešení

Rekapitulace	ZP	OP
podezdívka	109,31	74,33
1. NP	67,97	248,10
Zastřešení	67,97	158,03
Celkem	245,25	480,46

Tab. č. 4-4: Rekapitulace

Výpočet průměrné výšky a průměrné zastavěné plochy podlaží

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží				
Podlaží	ZP	podlaží	v	ZP × v
1. nadzemní podlaží	67,97	1	3,65	248,09
Celkem	67,97	1		248,09
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	67,97		3,65	

Tab. č. 4-5: Výpočet průměrné výšky a průměrné zastavěné plochy podlaží

Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Hospodářská část		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel				
Budova - § 12 příloha č. 8		typ	O	CZ-CC
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 695,00 Kč
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	480,46
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,10
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	67,97
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	1,017
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,977
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,9
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,136
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu		CPK	Kč	1 294 839,70 Kč

Tab. č. 5-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy z lomového kamene	S	0,1080	100	0,1080	1,00	0,10800
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo (cihly plné/pálené/nepálené)	S	0,2560	100	0,2560	1,00	0,25600
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0,1170	100	0,1170	1,00	0,11700
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,0690	100	0,0690	1,00	0,06900
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,0280	100	0,0280	1,00	0,02800
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,0070	100	0,0070	1,00	0,00700
7	Úpravy vnitř. povrchů	vápenné	S	0,0440	100	0,0440	1,00	0,04400
8	Úpravy vněj. povrchů	břizolit	S	0,0310	100	0,0310	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	NE	C	-	100	-	0,00	-
10	Schody	NE	C	0,0230	100	0,0230	0,00	0,00000
11	Dveře	plné	S	0,0240	100	0,0240	1,00	0,02400
12	Vrata	plná, kovová	S	0,0180	100	0,0180	1,00	0,01800
13	Okna	dřevěná zdvojená a dvojitá	S	0,0430	100	0,0430	1,00	0,04300
14	Povrch podlah	betonové	S	0,0320	100	0,0320	0,46	0,01472
15	Vytápění	NE	S	-	100	-	1,54	-
16	Elektroinstalace	rozvody světelné, zásuvkové, motorické	S	0,0700	100	0,0700	1,00	0,07000
17	Bleskosvod	NE	C	0,0030	100	0,0030	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	NE	C	0,0240	100	0,0240	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Septik	S	0,023	100	0,0230	1,00	0,02300
20	Vnitřní plynovod	NE	C	-	100	-	1,00	-
21	Ohřev teplé vody	NE	C	0,0040	100	0,0040	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	NE	C	-	100	-	0,00	-
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně wc	NE	C	0,0230	100	0,0230	0,00	0,00000
24	Výtahy	NE	C	-	100	-	0,00	-
25	Ostatní	NE	C	0,0530	100	0,0530	0,00	0,00000

26	Instalační prefabrikovaná jádra	NE	C	-	0	-	0	-
Celkem				1,0000				0,85272

Tab. č. 5-2: Výpočet koeficientu K4

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-		0,85272
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³		4 124,01 Kč
Rok odhadu					2014
Rok pořízení					1932
Stáří		S	roků		82
Způsob výpočtu opotřebení					viz. analytický výpočet
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		100,000
Opotřebení stavby		O	%		60,61
Výchozí cena stavby		C _N	Kč		1 981 422,57 Kč
Odpočet na opotřebení stavby	60,61 %	O	Kč	-	1 200 965,79 Kč
Cena po odpočtu opotřebení			Kč		780 456,78 Kč
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu		C_N	Kč		780 456,78 Kč

Tab. č. 5-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Kompletní výpočet včetně výpočtu opotřebení viz. **příloha č. VII.**

Časová cena rodinného domu – hospodářské části objektu k 1.1.2014 činí

780 456,78 Kč.

10.4.3 Rekapitulace

Rekapitulace	
Časová cena rodinného domu - obytné části objektu ke dni odhadu	1 332 722,86 Kč
Časová cena rodinného domu - hospodářské části objektu ke dni odhadu	780 456,78 Kč
Celková časová cena objektu	2 113 179,64 Kč

Tab. č. 6: Rekapitulace

Celková časová cena objektu těsně před pojistnou událostí tj. k 1. 1. 2014 činí

2 000 549,02 Kč.

Opotřebení analytickou metodou u rodinného domu činí 68,20 %.

Opotřebení analytickou metodou u hospodářské části objektu činí 60,61 %.

Pokud celkové opotřebení, jako v tomto případě, je větší než 60 %, stanovuje se pro potřeby pojištění časová cena, protože pojišťovny nejsou ochotny uzavírat pojistnou smlouvu na cenu novou. Časová cena zohledňuje opotřebení jednotlivých konstrukcí viz. analytický výpočet.

10.5 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY OBJEKTU PO OPRAVĚ ŠKOD ZPŮSOBENÉ VICHŘICÍ

K poškození objektu vichřicí došlo 3. 3. 2014. K tomuto datu je platný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Zjištění a popis oprav na objektu

Vichřice, je datována ke 3. 3. 2014 na rodinném domě č. p. 94, způsobila rozsáhlou škodu, která byla primárně zjištěna na střešním pláští. Škoda nejvíce postihla JV, JZ a SZ část objektu. Podle beaufortovi stupnice větru se jedná o silný víchr, který má rychlost 75 – 88 km/h, a při této rychlosti strhává střešní tašky a komíny viz. náš případ. Vichřice má rychlost 103 – 114 km/h a působí rozsáhlá pustošení. V obci Lipovec je převládající směr větru západní a jihozápadní.

Seznam konstrukcí dotčených vichřicí na JV, JZ a SZ straně střechy:

- Hřeben: poškozen z 50 %, je zde nutná demontáž i nepoškozených hřebenáčů a to z důvodu poškození pojistné hydroizolační fólie úlomky střešní krytiny. Hydroizolační fólii je nutné vyměnit, proto se musí demontovat všechny vrstvy (lat'ování, kontralatě, krytina, hřebenáče), které se nachází nad pojistnou hydroizolací. Oprava vyžaduje 100% obnovu hřebenáčů na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Nároží: poškozeno ze 100 %.

Oprava vyžaduje 100% obnovu nároží na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Střešní krytina: poškozena z 80 %. Stávajících 20 % nepoškozené střešní krytiny se demontuje a použije se na opravu poškozené střešní krytiny na předním křídle budovy.

Oprava vyžaduje 100% obnovu střešní krytiny na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Klempířské prvky (zavětrné lišty, úžlabí, lemování komínů, střešní žlaby apod.): poškozeny ze 100 %.

Oprava vyžaduje 100% obnovu klempířských prvků na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Střešní latě: nutná demontáž stávajících latí a oprava z důvodu poškozené difúzní fólie, která se nachází pod střešním laťováním.

Oprava vyžaduje 100% obnovu střešních latí na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Kontratátě: nutná demontáž stávajících kontratátí a oprava z důvodu poškozené difúzní fólie, která se nachází pod kontratátěmi.

Oprava vyžaduje 100% obnovu kontratátí na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Krokve na polovalbě: poškozeny ze 100 %.

Oprava vyžaduje 100% obnovu krokví na polovalbě na střeše tohoto křídla rodinného domu.

- Difúzní fólie: poškozena z 80 % vlivem úlomků střešní krytiny.

Oprava vyžaduje 100% obnovu pojistné hydroizolační fólie na střeše tohoto křídla rodinného domu.

Na opravu objektu je vypracován položkový rozpočet, a to zvlášť na rodinný dům a hospodářskou část objektu. Položkový rozpočet je vypracován programem Buildpower od firmy RTS. Při sestavování rozpočtu pro účely diplomové práce byl ověřen poměr obytné a hospodářské části: obestavěný prostor obytné části činí 70,58 % a obestavěný prostor hospodářské části je 29,42 %. Vzhledem k tomu, že obytná část převažuje, nad hospodářskou

částí a hospodářská část tvoří příslušenství rodinného domu, je s obytnou částí provozně propojena, z toho důvodu je pro výpočet volena jednotná snížená sazba DPH a to 15 %.

10.5.1 Zjištění časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, po provedení oprav - nákladovým způsobem ocenění

Časová cena rodinného domu bude zjištěna nákladovým způsobem ocenění, podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 13. Oceňovaný rodinný dům má obestavěný prostor větší než 1 100 m³ a jedná se o původní zemědělskou usedlost. Do ceny rodinného domu se promítne stav nově pořízených konstrukcí.

Na výpočet výše nákladů, které si vyžádá oprava objektu, je vypracován rozpočet. **viz. příloha č. X.**

Stavebně technický stav

Objekt byl postaven v r. 1932, jeho stáří ke dni ocenění je 82 let. Opotřebení je provedeno analytickou metodou a jsou zde zahrnuty nové konstrukce, které byly dne 3. 3. 2014 poškozeny vichřicí a následně nově opraveny **viz. příloha č. X.** Celková předpokládaná životnost objektu se uvažuje 100 let.

Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Výpočet ceny - rodinný dům					
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel					
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	A	kce. zděná	
Střecha			sklonitá	s podkrovím do 1/3 zastavěné plochy 1. NP	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 290,00 Kč	
Koeficient využití podkroví		Kpod		1,050	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³	2 404,50 Kč	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 152,43	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 111	2,126

Tab. č. 7-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.č.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy z lomového kamene	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo (cihly plné pálené/nepálené)	PS	0,22300	100	0,22300	0,46	0,10258
3	Stropy	dřevěné rovné	S	0,08400	60	0,05040	1,00	0,05040
3	Stropy	keramické s rovným podhledem	S	0,08400	40	0,03360	1,00	0,03360
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,03200	54	0,01728	1,00	0,01728
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,03200	46	0,01472	1,00	0,01472
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00800	54	0,00432	1,00	0,00432
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00800	46	0,00368	1,00	0,00368
7	Vnitřní omítky	vápenné, vápeno-cementové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	břizolit	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	sokl z kabřince	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	dřevěná schodnice s dřevěnými nášlapy	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	prosklené, plné	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná zdvojená a dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	PVC, koberec, palubky	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	kotel na dřevo a tuhá paliva	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	rozvody světelné, zásuvkové, motorické	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	NE	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	NE	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000

22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák el. trouba, PB přenosné lahve	PS	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní hygienické vybavení	umývadlo, vana,	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	NE	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
Celkem						1,00000		0,82988

Tab. č. 7-2: Výpočet koeficientu K4

Do koeficientu vybavení stavby K4, položky krytiny střech je zahrnuta: střešní krytina, hřebenáče, laťování, kontralatě a pojistná hydroizolační folie. Z hlediska stavebně-technického se jedná o střešní plášť a nikoliv o konstrukci krovu.

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,82988
Zákl. cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	3 636,27 Kč
Rok odhadu				2014
Rok pořízení				1932
Stáří		S	roků	82
Způsob výpočtu opotřebení				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz. anal. výpočet
Opotřebení		O	%	67,08
Výchozí cena		CN	Kč	4 190 550,76 Kč
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	4 190 550,76 Kč
Odpočet na opotřebení	67,08 %	O	Kč	- 2 811 202,77 Kč
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	1 379 347,99 Kč
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu		C_N	Kč	1 379 347,99 Kč

Tab. č. 7-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Kompletní výpočet včetně výpočtu opotřebení viz. příloha č. X.

Časová cena rodinného domu – obytné části objektu po opravě škod k datu 4. 4. 2014 činí
1 379 347,99 Kč.

10.5.2 Zjištění časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu po provedení oprav - nákladovým způsobem ocenění

Časová cena hospodářské části objektu bude zjištěna nákladovým způsobem ocenění.

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 13 odst. 4) se ocení hospodářská část na základě skutečného účelu užití samostatně, bez ohledu na to, zda je stavebně nebo provozně propojena s obytnou částí, v tomto případě s rodinným domem.

Proto bude ocenění provedeno podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 12 odst. 1), jako budova (podle přílohy č. 8 – budova typu O), kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22.

Na výpočet výše nákladů, které si vyžádá oprava objektu, je vypracován rozpočet. **viz. příloha č. XI.**

Stavebně technický stav

Objekt byl postaven v r. 1932 jeho stáří ke dni ocenění je 82 let. Opatřebení je provedeno analytickou metodou a jsou zde zahrnuty nové konstrukce na kterých se podepsala vichřice **viz. příloha č. XI.** Celková předpokládaná životnost objektu se uvažuje 100 let.

Výpočet ceny hospodářské části objektu nákladovým způsobem ocenění

Hospodářská část		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel				
Budova - § 12 příloha č. 8		typ	O	CZ-CC
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 695,00 Kč
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	480,46
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,10
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	67,97
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	1,017
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,977
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,9
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,136
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu		CPK	Kč	1 294 839,70 Kč

Tab. č. 8-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy z lomového kamene	S	0,1080	100	0,1080	1,00	0,10800
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo (cihly plně pálené/nepálené)	S	0,2560	100	0,2560	1,00	0,25600
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0,1170	100	0,1170	1,00	0,11700
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,0690	99	0,0683	1,00	0,06831
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,0690	1	0,0007	1,00	0,00069
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,0280	100	0,0280	1,00	0,02800
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,0070	100	0,0070	1,00	0,00700
7	Úpravy vnitř. povrchů	vápenné	S	0,0440	100	0,0440	1,00	0,04400
8	Úpravy vněj. povrchů	břizolit	S	0,0310	100	0,0310	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	NE	C	-	100	-	0,00	-
10	Schody	NE	C	0,0230	100	0,0230	0,00	0,00000
11	Dveře	plné	S	0,0240	100	0,0240	1,00	0,02400
12	Vrata	plná, kovová	S	0,0180	100	0,0180	1,00	0,01800
13	Okna	dřevěná zdvojená a dvojitá	S	0,0430	100	0,0430	1,00	0,04300
14	Povrch podlah	betonové	S	0,0320	100	0,0320	0,46	0,01472
15	Vytápění	NE	S	-	100	-	1,54	-
16	Elektroinstalace	rozvody světelné, zásuvkové, motorické	S	0,0700	100	0,0700	1,00	0,07000
17	Bleskosvod	NE	C	0,0030	100	0,0030	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	NE	C	0,0240	100	0,0240	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	Septik	S	0,023	100	0,0230	1,00	0,02300
20	Vnitřní plynovod	NE	C	-	100	-	1,00	-

21	Ohřev teplé vody	NE	C	0,0040	100	0,0040	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	NE	C	-	100	-	0,00	-
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně wc	NE	C	0,0230	100	0,0230	0,00	0,00000
24	Výtahy	NE	C	-	100	-	0,00	-
25	Ostatní	NE	C	0,0530	100	0,0530	0,00	0,00000
26	Instalační prefabrikovaná jádra	NE	C	-	0	-	0	-
Celkem					1,0690			0,85272

Tab. č. 8-2: Výpočet koeficientu K4

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,85272
Zákl. cena upravená	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³	4 124,01 Kč
Rok odhadu				2014
Rok pořízení				1932
Stáří		S	roků	82
Způsob výpočtu opotřebení				viz. analytický výpočet
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100,000
Opotřebení stavby		O	%	58,49
Výchozí cena stavby		CN	Kč	1 981 422,57 Kč
Odpočet na opotřebení stavby	58,49 %	O	Kč	- 1 158 958,85 Kč
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	822 463,72 Kč
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				NE
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu		C_N	Kč	822 463,72 Kč

Tab. č. 8-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění

Kompletní výpočet včetně výpočtu opotřebení viz. **příloha č. XI.**

Časová cena rodinného domu – hospodářské části objektu po opravě škod k datu 4. 4. 2014
činí **822 463,72 Kč.**

10.5.3 Rekapitulace

Rekapitulace	
Časová cena rodinného domu - obytné části objektu ke dni odhadu	1 379 347,99 Kč
Časová cena rodinného domu - hospodářské části objektu ke dni odhadu	822 463,72 Kč
Celková cena objektu	2 201 811,71 Kč

Tab. č. 9: Rekapitulace

Celková časová cena objektu po provedení oprav tj. ke 4. 4. 2014 činí

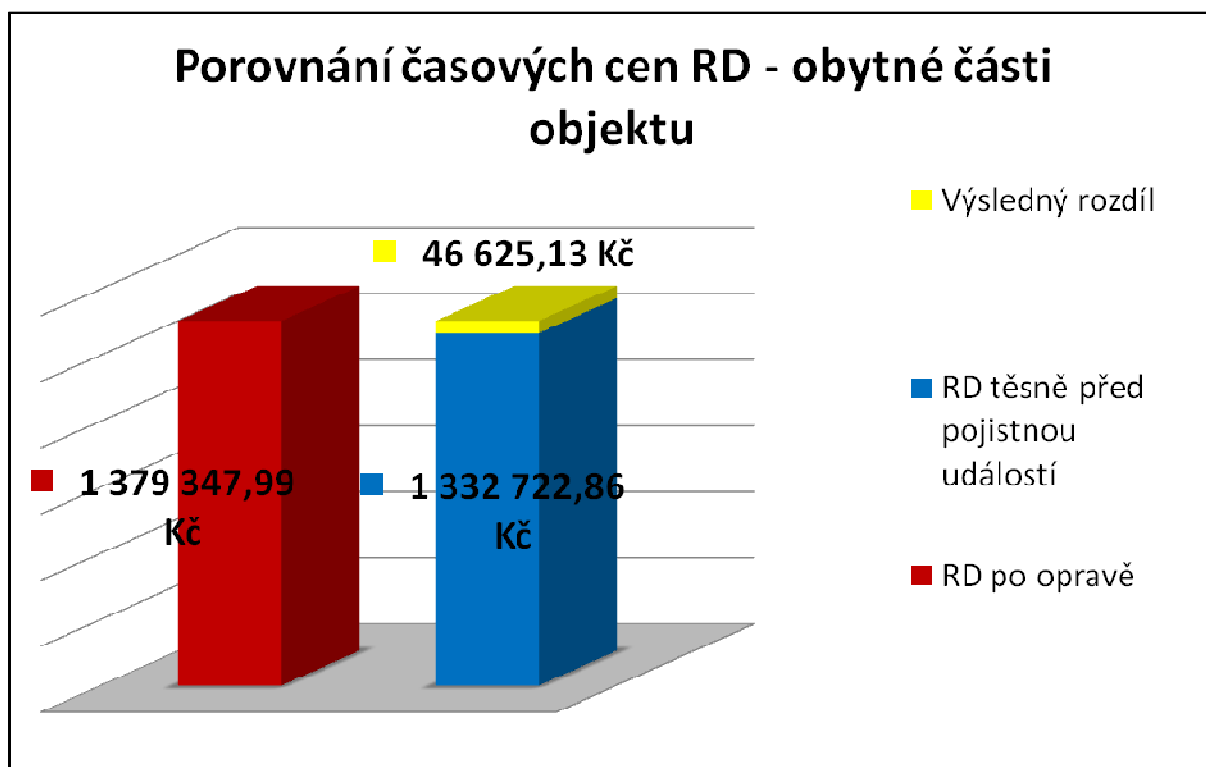
2 201 811,71 Kč.

Opotřebení analytickou metodou u rodinného domu činí 67,08 %.

Opotřebení analytickou metodou u hospodářské části objektu činí 58,49 %.

10.6 STATISTICKÉ VYHODNOCENÍ NA ZÁKLADĚ PROVEDENÝCH VÝPOČTŮ

10.6.1 Porovnání časových cen rodinného domu – obytné části objektu



Graf č. 4: Porovnání časových cen RD – obytné části objektu

Rekapitulace porovnání časových cen RD - obytné části objektu	
Časová cena rodinného domu - obytné části objektu ke dni odhadu (1.1.2014) těsně před pojistnou událostí	1 332 722,86 Kč
Časová cena rodinného domu - obytné části objektu ke dni odhadu (4.4.2014) po opravě	1 379 347,99 Kč
Rozdíl časových cen	46 625,13 Kč

Tab. č. 10-1: Rekapitulace porovnání časových cen RD – obytné části objektu

Z grafu porovnání časových cen rodinného domu – obytné části objektu je patrný rozdíl cen a to **46 625,13 Kč**. Jedná se o poměrně malý rozdíl, který je způsoben krátkým časovým intervalem mezi časovou cenou zjištěnou těsně před pojistnou událostí a po opravě škod. A samotnou pojistnou událostí, která z hlediska rozsahu dotčených konstrukcí není příliš velkého rozsahu. Škoda byla zjištěna primárně na střešním plášti, tedy na prvcích krátkodobé životnosti, které se svým cenovým podílem významnou měrou nepodílejí na celkové ceně. Dále na tento malý cenový rozdíl má vliv i celkové poměrně vysoké stáří objektu a s ním spojené značné opotřebení stávajících konstrukcí, tedy prvků dlouhodobé životnosti, které se naopak svým cenovým podílem, podílejí největší měrou na ceně objektu, a protože se na těchto konstrukcích neprojevila oprava, nemohou se svým cenovým podílem projevit na celkové ceně objektu.

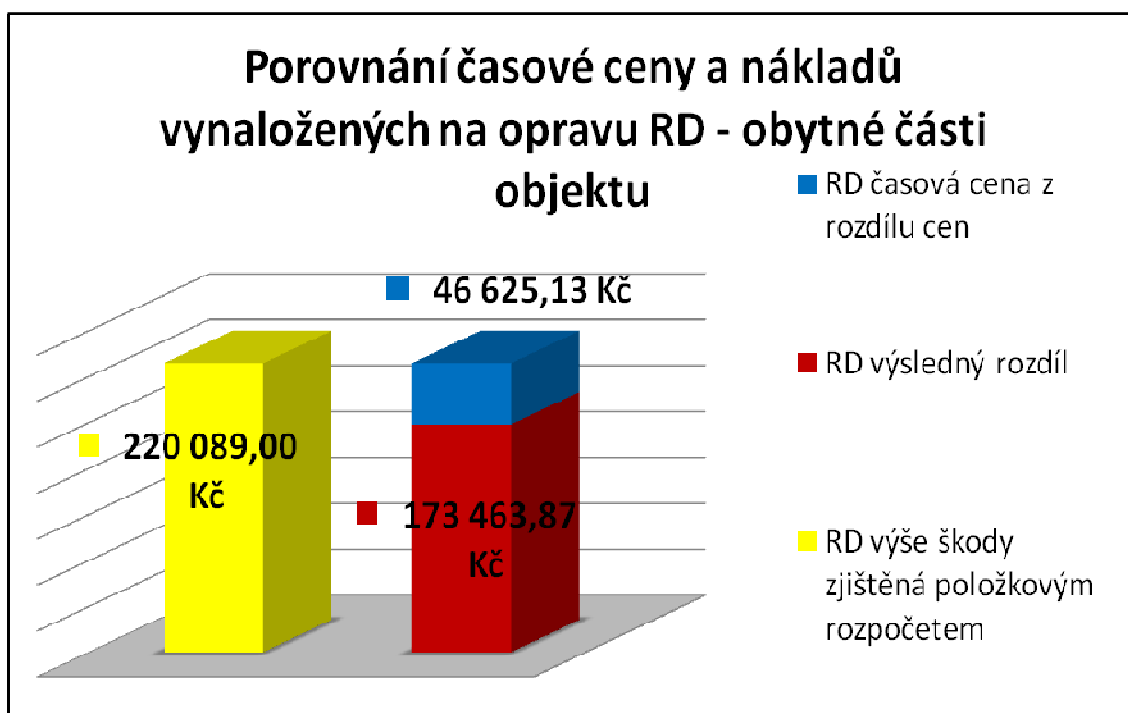
10.6.2 Porovnání časové ceny a ceny vynaložené na opravu rodinného domu – obytné části objektu

POLOŽKOVÝ ROZPOČET			
Rozpočet		JKSO	
Objekt	Název objektu	SKP	
01	Rodinný dům č. p. 94	Měrná jednotka	
Stavba	Název stavby	Počet jednotek	
21014	Rodinný dům - obytná část	Náklady na m.j.	
	Projektant	Typ rozpočtu	
	Zpracovatel projektu		
	Objednatel	Josef VINTR	
	Dodavatel		Zakázkové číslo
	Rozpočtoval	Bc. Lucie Kolmačková	Počet listů
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY			
Základní rozpočtové náklady		Ostatní rozpočtové náklady	
	HSV celkem	21 862	Ztížené výrobní podmínky
			3 383
Z	PSV celkem	147 295	Oborová přírážka
			0

R	M práce celkem	0	Přesun stavebních kapacit	2 000
N	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	5 000
ZRN celkem		169 157	Zařízení staveniště	0
			Provoz investora	0
HZS		0	Kompletační činnost (IČD)	0
ZRN+HZS		169 157	Ostatní náklady neuvedené	11 841
ZRN+ost.náklady+HZS		191 381	Ostatní náklady celkem	22 224
Vypracoval		Za zhotovitele		Za objednatele
Jméno :		Bc. Lucie Kolmačková	Jméno :	Jméno : Josef VINTR
Datum :		10.3.2014	Datum :	Datum :
Podpis :			Podpis:	Podpis:
Základ pro DPH		15,0 %	191 381 Kč	
DPH		15,0 %	28 707 Kč	
Základ pro DPH		0,0 %	0 Kč	
DPH		0,0 %	0 Kč	
CENA ZA OBJEKT CELKEM				220 089 Kč

Tab. č. 10-2: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem

Výše nákladů na odstranění škod vzniklých v rámci pojistné události zjištěná položkovým rozpočtem je **220 089 Kč**.



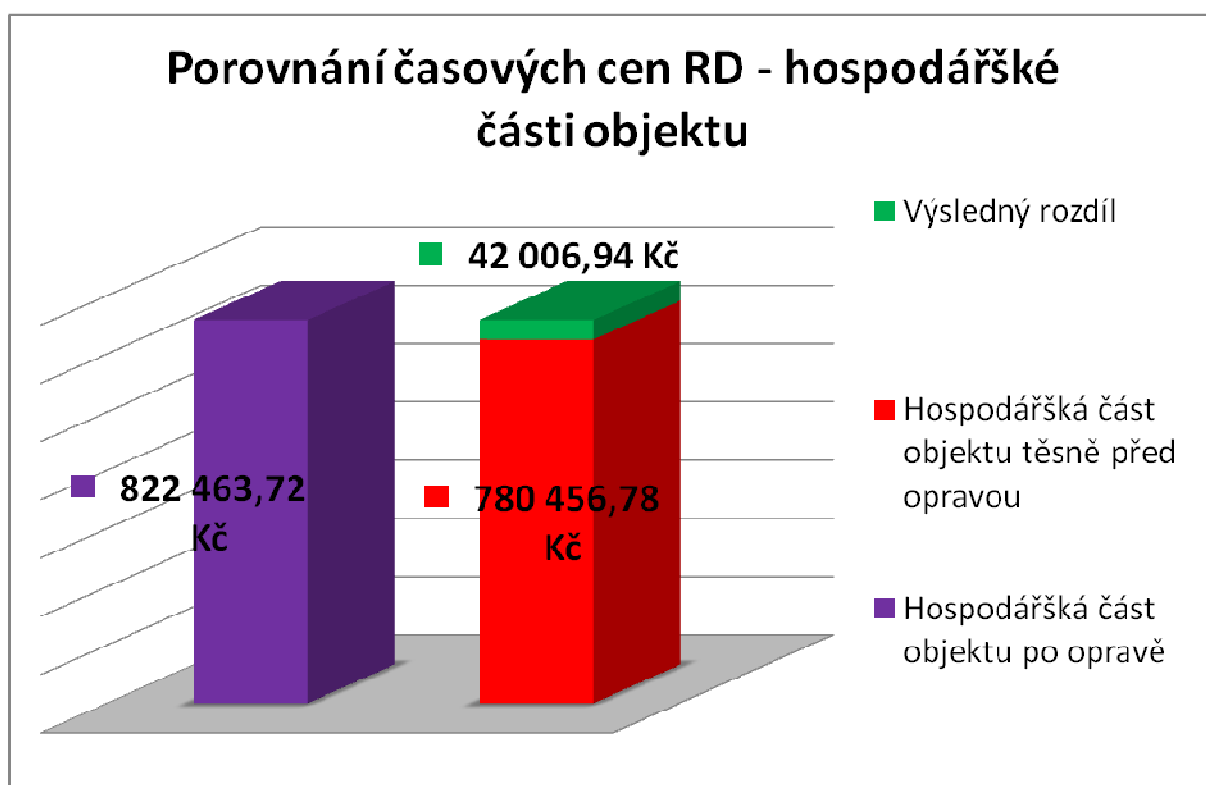
Graf č. 5: Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – obytné části objektu

Rekapitulace porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD - obytné části objektu	
Výše škody zjištěná položkovým rozpočtem na opravu RD - obytné části objektu	220 089,00 Kč
Rozdíl časových cen - těsně před pojistnou událostí a po pojistné události	46 625,13 Kč
Výsledek rozdílu cen mezi rozdílem časových cen a cenou nákladů vynaložených na opravu RD - obytné části objektu	173 463,87 Kč

Tab. č. 10-3: Rekapitulace porovnání časové ceny a nákladů na opravu RD – obytné části objektu

Z grafu porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu rodinného domu – obytné části objektu je patrný rozdíl cen, který činí **173 463,87 Kč**. Tento rozdíl cen je rozdílem mezi náklady, které je potřeba vynaložit na opravu poškozených konstrukcí a z rozdílu časové ceny, která byla zjištěna těsně před pojistnou událostí a po provedení oprav.

10.6.3 Porovnání časových cen rodinného domu – hospodářské části objektu



Graf č. 6: Porovnání časových cen RD – hospodářské části objektu

Rekapitulace porovnání časových cen RD - hospodářské části objektu	
Časová cena rodinného domu - hospodářské části objektu ke dni odhadu (1.1.2014) těsně před pojistnou událostí	780 456,78 Kč
Časová cena rodinného domu - hospodářské části objektu ke dni odhadu (4.4.2014) po opravě	822 463,72 Kč
Rozdíl časových cen	42 006,94 Kč

Tab. č. 10-4: Rekapitulace porovnání časových cen RD – hospodářské části objektu

Z grafu porovnání časových cen rodinného domu – obytné části objektu je patrný rozdíl cen a to **46 006,94 Kč**. Jedná se o poměrně malý rozdíl, který je způsoben krátkým časovým intervalem mezi časovou cenou zjištěnou těsně před pojistnou událostí a po opravě škod. A samotnou pojistnou událostí, která z hlediska rozsahu dotčených konstrukcí není příliš velkého rozsahu. Škoda byla zjištěna primárně na střešním plášti, tedy na prvcích krátkodobé životnosti, které se svým cenovým podílem významnou měrou nepodílejí na celkové ceně. Dále na tento malý cenový rozdíl má vliv i celkové poměrně vysoké stáří

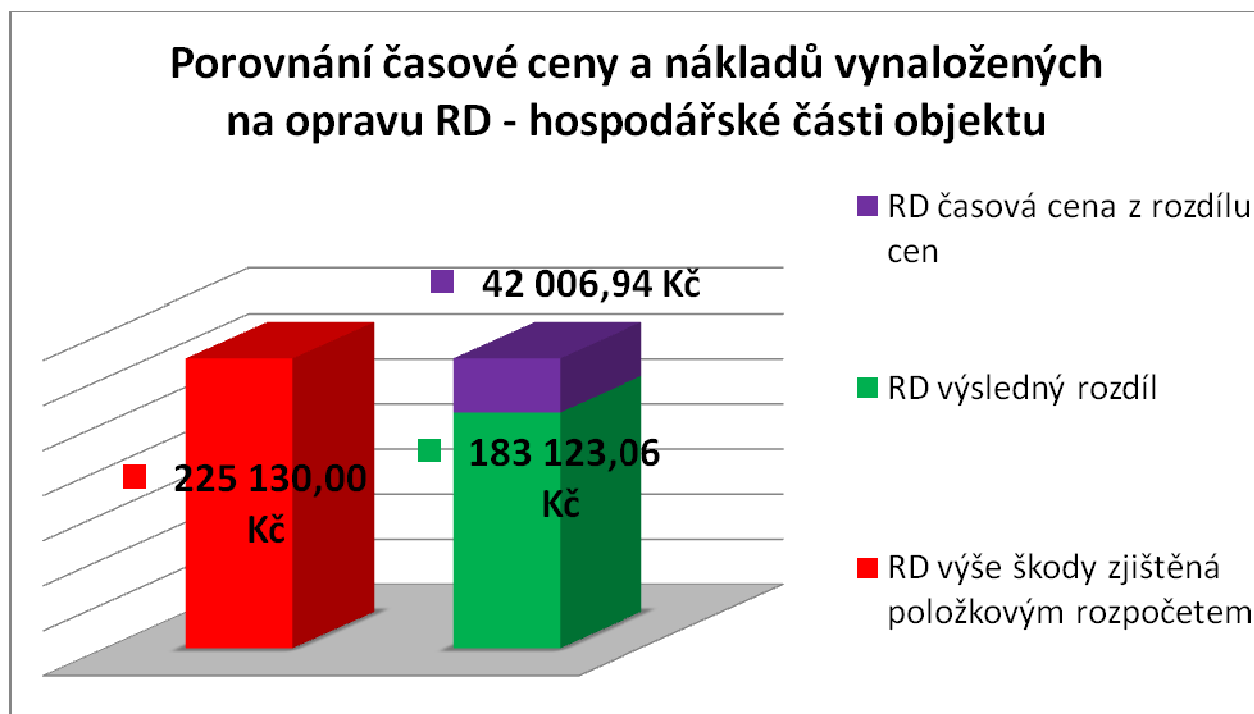
objektu a s ním spojené značné opotřebením stávajících konstrukcí, tedy prvků dlouhodobé životnosti, které se naopak svým cenovým podílem, podílejí největší měrou na ceně objektu, a protože se na těchto konstrukcích neprojevila oprava, nemohou se svým cenovým podílem projevit na celkové ceně objektu.

10.6.4 Porovnání časové ceny a ceny vynaložené na opravu rodinného domu - hospodářské části objektu

POLOŽKOVÝ ROZPOČET				
Rozpočet			JKSO	
Objekt	Název objektu		SKP	
01	Rodinný dům č. p. 94		Měrná jednotka	
Stavba	Název stavby		Počet jednotek	
21014	Rodinný dům - hospodářská část		Náklady na m.j.	
Projektant			Typ rozpočtu	
Zpracovatel projektu				
Objednatel	Josef VINTR			
Dodavatel			Zakázkové číslo	
Rozpočtoval	Bc. Lucie Kolmačková		Počet listů	
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY				
Základní rozpočtové náklady			Ostatní rozpočtové náklady	
	HSV celkem	33 561	Ztížené výrobní podmínky	3 464
Z	PSV celkem	139 618	Oborová přírážka	0
R	M práce celkem	0	Přesun stavebních kapacit	2 000
N	M dodávky celkem	0	Mimostaveništní doprava	5 000
	ZRN celkem	173 179	Zařízení staveniště	0
			Provoz investora	0
	HZS	0	Kompletační činnost (IČD)	0
	ZRN+HZS	173 179	Ostatní náklady neuvedené	12 123
	ZRN+ost.náklady+HZS	195 765	Ostatní náklady celkem	22 586
Vypracoval		Za zhotovitele		Za objednatele
Jméno :	Bc. Lucie Kolmačková	Jméno :	Jméno :	Josef VINTR
Datum :	10.3.2014	Datum :	Datum :	
Podpis :		Podpis:	Podpis:	
Základ pro DPH	15,0	%		195 765 Kč
DPH	15,0	%		29 365 Kč
Základ pro DPH	0,0	%		0 Kč
DPH	0,0	%		0 Kč
CENA ZA OBJEKT CELKEM				225 130 Kč

Tab. č. 10-5: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem

Výše nákladů na odstranění škod vzniklých v rámci pojistné události zjištěná položkovým rozpočtem je **225 130 Kč**.



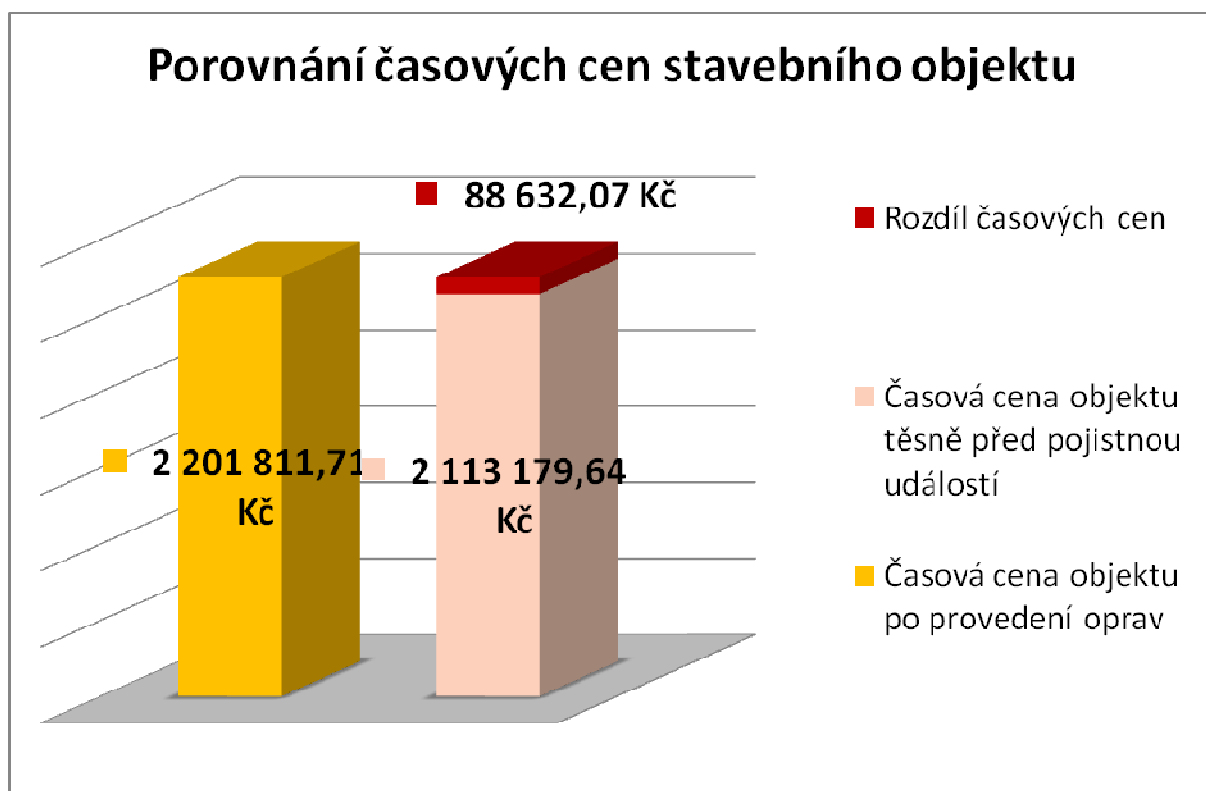
Graf č. 7: Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – hospodářské části objektu

Rekapitulace porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD - hospodářské části objektu	
Výše škody zjištěná položkovým rozpočtem na opravu RD - hospodářské části objektu	225 130,00 Kč
Rozdíl časových cen - těsně před pojistnou událostí a po pojistné události	42 006,94 Kč
Výsledek rozdílu cen mezi rozdílem časových cen a cenou nákladů vynaložených na opravu RD - hospodářské části objektu	183 123,06 Kč

Tab. č. 10-6: Rekapitulace porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – hospodářské části objektu

Z grafu porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu rodinného domu – hospodářské části objektu, je patrný rozdíl cen, který činí **183 123,06 Kč**. Tento rozdíl cen je rozdílem mezi náklady, které je potřeba vynaložit na opravu poškozených konstrukcí a z rozdílu časové ceny, která byla zjištěna těsně před pojistnou událostí a po provedení oprav.

10.6.5 Porovnání časových cen stavebního objektu

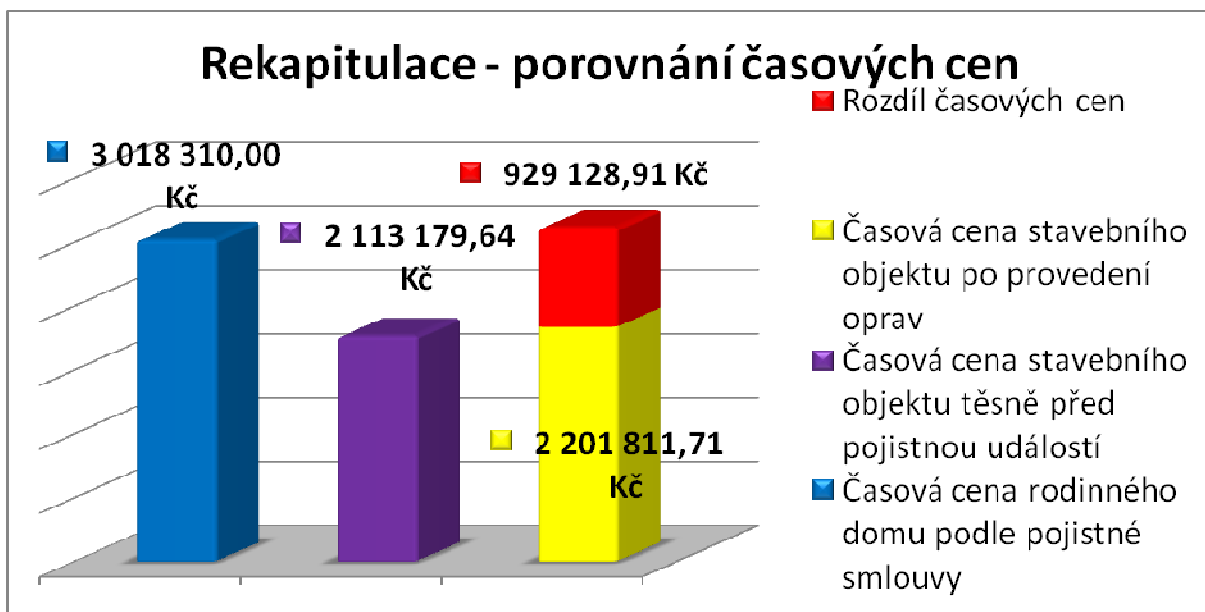


Graf č. 8: Porovnání časových cen stavebního objektu

Rekapitulace porovnání časových cen stavebního objektu	
Časová cena stavebního objektu ke dni odhadu (1.1.2014) těsně před pojistnou událostí	2 113 179,64 Kč
Časová cena stavebního objektu ke dni odhadu (4.4.2014) po opravě	2 201 811,71 Kč
Rozdíl časových cen	88 632,07 Kč

Tab. č. 10-7: Rekapitulace porovnání časových cen stavebního objektu

Jak je patrné z grafu porovnání časových cen stavebního objektu, rozdíl časové ceny těsně před pojistnou událostí a po opravě činí **88 632,07 Kč**. Tzn., že se daný objekt o tuto částku zhodnotí.



Graf č. 9 Rekapitulace – porovnání časových cen

Rekapitulace – porovnání časových cen	
Časová cena stavebního objektu podle pojistné smlouvy ze dne (2.7.2003)	3 018 310,00 Kč
Časová cena stavebního objektu ke dni odhadu (1.1.2014) těsně před pojistnou událostí	2 113 179,64 Kč
Časová cena stavebního objektu ke dni odhadu (4.4.2014) po provedení oprav	2 201 811,71 Kč
Rozdíl časových cen	816 498,29 Kč

Tab. č. 11: Rekapitulace porovnání časových cen

Podle pojistné smlouvy číslo **8214846118** ze dne 2. 7. 2003 je dům pojištěn na částku **3 018 310 Kč**. Časová cena objektu těsně před pojistnou událostí tj. ke dni 1. 1. 2014 byla vyčíslena na částku **2 113 179,64 Kč** a časová cena objektu po provedení oprav tj. ke dni 4. 4. 2014 byla vyčíslena na částku **2 201 811,71 Kč**. Časová cena objektu po provedení oprav se liší od časové ceny, která je uvedena v pojistné smlouvě o **816 498,29 Kč**. Dle mého názoru je objekt v současné době přepojištěn, a to téměř o **817 000 Kč**. Proto je na zvážení majitelů, jestli by nebylo ekonomičtější i s ohledem na výši splátek pojistného, pojistit objekt na nižší částku, a to na částku **2 205 000 Kč**.

11 ZÁVĚR

V teoretické části této práce jsem se zabývala pojmy a postupy, které jsem následně využila v praktické části.

Výpočtům je věnována celá kapitola č. 10 této diplomové práce, vše je pro větší představivost a přehlednost zpracováno do grafické podoby,.

Téma této diplomové práce bylo splněno. Hlavním úkolem bylo na konkrétním případě - na rodinném domě v Lipovci, zjistit výši pojistného plnění. Byla zjištěna časová cena objektu těsně před pojistnou událostí, následně pomocí položkového rozpočtu byla vyčíslena výše škody, jako výše nákladů, které si vyžadují opravy a posléze časová cena objektu po provedení oprav.

Podle pojistné smlouvy je dům pojištěn na časovou cenu, a to na částku 3 018 310 Kč. Na základě provedených výpočtů byla zjištěna časová cena objektu po provedení oprav, která činí 2 201 811,71 Kč. Rozdíl těchto dvou hodnot je 816 498,29 Kč, o kterou je objekt přepojištěn, proto by stálo za zavážení majitelů toto zjištění akceptovat a upravit pojištění objektu na 2 205 000 Kč.

V první fázi výpočtu byla zjištěna časová cena rodinného domu č. p. 94 v obci Lipovec, těsně před pojistnou událostí tj. ke dni 1. 1. 2014, a to zvlášť hospodářské části objektu a obytné části objektu. Časová cena hospodářské části objektu činí 780 456,78 Kč a časová cena zjištěná u obytné části rodinného domu činí 1 332 722,86 Kč. Celková časová cena celého objektu před pojistnou událostí byla vyčíslena na částku 2 113 179,64 Kč.

Ve druhé fázi výpočtu byly zjištěny náklady na opravu škody, a to pomocí položkového rozpočtu opět zvlášť u hospodářské části a obytné části rodinného domu. Primární rozsah škody způsobený vichřicí, který je datovaný ke dni 3. 3. 2014, vznikl na střešní konstrukci, zvláště potom na střešním plášti objektu, který sestává z: hřebenáčů, krytiny, laťování, kontralátí, pojistné hydroizolace, a škoda se dále projevila i na klempířských prvcích a krokví na polovalbě. Pomocí položkového rozpočtu byly zjištěny náklady, které je nutné vynaložit na opravu poškozených částí konstrukce. U hospodářské části objektu náklady činí 225 130 Kč a u obytné části rodinného domu jsou 220 089 Kč. Celkové náklady na opravu byly vyčísleny ve výši 445 219 Kč.

Ve třetí fázi výpočtu byla zjištěna časová cena rodinného domu po provedení oprav tj. ke dni 4. 4. 2014, a to zvlášť hospodářské části objektu a obytné části objektu. Časová cena

hospodářské části objektu činí 822 463,72 Kč a časová cena zjištěná u obytné části rodinného domu činí 1 379 347,99 Kč. Celková časová cena celého objektu před pojistnou událostí byla vyčíslena na částku 2 201 811,71 Kč.

Časová cena celého objektu těsně před pojistnou událostí a po provedení oprav činí 88 632,07 Kč. Tento malý rozdíl časových cen objektu je způsoben krátkým časovým intervalem mezi časovou cenou zjištěnou těsně před pojistnou událostí a po opravě škod. A samotnou pojistnou událostí, která z hlediska rozsahu dotčených konstrukcí není příliš velkého rozsahu. Škoda byla zjištěna primárně na střešním pláští, tedy na prvcích krátkodobé životnosti, které se svým cenovým podílem významnou měrou nepodílejí na celkové ceně. Dále na tento malý cenový rozdíl má vliv i celkové poměrně vysoké stáří objektu a s ním spojené značné opotřebení stávajících konstrukcí, tedy prvků dlouhodobé životnosti, které se naopak svým cenovým podílem, podílejí největší měrou na ceně objektu, a protože se na těchto konstrukcích neprojevila oprava, nemohou se svým cenovým podílem projevit na celkové ceně objektu.

Můžeme tedy říci, že částka 445 219 Kč, která byla zjištěna položkovým rozpočtem a byla vynaložena na opravu konstrukce je pětkrát vyšší než suma, o kterou se zvýší hodnota objektu po provedení oprav, která činí 88 632,07 Kč. Objekt se zhodnotil o částku 88 632,07 Kč.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knížní publikace:

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. přepracované vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] ČEJKOVÁ, V., NEČAS, S. *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2006. 130 str. ISBN 80-210-3990-6
- [3] HÜTTER, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 2. doplněné vydání, Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. 59 str. ISBN 978-80-904261-5-3
- [4] CHLAŇ, A. *Pojišťovnictví*, 1. vydání, Pardubice : Univerzita Pardubice, 2013. 151 str. ISBN 978-80-7395-681-3
- [5] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*, 1. vydání, Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ, ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, 2012. 96 str. ISBN 978-80-214-4563-5
- [6] MARTINKOVIČOVÁ, D. *Pojišťovnictví*, 1. vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 143 str. ISBN 978-80-214-3963-4
- [7] NĚMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, 1. vydání, Praha: nakladatelství C. H. Beck, 2010. 172 str. ISBN 978-80-7400-114-7
- [8] TICHÁ, A. LEONORA M. *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě*, 2. vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 5 brož. v přebalu. ISBN 978-80-7204-587-7
- [9] VÁVROVÁ, E. *Pojišťovnictví I.*, 1. vydání, Brno : Mendelova univerzita, 2013. 104 str. ISBN 978-80-7375-784-7
- [10] VOŽENÍLEK, V. *Pojišťovnictví*, 1. vydání, Pardubice : Univerzita Pardubice, 2003. 139 str. ISBN 80-7194-564-1

Zákony:

- [11] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [12] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [13] Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [14] Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník.
- [15] Zákon č. 277/2009 Sb. zákon o pojišťovnictví.
- [16] Zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů.
- [17] 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).

Vyhlášky:

- [18] Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [19] Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Jiné odkazy a internetové zdroje:

- [20] Český statistický úřad – Charakteristika okresu Blansko, [online]. 1.02.2013, [cit. 2014-03-3] Dostupné z: http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_blansko
- [21] Oficiální stránky obce Lipovec, [online]. 7.03.2014, [cit. 2014-03-6] Dostupné z: <http://lipovec.cz/>
- [22] Portál zpráv iDNES.cz/Brno a jižní Morava, [online]. 7.8.2012, [cit. 2014-01-15] Dostupné z: http://brno.idnes.cz/vichrice-lamala-stromy-voda-zaplavovala-sklepy-a-vytvarela-laguny-1d4-/brno-zpravy.aspx?c=A120807_093723_brno-zpravy_bor
- [23] Portál Jihomoravského kraje – tematický atlas, [online]. 23.01.2014, [cit. 2014-03-3] Dostupné z: http://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/orr/tematicky_atlas_jmk_opt.pdf

- [24] *Portál Peníze.cz*, [online]. 3.02.2014, [cit. 2014-03-16] Dostupné z: <http://www.penize.cz/pojisteni-nemovitosti/281882-vichrice-bourka-krupobiti-ani-pojisteni-casto-nevedi-proti-cemu-se-pojistili>
- [25] Územní plán obce Lipovec – poskytnutý Obecním úřadem obce Lipovec
- [26] *Wikipedie - Vinkulace*, [online]. 12.5.2013, [cit. 2014-01-17] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Vinkulace>
- [27] *Wikipedie - Vítr*, [online]. 3.02.2014, [cit. 2014-03-16] Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/V%C3%ADtr>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Beaufortova stupnice rychlosti větru pro souš.....	59
Tab. č. 2-1: Výpočet podezdívky.....	69
Tab. č. 2-2: Výpočet 1.PP.....	69
Tab. č. 2-3: Výpočet 1.NP.....	69
Tab. č. 2-4: Výpočet podkroví.....	70
Tab. č. 2-5: Výpočet podkroví – zastřešení.....	70
Tab. č. 2-6: Výpočet zastřešení 1. část.....	70
Tab. č. 2-7: Výpočet zastřešení 2. část.....	70
Tab. č. 2-8: Rekapitulace.....	71
Tab. č. 3-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	71
Tab. č. 3-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	73
Tab. č. 3-2: Výpočet koeficientu K4.....	72
Tab. č. 4-1: Výpočet podezdívky.....	74
Tab. č. 4-2: Výpočet 1.NP.....	74
Tab. č. 4-3: Výpočet zastřešení.....	74
Tab. č. 4-4: Rekapitulace.....	74
Tab. č. 4-5: Výpočet průměrné výšky a průměrné zastavěné plochy podlaží.....	75
Tab. č. 5-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	75
Tab. č. 5-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	77
Tab. č. 5-2: Výpočet koeficientu K4.....	76
Tab. č. 6: Rekapitulace.....	77

Tab. č. 7-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	80
Tab. č. 7-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – obytné části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	82
Tab. č. 7-2: Výpočet koeficientu K4.....	81
Tab. č. 8-1a: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	83
Tab. č. 8-1b: Výpočet časové ceny rodinného domu – hospodářské části objektu, nákladovým způsobem ocenění.....	85
Tab. č. 8-2: Výpočet koeficientu K4.....	84
Tab. č. 9: Rekapitulace.....	86
Tab. č. 10-1: Rekapitulace porovnání časových cen RD – obytné části objektu.....	87
Tab. č. 10-2: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem.....	89
Tab. č. 10-3: Rekapitulace porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – obytné části objektu.....	89
Tab. č. 10-4: Rekapitulace porovnání časových cen RD – hospodářské části objektu.....	90
Tab. č. 10-5: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem.....	92
Tab. č. 10-6: Rekapitulace porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – hospodářské části objektu.....	92
Tab. č. 10-7: Rekapitulace porovnání časových cen stavebního objektu.....	93
Tab. č. 11: Rekapitulace porovnání časových cen.....	94

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Mapa krajů ČR.....	49
Obr. č. 2: Jihomoravský kraj – průměrné teploty v červenci.....	50
Obr. č. 3: Jihomoravský kraj – průměrné teploty v lednu.....	51
Obr. č. 4: Jihomoravský kraj – průměrný roční úhrn srážek.....	51
Obr. č. 5: Jihomoravský kraj – klimatické členění.....	52
Obr. č. 6: Mapa okresů v Jihomoravském kraji.....	52
Obr. č. 7: Mapa hranice katastrálního území obce Lipovec.....	55
Obr. č. 8: Katastrální mapa území obce Lipovec.....	55
Obr. č. 9: Obec Lipovec.....	56
Obr. č. 10: Mapa větrných oblastí na území ČR dle ČSN EN 1991-1-4:2007.....	60
Obr. č. 11: Posuzovaná nemovitost – letecký pohled.....	62
Obr. č. 12: Posuzovaná nemovitost – pohled od hlavní silnice.....	63

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Průměrný podíl škod způsobených živly za posledních 10 let.....	61
Graf č. 2: Podíly počtu živelních pojistných událostí v r. 2013.....	61
Graf č. 3: 10 Největších živelních škod v ČR v jednotlivých letech.....	62
Graf č. 4: Porovnání časových cen RD – obytné části objektu.....	86
Graf č. 5: Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – obytné části objektu.....	88
Graf č. 6: Porovnání časových cen RD – hospodářské části objektu.....	89
Graf č. 7: Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD – hospodářské části objektu.....	91
Graf č. 8: Porovnání časových cen stavebního objektu.....	92
Graf č. 9 Rekapitulace – porovnání časových cen.....	93

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

%	Procento
§	Paragraf
atd.	A tak dále
např.	Například
obr.	Obrázek
tab.	Tabulka
tj	To jest
tzn.	To znamená
str.	Strana
č.	Číslo
č. p.	Číslo popisné
Kč	Koruna česká
m ²	Metr čtvereční
m ³	Metr krychlový
Sb.	Sbírka
NOZ	Nový občanský zákoník
RD	Rodinný dům
SV	Světlá výška
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
MeP	Mezipatro
OP	Obestavěný prostor
ZP	Zastavěná plocha
DPH	Daň z přidané hodnoty
THU	Techniko-hospodářské ukazatele

JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
SKP	Standardní klasifikace produkce
KSD	Klasifikace stavebních děl
LV	List vlastnictví
SJM	Společné jmění manželů
k. ú.	Katastrální území
č. j.	Číslo jednací
p. č.	Parcelní číslo
st.	Stavební
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
JV	Jihovýchodní
JZ	Jihozápadní
SZ	Severozápadní

SEZNAM PŘÍLOH

- I. Lokalita posuzované nemovitosti
- II. Výpis z katastru nemovitostí
- III. Fotodokumentace před pojistnou událostí
- IV. Pojistná smlouva
- V. Pasport
- VI. Výpočet RD – obytné části objektu, před pojistnou událostí, nákladovou metodou oceňování
- VII. Výpočet RD – hospodářské části objektu, před pojistnou událostí, nákladovou metodou oceňování
- VIII. Položkový rozpočet RD – obytné části objektu
- IX. Položkový rozpočet RD – hospodářské části objektu
- X. Výpočet RD – obytné části objektu, po opravě škod, nákladovou metodou oceňování
- XI. Výpočet RD – hospodářské části objektu, po opravě škod, nákladovou metodou oceňování