



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

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

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Marek Nešpor

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Jaroslava Kosová

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Marek Nešpor**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Jaroslava Kosová**
Akademický rok: 2019/20
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

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

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam doporučené literatury:

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

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

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

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

Abstract

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

Klíčová slova

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

Keywords

Property, insurance claim, insurance value, valuation, indemnity

Bibliografická citace

NEŠPOR, Marek. *Stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě v Břeclavi*. [online]. Brno, 2019. [cit. 2019-10-17]. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/124053>. Diplomová práce. 99 s. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Jaroslava Kosová.

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

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

OBSAH

OBSAH	8
1 ÚVOD	11
2 VYMEZENÍ POJMŮ.....	12
2.1 NEMOVITÁ VĚC, NEMOVITOST	12
2.1.1 Pozemek, parcela.....	13
2.1.2 Stavba	13
2.1.3 Rodinný dům.....	13
2.2 Katastr nemovitostí.....	14
2.3 Podlahová plocha.....	14
2.4 Zastavěná plocha.....	14
2.5 Obestavěný prostor.....	15
2.6 Cena a hodnota.....	15
2.6.1 Cena.....	16
2.6.2 Hodnota.....	16
2.6.3 Cena zjištěná.....	16
2.6.4 Výchozí cena	16
2.6.5 Cena pořizovací.....	16
2.6.6 Cena reprodukční.....	17
2.6.7 Cena nová.....	17
2.6.8 Věcná hodnota (časová cena).....	17
2.6.9 Výnosová hodnota	17
2.6.10 Cena obvyklá (obecná, tržní).....	18
2.7 ŽIVOTNOST STAVEB.....	18
2.7.1 Určení časové ceny stavby.....	18
2.8 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	19
2.8.1 Podklady pro oceňování nemovitostí.....	19
2.8.2 Nákladový způsob ocenění nemovitosti	20
2.8.3 Porovnávací způsob	21
2.9 POJIŠŤOVNICTVÍ.....	23
2.9.1 Pojistné podmínky.....	23
2.9.2 Všeobecné pojistné podmínky (VPP).....	23
2.9.3 Pojištění majetku	24
2.9.4 Oprávněná osoba.....	24
2.9.5 Spoluúčast	24
2.9.6 Pojistná hodnota.....	24
2.9.7 Pojistná částka	25
2.9.8 Podpojištění	25

2.9.9	<i>Přepojištění</i>	25
2.9.10	<i>Pojistná smlouva</i>	26
2.9.11	<i>Vznik pojištění</i>	26
2.9.12	<i>Škodové pojištění</i>	27
2.9.13	<i>Hranice pojistného plnění</i>	27
2.9.14	<i>Zánik pojištění</i>	27
2.10	Likvidace pojistné události.....	27
2.11	Rozpočet.....	29
2.11.1	<i>Cenová nabídka</i>	29
2.11.2	<i>Rozpočtování – Systém BUILDpower S</i>	30
3	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ.....	31
4	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	32
4.1	PODKLADY.....	33
4.1.1	<i>Pojistná smlouva</i>	33
4.1.2	<i>Všeobecné a doplňkové pojistné podmínky</i>	33
4.1.3	<i>Výpis z katastru nemovitostí</i>	34
4.1.4	<i>Výkresy rodinného domu</i>	35
4.1.5	<i>Oceňovací předpisy</i>	35
4.1.6	<i>BUILDpower S</i>	36
4.2	LOKALITA.....	36
4.2.1	<i>Jihomoravský kraj</i>	36
4.2.2	<i>Město Břeclav</i>	37
4.3	POSUZOVANÝ OBJEKT.....	37
4.3.1	<i>Architektonické řešení objektu</i>	38
4.3.2	<i>Dispoziční řešení objektu</i>	39
4.3.3	<i>Technické řešení objektu</i>	39
4.3.4	<i>Možná rizika působící na nemovitost</i>	41
4.4	POJISTNÁ UDÁLOST.....	41
4.4.1	<i>Rozsah poškození</i>	42
4.4.2	<i>Návrh oprav poškozených konstrukcí</i>	45
4.5	VÝPOČET VÝMĚR.....	46
5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....	48
5.1	Stanovení pojistné hodnoty.....	48
5.2	Stanovení pojistné hodnoty a časové ceny v době pojistné události (12. května 2017).....	53
5.3	Zjištění nákladů na opravu položkovým rozpočtem.....	57
5.4	Ocenění po opravě škod (6. července 2017).....	59
5.5	Shrnutí a porovnání výsledků.....	66
5.6	Pojistné plnění.....	66
5.6.1	<i>Aktualizace pojistné smlouvy</i>	67

6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ	68
7 ZÁVĚR	71
SEZNAM TABULEK	75
SEZNAM GRAFŮ	76
SEZNAM OBRÁZKŮ	77
SEZNAM ZKRATEK	78
SEZNAM PŘÍLOH	79

1 ÚVOD

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

Většina klientů přesně nezná podmínky pojistné smlouvy, podpis berou spíše jako nutnost a zároveň ani nepočítají s negativními dopady, které mohou při uzavírání takové smlouvy nastat. Právě znalost pojistných podmínek je důležitá při situaci, kdy případná pojistná událost nastane. V případě, kdy pojistník zná všechny pojistné podmínky, pravidelně kontroluje a aktualizuje nastavení pojistné smlouvy a je si vědom jaké náležitosti budou nutné při vzniku pojistné události doložit, je na takovou situaci připraven. Pokud je ale situace opačná a klienti nedbají na prevenci a kontrolu smluv, může se případná událost negativně podepsat nejen na domácím rozpočtu, ale také na kvalitě života souvisejícího s odstraněním následků takové události.

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

První část této práce se věnuje teoretickým poznatkům, které se týkají dané problematiky. Teorie je řazena tak, aby jednotlivé části na sebe logicky navazovaly. Základní pojmy této práce jsou oceňování nemovitostí, likvidace pojistných událostí a pojišťovnictví.

Část praktická navazuje na teoretické zázemí této práce. Prvním bodem uvedené části je popis lokality nemovitosti a správné zařazení pro potřeby nákladového způsobu ocenění. Specifikována je pojistná smlouva a popsána pojistná událost, která na rodinném domě nastala.

Nemovitost bude oceněna z důvodu stanovení pojistné hodnoty a to metodou nákladového oceňovací. Ocenění proběhne k datu podpisu pojistné smlouvy, před pojistnou událostí a po pojistné události. Nemovitost bude také oceněna po provedení všech náležitých oprav vedoucích k uvedení rodinného domu do stavu před vznikem živelné události. Důvodem volby ocenění je porovnání pojistné hodnoty s pojistnou hodnotou v pojistné smlouvě. Závěrem je zhodnocena nemovitost vzhledem k provedeným opravám.

2 VYMEZENÍ POJMŮ

V této kapitole jsou uvedeny základní pojmy týkající se řešené problematiky. Uvedeny jsou pojmy související s oceňováním nemovitých věcí, používané metody při oceňování nemovitých věcí, základní pojmy z pojišťovnictví a způsoby likvidace pojistných událostí.

2.1 NEMOVITÁ VĚC, NEMOVITOST

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014, rozděluje v § 496 věci na hmotné a nehmotné a v § 498 na **nemovité a movité věci**:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, 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.“ [17]

„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [17]

Tento nový občanský zákoník přijal zásadu, že **stavba je součástí pozemku**, což je uvedeno také v § 506:

a) *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“*

b) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

Z této zásady existuje řada výjimek, přičemž stavba se v takových případech považuje za samostatnou věc.“ [17]

Dříve používaný pojem „nemovitost“ byl definován v občanském zákoníku č. 40/1964 v § 119:

1) *„Věci jsou movité nebo nemovité.“*

2) *Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [25]*

Stavby a pozemky byly přitom samostatnými věcmi. [25]

V této práci bude pro stavbu posuzovaného rodinného domu, který byl postaven v roce 2008, používán pojem nemovitost.

2.1.1 Pozemek, parcela

Pozemkem se dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, dle § 2 rozumí: „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicemi územní jednotky nebo hranicemi katastrálního území, hranicemi vlastnickou, hranicemi stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicemi jiného práva podle § 19, hranicemi rozsahu zástavního práva, hranicemi rozsahu práva stavby, hranicemi druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“. [18]

Parcela je typ pozemku, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a zároveň označen parcelním číslem. Stavební parcelou se rozumí evidovaný druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemková parcela je pozemkem, který není stavební parcelou. [2]

2.1.2 Stavba

„*Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, zejména podle jeho využití v terénu. Jde se o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek.*“ [2]

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., se **stavbou** rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, účelu využití a době trvání. [15]

V zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., se **pro účely oceňování** člení stavby na:

- a) „*stavby pozemní, kterými jsou*
 - 1) *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
 - 2) *jednotky,*
 - 3) *venkovní úpravy,*
- b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- c) *vodní nádrže a rybníky,*
- d) *jiné stavby*“. [14]

2.1.3 Rodinný dům

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je rodinný dům typem stavby, „*ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné*

bydlení a je k tomuto účely určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatný byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“. [13]

Obdobná definice je i v oceňovacích předpisech a v zákoně o DPH.

2.2 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je souborem údajů o nemovitých věcech (nemovitostech) v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich polohové a geometrické určení. Tvoří průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách, který je ucelený. Katastr nemovitostí dále obsahuje evidenci vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Údaje v katastru nemovitostí zabezpečují především vysokou využitelnost, např. ve Státním informačním systému. Mimo jiné obsahuje informace o druzích pozemku a rozložení půdního fondu v České republice. [8]

2.3 PODLAHOVÁ PLOCHA

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „oceňovací vyhláška“), se podlahovou plochou rozumí *„plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného na úrovni horního líce podlahy podlaží. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. Místo chybějících svislých konstrukcí stěn u odkrytých případně polo odkrytých prostor se podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu“.* [12]

2.4 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [12]

Pro zastavěnou plochu **nadzemní části** stavby platí význam plochy *„ohraničené ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny“.* [12]

U zastavěné plochy **podzemní části** stavby se vymezení týká plochy ohraničené *„ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se v tomto případě nezapočítávají“.* [12]

2.5 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Obestavěný prostor lze chápat jako objem stavby počítaný v kubických metrech. Výpočet obestavěného prostoru se provádí buď podle **ČSN 73 4055** (výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů), při stanovení ceny stavebních objektů, nebo podle **oceňovací vyhlášky** při oceňování staveb jako nemovité věci. Rozdíl ve výpočtu obestavěného prostoru představuje započítání objemu základů. Při výpočtu podle ČSN se objem základů do obestavěného prostoru zahrnuje a u oceňovací vyhlášky nikoli. [10,12]

„Základní obestavěný prostor (O_p) se dle ČSN 73 4055 stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu:“

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t \quad (1)$$

O_z = základy,

O_s = spodní část objektu,

O_v = vrchní část objektu,

O_t = zastřešení. [2]

*„Od základního obestavěného prostoru se **neodečítají**:*

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,*
- b) lodžie a zapuštěná závětrří,*
- c) průduchy a světlíky do 6 m² vnitřní půdorysné plochy.“ [10]*

„Do obestavěného prostoru se nezapočítávají římsy, atiky a nadstřešní zdivo (komíny, ventilace, požární a štítové zdi apod.).“ [2]

V oceňovací vyhlášce je v příloze č. 1 k obestavěnému prostoru stavby uvedeno, že *„se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se dle vyhlášky neuvažuje.“ [12]*

2.6 CENA A HODNOTA

*„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**.“ [3]*

2.6.1 Cena

Je termín využíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby, cena může nebo nemusí mít. Částka buďto je, nebo není zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. [2]

Pro stanovení ceny při nákupu nebo prodeji dohodou (tzv. cena sjednaná) se používá ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Pro jiné potřeby než k prodeji se cena stanovuje oceněním prostřednictvím zvláštního předpisu tzn. zákona o oceňování majetku. [16]

2.6.2 Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit a prodat. Hodnotu při stanovení tvoří odhad. Dle ekonomických teorií vyjadřuje pojem užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se tížený odhad provádí. Rozlišujeme mnoho typů hodnot (např. hodnotu věcnou či výnosovou), přičemž každá z nich může být vyjádřena rozdílným číslem. Důležitým aspektem při oceňování je tedy přesně definovat, jaká hodnota je zjišťovaná. [2]

2.6.3 Cena zjištěná

Výsledkem ocenění na základě zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky, je cena zjištěná (resp. v rámci oceňování zjištěná hodnota). Tato peněžitá částka se stanovuje odlišným způsobem oceňování (např. nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím), než cena obvyklá nebo mimořádná. [14]

2.6.4 Výchozí cena

Pojem ceny (hodnoty) pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení. V pojistných podmínkách se někdy používá termín „*cena nová*“. [2]

2.6.5 Cena pořizovací

Nazývá se mimo jiné také cena historická. Tento typ ceny určuje, za kolik bylo možné „*věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení*“. [3]

2.6.6 Cena reprodukční

Je cenou, resp. hodnotou, za kterou bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, a to bez odpočtu opotřebení. Reprodukční cenu lze zjistit za pomoci podrobného položkového rozpočtu nebo agregovaných položek. Nejčastěji je však využíváno technicko-hospodářských ukazatelů. [3]

2.6.7 Cena nová

Znamená cenu, resp. hodnotu, „za kterou lze koupit v dané době a lokalitě ekvivalent pojištěné věci v nové a neopotřeбенé podobě“. Není nutné, aby se shodovala s cenou, za kterou klient pojištěnou věc pořídil, tzn. pořizovací cenou. Tento pojem není přesně vymezen v zákonech ani předpisech. Pojem se vymezuje především v pojišťovnictví. [20]

2.6.8 Věcná hodnota (časová cena)

Je reprodukční cena snižená o opotřebení. Toto opotřebení odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří při podobné intenzitě používání. Ve výsledku je tato cena snížena o cenu nákladů na opravu vážných závad, které neumožňují okamžité užívání věci. [2]

Zákon o oceňování majetku stanovuje období věcné hodnoty jako „cenu zjištěnou nákladovým způsobem“. Tento způsob „vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“. [14]

„Časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p “. Časová cena má označení ČČ, cena zjištěná nákladovým způsobem C_N . [2]

2.6.9 Výnosová hodnota

Hodnota vyjadřující „součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti“. Jedná se o jistinu, „kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti“. [2]

2.6.10 Cena obvyklá (obecná, tržní)

Cena obvyklá je „cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit“. Označuje se jako CO resp. COB. V současnosti se definicí ceny obvyklé zabývá vícero českých zákonů. [2]

Dle **zákona o oceňování majetku** se obvyklou cenou „pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby“. [14]

2.7 ŽIVOTNOST STAVEB

Doba, která uplyne od vzniku stavby (od začátku užívání) do jejího zchátrání, avšak za předpokladu její pravidelné údržby, ne tedy ponechání stavby svému osudu. Životnost je udávána v rocích a představuje schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení stavu, při stanoveném systému údržby a potřebných oprav. Číselně se vyjadřuje například pomocí technického života s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou užívání. [2]

2.7.1 Určení časové ceny stavby

Výpočet opotřebení staveb lze provést, dle § 30 a přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, metodou analytickou nebo lineární. Lineární metoda zajišťuje rovnoměrné opotřebení, které se rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. [12]

Metoda lineární

„Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé.“ [2]

Metoda analytická

V obecném pojetí jde o metodu využívající možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků, podobně jako při výpočtu hodnoty rozestavěných staveb. Dříve již byly využívány k zhodnocení staveb provedenými stavebními úpravami. [2]

Analytická metoda umožňuje výpočet opotřebení jednotlivých částí stavby, a to v závislosti na jejich stáří a životnosti. Výsledkem analytické metody je vážený průměr, přičemž váhou jsou jednotlivé

cenové podíly jednotlivých konstrukcí. Stěžejním bodem je stanovení cenových podílů jednotlivých prvků na konkrétní jednotce. [2]

2.8 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Při oceňování nemovitosti je nejdůležitějším bodem volba vhodné metody oceňování nemovitostí. Prvním krokem při oceňování by vždy mělo být získání relevantních podkladů, porozumění takovým podkladům a volba vhodného postupu oceňování. Dále stanovení výchozí hodnoty objektu. Výchozí hodnota je v této práci stanovena na základě cenového předpisu, a to nákladovým způsobem ocenění. Posledními kroky před samotným oceněním jsou určení životnosti a opotřebení oceňovaného objektu.

2.8.1 Podklady pro oceňování nemovitostí

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

Mezi podklady pro ocenění patří zejména:

- **výpis z katastru nemovitostí (KN)** – za aktuální se považuje takový výpis, který není starší než 3 měsíce. Je-li však tento výpis starší může být použit v případě, že v uvedených informacích nedošlo ke změnám. Platnost informací lze ověřit i pomocí dálkového přístupu do KN na stránce www.cuzk.cz.
- **Kopie katastrální mapy (KM)** – postačující je taková kopie KM, která zobrazuje zájmovou lokalitu s vyznačením oceňovaných nemovitostí. Opět je třeba, aby kopie katastrální mapy byla co nejnovějšího, jakož tomu je i u výpisu z KN. Aktuálnost informací lze taktéž ověřit na stránce www.cuzk.cz.
- **Stavební dokumentace** – jedná se zejména o projektovou dokumentaci stavby, výkresy, dokumentaci prováděných změn, technické a souhrnné zprávy, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí apod.
- **Výsledky místního šetření** – jedná se o informace týkající se nemovitost, které byly zjištěny na základě jejího osobního ohledání. Výstupem z místního šetření je ověření skutečného stavebně technického stavu nemovitosti, ohledání jednotlivých konstrukcí

a vybavení stavby, přeměření rozměrů uvedených v dokumentaci stavby, fotodokumentace a další.

- **Územní plán** – jedná se o dokument vydávaný příslušnou obcí nebo městem. Poskytuje informace o předpokládaném vývoji území obce, o uspořádání obce a okolní krajiny, a to jak plošném, tak prostorovém, informace týkající se veřejné infrastruktury. Je zde vymezeno zastavěné území obce, zastavitelné plochy, plochy určené ke změně stávající zástavby a další informace. [3]

Dalšími podklady, které mohou být pro ocenění nemovitosti použity, jsou například pasport nemovitosti, přiznání k dani z nemovitých věcí, pojistná smlouva atd. [3]

2.8.2 Nákladový způsob ocenění nemovitosti

Mezi základní způsoby pro oceňování rodinných domů patří tzv. nákladová metoda ocenění dle cenového předpisu. Výpočet **základní ceny upravené** (ZCU) pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky se podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., provede za použití rovnice:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_s \times K_i, \quad (2)$$

kde ZCU základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

ZC – základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru dle oceňovací vyhlášky,

K₄ – koeficient vybavení stavby,

K_s – koeficient polohový,

K_i – koeficient změny cen staveb. [12]

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

Výše **koeficientu vybavení stavby (K₄)** se omezuje na rozpětí od 0,8 do 1,2. Jeho překročení se musí průkazně odůvodnit, buď fotodokumentací (pokud existuje) nebo podrobným popisem ve výčtu jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, či nadstandardním provedením. [12]

V tab. č. 1 je znázorněno schéma úprav cenových podílů konstrukcí vybavení.

Tab. č. 1: Schéma úprav cenových podílů konstrukcí a vybavení [2]

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

Koeficient polohový (K₅) se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky. Do této tabulky se stavba zařídí na základě města či obce, ve které se nachází. Výše koeficientu se pohybuje od 0,80 – 1,25. [12]

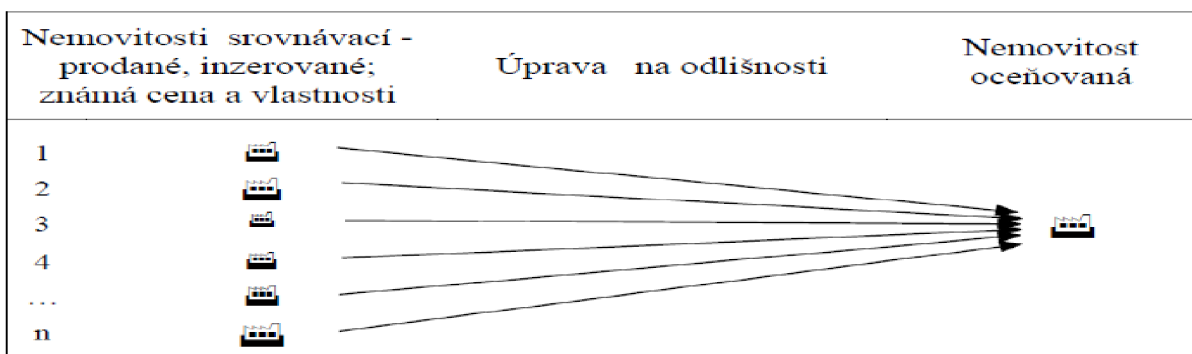
2.8.3 Porovnávací způsob

Tento způsob oceňování vychází z porovnání cen a vlastností srovnatelných objektů nabízených na trhu. Jinak se této metodě také říká metoda komparativní. **Podstatou** tohoto ocenění je srovnání cen a vlastností podobných objektů s konkrétní nemovitostí. Jednotlivé odlišnosti srovnatelných objektů jsou regulovány **kritérii odlišnosti**. Odlišnosti si dle vlastního uvážení a nejlepší úsudku stanovuje sám znalec, který je stanovením ceny pověřen. Ukazatele odlišnosti mohou cenu odhadované nemovitosti snižovat, zvyšovat nebo dále neměnit.

V konečném důsledku metoda srovnává vybrané nemovitosti k vybranému oceňovanému objektu. Cílem je objektivní stanovení ceny. Mezi **nejčastěji využívané metody** patří metody přímého porovnání či metoda nepřímého porovnání. [6]

Metoda přímého porovnání

Jak z názvu metody vyplývá, jedná se o porovnání přímé, tzn., že srovnávané nemovitosti mají konkrétní podobu a jsou přímo porovnávány s vlastnostmi oceňované nemovitosti viz Obr. č. 1. U této metody je vyžadováno kvalitní databáze s dostatečným množstvím vzorků pro provedení párování, které se provádí pouze jednou. Nevýhodou tohoto ocenění je nemožnost opakovaného využití databáze pro ocenění nemovitostí stejného druhu. [6]

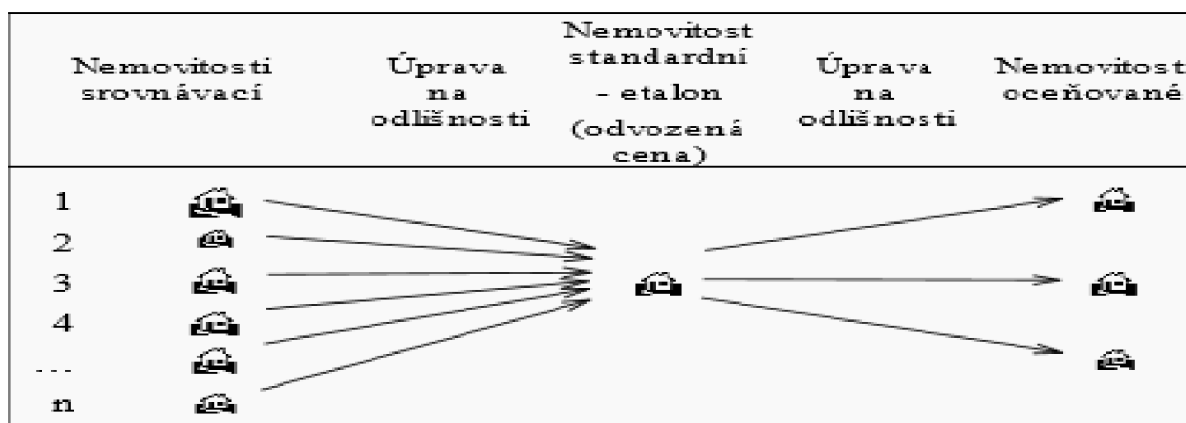


Obr. č. 1: Metoda přímého porovnání [6]

Mezi kritéria odlišnosti může patřit lokalita, velikost, vybavení, příslušenství, parkování, energetická náročnost a úvaha znalce. [6]

Metoda nepřímého porovnání

V případě této metody porovnání vycházíme z takzvaného etalonu (standartní nemovitá věc). Etalon je definován vlastnostmi, které jsou pro daný druh nemovitosti obvyklé a jeho cena, je odvozena z metody porovnání přímého. Etalon je dále porovnáván s oceňovanou nemovitostí viz Obr. č. 2. Jedná se o náročnou metodu vzhledem k pracnosti zpracování. Výhodou ale je možnost opakované využitelnosti u nemovitostí stejného druhu. [6]



Obr. č. 2: Metoda nepřímého porovnání [6]

2.9 POJIŠŤOVNICTVÍ

Princip pojišťovnictví spočívá v zabezpečení subjektu před důsledky vystavování se riziku. Jedná se o určitý typ přesunu rizika negativního dopadu nahodilosti z ekonomického subjektu na instituci, např. komerční pojišťovnu. [9]

Pojem pojišťovnictví je obecně chápán jako specifické odvětví, v rámci kterého působí specializované instituce, kterými jsou komerční pojišťovny. [4]

Podmínky provozování pojišťovací a zajišťovací činnosti a dohled nad pojistným trhem upravuje zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví. [26]

Dříve byly upravovány vztahy mezi účastníky pojištění na základě pojistné smlouvy zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě. Tento zákon, ale zanikl a byl k 1. lednu 2014 nahrazen Novým občanským zákoníkem č. 89/2012, který tyto vztahy nově upravuje. [17]

Funkční mechanismus pojištění představuje přenesení klientova rizika, jehož potenciální škodní důsledky se mu jeví jako neúnosné, na pojišťovnu. Pojišťovna dokáže převzatá rizika při využití přijatého pojistného zvládat a učinit je předmětem komerční činnosti. [9]

2.9.1 Pojistné podmínky

„Pojistné podmínky vymezí pravidla podrobnosti o vzniku, trvání a zániku pojištění, pojistnou událost, výluky z pojištění a způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost.“ [17]

V případě, kdy pojistná smlouva odkazuje na pojistné podmínky, seznámí s nimi pojistitel pojistníka ještě před uzavřením smlouvy. Tato skutečnost však neplatí v případě uzavírání smlouvy formou obchodu na dálku. [17]

2.9.2 Všeobecné pojistné podmínky (VPP)

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

VPP určují:

- vymezení pojistné události,
- způsob uzavření pojistné smlouvy,
- vymezení podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění,
- výluky z pojištění – podmínky, za kterých nevzniká povinnost pojistitel poskytnout pojistné plnění,
- určení pojistného,
- způsob určení rozsahu pojistného plnění,

- výklad pojmů – definice pojištěných rizik. [9]

2.9.3 Pojištění majetku

„Není-li při pojištění majetku ujednána pojistná hodnota, představuje pojistnou hodnotu obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.“ [17]

Pojištění majetku poskytuje ochranu před většinou rizik pro majetek, jako je požár, krádež a některé škody způsobené počasím. To zahrnuje specializované formy pojištění, jako je požární pojištění, povodňové pojištění, pojištění proti zemětřesení nebo pojištění domácnosti. Pojištění majetku se řadí do dvou hlavních směrů – otevřené nebezpečí a nebezpečí. Otevřené nebezpečí zahrnuje škody způsobené zemětřesením a povodněmi. [21]

2.9.4 Oprávněná osoba

„Oprávněnou osobou je ta osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění.“ [17]

2.9.5 Spoluúčast

Představuje částku, kterou se podílí osoba oprávněná na úhradě škody či újmy vzniklé pojistnou událostí. Výše spoluúčasti je sjednána v pojistné smlouvě nebo v pojistných podmínkách. V zásadě existují tři způsoby stanovení spoluúčasti, a to fixní částkou, procentem nebo kombinací obou variant. [17]

2.9.6 Pojistná hodnota

Definicí pojistné hodnoty se rozumí nejvyšší možná majetková újma, která v důsledku pojistné události na nemovité věci může nastat. [27]

Pojistnou hodnotu lze vyjádřit jako:

- *„Novou cenu, tj. cenou za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu. Je-li pojištěnou věcí stavba, je nová hodnota vyjádřena novou cenou, tj. cenou nové stavby, kterou je třeba obvykle vynaložit k vybudování novostavby téhož druhu, rozsahu a kvality v daném místě, včetně nákladů za zpracování projektové dokumentace.“*

- *Časovou cenou, tj. cenou, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí, stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.*
- *Způsobem, který podle pojistného nebezpečí a druhu pojistné věci stanoví doplňkové pojistné podmínky nebo způsobem ujednaným v pojistné smlouvě.* [27]

2.9.7 Pojistná částka

Pojistnou částkou věci má být její podstatná hodnota, u věcí movitých a nemovitých je pojistnou hodnotou nová cena, za kterou pojišťovaný subjekt pořídil věc na trhu. Nová cena má tedy tržní charakter. Pojišťuje-li se stavba nebo budova, její pojistnou hodnotou je nová cena stavby. Novou cenou se v takovém případě rozumí částka, která umožňuje rovnocennou náhradu budovy v případě poškození nebo úplného zničení. [7]

2.9.8 Podpojištění

Jestliže nastane událost, při které je v době pojistné události pojistná částka nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku, pak pojistitel sníží pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je výši pojistné částky ke skutečné výše pojistné hodnoty pojištěného majetku. Toto ujednání neplatí v případě, ujednají-li strany, že pojistné plnění sníženo nebude. [17]

2.9.9 Přepojištění

„Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, mají pojistitel i pojistník právo navrhnout druhé straně, aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období, následující po této změně. Nepřijme-li strana návrh do jednoho měsíce ode dne, kdy jej obdržela, pojištění zaniká.“ [17]

V případě, kdy pojistná částka převyšuje pojistnou hodnotu a je sjednáno jednorázové pojistné, je v právu pojistitele domáhat se snížení pojistné částky, a to pod podmínkou poměrného snížení pojistného. Pojistník má v takovém případě právo domáhat se snížení pojistného za podmínek poměrného snížení pojistné částky. [17]

2.9.10 Pojistná smlouva

Do konce roku 2013 byla pojistná smlouva definována zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě. Obsahová část byla zrušena k 1. lednu 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník.

Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je (v § 2758, odst. 1 a 2) pojistná smlouva definována jako typ smlouvy, kterou „se pojistitel zavazuje vůči pojistníkovi poskytnout jemu nebo třetí osobě pojistné plnění nastane-li nahodilá událost krytá pojištěním (pojistná událost), a pojistník se zavazuje zaplatit pojistiteli *pojistné*“. [17]

„Nebyla-li smlouva uzavřena v písemné formě, uvede pojistitel v pojistce alespoň:

- a) číslo pojistné smlouvy,
- b) určení pojistitele a pojistníka,
- c) určení oprávněné osoby nebo způsobu, jakým bude určena,
- d) pojistnou událost a pojistné nebezpečí,
- e) výši pojistného, jeho splatnost, a údaj, zda se jedná o pojištění běžné či jednorázové,
- f) pojistnou dobu,
- g) případná odchylná ujednání od pojistných podmínek a
- h) *bylo-li při pojištění osob ujednáno, že se oprávněná osoba bude podílet na výnosech pojistitele, pak i způsob výše určení podílu.*“ [17]

Je-li smlouva uzavřena v písemné formě, musí obsahovat údaje uvedené v předchozím odstavci a pojistitel uvede v pojistce alespoň:

- a) „číslo smlouvy,
- b) určení pojistitele a pojistníka,
- c) určení oprávněné osoby nebo způsobu, jakým bude určena,
- d) pojistnou událost a pojistné nebezpečí a
- e) pojistnou dobu.“ [17]

2.9.11 Vznik pojištění

Není-li ujednána doba vzniku pojištění, vzniká pojištění prvním dnem následujícím po dni uzavření smlouvy.

„Bylo-li ujednáno, že se pojištění vztahuje i na dobu přede dnem uzavření smlouvy, není pojistitel povinen poskytnout pojistné plnění, pokud pojistník v době nabídky věděl nebo vědět měl

a mohl, že pojistná událost již nastala, a pojistitel nemá právo na pojistné, pokud v době nabídky věděl nebo měl a mohl vědět, že pojistná událost nastat nemůže“. [17]

2.9.12 Škodové pojištění

Škodové pojištění je ujednáno na základě pojistného plnění, které poskytne pojistitel v takovém rozsahu, aby bylo zaručeno vyrovnání úbytku majetku. Přičemž tento úbytek vznik v důsledku pojistné události. [17]

2.9.13 Hranice pojistného plnění

Při stanovení hranice pojistného plnění se má za to, že se vztahuje pouze na jednu škodnou událost. V případě ujednání se pojistné plnění může omezit na horní hranici. Tato hranice se stanovuje pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění. [17]

2.9.14 Zánik pojištění

Platnou dohodou o zániku pojištění se rozumí uvedení způsobu vyrovnání obou stran. *„Není-li ujednán okamžik zániku pojištění, platí, že pojištění zaniklo dnem, kdy dohoda nabyla účinnosti.“* [17]

Dále pojištění zaniká uplynutím pojistné doby. V případě ujednání pojištění na dobu určitou, lze ve smlouvě sjednat pokračování takové smlouvy v, a to za podmínek, že pojistitel nebo pojistník ve lhůtě nejméně šest týdnů před uplynutím pojistné doby druhé straně nesdělí, že není v jeho zájmu další trvání pojištění. [17]

„Pojistitel nebo pojistník může pojištění vypovědět:

- a) s osmidenní výpovědní dobou do dvou měsíců ode dne uzavření smlouvy, nebo*
- b) s měsíční výpovědní dobou do tří měsíců ode dne oznámení vzniku pojistné události; vypoví-li však pojistitel životní pojištění, nepřihlíží se k tomu.“* [17]

2.10 LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI

Likvidace pojistných událostí je *„soubor činností spojených s vyřizováním pojistné události, který počíná zahájením šetření nutného k zjištění povinnosti pojišťovny plnit a rozsahu této povinnosti a končí stanovením výše pojistného plnění“.* [4]

Ve Spojených státech má likvidace v závislosti na vzniku přírodních katastrofami stále větší vliv na životy lidí. Každé desetiletí se právě ve Spojených státech zdvojnásobí nebo ztrojnásobí škoda na majetku způsobená přírodními pohromami a nebezpečím. [23]

Hlášení pojistné události

Vznikne-li pojistná událost má pojistník povinnost tuto skutečnost oznámit pojistiteli, a to v co nejkratší možné době. Pojistník má také povinnost uvést všechny skutečnosti související se vznikem, rozsahem a následcích pojistné události. Předložení potřebných dokladů a dodržení postupů dle pojistné smlouvy je pojistitelem přímo vyžadováno. [5]

Prohlídka

Součástí nahlášení škodné události je také prohlídka, která probíhá řádově do 48 hodin od nahlášení škodné události. Provádění prohlídky mají na starosti technici pojišťovny nebo společnost, která se specializuje na tento obor. V případě většího rozsahu škod je součástí prohlídky také likvidátor. [5]

Evidence

Nahlášená škodná událost je ihned po přijetí evidována v registru pojišťovny. Evidují se všechny škody, i nelikvidní. Příslušný zaměstnanec pojišťovny odešle poškozenému registrační dopis i s formulářem o oznámení škody a s veškerými instrukcemi pro další průběh škodné události. Společně s evidencí se určí i zaevidují prvotní rezervy na pojistném plnění. Tyto rezervy se v průběhu likvidace dále sledují a upravují do podoby, ve které se uskuteční pojistné plnění a proběhne případné rozpouštění zbývajících rezerv. Nastane-li skutečnost, při které je rezerva vyšší než určená, je povinností pojišťovny nahlásit tuto skutečnost vyššímu orgánu pojišťovny. [5]

Likvidace

Další fáze průběhu pojistné události záleží na zvoleném způsobu likvidace. Pojistné události na majetku mohou být řešeny doložením faktury, rozpočtem nebo totální škodou. [5]

Způsoby řešení pojistné události na majetku:

- **Likvidace fakturou** - tento typ likvidace patří k nejsnadnějším způsobům pro výpočet pojistného plnění. Mezi povinné náležitosti faktury patří označení rozpisu práce a materiálu. Následně likvidátor rozhodne, zda materiál a práce byly vynaloženy pouze na opravu škod po pojistné události.

- **Likvidace rozpočtem** - je častější klientskou volbou formy likvidace, a to především z důvodu, kdy klient opravuje poškozený majetek svépomocí. Pojistná událost se následně počítá pomocí rozpočtových programů, které jsou určeny pro likvidaci. Výpočet pojistné události pomocí rozpočtu nikdy nepřekročí výši případné faktury. Další z možností je kombinace faktury a rozpočtu.
- **Totální škoda** - jedná se o typ škody, při které technik nebo likvidátor při šetření rozhodne o skutečnosti, kdy náklady na opravu majetku převyšují cenu obvyklou a oprava je tedy neekonomická. [5]

2.11 ROZPOČET

Výše pojistného plnění by měla vycházet ze skutečné škody a doložených podkladů klienta podle rozsahu poškození a nutných oprav pro uvedení objektu do původního nebo provozuschopného stavu. K tomuto se provádí stanovení nákladů položkovým rozpočtem. Praxe určuje dvě situace, ve kterých v takovém případě dochází k tomu, že:

- a) rozpočet plně kryje budoucí opravu,
- b) rozpočet budoucí opravu nepokryje, v tom případě může pojištěný vznést nárok na doplacení pojistného plnění. Je-li nárok oprávněný, doplatí pojistitel chybějící část pojistného plnění. [9]

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

2.11.1 Cenová nabídka

Podstata spočívá ve stanovení rozpočtu budoucí opravy ze strany opravce. Cenovou nabídku může likvidátor schválit nebo také odmítnout. V případě schválení pojišťovnou, je vyplaceno 60 % z celkové částky. Zbýlá část je doplacena po provedení opravy a předložení konečné faktury. Systém rozdělení do dvou plateb je především zaveden z důvodu cíleného nadhodnocení cenové nabídky. Vzhledem k tomu, že opravu hradí pojišťovna, může se marže některých opravců uměle navyšovat. [9]

2.11.2 Rozpočtování – Systém BUILDpower S

„Systém Buildpower pokrývá všechny procesy spojené s realizací zakázky, včetně orientačního propočtu, nabídkového rozpočtu, finančního plnění, časového plánování a sledování zakázky.“ Jedná se o software, který také slouží k vypracování orientačního propočtu ceny, a to včetně výkazů s využitím agregovaných položek nebo standardních položek cen a prací. Ve znalecké praxi je software využíván *„pro zjištění opravných koeficientů na odlišné vybavení oceňovaného objektu oproti srovnávacímu při ocenění podle THU“*. [2]

Základem systému je datová základna oceněná v odlišných cenových úrovních, přičemž její struktura zahrnuje ukazatele (THU), agregované položky, ceníkové položky stavebně-montážních prací, materiálů a normotvorné podklady pro kalkulaci. [2]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ

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

Pojistné plnění vychází z pojistné smlouvy a její nesprávné nastavení může vést k dalším problémům. Dle předběžné analýzy byla pojistná smlouva sjednána sice za nízké pojistné, ale na zároveň na nízkou pojistnou částku. Takto sjednaná pojistná smlouva může být problematická zejména v čase, kdy pojistná událost nastane a pojišťovna se rozhodne pojistné plnění krátit a uplatní tak jev zvaný podpojištění.

Cílem práce bude zjištění, jak by pojistné plnění vyplývající z pojistné smlouvy a všeobecných podmínek vypadalo a zda je smlouva nastavena správně. Veškeré zjištění, výpočty a komentáře budou uvedeny v kapitole 5 – Vlastní řešení.

Metody použity ke splnění cílů této práce jsou popsány v kapitole 4 – Použité metody a jejich zdůvodnění.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

V této části práce jsou uvedeny použité metody, které vedou ke splnění cílů diplomové práce.

Jednotlivé úkoly této práce jsou:

- popis stavu nemovitosti před vznikem pojistné události,
- dokumentace pojistné události,
- popis zjištěného rozsahu a určení způsobu uvedení nemovitosti do původního stavu,
- stanovení výše pojistného plnění dle pojistné smlouvy a vybraných pojistných podmínek,
- určení nové výše pojistné hodnoty,
- zjištění zda došlo provedenými opravami ke zhodnocení nemovitosti.

Stanovení pojistné hodnoty posuzované nemovitosti bude stanoveno k datu uzavření pojistné smlouvy, a to za pomoci nákladového způsobu ocenění. Bude zjištěna nová cena (pojistná hodnota) pro porovnání s pojistným plněním sjednaným v pojistné smlouvě. Stanovena bude také časová cena pro zjištění výše opotřebení v čase při sjednání pojistné smlouvy, před a po pojistné události. Z rozdílu hodnot ceny nové a časové bude vyjádřeno opotřebení.

Věcná hodnota (časová cena) bude stanovena bezprostředně před a po pojistné události pro zjištění zhodnocení rodinného domu provedenými opravami. Dále se stanoví výše nákladů na provedení nutných oprav pomocí položkového rozpočtu.

Nová cena bude stanovena po pojistné události jako nová pojistná hodnota. Posledním krokem bude zhodnocení podmínek pojistné smlouvy a stanovena výše pojistného plnění.

4.1 PODKLADY

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

4.1.1 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva o pojištění obytných budov a souvisejících staveb s platností od 30. 11. 2009, byla uzavřena mezi vlastníky (manželé Nešporovi) a společností Česká pojišťovna a.s. Součástí smlouvy jsou všeobecné pojistné podmínky (dále jen „VPP“) pro pojištění majetku občanů a pojištění obytných budov a souvisejících staveb, které jsou uvedeny v příloze č. 3 této diplomové práce.

Rodinný dům byl pojištěn na pojistnou částku **3 500 tis. Kč** s ročním pojistným 3 603 Kč. Připojištění nad limit plnění **nebylo sjednáno**. Dle všeobecných podmínek je stanoveno pojistné plnění na **cenou novou**, která je dle pojistných podmínek vyjádřena jako 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. Kopie pojistné smlouvy je uvedena v příloze č. 2, všeobecné podmínky jsou uvedeny v příloze č. 3 společně s doplňkovými pojistnými podmínkami. Předmětem pojistné smlouvy je pouze pojištění nemovitosti.

4.1.2 Všeobecné a doplňkové pojistné podmínky

Česká pojišťovna a.s. stanovuje všeobecné pojistné podmínky, které určují charakteristiku pojmu pojistná událost a výčet rizik krytých v rámci pojistného produktu. Dále pojišťovna stanovuje doplňkové pojistné podmínky, které rozšiřují VPP na konkrétní předmět pojištění. Například při pojištění majetku jsou uváděny doplňkové pojistné podmínky pro pojištění: stavby, výluky z pojištění, plnění pojišťovny, limity plnění nebo např. úpravu výši pojistného.

Pojistná smlouva uvedena v příloze č. 2 se řídí dle Všeobecných pojistných podmínek pro pojištění majetku občanů VPPMO 2005 a Doplňkových pojistných podmínek pro pojištění obytných budov a souvisejících staveb DPPSO 2.

Vzhledem k zániku zákona o pojistné smlouvě č. 37/2004 Sb., k 1. lednu 2014, se pojistné smlouvy uzavřené po 31. prosinci 2013 řídí dle parametrů nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Charakteristika pojistných podmínek České pojišťovny při povodni/záplavě

V pojistné smlouvě uvedené v příloze č. 2 v článku 2.4 ujednání o uplatnění podpojištění a je zde uvedeno, že pokud není sjednáno jinak a pojistná částka není nižší o více jak 15 % než částka odpovídající pojistné hodnotě pojištěné stavby, pojišťovna pro toto pojištění neuplatní podpojištění.

Podpojištění v praxi znamená, že v případě, že je rodinný dům pojištěn na nižší pojistnou hodnotu a rozdíl mezi pojistnou hodnotou a pojistnou částkou je o 15 % a více procent nižší, bude v tomto případě pojistné plnění kráceno.

Dle pojistné smlouvy vzniká při pojistné události pojištěnímu závazek spoluúčasti ve výši 1 000 Kč.

4.1.3 Výpis z katastru nemovitostí

Rodinný dům se nachází v Břeclavi v ulici Zahradní s číslem popisným 3390. Dle výpisu z katastru nemovitostí (dále jen „výpis“), pořízeného dne 13. října 2019 z webového portálu www.cuzk.cz, stojí stavba na pozemku s parcelním číslem st. 5879. Tento pozemek má výměru 180 m² a je v celém rozsahu zastavěný výše uvedeným rodinným domem.

Dále k rodinnému domu, dle výpisu, náleží zahrada s parcelním číslem 2568/5 s celkovou výměrou 676 m² a pozemek s parcelním číslem st. 4131 o výměře 46 m², evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek s parcelním číslem st. 4131 byl dříve v celém rozsahu zastavěný, a to zemědělskou stavbou, která se již v současnosti na pozemku nenachází, jelikož byla zbourána v roce 2005, tedy v době zahájení stavby rodinného domu.

Všechny stavby a pozemky jsou zapsány ve společném jmění manželů Lukáše a Jolany Nešporových. Celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 902 m².

Výpis z katastru nemovitostí k rodinnému domu je uveden v příloze č. 4 této diplomové práce, přičemž výřez z katastrální mapy obsahuje **Obr. č. 3**.



Obr. č. 3: Výřez z katastrální mapy [22]

4.1.4 Výkresy rodinného domu

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

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

Výkresová dokumentace rodinného domu je uvedena v příloze č. 1 této diplomové práce.

4.1.5 Oceňovací předpisy

Pro nákladový způsob ocenění je použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 3/ 2008 Sb.**, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., podle stavu ke dni **30. listopadu 2009** a ocenění dle zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.**, ve znění vyhlášky č. 199/2014

Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni **12. května a 6. července 2017.**

4.1.6 BUILDpower S

Položkový rozpočet pro vyčíslení ceny nákladů na opravu rodinného domu je zpracován pomocí programu BUILDpower S od společnosti RTS, a.s. s využitím databáze cen k roku první polovině roku 2017.

4.2 LOKALITA

Posuzovaný rodinný dům leží v Jihomoravském kraji ve městě Břeclavi.

4.2.1 Jihomoravský kraj

Rozloha kraje je 7 195 km². Nachází se zde 673 obcí a z toho 49 obcí se statutem města. Celkový počet obyvatel je 1 175 025. Největší rozlohu z obcí představuje Znojmo s 1 590 km² a nejvíce obyvatel žije v oblasti Brno-město, a to 377 028. [19]

Kraj se rozkládá v jihovýchodní části České republiky při hranicích s Rakouskem a Slovenskem. Centrum kraje představuje město Brno, které je druhým největším městem České republiky. Brno tvoří významné středisko pro justici, ekonomické a správní centrum, ve městě sídlí několik univerzit a je známo také pro pořádání veletrhů. [19]

Rozdělení Jihomoravského kraje na okresy je zobrazeno na **Obr. č. 4.**



Obr. č. 4: Rozdělení Jihomoravského kraje na okresy [19]

4.2.2 Město Břeclav

Břeclav je městem nacházejícím se na jihu Moravy, leží na řece Dyji blízko hranic s Rakouskem a Slovenskem. Jméno patří městu po knížeti Břetislavovi, který zde v 11. století postavil pohraniční hrad. Město Břeclav je od roku 1939 důležitým železničním uzlem, tehdy městem projel první vlak z Vídně. [19]

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

4.3 POSUZOVANÝ OBJEKT

Rodinný dům je umístěn v katastrálním území Stará Břeclav v ulici Zahradní. Dům stojí na pozemku parcelní číslo st. 5879. Nemovitost stojí na rovinatém obdélníkovém pozemku o šířce 15 m a je součástí druhé poloviny dvojdomku.

Objekt byl zkolaudován v roce 2008 a od tohoto roku do doby pojistné události neproběhly žádné stavební úpravy. Rodinný dům leží dle zprávy o nebezpečí povodně, která byla vygenerována dle portálu České asociace pojišťoven (www.cap.cz) dne 11. května 2019 a je uvedena v příloze č. 5 této diplomové práce, v rizikové Zóně 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Ve vzdálenosti cca 300 metrů od objektu se nachází hráz řeky Dyje, s touto skutečností je nebezpečí povodně spojeno.

Přístup je zajištěn z místní pozemní komunikace z ulice Zahradní. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům s podkrovím nad převážnou částí přízemí. V přízemí se nachází zádveří, vstupní předsíň, koupelnu, WC, šatnu, halu se schodištěm, technickou místnost, obývací pokoj a kuchyň. V obytném podkroví se nachází další čtyři obytné místnosti, dále komunikační prostor se schodištěm, koupelna, WC a terasa. Oproti původnímu projektu byla v druhé polovině roku 2017 přestavěna terasa, náhradou vznikly dvě šatny a balkón.

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



Obr. č. 5: Oceňovaná nemovitost v roce 2018 [vlastní]

4.3.1 Architektonické řešení objektu

Architektonicky je stavba navržena tak, aby doplnila stavební proluku vedle stávajícího rodinného domu, která tvoří jednu polovinu dvojdomku typické zástavby na ulici Zahradní.

Objekt je navržen jako dvoupodlažní s obytným podkrovím. Přízemní část směrem do průjezdu odlehčuje celkovou kompozici rodinného domu.

Způsob napojení na veřejné prostranství, tj. chodník a komunikaci, je zvolen jako otevřený s nízkou podezdívkou oplocení a ustoupenými vraty pro vjezd na pozemek. Plochy před domem jsou doplněny nízkou zelení a jedním vyšším stromem na vlastním pozemku, tímto dochází k rozšíření prostoru vstupu do objektu.

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

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

4.3.2 Dispoziční řešení objektu

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

Z haly je dále vstup do technické místnosti s kotlem na vytápění a ohřevem TUV a vstup do kuchyně, která je propojena přes bar s obytným prostorem. Z obývacího pokoje následuje vstup přes terasu do zahrady a zpět.

Po schodišti se dostaneme do haly v 2. NP, po levé straně se nachází dva dětské pokoje. Naproti skrze halu se nachází ložnice a pracovna. Dále se zde nachází sociální zařízení, samostatné WC a balkon. Před vstupem na balkon se po levé i pravé straně nachází šatny.

4.3.3 Technické řešení objektu

- **Základy**
 - železobetonové základové pasy.
- **Svislé konstrukce**
 - obvodové a nosné zdivo z keramický tvárnic Porotherm tloušťky 40 cm a tloušťky 25 cm pro nenosné zdivo. V podkroví sádkartonové konstrukce.
- **Stropy**
 - nosníky Porotherm, keramické stropní vložky Miako.
- **Zastřešení**
 - sedlová střecha se sklonem 30° v kombinaci s okenními vykříži v obytných místnostech v 2.NP.
- **Krytina**
 - střešní keramická krytina Tondach, režná pálená taška.
- **Klempířské konstrukce**
 - lemování, žlaby, svody, úžlabí vyrobeny z měděného plechu.
- **Vnitřní omítky**
 - vápenná štuková omítka.
- **Fasádní omítky**
 - kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS tvořen polystyrenem tloušťky 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální.

- **Vnější obklady**
 - sokl s obkladem z cihlových pásků do výšky 30 cm. Cihlový obklad je použit také kolem oken a v závětrří do výše svislých zdí.
- **Vnitřní obklady**
 - WC i koupelny obloženy z keramických obkladů do výšky 0,70 m
- **Schody**
 - vnitřní železobetonové monolitické obloženo dřevěnými stupni a dřevěné zábradlí.
- **Dveře**
 - vnitřní - dřevěné hladké plné, obložkové dřevěné zárubně.
 - dvoukřídle dřevěné posuvné usazený v JAP pouzdře, obložková dřevěná zárubeň.
 - vnější - plastové částečně prosklené.
- **Okna**
 - plastová s pětikomorovým profilem zasklená izolačním dvojsklem.
- **Podlahy obytných místností**
 - laminátové podlahy, sokl výšky 0,10 m nad povrchem podlahy vedený po obvodu místností.
- **Podlahy ostatních místností**
 - keramická dlažba, sokl výšky 0,10 m na povrchem podlahy, mimo WC a koupelny, vedený po obvodu místností.
- **Vytápění**
 - kotel elektrický závěsný, rozvody z mědi, deskové radiátory umístěny v obytných místnostech, krb na tuhá paliva se stropními vývody v každé z obytných místností v podkrovní.
- **Elektroinstalace**
 - motorová (380 V), světelná (220 V).
- **Rozvod vody**
 - studená i teplá voda.
- **Zdroj teplé vody**
 - elektrický kotel.
- **Přípojky**
 - vodovodní z veřejného vodovodu. Kanalizace napojena na kanalizační síť z ulice. Elektřina vedená z přípojky veřejné sítě. Přípojka plynu není zřízena.
- **Kanalizace**
 - vedená od všech zařizovacích předmětů.
- **Hygienické vybavení**
 - 2x umyvadlo, 2x záchod, 1x sprchový kout a 1x vana.

4.3.4 Možná rizika působící na nemovitost

Následující **tab. č. 2** zahrnuje výčet zjištěných rizik včetně jejich popisu, která by mohla posuzovaný rodinný dům ohrozit.

Tab. č. 2: Možná rizika působící na nemovitost [vlastní]

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

4.4 POJISTNÁ UDÁLOST

V roce 2017, dne 13. května došlo k povodni, která byla způsobená vysokým úhrnem srážek, který způsobil vyhlížení koryta řeky Dyje, které vedlo k tomu, že povodeň zasáhla i rodinný dům. Ohlášení škod provedl majitel neprodleně po vzniku pojistné události. Místní šetření provedl mobilní technik pojišťovny a určil celkový rozsah škod. K dispozici byla technikovi technická dokumentace stavby a fotografie pořízené po vzniku škod. Majitelem byla vyžádána cenová nabídka na opravu poškozených konstrukcí. Škodní událost byla shledána jako pojistná dle ustanovení uvedených v pojistné smlouvě a pojistných podmínkách.

Tento typ pojistného nebezpečí je uveden ve Všeobecných podmínkách pojišťovny a na tuto škodnou událost se vztahují ujednání pojistné smlouvy. V pojistné smlouvě je sjednána pojistná částka **3 500 000 Kč**. Spoluúčast je stanovena ve výši 1 000 Kč. Plnění je uvedeno na cenu novou. Pojišťovna může uplatňovat podpojištění, ale pouze v případě, kdy pojistná částka je nižší o více jak 15 % než částka odpovídající nové ceně pojištěné věci v době pojistné události. Cena nemovitosti bude stanovena nákladovým způsobem, a to za účelem zjištění pojistné hodnoty v době pojistné události a z důvodu určení, zda bude pojistné plnění kráceno.

4.4.1 Rozsah poškození

Povodeň prostupovala konstrukcí rodinného domu a v některých místech dosáhla výška hladiny vody na úroveň 0,60 m nad úroveň terénu z venkovní části a z vnitřní části na úroveň 0,50 m nad úroveň podlahy přízemí viz **Obr. č. 6 a 7**. Voda objektem pouze prošla a dále v objektu nezůstala. Byly poškozeny níže uvedené konstrukce, které bylo nutno opravit, popřípadě nahradit konstrukcemi novými. Poškozené konstrukce jsou znázorněny v příloze č. 1 této diplomové práce.



Obr. č. 6: Zasažená přední část RD nad úroveň podlahy přízemí [vlastní]



Obr. č. 7: Zasažená zadní část RD nad úroveň podlahy přízemí [vlastní]

Poškozené konstrukce při povodni:

- **Podlahová krytina** – byla poškozena laminátová plovoucí podlaha v 1.NP v místnostech s označením 1.03 – hala se schodištěm (podlahová plocha 34,55 m²), 1.04 - pokoj pro hosty (podlahová plocha 15,30 m²), 1.08 – obývací pokoj (podlahová plocha 43,00 m²). Celkem bylo poškozeno **92,85 m²** laminátových podlah.
 - Jednalo o poškození plovoucích podlah ve všech obytných místnostech v 1. NP zasažené povodní.
- **Interiérové dveře** – celkem bylo poškozeno **6 ks** dřevěných hladkých dveří a obložkových dřevěných zárubní v 1. NP (místnosti 1.02 - zádveří, 1.04 – pokoj pro hosty, 1.05 - koupelna, 1.06 - WC, 1.07 - šatna a 1.10 – technická místnost) a dvoukřídlé dveře uloženy v JAP pouzdře, včetně obložkových dřevěných zárubní (místnost 1.08 – obývací pokoj s jídelnou).
 - Jednalo poškození všech interiérových dveří v 1. NP zasažených povodní.
- **Exteriérové dveře** – zasaženy byly plastové dveře v místnosti 1.02 – zádveří (1ks), 1.08 – obývací pokoj s jídelnou (1ks) a v místnosti 1.09 – kuchyň (1ks).

- Celkově byly zasaženy 3 ks dveří poškození nebylo v rozsahu, kdy bylo nutné dveře vyměnit, proběhl pouze repas a seřízení.
- **Elektro zásuvky** – poškození se týkalo celkem **17 kusů** zásuvek v místnostech 1.02 – zádveří (1 ks), 1.03 – hala se schodištěm (2 ks), 1.04 – pokoj pro hosty (2 ks), 1.05 – koupelna (3 ks), 1.07 – šatna (1 ks), 1.08 – obývací pokoj s jídelnou (4 ks), 1.09 – kuchyň (3 ks) a 1.10 – technická místnost (1 ks).
 - Poškozeny byly všechny zásuvky v 1. NP zasažené povodní, které byly umístěny v zamokřené části rodinného domu.
- **Keramické podlahy** – zasaženy byly místností v 1. NP s keramickou podlahou, konkrétně místnosti 1.02 - zádveří (podlahová plocha – 6,60 m²), 1.05 – koupelna (podlahová plocha – 9,15 m²), 1.06 – WC (podlahová plocha – 1,80 m²), 1.07 – šatna (podlahová plocha – 3,25 m²), 1.09 – kuchyně (podlahová plocha – 18,05 m²) + 1.10 technická místnost – (podlahová plocha – 7,75 m²). Celkem zasaženy podlahy o výměře **46,60 m²** keramických podlah.
 - Byly zasaženy všechny keramické podlahy v 1. NP, nebylo nutno odstranění, nedošlo k poškození, podlaha zaplavena nečistotami.
- **Vnitřní nosné zdivo a příčky** – došlo k zamokření zdiva v 1. NP a částečnému opadávání omítek do výšky 0,50 m, a to v místnostech 1.02 – zádveří (3,96 m²), 1.03 – hala se schodištěm (9,68 m²), 1.04 – pokoj pro hosty (7,48 m²), 1.07 – šatna (3,75 m²), 1.08 – obývací pokoj s jídelnou (10,25 m²), 1.09 – kuchyně (7,46 m²), 1.10 – technická místnost (3,64 m²). Celkem bylo poškozeno **46,22 m²** zdiva.
 - Poškozeno bylo zdivo v 1. NP.
- **Obklady** – byly zasaženy keramické obklady v 1. NP v místnostech 1.05 – koupelna (5,88 m²) a 1.06 – WC (3 m²)
 - Celkem bylo zasaženo 8,9 m² obkladů, které nebylo nutné odstranit, nedošlo k poškození.
- **Venkovní nosný sloup** – zasažen obklad do výšky 0,6 m.
 - Zasažen obklad z cihlových pásků.
- **Vnější stran obvodového zdiva** – poškozeno do výšky hladiny vody – 0,60 m. Zasažen obklad z cihlových pásků ve výšce 0,30 m a tepelná izolace z polystyrenu do výšky 0,30 m.

- **Otopná tělesa** – zasaženo bylo 5 ks otopných těles.
 - Pouze znečištěno bez nutnosti výměny.

Výměry jednotlivých místností jsou převzaty z projektové dokumentace.

4.4.2 Návrh oprav poškozených konstrukcí

Rodinný dům zasažený povodní bude nejprve v 1. NP vyklizen od naplavenin a nečistot způsobených živelnou událostí. Bude vyklizen nábytek, koberce, proběhne demontáž interiérových dveří a jejich dřevěných zárubní. Celkově bylo poškozeno 6 kusů interiérových hladkých dveří a 6 kusů dřevěných zárubní k těmto dveřím. Také budou odstraněny posuvné dvoukřídlé interiérové dveře z místnosti 1.08, které byly usazeny v JAP pouzdra a bude demontována jejich dřevěná zárubeň. Kuchyňská linka bude z důvodu poškození demontována a poškozené části budou recyklovány.

Následně bude objekt v 1. NP z vnitřní i vnější strany očištěn tlakovou vodou a dezinfikován. Celý objekt bude vysoušen po dobu 16 dní a to za pomoci kondenzačních odvlhčovačů a elektrických topidel. Poté bude probíhat měření vlhkosti zdiva.

Poškozené vnitřní omítky v 1. NP budou na stěnách postupně osekány do výšky 0,70 m, tedy 0,2 m nad hranicí zasaženou prostupem vody a to z důvodu urychlení vysychání zdiva. Celkově bude odstraněno 64,7 m² omítek. Na poškozených částech omítek (do výšky 0,70 m) bude nanesena omítka nová a budou provedeny nové malby stěn místností.

Keramické obklady v místnostech 1.05 (koupelna) a 1.06 (záchod) nebude nutné odstranit, na těchto konstrukcích proběhne mechanické čištění. Celkem bude očištěno 12,43 m² keramických obkladů. a zbývající částech stěn budou N oškrábány veškeré malby.

Podlahové plochy, které jsou pokryty laminátovou plovoucí podlahou, budou odstraněny. Celkově bylo poškozeno 92,85 m² podlah, a to konkrétně v místnostech 1.04, 1.03 a 1.08. Odstraněny bude také soklové lišty. Ostatní podlahové plochy tvoří dlažba, kterou nebude nutno odstranit, ale bude probíhat její mechanické čištění. Celková plocha dlažby tvoří 46,6 m². Po odstranění plovoucích podlah a začištění dlažby bude probíhat pokládka nové plovoucí podlahy a usazení (montáž) nových soklových lišt.

Veškeré otopná tělesa v 1. NP (5 ks) budou očištěny. Plastové vchodové dveře (místnost 1.02) a 2x balkonové dveře (místnost 1.09 a 1.08) budou očištěny a repasovány společností, která dříve prováděla montáž.

Nové interiérové dveře a zárubně v 1. NP budou namontovány zpět do původní pozice. Dvoukřídlé posuvné dveře budou usazeny zpět do JAP pouzdra, usazena bude také nová dřevěná zárubeň.

Také proběhne demontáž elektrických zásuvek v 1. NP, celkově bylo poškozeno 17 kusů takových zásuvek. Demontáž proběhne z důvodu možných vnitřních korozí a také z bezpečnostních důvodů. Po odstranění budou instalovány zásuvky nové a bude probíhat revize.

Dále bude osekáno venkovní obvodové zdivo včetně kontaktního zateplení do výšky 0,70 m. Celkově bude osekáno 26,41 m² venkovního zateplení. Bude odstraněn cihlový páskový obklad o výměře 33,76 m² a nahrazen obkladem novým. Další krokem bude začištění zdiva, montáž zateplovacího systému ETICS za pomoci nízkoexpanzní pěny a připevnění pomocí plastových fasádních kotev. Poté bude omítnuto venkovní zdivo tenkovrstvou minerální omítkou a nalepen sokl z cihlových pásků do výšky 0,30 m.

Veškerý vzniklý odpad a poškozené příslušenství domácnosti (kuchyně, elektronika, nábytek, apod.) budou odvezeny a recyklovány ve sběrném dvoře společnosti AVE – Břeclav ve vzdálenosti cca 2 km. Společnost si za recyklaci odpadu a suti účtuje, dle ceníku ukládání odpadů z webu www.ave.cz, 360 Kč za tunu uloženého odpadu.

4.5 VÝPOČET VÝMĚR

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

V tabulkách je proveden výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle výkresové dokumentace, která jsou uvedena v příloze č. 1 této diplomové práce. Výpočty jsou zpracovány dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zůstávají pro všechny následující ocenění nákladovým způsobem beze změn.

Zastavěná plocha

Tab. č. 3: Zastavěná plocha posuzovaného rodinného domu [vlastní]

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

Obestavěný prostor

Tab. č. 4: Obestavěný prostor posuzovaného rodinného domu [vlastní]

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

Zastavěná plocha je **317,65 m²** a obestavěný prostor se rovná **1 013,35 m³**.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ

V této části práce bude stanovena pojistná hodnota rodinného domu k datu uzavření pojistné smlouvy (30. listopadu 2009) pro posouzení pojistné částky uvedené ve smlouvě. Provedeno bude nákladové ocenění, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, pro zjištění, zda byla hodnota domu v době pojistné události přepojištěna, podpojištěna nebo správně nastavena.

Jelikož je nemovitost pojištěna na novou cenu, pojistná hodnota by měla odpovídat reprodukční ceně tedy nové ceně věci v době uzavření pojistné smlouvy.

5.1 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY

V prvním ocenění je zjištěna pojistná hodnota rodinného domu v době podpisu pojistné smlouvy, tedy k 30. listopadu 2009. Nová cena bude vypočtena nákladovým způsobem. Ve výsledku výpočtu není zahrnut koeficient prodejnosti.

Zákonný předpis

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

Postup ocenění nákladovým způsobem k 30. listopadu 2009 podle výše uvedené oceňovací vyhlášky (dále jen „vyhlášky“):

- 1) výpočet obestavěného prostoru dle přílohy č. 1 vyhlášky.
- 2) Zjištění typu stavby podle druhu svislé konstrukce a počtu nadzemních podlaží a stanovení základní ceny za m³ obestavěného prostoru, dle přílohy č. 11 vyhlášky.
- 3) Stanovení základní ceny po úpravě koeficientem účelového využití podkroví (stanovená základní cena z přechozího kroku se vynásobí příslušným koeficientem uvedeným v tabulce hodnot koeficientu pro úpravu ZC.
- 4) Úprava dle koeficientu vybavení stavby (K₄).
- 5) Úprava dle polohového koeficientu (K₅) dle přílohy č. 14 vyhlášky.
- 6) Úprava dle koeficientu změny cen staveb dle přílohy č. 38 vyhlášky.
- 7) Posledním krokem je výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (CS_N), a to vynásobením ZCU v Kč/m³ počtem měrných jednotek stavby.

Podklady k vypracování ocenění a ocenění rodinného domu nákladovým způsobem

Veškerá dokumentace pro vypracování ocenění je uvedena v kapitole 4.1.

V tabulce č. 5 jsou uvedeny základní údaje, které vedly ke správnému zařazení pro výpočet nákladového ocenění.

Tab. č. 5: Výpočet základní ceny [vlastní]

Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 5, příloha č. 6)		
Rodinný dům - § 5 a příloha č. 6	typ	A
Kód klasifikace	CZ-CC	111
Základní cena	ZC	2 290 Kč/m ³
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	1,12
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví	ZC pod	2 564,8 Kč
Obestavěný prostor objektu	Pmj	1 013,35 m ³
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)	K5	1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky)	Ki	2,142

Hodnota 2,142 u koeficientu změny cen staveb bude použit jen v ocenění pro rok 2009. V dalších letech se koeficient měnil dle oceňovacího předpisu.

Tab. č. 6: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy, rok 2009 [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	S	0,212	100,00	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	porotherm – keramické stropní vložky Miako	S	0,079	100,00	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha se sklonem 30°, okenní vykýře	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	keramická Tondach, rezná pálená taška	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	N	0,009	100,00	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	100,00	0,05800	1,00	0,05800

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální	S	0,028	100,00	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	S	0,023	100,00	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrický kotel, radiátory, krbová kamna	N	0,052	100,00	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	100,00	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,01	100,00	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. kotel	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není instalován	C	0,01	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	S	0,041	100,00	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	2x záchod	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	-	0	100,00	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,0000		1,02194

V tab. č. 6 jsou uvedeny jednotlivé konstrukce a vybavení rodinného domu. Konstrukce jsou ohodnoceny ve srovnání se standardním provedením běžných rodinných domů. Chybějící ohodnocené konstrukce označené písmenem „C“ jsou bleskosvod a plyn. Nadstandardně je ohodnoceno vytápění z důvodu krbových kamen a klempířské konstrukce z důvodu použití výrobků z měděného plechu. Koeficient vybavení stavby byl vypočten na hodnotu **1,02194**.

V tab. č. 7 je vypočteno opotřebení rodinného domu k roku 2009 pomocí analytické metody.

Tab. č. 7: Výpočet opotřebení analytickou metodou v roce 2009 [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	0,08024	1	175	0,0057	0,046
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	0,20745	1	140	0,0071	0,148
3	Stropy	porotherm – keramické stropní vložky Miako	0,07730	1	140	0,0071	0,055
4	Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha se sklonem 30°, okenní vykýře	0,07143	1	110	0,0091	0,065
5	Krytiny střech	keramická Tondach, rezná pálená taška	0,03327	1	60	0,0167	0,055
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	0,01356	1	55	0,0182	0,025
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,05675	1	65	0,0154	0,087
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální	0,02740	1	45	0,0222	0,061
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	0,00489	1	40	0,0250	0,012
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	0,02251	1	40	0,0250	0,056
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	0,00979	1	140	0,0071	0,007
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	0,03131	1	65	0,0154	0,048
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	0,05088	1	65	0,0154	0,078
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	0,02153	1	50	0,0200	0,043
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00979	1	50	0,0200	0,020
16	Vytápění	elektrický kotel,, radiátory, krbová kamna	0,07836	1	35	0,0286	0,224
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,04208	1	40	0,0250	0,105
18	Bleskosvod	není instalován	0,00000	1	40	0,0250	0,000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	0,03131	1	35	0,0286	0,089
20	Zdroj teplé vody	el. kotel	0,01859	1	35	0,0286	0,053
21	Instalace plynu	není instalován	0,00000	1	35	0,0286	0,000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	0,03033	1	45	0,0222	0,067
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	0,00489	1	25	0,0400	0,020
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	0,04012	1	45	0,0222	0,089
25	Záchod	2x záchod	0,00294	1	40	0,0250	0,007

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
26	Ostatní	digestoř	0,03327	1	40	0,0250	0,083
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	0,00000	1	50	0,0200	0,000
	Celkem		1,00000				1,54538
		Opotřebení analytickou metodou					1,55 %

Opotřebení analytickou metodou bylo pomocí tab. č. 7 stanoveno na 1,55 %. Tato hodnota odpovídá opotřebení za jeden rok užívání, tedy od roku 2008, kdy byla nemovitost zkolaudována a roku 2009, kdy byly uzavřena pojistná smlouva na nemovitost.

Tab. č. 8: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy [vlastní]

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

Nová cena (reprodukční hodnota) rodinného domu v době vzniku pojistné smlouvy (30. listopadu 2009) stanovená nákladovou metodou je **5 689 300 Kč**. Jedná se o pojistnou hodnotu. Opotřebení stavby je v době uzavření pojistné smlouvy, rok po kolaudaci, nízké a je na úrovni 1,56 %. Opotřebení (**87 920 Kč**), koeficient prodejnosti nemá vliv na určení věcné hodnoty. Rozdíl vypočtené pojistné hodnoty nákladovým způsobem (5 689 300 Kč) a pojistné částky uvedené v pojistné smlouvě (3 500 000 Kč) je částka 2 189 300 Kč, procentuálně **38,48 %**. Znamená to tedy, že rodinný dům byl podpojištěn již v době uzavření pojistné smlouvy.

5.2 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY A ČASOVÉ CENY V DOBĚ POJISTNÉ UDÁLOSTI (12. KVĚTNA 2017)

Bude stanovena cena časová pro zjištění, zda opravami poškozených konstrukcí dojde ke zhodnocení posuzované nemovitosti. Stanovená pojistná hodnota (nová cena) bude sloužit k posouzení, zda nedošlo k podpojištění.

Zákonný předpis

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.**, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni **12. května 2017**. Dle § 50 se celková zjištěná cena zaokrouhlí na desetikoruny.

Postup ocenění nákladovým způsobem k 12. květnu 2017 podle výše uvedené oceňovací vyhlášky (dále jen „vyhlášky“):

- 1) výpočet obestavěného prostoru dle přílohy č. 1 vyhlášky.
- 2) Zjištění typu stavby podle druhu svislé konstrukce a počtu nadzemních podlaží a stanovení základní ceny za m³ obestavěného prostoru, dle přílohy č. 11 vyhlášky.
- 3) Stanovení základní ceny po úpravě koeficientem účelového využití podkroví (stanovená základní cena z přechozího kroku se vynásobí příslušným koeficientem uvedeným v tabulce hodnot koeficientu pro úpravu ZC.
- 4) Úprava dle koeficientu vybavení stavby (K₄).
- 5) Úprava dle polohového koeficientu (K₅) dle přílohy č. 20 vyhlášky.
- 6) Úprava dle koeficientu změny cen staveb dle přílohy č. 41 vyhlášky.
- 7) Posledním krokem je výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (CS_N), a to vynásobením ZCU v Kč/m³ počtem měrných jednotek stavby.

Podklady k vypracování ocenění a ocenění rodinného domu nákladovým způsobem

Veškerá dokumentace pro vypracování ocenění je uvedena v kapitole 4.1.

V tabulce č. 9 jsou uvedeny základní údaje, ze kterých vychází nákladové ocenění rodinného domu k 12. květnu 2017.

Tab. č. 9: Ocenění před pojistnou událostí [vlastní]

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

Koeficient změny staveb je oproti ocenění v době podpisu pojistné smlouvy vyšší o 0,021 - rozdíl hodnot koeficientu změny cen staveb z 2,142 a 2,163.

Tab. č. 10: Ocenění v době před pojistnou událostí [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	S	0,212	100,00	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	porotherm – keramické stropní vložky Miako	S	0,079	100,00	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha se sklonem 30°, okenní vykýře	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	keramická Tondach, rezná pálená taška	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	N	0,009	100,00	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	100,00	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální	S	0,028	100,00	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	S	0,023	100,00	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídle posuvné, vnější - plastové	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrický kotel,, radiátory, krbová kamna	N	0,052	100,00	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	100,00	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,01	100,00	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. kotel	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není instalován	C	0,01	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	S	0,041	100,00	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	2x záchod	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	-	0	100,00	0,00000	1,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,0000		1,02194

V tab. č. 10 jsou uvedeny jednotlivé konstrukce a vybavení rodinného domu. Konstrukce jsou ohodnoceny ve srovnání se standardním provedením běžných rodinných domů. Koeficient byl vypočten na hodnotu **1,02194**.

Tab. č. 11: Výpočet opotřebení analytickou metodou před pojistnou událostí[vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	0,08024	9	175	0,0514	0,413
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	0,20745	9	140	0,0643	1,334
3	Stropy	porotherm – keramické stropní vložky Miako	0,07730	9	140	0,0643	0,497

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
4	Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha se sklonem 30°, okenní vykýře	0,07143	9	110	0,0818	0,584
5	Krytiny střech	keramická Tondach, rezná pálená taška	0,03327	9	60	0,1500	0,499
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	0,01356	9	55	0,1636	0,222
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,05675	9	65	0,1385	0,786
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální	0,02740	9	45	0,2000	0,548
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	0,00489	9	40	0,2250	0,110
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	0,02251	9	40	0,2250	0,506
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	0,00979	9	140	0,0643	0,063
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plně, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	0,03131	9	65	0,1385	0,434
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	0,05088	9	65	0,1385	0,705
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	0,02153	9	50	0,1800	0,387
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00979	9	50	0,1800	0,176
16	Vytápění	elektrický kotel,, radiátory, krbová kamna	0,07836	9	35	0,2571	2,015
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,04208	9	40	0,2250	0,947
18	Bleskosvod	není instalován	0,00000	9	40	0,2250	0,000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	0,03131	9	35	0,2571	0,805
20	Zdroj teplé vody	el. kotel	0,01859	9	35	0,2571	0,478
21	Instalace plynu	není instalován	0,00000	9	35	0,2571	0,000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	0,03033	9	45	0,2000	0,607
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	0,00489	9	25	0,3600	0,176
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	0,04012	9	45	0,2000	0,802
25	Záchod	2x záchod	0,00294	9	40	0,2250	0,066
26	Ostatní	digestoř	0,03327	9	40	0,2250	0,749
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	0,00000	9	50	0,1800	0,000
	Celkem		1,00000				13,90842
		Opotřebení analytickou metodou					13,91 %

Analytické opotřebení dosáhlo po devíti letech užívání hodnoty 13,91 %. Tedy každý stoupalo opotřebení o téměř 1,75 procentních bodů.

Tab. č. 12: Ocenění před pojistnou událostí [vlastní]

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

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

Časová cena určená před pojistnou událostí ve výši 5 601 366 Kč byla porovnána s časovou cenou stanovenou v době uzavření pojistné smlouvy ve výši 4 946 017 Kč, rozdíl hodnot je **655 350 Kč**. Míra opotřebení dosáhla po devíti letech užívání hranice 13,91 procentních bodů. Celkové částka opotřebení je **799 050 Kč**. Nová cena rodinného domu před pojistnou událostí je **5 745 070 Kč**. V porovnání s pojistnou částkou, která činí 3 500 000 Kč je nová cena vyšší o **2 245 070 Kč**, v procentuálním vyjádření je nová pojistná hodnota vyšší o **39,08, %**.

5.3 ZJIŠTĚNÍ NÁKLADŮ NA OPRAVU POLOŽKOVÝM ROZPOČTEM

Na opravu poškozených konstrukcí posuzovaného rodinného domu byl zpracován položkový rozpočet v programu **BUILDPower S** od společnosti RTS, a.s. Rozpočet je vytvořen na základě vzniklých škod způsobených povodní. Popis rozsahu poškození a návrhu oprav poškozených konstrukcí jsou základem pro vytvoření tohoto rozpočtu. Podkladem pro výpočet výměr je projektová dokumentace.

Cena stavebních prací na poškozené nemovitosti je stanovena pomocí položkového rozpočtu. Byla použita databáze cen společnosti RTS v cenách uvedených k první polovině roku 2017.

Tab. č. 13: Položkový rozpočet stavby [vlastní]

Položkový rozpočet stavby			
Stavba:	1	Břeclav, Zahradní 3390/21	
Objekt:	01	Rodinný dům	
Rozpočet:	1	Rozpočet	
HSV			74 909,97
PSV			150 283,72
MON			3 731,50
Vedlejší náklady			0,00
Ostatní náklady			0,00
Celkem			228 925,19
Rekapitulace daní			
Základ pro sníženou DPH	15	%	228 925,19 CZK
Snížená DPH	15	%	34 338,78 CZK
Základ pro základní DPH	21	%	0,00 CZK
Základní DPH	21	%	0,00 CZK
Zaokrouhlení			0,00 CZK
Cena celkem s DPH			263 263,97 CZK

Cena oprav stanovená položkovým rozpočtem, v cenách k datu pojistné události, je **263 264 Kč** včetně DPH. Náklady vynaložená na hlavní stavební výrobu (**HSV** se rovnají částce 74 910 Kč, přidružená výroba (**PSV**) tvoří celkem částku 150 284 Kč a montážní práce činí 3 732 Kč.

Kompletní položkový rozpočet nákladů je doložen v příloze č. 6 této práce. V následující tabulce je uvedena rekapitulace nákladů podle stavebních dílů a hodnoty jsou převzaty z rozpočtu.

Tab. č. 14: Rekapitulace stavebních dílů [vlastní]

Číslo	Název	Typ dílu	Celkem	%
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV	19 617,34	9
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	25 941,81	11
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV	12 369,22	5
96	Bourání konstrukcí	HSV	10 022,75	4
99	Staveništní přesun hmot	HSV	905,55	0
766	Konstrukce truhlářské	PSV	48 773,92	21
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	4 110,34	2
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV	71 129,91	31
782	Konstrukce z přírodního kamene	PSV	18 909,45	8
784	Malby	PSV	7 360,10	3
M21	Elektromontáže	MON	3 731,50	2
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU	6 053,30	3
Cena celkem			228 925,19	100

Největší procentuální položkou v tab. č. 14 jsou konstrukce truhlářské do kterých patří montáže, demontáže a pořízení prahů, obložkových zárubní i samotných dveří nebo také demontáž kuchyňské linky a následná montáž kuchyňské linky repasované.

5.4 OCENĚNÍ PO OPRAVĚ ŠKOD (6. ČERVENCE 2017)

Stanovením věcné hodnoty rodinného domu po opravě škod pojistné události bude zjištěn vliv oprav provedených na rodinném domě na jeho hodnotu. Do výpočtu ceny objektu byly započteny nově

zhotovené konstrukce a prvky poškozeny povodní. Časová cena je stanovena nákladovou metodou uvedenou v zákonném předpise, viz níže.

Zákonný předpis

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.**, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni **6. července 2017**. Dle § 50 se celková zjištěná cena zaokrouhlí na desetikoruny.

Postup ocenění nákladovým způsobem k 6. červenci 2017 podle výše uvedené oceňovací vyhlášky (dále jen „vyhlášky“):

- 1) výpočet obestavěného prostoru dle přílohy č. 1 vyhlášky.
- 2) Zjištění typu stavby podle druhu svislé konstrukce a počtu nadzemních podlaží a stanovení základní ceny za m³ obestavěného prostoru, dle přílohy č. 11 vyhlášky.
- 3) Stanovení základní ceny po úpravě koeficientem účelového využití podkroví (stanovená základní cena z přechozího kroku se vynásobí příslušným koeficientem uvedeným v tabulce hodnot koeficientu pro úpravu ZC.
- 4) Úprava dle koeficientu vybavení stavby (K₄).
- 5) Úprava dle polohového koeficientu (K₅) dle přílohy č. 20 vyhlášky.
- 6) Úprava dle koeficientu změny cen staveb dle přílohy č. 41 vyhlášky.
- 7) Posledním krokem je výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (CS_N), a to vynásobením ZCU v Kč/m³ počtem měrných jednotek stavby.

Podklady k vypracování ocenění a ocenění rodinného domu nákladovým způsobem

Veškerá dokumentace pro vypracování ocenění je uvedena v kapitole 4.1.

Tab. č. 15: Ocenění v době po opravě škod [vlastní]

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

V tab. č. 15 nenastala žádná změny oproti tabulce ocenění před pojistnou.

Tab. č. 16: Ocenění v době po opravě škod [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	S	0,212	100,00	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	porotherm – keramické stropní vložky Miako	S	0,079	100,00	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha se sklonem 30°, okenní vykýře	S	0,073	100,00	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	keramická Tondach, rezná pálená taška	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	N	0,009	100,00	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	95,00	0,05510	1,00	0,05510
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	S	0,058	5,00	0,00290	1,00	0,00290
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítky tenkovrstvá minerální	S	0,028	85,00	0,02380	1,00	0,02380
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítky tenkovrstvá minerální	S	0,028	15,00	0,00420	1,00	0,00420
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	S	0,005	20,00	0,00100	1,00	0,00100

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	S	0,005	80,00	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	koupelna, WC	S	0,023	90,00	0,02070	1,00	0,02070
10	Vnitřní obklady	koupelna, WC	S	0,023	10,00	0,00230	1,00	0,00230
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	S	0,01	100,00	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	S	0,032	30,00	0,00960	1,00	0,00960
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	S	0,032	70,00	0,02240	1,00	0,02240
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	S	0,052	100,00	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	S	0,022	40,00	0,00880	1,00	0,00880
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	S	0,02	60,00	0,01320	1,00	0,01320
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	50,00	0,00500	1,00	0,00500
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01	50,00	0,00500	1,00	0,00500
16	Vytápění	elektrický kotel, radiátory, krbová kamna	N	0,052	100,00	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	95,00	0,04085	1,00	0,04085
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	S	0,043	5,00	0,00215	1,00	0,00215
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,01	100,00	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. kotel	S	0,019	100,00	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není instalován	C	0,01	100,00	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	S	0,005	100,00	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	S	0,041	100,00	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	2x záchod	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,034	100,00	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	-	0	100,00	0,00000	1,00	0,00000
Celkem					1,22100		1,0000	1,02194

Koeficient vybavení dle tab. č. 16 stavby zůstává nezměněn. Žádné položky nebyly přidány jako nadstandardní nebo chybějící.

Tab. č. 17: Výpočet opotřebení analytickou metodou po opravě škod [vlastní]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč.zemních prací	základové pasy s izolací	0,08024	9	175	0,0514	0,413
2	Svislé konstrukce	porotherm tl. 40 cm a 25 cm	0,207š45	9	140	0,0643	1,334
3	Stropy	porotherm – keramické stropní vložky Miako	0,07730	9	140	0,0643	0,497
4	Zastřešení mimo krytinu	sedlová střecha se sklonem 30°, okenní vykře	0,07143	9	110	0,0818	0,584
5	Krytiny střech	keramická Tondach, režná pálená taška	0,03327	9	60	0,1500	0,499
6	Klempířské konstrukce	výrobky z měděného plechu, žlaby, svody	0,01356	9	55	0,1636	0,222
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,05392	9	65	0,1385	0,747
7	Vnitřní omítky	vápenocementové štukové omítky	0,00284	0	65	0,0000	0,000
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální	0,02329	4	45	0,0889	0,207
8	Fasádní omítky	kontaktní fasádní zateplovací systém ETICS, polystyren tl. 80 mm. Omítka tenkovrstvá minerální	0,00411	0	45	0,0000	0,000
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	0,00098	9	40	0,2250	0,022
9	Vnější obklady	sokl z pásků – cihlový obklad výška 30 cm	0,00391	0	40	0,0000	0,000
10	Vnitřní obklady	koupelna, WC	0,02026	9	40	0,2250	0,456
10	Vnitřní obklady	koupelna, WC	0,00225	0	40	0,0000	0,000
11	Schody	ŽB monolit, dřevěný obklad stupňů, dřevěné zábradlí	0,00979	9	140	0,0643	0,063
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	0,00939	9	65	0,1385	0,130
12	Dveře	vnitřní - dřevěné hladké plné, dvoukřídlé posuvné, vnější - plastové	0,02192	0	65	0,0000	0,000
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	0,05088	9	65	0,1385	0,705

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	0,00861	9	50	0,1800	0,155
14	Podlahy obytných místností	laminátové plovoucí podlahy	0,01292	0	50	0,0000	0,000
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00489	9	50	0,1800	0,088
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0,00489	0	50	0,0000	0,000
16	Vytápění	elektrický kotel, radiátory, krbová kamna	0,07836	9	35	0,2571	2,015
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,03997	9	40	0,2250	0,899
17	Elektroinstalace	světelný (230 V) i motorový proud (380 V)	0,00210	0	40	0,0000	0,000
18	Bleskosvod	není instalován	0,00000	9	40	0,2250	0,000
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	0,03131	9	35	0,2571	0,805
20	Zdroj teplé vody	el. kotel	0,01859	9	35	0,2571	0,478
21	Instalace plynu	není instalován	0,00000	9	35	0,2571	0,000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	0,03033	9	45	0,2000	0,607
23	Vybavení kuchyní	elektrická varná sklokeramická deska	0,00489	9	25	0,3600	0,176
24	Vnitřní hygienické vybavení	1x sprchový kout, 1x vana	0,04012	9	45	0,2000	0,802
25	Záchod	2x záchod	0,00294	9	40	0,2250	0,066
26	Ostatní	digestoř	0,03327	9	40	0,2250	0,749
27	Konstrukce neuvedená	není instalován	0,00000	9	50	0,1800	0,000
	Celkem		1,00000				12,71806

Opotřebení dle tabulky č. 10 kleslo v porovnání s opotřebení před pojistnou událostí. Pokles opotřebení je 1,91 %. Důvodem pro pokles opotřebení je oprava nebo nahrazení povodněni poškozených konstrukcí.

Tab. č. 18: Ocenění po opravě škod [vlastní]

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,02194
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	5 669,38
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K _{pod} x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	4 624,85
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2008
Stáří		S	roků	9
Způsob výpočtu opotřebení				analyticky
<i>Celková předpokládaná životnost</i>		Z	roků	
Opotřebení stavby		O	%	12,72
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	5 745 064,31
Odpočet na opotřebení stavby	12,72 %	O	Kč	-730 660,62
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	5 014 403,69

Ocenění nemovitosti nákladovou metodou po opravě škod bylo zpracováno za účelem stanovení nové pojistné hodnoty. Nová hodnota, která by měla být současně nová pojistná hodnota, byla stanovena dle zákona o oceňování na částku **5 745 070 Kč**. Opotřebení domu po provedených opravách činí **730 670 Kč** a odpovídá 12,72 %. Cena časová se rovná **5 014 400 Kč**. Před provedenými opravami byla vypočtena cena časová ve výši **4 946 020 Kč**. Časová cena po opravě vzrostla o 68 380 Kč, v procentuálním vyjádření je nárůst **1,33 %**.

5.5 SHRNU TÍ A POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ

K datu uzavření pojistné smlouvy byla nákladovým způsobem stanovena pojistná hodnota rodinného domu. Časová cena byla 5 601 370 Kč při opotřebením 87 921 Kč. Byla stanovena pojistná hodnota v době uzavření pojistné smlouvy ve výši **5 689 300 Kč**, tato částka se rovná nové ceně. Nová cena v porovnání s pojistnou smlouvou, která je sjednána na pojistnou částku 3 500 000 Kč, je výrazně vyšší a to o **2 189 300 Kč**, tento rozdíl procentuálně odpovídá **38,48 %**. Rodinný dům byl dle výpočtů podpojištěn již v době uzavření pojistné smlouvy.

Nová cena nemovitosti bezprostředně před pojistnou událostí byla stanovena nákladovým způsobem ve výši 5 745 070 Kč. Věcná hodnota činila **4 946 020 Kč**. Opotřebením dosáhlo po devíti letech částky **799 050 Kč**, v procentuálním vyjádření činilo opotřebením **13,91 %**.

Pojistná hodnota po opravách byla stanovena ve výši 5 745 070 Kč, věcná hodnota činila 5 014 410 Kč a opotřebením bylo stanoveno na 730 670 Kč a rovná se **12,72 %**. Rozdíl věcné hodnoty před pojistnou událostí (4 946 020 Kč) a po provedených opravách (5 014 410 Kč) činí **68 390 Kč**, částka vyjadřuje zhodnocení nemovitosti, ke kterému došlo provedenými opravami. Oproti ceně provedených oprav se cena nákladovým oceněním nenavýšila ve stejné výši.

Nová cena (reprodukční hodnota) stavby se zvýšila od roku 2008 do roku 2017, z 5 689 290 Kč na 5 745 070 Kč, částka **5 745 070 je zároveň novou pojistnou hodnotou**. Zvýšení ceny stavby se rovná **55 780 Kč** a odpovídá 0,98 %. Vzhledem k rozsahu škod a počtu opravovaných konstrukcí, je hodnota nárůstu pochopitelná.

5.6 POJISTNÉ PLNĚNÍ

Návrh pojistného plnění na novou cenu, tedy bez snížení ceny opotřebením a jiným znehodnocením, byl stanoven z položkového rozpočtu. Ten byl zpracován v programu BUILDPower S v cenové úrovni I/2017. Částka na opravu nemovitosti poškozené povodní se rovná **263 264 Kč** z toho 74 910 Kč připadá na práce HSV, 150 283 Kč na práce PSV a 3 732 Kč na montážní práce

Dle článku č. 2.4 pojistné smlouvy, není-li pojistná částka nižší o více jak 15 % než částka odpovídající pojistné hodnotě pojištěné stavby nebo jiné pojištěné věci, pojišťovna pro toto pojištění neuplatní podpojištění. V našem případě to znamená porovnání ceny nové (pojistné hodnoty) zjištěné nákladovým způsobem po opravě nemovitosti, která činí **5 745 070 Kč** a pojistné částky uvedené v pojistné smlouvě, která je stanovena na částku **3 500 000 Kč**.

Rozdíl nové pojistné hodnoty zjištěný nákladovým způsobem v roce 2017 a pojistné částky uvedené v pojistné smlouvě z roku 2009 je **2 245 070 Kč**. Procentuálně se rozdíl rovná **39,08 %**. Pojistné plnění bude kráceno vynásobením pojistné částky a koeficientu podpojištění, který se stanoví

jako pojistná částka uvedená v pojistné smlouvě dělena nová pojistná hodnota vypočtena nákladovým způsobem k roku 2017, viz výpočet níže.

$$PP = \frac{3\,500\,000}{5\,745\,070} \times 100 = 60,92 \% \quad (3)$$

Nová pojistná hodnota tedy byla o více než 15 % vyšší než pojistná částka a pojišťovna v tomto případě uplatní krácení pojistného plnění na základě ustanovení o podpojištění uvedeného v pojistné smlouvě. Krácena bude částka za opravu nemovitosti, která vychází z položkového rozpočtu, ve výši **263 264 Kč** a bude krácena koeficientem podpojištění ve výši **60,92 %**, což vyjadřuje pojistné plnění ve výši **160 380 Kč**, od této částky bude odečtena částka **1 000 Kč** za spoluúčast, která je uvedena v pojistné smlouvě. **Pojistné plnění** tedy činí **159 380 Kč**. Tuto částku by obdržel pojistník v případě škody způsobené povodní na rodinném domě v Břeclavi. Celkem bylo pojistné plnění kráceno o 102 884 Kč.

5.6.1 Aktualizace pojistné smlouvy

Vzhledem k datu sjednání pojistné smlouvy, rok 2009, by bylo pro pojistníka prospěšné aktualizovat pojistnou smlouvu a její pojistné podmínky. Výše uvedený popis pojistného plnění ukazuje na skutečnost, kdy se smlouva pro pojistníka stává nevýhodná a plnění je kráceno z důvodu podpojištění.

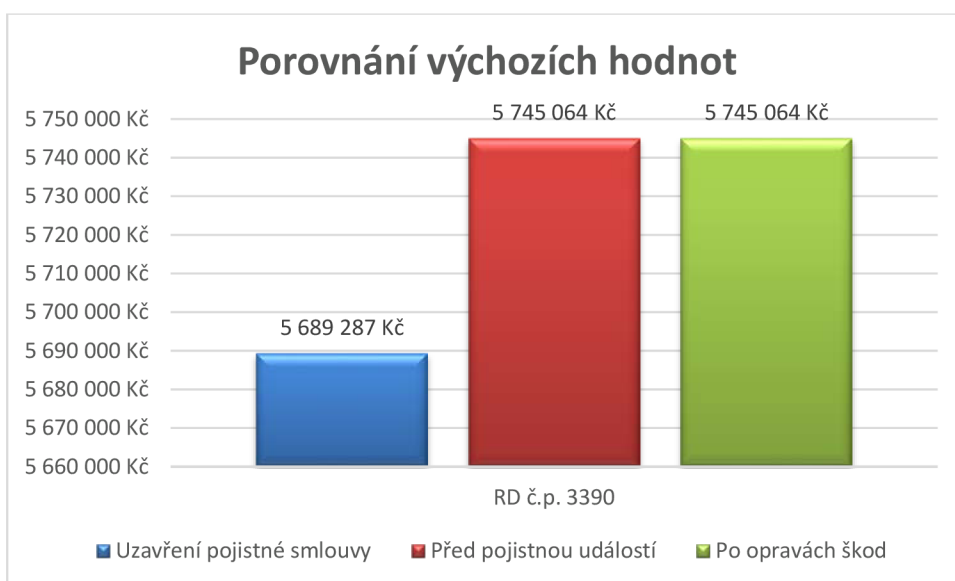
Česká pojišťovna poskytla návrh nových pojistných podmínek, které jsou uvedeny v příloze č. 7 a stanovila k roku 2017 pojistnou částku na 5 200 000 Kč. Tedy o 1 700 000 Kč vyšší než v osm let staré pojistné smlouvě. Rozdíl mezi pojistnou částkou v návrhu nové smlouvy (5 200 000 Kč) a novou pojistnou hodnotou vypočtenou nákladovým způsobem pro rok 2017 (5 745 070 Kč) je **545 070 Kč** a v procentuálním vyjádření činí rozdíl **9,49 %**. Tento procentuální rozdíl je nižší než 15 %, který vychází z pojistné smlouvy a určuje hranici uplatnění podpojištění. Znamená to tedy, že případně, kdy by pojistník aktualizoval pojistnou smlouvu a nastala by stejná nebo obdobná pojistná událost, jako je uvedena v této diplomové práci, bylo by pojistníkovi vyplaceno pojistné plnění v plné výši, 263 264 Kč s odečtením 1 000 Kč spoluúčasti částka **262 264 Kč** a pojišťovna by pojistné plnění nekrátila z důvodu podpojištění nemovitosti.

V návrhu podle nové pojistné smlouvy je sjednáno výše pojistného na částku 5 472 Kč, což je v porovnání se stávajícím pojistným (3 081 Kč) o 2 391 Kč ročně více, zároveň má ale pojistník aktualizovány podmínky a v případě pojistné události nebude kráceno pojistné plnění z titulu podpojištění.

6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Cena rodinného domu byla vypočtena nákladovým způsobem pro tři různá období. Jako první byl oceněn rodinný dům k datu sjednání pojistné smlouvy, tedy v roce 2009. Dále byla nemovitost oceněna před pojistnou událostí, k datu 12. květnu 2017 a po pojistné události k datu 6. červenci 2017.

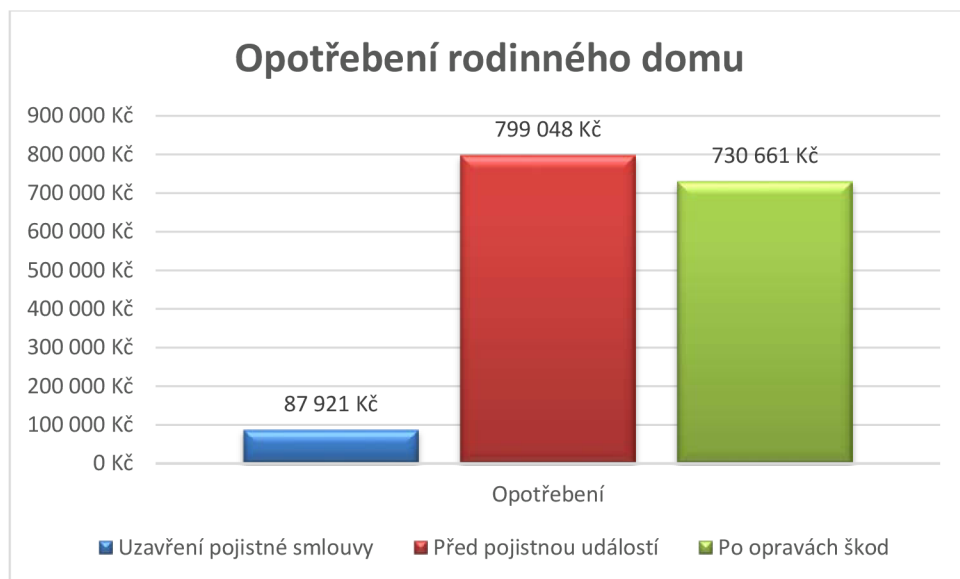
Byly vypočteny výchozí (reprodukční) hodnoty stavby bez odečtení opotřebení. Následně také časové hodnoty, které vycházely z rozdílu výchozí hodnoty a hodnoty opotřebení.



Graf. č. 1: Porovnání výchozích hodnot [vlastní]

Z grafu č. 1 je patrný nárůst výchozích hodnot z roku 2009 do roku 2017. Hodnota vzrostla o 55 777 Kč a 0,98 % . Růst hodnot byl způsoben zvyšováním cen ve stavebnictví. Výchozí hodnota je zároveň novou cenou, tedy vyjadřuje pojistnou hodnotu rodinného domu.

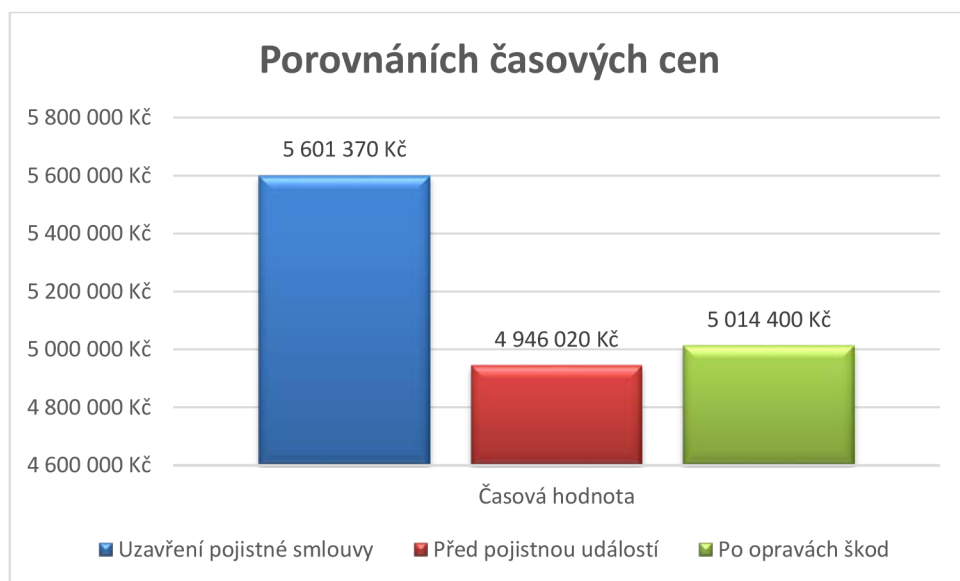
Opotřebení se měnilo v závislosti na době využívání rodinného domu, je vyjádřeno analytickou metodou. V roce 2009 bylo opotřebení rodinného domu 1,55 % , před pojistnou událostí, tedy 12. května 2017 bylo opotřebení 13,91 % a po pojistné události a provedených opravách v červenci 2017 se opotřebení snížilo na 12,72 % .



Graf. č. 2: Opotřebení rodinného domu [vlastní]

V grafu je na první pohled viditelný nárůst hodnoty opotřebení v čase mezi roky 2009 až 2017, které je způsobeno zvyšujícím se stářím stavby. Důležitým porovnáním je opotřebení před a po pojistné události. V tomto období kleslo opotřebení na 68 387 Kč, **8,56 %**, a to z důvodu opravy nebo výměny několika stavebních prvků.

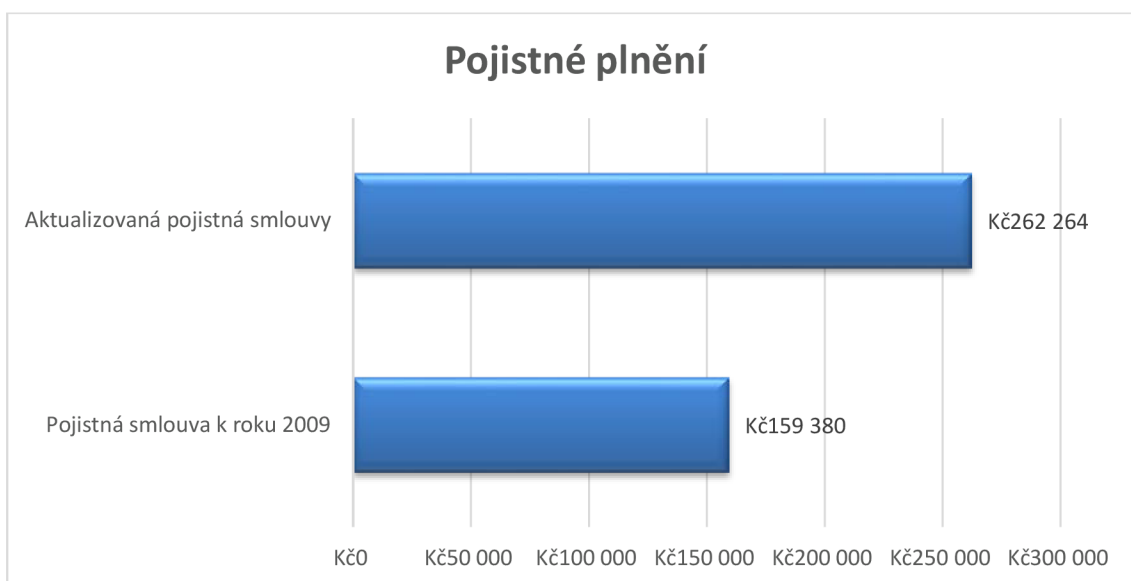
V roce 2009 byla na rodinný dům sjednána pojistná smlouva na pojistnou částku 3 500 000 Kč. Nákladovou metodou byla pro stejný rok zjištěna výchozí cena stavby, tedy cena nová, která byla ve výši 5 689 290 Kč, časová cena byla stanovena na hodnotu 5 601 370 Kč. Časová cena k datu 12. května byla stanovena na hodnotu **4 946 020 Kč** a k datu 6. července 2017 na hodnotu **5 014 400 Kč**.



Graf. č. 3: Porovnání časových cen [vlastní]

Časová cena se měnila v závislosti na výši opotřebení posuzované nemovitosti. Rozdíl mezi hodnotou v době uzavření smlouvy a před pojistnou událostí je **655 350 Kč**. Zajímavým ukazatelem je rozdíl časových cen před a po pojistné události. Časová cena vzrostla o 68 380 Kč a to z důvodu nahrazení nebo oprav některých stavebních prvků, čímž se dosáhlo nižšího opotřebení a provedenými opravami tak došlo ke zhodnocení nemovitosti.

Prostřednictvím softwaru BUILDPower S byl sestaven položkový rozpočet, který vychází z cenové hladiny bezprostředně před pojistnou událostí. Rozpočet byl stanoven z důvodu stanovení výše vzniklých škod a uvedení posuzované nemovitosti zpět do původního stavu.



Graf. Č. 4: Pojistné plnění [vlastní]

Graf výše zobrazuje, jak vypadlo pojistné plnění v rámci pojistných podmínek z pojistné smlouvy v roce 2009 a pojistné plnění v roce 2017 dle návrhu nové pojistné smlouvy. Rozdíl mezi jednotlivým pojistným plněním je **102 884 Kč**. Pojistné plnění stanovené položkovým rozpočtem bylo spočítáno na částku 263 264 Kč, ale vzhledem k rozdílu nové pojistné hodnoty vypočtené nákladovým způsobem k roku 2017 (5 745 064 Kč) a pojistné částce z pojistné smlouvy (3 500 000 Kč) byla pojistné plnění kráceno na hodnotu **159 380 Kč** (částka je uvedena včetně odpočtu spoluúčasti). Krácení proběhlo z důvodu toho, že byla pojistná částka nižší než 15 % nové pojistné hodnoty.

Pojistná částka činila pouze 60,92 % nové ceny rodinného domu v době pojistné události. Výsledné pojistné plnění se rovná částce **262 263 Kč** (částka je uvedena včetně odpočtu spoluúčasti). V případě, že by pojistník aktualizoval své pojistné podmínky a pojišťovna by adekvátně zvýšila pojistnou částku, nemuselo by pojistné plnění být kráceno v uvedené výši.

7 ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou živelnou událostí na rodinném domě v Břeclavi. Živelnou událostí se pro tuto práci stala povodeň, která nastala v roce 2017 a tato událost byla posuzovaná jako pojistná.

Pro stanovení pojistného plnění bylo nejprve nutné přesně vymezit teoretické pojmy, které se v práci objevovaly a byly důležité pro pochopení kontextu celé práce. Byly zde popsány pojmy jako nemovitá věc, stavba, rodinný dům, metody oceňování a jiné. Dále byly popsány pojmy jako pojišťovnictví a aktuální zákony, kterými se řídí a nechybělo ani vymezení pojmů jako cena a hodnota.

V praktické části proběhlo nejprve seznámení s danou problematikou při stanovení výše pojistného plnění. Následovalo formulování problémů a cílů a také byly popsány použité metody a důvody pro jejich použití.

Praktická část se zabývá pojistnou událostí, která nastala na rodinném domě v Břeclavi dne 30. listopadu 2009. Pro stanovení nové pojistné hodnoty byla použita nákladová metoda. Ta byla stanovena k roku 2009, dále k datu před pojistnou událostí a po pojistné události. Jednotlivé výsledky nákladové metody stanovují novou cenu (reprodukční hodnotu), opotřebením a cenu časovou.

Nová cena rodinného domu v Břeclavi ke dni 30. listopadu 2009 byla stanovena na 5 689 300 Kč. Jedná se zároveň o pojistnou hodnotu. Vzhledem k pojistné částce uvedené v pojistné smlouvě a činí 3 500 000 Kč je patrné, že byl rodinný dům podpojištěn již k datu uzavření pojistné smlouvy.

Dále byla stanovena pojistná hodnota a časová cena v době před pojistnou událostí, která nastala dne 12. května 2017. Pojistná hodnota byla spočítána ve výši 5 745 070 Kč a časová cena činila 4 946 020 Kč. Opotřebením po devíti letech užívání činila 13,91 %.

Následně byly položkovým rozpočtem stanoveny náklady na opravu poškozených konstrukcí do původního stavu. Celková výše oprav se vyšplhala na částku 263 264 Kč.

Posledním oceněním bylo ocenění po opravě škod a to z důvodu stanovení výše zhodnocení vzhledem k provedeným opravám. Nová cena a zároveň pojistná hodnota byla stanovena ve výši 5 745 070 Kč. Tato hodnota je o 2 245 070 Kč vyšší než pojistná částka uvedená v pojistné smlouvě. Opotřebením kleslo z doby před pojistnou událostí o 68 380 Kč a znázorňuje zhodnocení rodinného domu vzhledem k provedeným opravám.

Pro splnění cíle této práce bylo stanoveno pojistné plnění. Vzhledem k tomu, že je v pojistné smlouvě stanoven limit pro uplatnění podpojištění ve výši 15 %, tedy pojistná částka musí být o 15 % nižší než nová pojistná hodnota a dle výpočtů je toto tento limit nižší, uplatnila pojišťovna podpojištění.

Krácení pojistného plnění bylo určeno na základě koeficientu podpojištění, který se spočítal jako pojistná částka uvedena v pojistné hodnotě (3 500 000 Kč), vydělená novou pojistnou hodnotou, která

vychází z nákladového ocenění z roku 2017 (5 745 070 Kč). Koeficient podpojištění činil 60,92 % a tímto procentem je vynásobena částka za opravy poškozených částí rodinného domu.

Pojistné plnění bylo stanoveno na 159 380 Kč a to včetně odečtení částky za spoluúčast.

Na závěr této práce bylo doplněno porovnání návrhu pojistné smlouvy pro rok 2017 v porovnání s pojistnou smlouvou z roku 2009. Lze říci, že vzhledem k uvedené pojistné částce by v případě uvedené pojistné události nedošlo ke krácení pojistného plnění a bylo by tak pojistníkovi vyplacena celá částka.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 1996. Praha: Linde, 1996. ISBN 80-720-1017-4.
2. BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
3. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2009. ISBN 978-80-720-46-300.
4. DAŇHEL, Jaroslav. *Kapitoly z pojistné teorie*. 2002. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0306-9.
5. DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, 2009. ISBN 978-80-86929-51-4.
6. HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitosti*. 2. vyd. Brno: VUT, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5044-8.
7. NĚMEČEK, A; JANATA J.. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 2010. V Praze: C.H. Beck, 2010. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-114-7.
8. OLIVOVÁ, K a B KUBA. *Katastr nemovitostí po novele*. 9. Praha: Linde, 2005. ISBN 807-20-15-451.
9. VÁVROVÁ, Eva. *Pojišťovnictví I*. 2013. V Brně: Mendelova univerzita, 2013. ISBN 978-80-7375-784-7.
10. ČSN 74 055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů
11. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
12. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
13. Vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území
14. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
15. Zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním úřadu (stavební zákon)
16. Zákon č. 562/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdější předpisů
17. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový)
18. Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
19. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Břeclav* [online]. risy.cz, 2019 [cit. 2019-04-20]. Dostupné z <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/584291-breclav>
20. E-finance. *Cena nová* [online]. blog.pojisteni.com, 2014 [cit. 2019-04-25]. Dostupné z <http://blog.pojisteni.com/cena-nova-casova-a-obvykla-jake-jsou-rozdily-1744>.
21. CHEN YUHAO. 2018. Dostupné také z: <https://worldwide.espacenet.com/publicationDetails/biblio?FT=D&date=20180504&DB=EPOD OC&locale=&CC=CN&NR=107993164A>

22. ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. cuzk.cz, 2019 [cit. 2019-05-20]. Dostupné z https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=ebkrr0N1DsFIX34BgsvG-vQITepIjT1k_9gRNuyhCeBZ3h3BwptMG8by_3udgbCvYP0ZQpeRikoFPMU4Hq2j0Bn-Fjta8y_2sy_teeabrDE4uXe3A8C0kuWQUVRtBORP.
23. OLSON, Steve, Disasters ROUNDTABLE a Engineering COMMITTEE ON SCIENCE. Insurance and Real Estate. Increasing National Resilience to Hazards and Disasters: The Perspective from the Gulf Coast of Louisiana and Mississippi. National Academies Press, 2012, s. 43-50. ISBN 9780309215275. Dostupné také z: <https://www.nap.edu/read/13178/chapter/6>
24. Seznam.cz. *Poškození sněhem* [online] clima-maps.info.cz, 2019 [cit. 2019-04-22]. Dostupné z <https://clima-maps.info/snehovamapa/>
25. Zákon č. 40/1964 občanský zákoník (starý)

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1: Schéma úprav cenových podílů konstrukcí a vybavení [2].....	21
Tab. č. 2: Možná rizika působící na nemovitost [vlastní]	41
Tab. č. 3: Zastavěná plocha oceňovaného rodinného domu [vlastní]	46
Tab. č. 4: Obestavěný prostor oceňovaného rodinného domu [vlastní]	47
Tab. č. 5: Výpočet základní ceny [vlastní]	49
Tab. č. 6: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy, rok 2009 [vlastní].....	49
Tab. č. 7: Výpočet opotřebení analytickou metodou v roce 2009 [vlastní]	51
Tab. č. 8: Ocenění v době sjednání pojistné smlouvy [vlastní]	52
Tab. č. 9: Ocenění před pojistnou událostí [vlastní]	54
Tab. č. 10: Ocenění v době před pojistnou událostí [vlastní]	54
Tab. č. 11: Výpočet opotřebení analytickou metodou před pojistnou událostí[vlastní]	55
Tab. č. 12: Ocenění před pojistnou událostí [vlastní].....	57
Tab. č. 13: Položkový rozpočet stavby [vlastní]	58
Tab. č. 14: Rekapitulace stavebních dílů [vlastní].....	59
Tab. č. 15: Ocenění v době po opravě škod [vlastní].....	61
Tab. č. 16: Ocenění v době po opravě škod [vlastní].....	61
Tab. č. 17: Výpočet opotřebení analytickou metodou po opravě škod [vlastní]	63
Tab. č. 18: Ocenění po opravě škod [vlastní]	65

SEZNAM GRAFŮ

Graf. č. 1: Porovnání výchozích hodnot [vlastní]	68
Graf. č. 2: Opatření rodinného domu [vlastní].....	69
Graf. č. 3: Porovnání časových cen [vlastní]	69
Graf. č. 4: Pojistné plnění [vlastní]	70

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Metoda přímého porovnání	22
Obr. č. 2: Metoda přímého porovnání	22
Obr. č. 3: Výřez z katastrální mapy	35
Obr. č. 4: Rozdělení Jihomoravského kraje na okresy	36
Obr. č. 5: Oceňovaná nemovitost v roce 2018	38
Obr. č. 6: Zasažená přední část RD nad úroveň podlahy přízemí í	42
Obr. č. 7: Zasažená zadní část RD nad úroveň podlahy přízemí	43

SEZNAM ZKRATEK

Kč	Korun českých
m	metr
m ²	metr čtvereční
DPH	daň z přidané hodnoty
č.	číslo
koef.....	koeficient
ZC.....	základní cena
ZCU.....	základní cena upravená
ČR.....	česká republika
Sb	sbírka
MF	ministerstvo financí
tis	tisíc
st	stavba
NP.....	nadzemní podlaží
p.č.	parcelní číslo
HSV.....	hlavní stavební výroba
PSV	přidružená stavební výroba
ČSN.....	Česká technická norma
CČ.....	cena časová
C _N	cena stavby určená nákladovým způsobem
COB....	cena obvyklá
KN.....	katastr nemovitostí
KM.....	kopie katastrální mapy
VPP..	všeobecné pojistné podmínky
PP.....	koeficient podpojištění

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Výkresová dokumentace
- Příloha č. 2: Pojistná smlouva
- Příloha č. 3: Všeobecné pojistné a doplňkové podmínky
- Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 5: Povodňová zpráva
- Příloha č. 6: Rozpočet
- Příloha č. 7: Návrh pojistné smlouvy k porovnání