



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY POJIŠŤOVNICTVÍ – RD V BRNĚ POŠKOZENÝ SNĚHEM.

PROPERTY VALUATION FOR INSURANCE PURPOSES – A HOUSE IN BRNO DAMAGED BY
SNOW

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. JAN HÁJEK

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Jan Hájek

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

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

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

Oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovnictví - RD v Brně poškozený sněhem.

v anglickém jazyce:

Property Valuation for Insurance Purposes - a House in Brno Damaged by Snow

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je zjištění a popsání stavebně technického stavu bezprostředně před vznikem pojistné události a zjištění a popsání stavebně technického stavu po vzniku pojistné události a následné zjištění výše pojistného plnění. Student provede ocenění nemovitosti těsně před pojistnou událostí a po opravách škod vzniklých pojistnou událostí.

Cíle diplomové práce:

Cílem je zjištění výše pojistného plnění v případě vzniku pojistné události na rodinném domě v Brně poškozeného nadměrným zatížením sněhem.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, v aktuálním znění

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0


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

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 16.10.2013





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

Abstrakt

Cílem diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění za škodu na rodinném domě způsobenou nadměrným zatížením sněhem, výpočet věcné hodnoty (časové ceny) nemovité věci těsně před pojistnou událostí nákladovou metodou s užitím analytické metody opotřebení, stanovení nákladů na uvedení nemovité věci do provozuschopného stavu, výpočet věcné hodnoty nemovité věci po provedení oprav. V diplomové práci se klade důraz na objasnění postupu při vzniku pojistné události na rodinném domě a praktickému příkladu vzniku pojistné události na nemovité věci. Zároveň je provedená analýza výsledků, kde zobrazované grafy ukazují, jak pojistná událost ovlivnila vývoj ceny nemovité věci.

Abstract

The aim of the thesis is to determine the amount of indemnity for damage to the family house caused by excessive snow loads, calculation of material value (time value) immovable assets immediately before the insured event cost method using analytical methods wear, determining the cost of putting immovable in working condition, the calculation of substantive value of intangible assets for the repairs. In this thesis, the emphasis on the clarification process when the risk to the family house and a practical example of an insured event the immovable. At the same time the analysis of the results, which display graphs show how the event affected the development of insurance rates immovable.

Klíčová slova

Rodinný dům, nemovitá věc, nákladová metoda ocenění, lineární metoda opotřebení, analytická metoda opotřebení, pojistná hodnota, pojistná smlouva, správa pojištění.

Keywords

House, immovable thing cost method of valuation, wear straight-line method, analytical method wear, insurance value, insurance policy, insurance administration.

Bibliografická citace

HÁJEK, J. *Oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovnictví - RD v Brně poškozený sněhem*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 68 s., 26 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph. D. za odborné rady spojené s danou problematikou. Zároveň bych chtěl poděkovat své přítelkyni Ing. Kamile Šrámkové, DiS. za podporu a motivaci při psaní diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
1.1	Cíle práce.....	11
1.2	Problémová situace.....	12
2	ZÁKLADNÍ POJMY.....	12
2.1	Stavba jako celek.....	12
2.1.1	<i>Rodinný dům</i>	12
2.1.2	<i>Stavba</i>	13
2.1.3	<i>Údržba</i>	13
2.1.4	<i>Podlaží</i>	13
2.1.5	<i>Zastavěná plocha</i>	14
2.1.6	<i>Obestavěný prostor</i>	15
2.2	Oceňování nemovitostí věci.....	16
2.2.1	<i>Nemovité věci</i>	16
2.2.2	<i>Parcela</i>	17
2.2.3	<i>Reprodukční cena</i>	17
2.2.4	<i>Index polohy a index trhu</i>	18
2.2.5	<i>Nákladová metoda ocenění</i>	19
2.2.6	<i>Životnost staveb</i>	21
2.2.7	<i>Lineární metoda opotřebení</i>	22
2.2.8	<i>Analytická metoda opotřebení</i>	23
2.3	Pojištění nemovitých věcí.....	24
2.3.1	<i>Pojistná hodnota a pojistná částka</i>	24
2.3.2	<i>Pojistitel</i>	25
2.3.3	<i>Pojistník</i>	26
2.3.4	<i>Pojistné plnění a pojistná událost</i>	26

2.3.5	<i>Pojistná smlouva</i>	29
2.3.6	<i>Správa pojištění</i>	29
2.3.7	<i>Stanovení výše majetkové újmy</i>	33
3	OHLEDÁNÍ – LIKVIDÁTOR, ZNALEC VERSUS NEMOVITÁ VĚC	34
3.1.1	<i>Nahlášení pojistné události</i>	34
3.1.2	<i>Prohlídka na místě</i>	34
3.1.3	<i>Podklady pro znalce, likvidátora</i>	35
3.1.4	<i>Výsledky místního šetření</i>	35
4	PRAKTICKÁ ČÁST	37
4.1	Lokalita Jihomoravského kraje.....	37
4.2	Lokalita okresu Brno - město	38
4.3	Městská část Černovice	40
4.4	Posuzovaná nemovitost	43
4.4.1	<i>Situace oceňované nemovitosti</i>	43
4.4.2	<i>Obec a okolí nemovitosti</i>	43
4.4.3	<i>Umístění nemovitosti v obci</i>	44
4.4.4	<i>Vlastní nemovitá věc</i>	44
4.4.5	<i>Možnosti ohrožení, radon, hluk, apod.</i>	45
4.4.6	<i>Připojení na inženýrské sítě</i>	45
4.4.7	<i>Celkový popis nemovitosti</i>	46
4.4.8	<i>Stavebně technický stav</i>	48
4.5	Metodický postup	48
4.5.1	<i>Výpis z katastru nemovitostí</i>	49
4.5.2	<i>Projektová dokumentace</i>	49
4.5.3	<i>Pojistná smlouva</i>	49
4.6	Stanovení pojistné hodnoty těsně před vznikem pojistné události	49

4.7	Stanovení pojistné hodnoty po opravě nemovité věci do provozuschopného stavu	53
4.7.1	<i>Stanovení hodnoty nemovité věci po opravách nákladovým způsobem</i>	<i>53</i>
4.7.2	<i>Stanovení výše náhrady za škodu</i>	<i>56</i>
5	VÝHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ	61
5.1	Rekapitulace cen stanovených nákladovým způsobem	61
5.2	Rekapitulace zjištění ceny za opravu položkovým rozpočtem	62
5.3	Porovnání výše nákladů na odstranění škody zjištěná různými způsoby stanovení ceny	62
6	ZÁVĚR	64
7	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	65
8	LEGISLATIVA	65
9	JINÉ ZDROJE A WWW STRÁNKY	66
10	SEZNAM TABULEK	66
11	SEZNAM OBRÁZKŮ	66
12	SEZNAM GRAFŮ	67
13	SEZNAM PŘÍLOH	67
14	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	68

1 ÚVOD

Úroveň ochrany rodinných domů proti nežádoucím vlivům v České republice nemá v současné době stanovenou tradici. Určitá část populace si neuvědomuje, jak důležité je chránit svůj vlastní majetek. Mnohé by ani nenapadlo, že by situace jakékoliv pohromy mohla postihnout i nás, nebo naše blízké okolí. Z médií nám dostupných se doslýcháme, kdo a kde byl postižen negativní činností přírody na nemovitých věcech, zároveň si neuvědomujeme, že abychom dané situaci předešli, je potřeba učinit kroky pro její případné odvrácení. Proto je pro každého na zvážení, zda-li není potřeba si svou nemovitou věc patřičným způsobem pojistit. Při pojištění sice musí pojistník platit pojišťovně pojistné ve stanovené výši, ale zároveň má jistotu, že v případě vzniku možné živelní pohromy, v tomto případě tzv. pojistné události, má pojistník nárok na náhradu škody. Pokud mezi smluvními stranami dojde k dodržení smluvních podmínek v případě vzniku pojistné události, pak dochází k tzv. likvidační činnosti, kdy pojišťovna na své náklady musí nahradit náklady v rozsahu stanovených škod. Hlavním úkolem likvidace je tedy stanovení pojistného plnění pro určitou pojišťovnu.

Proto se v diplomové práci klade důraz na objasnění postupu při možném vzniku pojistné události na rodinném domě. V úvodní části je nastíněn cíl diplomové práce a problémová situace.

V druhé části se práce zaměřuje na základní pojmy a vysvětluje jejich vzájemné užívání. Čtenář by se s danými pojmy měl blíže seznámit, neboť práce s textem bude pak jednodušší a srozumitelnější. V této části jsou vysvětleny pojmy z oblasti stavby jako celku, z oblasti oceňování nemovitostí a oblasti pro potřeby pojišťovnictví. Nedílnou součástí je vysvětlení pojmů a postupů týkajících se likvidační činnosti.

Poslední část je věnována praktickému příkladu možného vzniku pojistné události na nemovité věci. Zároveň je zde provedená analýza výsledků, kde zobrazované grafy zobrazují, jak pojistná událost ovlivnila vývoj ceny nemovité věci.

1.1 CÍLE PRÁCE

Cílem diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění za škodu na rodinném domě způsobenou nadměrným zatížením sněhem, výpočet věcné hodnoty (časové ceny) nemovité věci těsně před pojistnou událostí nákladovou metodou s užitím analytické metody opotřebení,

stanovení nákladů na uvedení nemovité věci do provozuschopného stavu, výpočet věcné hodnoty nemovité věci po provedení oprav.

1.2 PROBLÉMOVÁ SITUACE

Podkladem pro práci se stal rodinný dům na ul. Olomoucká 96 v Brně. Úkolem je stanovit časovou cenu rodinného domu těsně před pojistnou událostí a po provedení oprav na nemovité věci, provést místní šetření a stanovit výši nákladů na uvedení nemovité věci do provozuschopného stavu. V textové části jsou uvedeny základní pojmy vztahující se k problematice pojistného plnění a vysvětleny postupy řízení mezi smluvními stranami. Aby se čtenář lépe orientoval v textu, seznámí se i s pojmy souvisejícími s oceňováním nemovitých věcí. V praktické části se aplikují teoretické poznatky na vybraném rodinném domě a vzniklé škodě způsobené nadměrným zatížením sněhem. Výsledkem bude stanovení nové pojistné hodnoty rodinného domu po opravách a porovnání s původní hodnotou těsně před pojistnou událostí a s náklady na opravu škody.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

Protože ne každý čtenář zná řešenou problematiku, v úvodu budou vysvětleny základní pojmy pro práci s textem. Jak už téma napovídá, nejedná se o vytvoření nového způsobu řešení, ale o aplikaci typického postupu na daný problém, pro něhož je důležité znát kromě jiného i základní pojmy.

2.1 STAVBA JAKO CELEK

Každý z nás si určitě dovede představit, co je rodinný dům, bohužel ne každý z nás zná jeho definici a zároveň jej začlení správně. V současné době je v okolí široká škála domů, některé jako rodinné domy na první pohled vypadají, ale ve skutečnosti rodinnými domy nejsou. Cílem pojistitele, realitních makléřů a obecně všech, kdo oceňují nemovité věci, je právě správné začlenění, neboť pak vznikají fatální chyby při oceňování.

2.1.1 Rodinný dům

Stavba pro rodinné bydlení, ve kterém je více jak polovina podlahové plochy určena k bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé

rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše však dvě nadzemí, jedno podzemní podlaží a podkroví¹

2.1.2 Stavba

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu jejího trvání.²

2.1.3 Údržba

Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.³

2.1.4 Podlaží

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,7 m oddělená:

- dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy,
- u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podlaží se rozdělují na nadzemní a podzemní. Za podzemní podlaží se považuje takové, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažuje ve čtyřech reprezentativních bodech (rozích) posuzovaného podlaží. Při popisu rodinného domu se uvádí počet podzemních podlaží a obdobně počet nadzemních podlaží.⁴

Například rodinný dům, který je předmětem této diplomové práce má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a půdní prostor, který se nepovažuje za další nadzemní podlaží, neboť se nejedná o obytné podlaží.

¹ Vyhláška č.268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

² Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

³ Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁴ Příloha č.1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

Pro účel oceňování rodinných domů a pak pro účel jejich pojišťování musí být správně určeny výšky jednotlivých podlaží. Za světlou výšku se považuje svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu, nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trémových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U šikmých stropů se zjišťuje k nejvyššímu bodu tohoto stropu.

Výškou podlaží se rozumí vzdálenost mezi lícem nášlapných vrstev podlah nižšího a vyššího podlaží. Pokud je v daném podlaží více druhů výšek, uvažuje se výška podlaží, která má největší zastavěnou plochu. U podkroví se za výšku podlaží považuje vzdálenost mezi lícem nášlapné vrstvy podkroví s horním lícem hřebene. U sedlové střechy se například jedná o největší vnější líc šikmé části, nebo zaoblení části zastřešení netvořící přesah u ostatních střech. Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.⁵

2.1.5 Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Pokud stavba obsahuje lodžie, nebo arkýře, započítají se. U objektů částečně odkrytých (bez některých obvodových stěn) se zastavěná plocha vymezuje obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí se zastavěná plocha vymezí pravoúhlým průmětem do vodorovné roviny.⁶

Definice zastavěné plochy dle stavebního zákona není postačující, proto je potřeba definici pro účel ocenění upřesnit a rozšířit o poznatky vycházející z oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 1 této oceňovací vyhlášky o měření a výpočtu výměr staveb a jejich částí určuje, že do zastavěné plochy stavby, jak nadzemních nebo podzemních podlaží, se nezapočítávají izolační přizdívky. Proto pro účel správného stanovení zastavěné plochy se na danou skutečnost nesmí zapomínat.

⁵ Příloha č.1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

⁶ Zákon č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

2.1.6 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací prostory šířky $>0,15$ m se uvažují celým rozměrem,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím (pokud nelze změřit nebo podlahová konstrukce chybí, připočítá se $0,10$ m),
- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1. NP. Pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha 1. NP výše než přiléhající terén, připočítá se i obestavěný prostor podezdívky ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. Pokud je podsklepená část stavby, připočte se $0,1$ m na konstrukci podlahy v 1. PP, pokud není tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje,
- nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Pokud převažují jiné tvary střešních konstrukcí, vypočítá se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Do obestavěného prostoru se nepřičítají:

- balkony a přístřešky vyčnívající $<0,5$ m přes líc zdi,
- římsy, pilastry, půlslovy,
- vikýře s pohledovou plochou do $1,5$ m² nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Do obestavěného prostoru se připočítají balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,5 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1,0 m.⁷

2.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÝCH VĚCÍ

Oceňování nemovitých věcí je činnost, kdy je určité nemovité věci, či jejich souborům přiřazován peněžní ekvivalent. Přitom musíme rozlišit, zda se jedná o cenu nebo hodnotu. Stává se, že tyto termíny se často zaměňují. Pod pojmem cena se rozumí požadovaná, nabízená, nebo skutečně zaplacená částka, v našem případě nemovité věci.⁸ Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi (v našem případě) nemovitými věcmi, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Podle ekonomické koncepce, hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka nemovité věci k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.⁹ V našem případě nás zajímá, na jakou hodnotu nemovitá věc lze stanovit těsně před vznikem pojistné události způsobené nadměrným zatížením sněhem a výši nákladů na uvedení do stavu před pojistnou událostí. Pro potřeby pojišťovnictví je stanovení těchto hodnot důležitým faktorem, neboť ovlivní skutečnou cenu k zaplacení.

2.2.1 Nemovité věci

Dle § 498 zákona č. 89/2012 (občanský zákoník) je definováno, že: "*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*"

Původně se za nemovitosti (věci nemovité) považovaly pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a společně s movitostmi (věcmi movitými) představovaly součást majetku¹⁰. Definice vycházela z § 119 občanského zákoníku (zákon č.40/1994 Sb.,).

⁷ Příloha č.1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

⁸ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 47. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁹ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str.47. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁰ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 15. ISBN 978-80-7204-630-0.

2.2.2 Parcela

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemkem se tedy podle zákona č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) dle § 2 rozumí: „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků”.

Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlena na celé čtvereční metry. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel. Výjimečně může nastat i situace opačná. Pozemek bývá určen parcelním číslem a katastrálním územím, ve kterém leží. Údaj o kultuře někdy bývá nutný pro ocenění, např. údaj o tom, zda-li se pozemek nachází v zastavěném území obce (intravilánu), nebo mimo zastavěné území obce (extravilánu).¹¹

2.2.3 Reprodukční cena

Někdy nazývaná jako věcná hodnota, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Stavby se tak nejčastěji stanovují položkovým rozpočtem, nebo za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů. Technicko-hospodářské ukazatele jednotkových cen jsou buď za 1m³ obestavěného prostoru, nebo za 1m² zastavěné plochy¹².

Za věcnou hodnotu se tak považuje reprodukční cena nemovité věci snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a intenzity používání. Tato hodnota se pak sníží o náklady na údržbu dané nemovité věci, které znemožňují její okamžité využívání.

Pro účely pojišťovnictví se většinou používá cena časová, která pro tento účel nahrazuje věcnou hodnotu. Cena časová se musí stanovit vždy ke stavu nemovité věci těsně před vznikem pojistné události.

¹¹BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 5. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹² BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 51. ISBN 978-80-7204-630-0.

Protože oceňovací vyhláška pro oceňování nemovitých věcí určuje cenu zjištěnou nákladovým způsobem zohledňující index trhu a index polohy, je potřeba indexy pro potřeby pojištění opomenout.

2.2.4 Index polohy a index trhu

Od 1. 1. 2014 přichází v platnost nová oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., která nahrazuje oceňovací vyhlášku č. 3/2008 Sb. Vzniká spousta změn týkajících se výpočtu ceny stavby rodinného domu. V původním výpočtu byl zahrnut součinitel K_p , který znázorňoval poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitých věcí určitého, srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.¹³

Dle nové oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., vstupuje do výpočtu ceny stavby rodinného domu koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a dle trhu p_p , kde:

$$p_p = I_t \times I_p$$

Index trhu I_t se určí podle vzorce:

$$I_t = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^n P_i)$$

kde 1.....konstanta,

P_ihodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky,

ipořadové číslo znaku indexu trhu.

Index polohy I_p se určí podle vzorce:

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

kde 1.....konstanta,

P_ihodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky dle druhu stavby,

ipořadové číslo znaku indexu trhu.¹⁴

¹³ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 55. ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁴Oceňování staveb nákladovým způsobem dle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

2.2.5 Nákladová metoda ocenění

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

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde ZCU je základní cena upravená za 1 m³ obestavěného prostoru rodinných domů rekreačních chalup a rekreačních domků,

K_4 – koeficient vybavenosti stavby,

K_5 – koeficient polohy,

K_i – koeficient změn cen staveb.¹⁵

Základní cenu ZC rodinného domu stanovíme podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky, kde jako první bychom měli provést zařazení dle standardního vybavení typu A-O, např. rodinný dům je zděný se dvěma nadzemními podlažími. Počet podlaží též ovlivňuje ZC, ale podkroví se do počtu podlaží nezapočítává. Dalším kritériem pro stanovení ZC je její vynásobení koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví číselně od 1,05 do 1,12.¹⁶

Koeficient vybavení stavby K_4 vyjadřuje, která konstrukce (jednotlivý prvek konstrukce) je dražší, respektive levnější, než standardní provedení dané konstrukce. Může se též stát, že daná konstrukce se ve výčtu vybavenosti stavby vůbec neobjeví, nebo naopak daná konstrukce schází, zohlednění těchto situací je důkladně popsáno v oceňovací vyhlášce.

Koeficient K_4 se vypočte podle vzorce:

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

kde 1 a 0,54 jsou konstanty,

¹⁵ Oceňování staveb nákladovým způsobem dle § 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., .

¹⁶ Příloha č.11 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

n...je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. Pokud není ve výčtu konstrukcí v příslušné tabulce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistíme objemový podíl výpočtem dle bodu 8 písm. b) této přílohy jako:

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

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

OP...obestavěný prostor výše uvedených staveb (m³),

ZCK...základní cena (Kč/m³) popřípadě vynásobená příslušným koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví pro stavby v našem případě podle § 13 podle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky,

K₅...koeficient polohový podle přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky,

K_i...koeficient změn cen staveb uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, výše ostatních podílů se nemění.¹⁷ V tabulce č. 1 je znázorněno rozdělení konstrukcí na standardní, nadstandardní, podstandardní, chybějící a neuvedené.¹⁸

Tab. č. 1 – Schéma úprav objemových podílů

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)

¹⁷ Příloha č.21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

¹⁸ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 160. ISBN 978-80-7204-630-0.

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

Výše koeficientu K_4 se omezuje na rozpětí od 0,8 do 1,2. Jeho překročení se musí průkazně odůvodnit, buď fotodokumentací, jestliže fotodokumentace není pak podrobným popisem ve výčtu jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, či nadstandardním provedením.¹⁹

Koeficient polohový K_5 se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky. Podle místa, kde se stavba nachází, určuje výši koeficientu od 0,85 – 1,25.²⁰

Pro přehlednost koeficient K_5 je znázorněn v tabulce č. 2 diplomové práce.

Tab. č. 2 – Koeficient polohový – K_5

Číslo položky	Název, skupina měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 – 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A	1,10 – 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrálních území lázeňských míst typu B	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce nad 1001 obyvatel	0,90
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,80

Koeficient změn cen staveb K_i najdeme v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky v sekci budovy, kde bychom měli zohlednit, zda námi oceňovaný rodinný dům se skládá z jednoho, dvou, nebo více bytů.

2.2.6 Životnost staveb

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, která uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání. Za předpokladu, že po celou dobu byla

¹⁹Oceňování staveb nákladovým způsobem dle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

²⁰ Příloha č.20 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

na stavbě prováděná běžná údržba. Udává se v rocích a pro použití ve vědě a technice byla vydána norma ČSN 01 0102 „*Názvoslovní spolehlivosti v technice*“, s platností do 1. 9. 1993 v níž jsou obsaženy pojmy a definice jako:

- Životnost – schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném předepsaném systému údržby a oprav.
- Porucha – stav spočívající v ukončení provozuschopného stavu objektu.
- Provozeroschopný stav – stav objektu, ve kterém je objekt schopen plnit předepsané funkce a dodržuje hodnoty stanovených parametrů v mezích předepsaných technickou dokumentací.²¹

Údaje o životnosti staveb uváděné v literatuře jsou různé, o jejich odlišné stanovení se zasadili autoři jako je Kusýn (1892), Kovařovič a Popper (1935), Kolodziej (1963) a další. Při lineární metodě opotřebení stanovuje oceňovací vyhláška životnost rodinných domů na hodnotu 100 let a maximální opotřebení může být 85 %.²²

2.2.7 Lineární metoda opotřebení

Lineární metoda opotřebení předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100% u stavby zcela zchátralé. Pro účel ocenění nesmí lineární opotřebování stavby překročit hodnotu 0,85. Technická hodnota je 0,15. Limitní hodnota pro pojištění stavby na novou cenu znamená, že opotřebování nemá překročit 70%. Technická hodnota pro pojištění staveb na novou cenu se ale musí pohybovat v intervalu $<0,3; 1$). Pokud technická hodnota stavby poklesne pod dolní mez, pojistitel pak hradí cenu v ceně časové. Pojištění stavby na časovou cenu je v souladu s pojistnými podmínkami a vyhláškou tehdy, pokud technická hodnota stavby spadá do intervalu $<0,15; 0,3$). Tato metoda je při výpočtu ceny časové pro pojištění nejčastější. Muže se stát, že stavba bude starší než je limitní hodnota životnosti, tedy stáří rodinného domu bude více než 85 let, užije se analytická metoda výpočtu opotřebení stavby, stejně tak jako ve vyhláškou uvedených ostatních případech.²³

²¹ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 185. ISBN 978-80-7204-630-0.

²² BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM- akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 187 -194. ISBN 978-80-7204-630-0.

²³NĚMEČEK A., JANATA., *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, C. H. BECK, Praha 2010, str. 90. ISBN 978-80-7400-114-7.

2.2.8 Analytická metoda opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je:

- stavba ve stádiu před nebo po úpravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85%,
- oceňovaná kulturní památka,
- provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).

Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení. Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 3 přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky. Opotřebení stavby v procentech se vypočítá podle vzorce:

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

kde n.....počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_iobjemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení upravené dle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na koeficient vybavení K_4 , součet objemových podílů po úpravách se rovná 1,000,

B_iskutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_ipředpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, stále platí, že $B_i < C_i$ (pokud ukončí technickou životnost jakákoliv konstrukce a vybavení, předpokládaná životnost se rovná jejímu skutečnému stáří).²⁴

²⁴ Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.,

2.3 POJIŠTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

V pojišťovnictví mají cenové otázky zásadní význam. Jedním ze základních úkolů pojišťoven je poskytnutí přiměřené náhrady za škodu pojištěnému, přičemž se pojištěný nesmí z náhrady obohatit. Pojištěný si pak za poskytnutou náhradu opraví starou věc, pokud je to efektivní nebo si koupí novou věc, pokud původní byla zničena, ztracena nebo odcizena. Vzhledem k tomu že se v diplomové práci jedná o škodní událost na nemovité věci, bude se veškerý text ubírat tímto směrem. Pojištěný si tedy může zaplatit opravu, pokud předmětná nemovitá věc je pouze poškozena a tato oprava se dá realizovat. Proto mezi pojistitelem a pojištěným musí vzniknout pojistná smlouva, pojištěný se pak prostřednictvím platby pojistného na uhrazení škody vlastně spoluúčastní.²⁵

2.3.1 Pojistná hodnota a pojistná částka

Pojistnou hodnotou se rozumí nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události na nemovité věci nastat. Novou cenou je cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase nemovitou věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako nemovitou věc novou, stejného druhu a účelu. Časovou cenou je cena, kterou měla nemovitá věc bezprostředně před pojistnou událostí, stanoví se z nové ceny nemovité věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení anebo k znehodnocení nemovité věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.²⁶

Pro případ ocenění dané nemovité věci na časovou cenu, tedy cenu před vznikem pojistné události se užije nákladová metoda ocenění bez indexu trhu I_t a bez indexu polohy I_p .

Zákon č. 37/2004Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů nijak blíže nespécifikuje pojistnou hodnotu. „*Není zmíněna ani v žádném dalším paragrafu zákona, teprve až v §38. Ve zdůvodnění návrhu zákona ve sněmovních tiscích Parlamentu České republiky se podotýká, že nezbytnou součástí pojistné smlouvy jsou pojistné podmínky.*“²⁷ Pro doplnění tohoto pojmu můžeme nahlédnout do pojistných podmínek jedené z komerčních pojišťoven na českém trhu – Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group (dále jen Kooperativa a.s.). Článek XX všeobecných pojistných podmínek pro pojištění majetku VPPM

²⁵NĚMEČEK A., JANATA., *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, C. H. BECK, Praha 2010, str. 2 - 4. ISBN 978-80-7400-114-7.

²⁶ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

²⁷NĚMEČEK A., JANATA., *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, C. H. BECK, Praha 2010, str. 4 - 5. ISBN 978-80-7400-114-7.

stanovuje, že pojistná hodnota je hodnota nemovité věci rozhodná pro stanovení pojistné částky. Pojistná hodnota nemovité věci může být vyjádřena jako:

- nová cena, tj. cena, za kterou lze stejnou nebo srovnatelnou věc, sloužící ke stejnému účelu, znovu pořídit v daném čase a na daném místě jako věc novou (pojištění na **novou cenu**),
- časová cena, tj. cena, která se stanoví z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci, k němuž došlo opravou, modernizací nebo jiným způsobem (pojištění na **časovou cenu**),
- obvyklá cena, tj. cena, která by byla dosažena při prodejkách stejné, popř. obdobné věci v obvyklém obchodním styku v daném čase a v daném místě (pojištění na **obvyklou cenu**).

Pojistnou částku stanoví pojistník tak, aby odpovídala pojistné hodnotě nemovité věci v době uzavření smlouvy.

2.3.2 Pojistitel

Právnícká osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost podle zvláštního zákona č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojišťovnictví a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojišťovnictví), ve znění pozdějších předpisů.²⁸

Dle článku XI VPPM části 2 dané pojišťovny je dále pojistitel povinen:

- po oznámení škodné události bez odkladu zahájit šetření ke zjištění rozsahu své povinnosti plnit,
- ukončit šetření do tří měsíců po oznámení škodní události,
- vrátit doklady, které si oprávněná osoba vyžádá,
- sdělit oprávněné osobě výsledky šetření, nutného ke zjištění výše pojistného plnění,
- zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dozví při sjednávání pojištění, jeho správě a při likvidaci pojistných událostí.

²⁸ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

2.3.3 Pojistník

Pojistníkem je osoba, která uzavřela s pojistitelem pojistnou smlouvu z důvodů pojištění nemovitosti před nahodilou škodní událostí.²⁹ Dle VPPM článku X části 2 dané pojišťovny je pojistník povinen:

- umožnit pojistiteli nebo jakýmkoliv osobám jím pověřených posoudit pojistné riziko a přezkoumat činnost zařízení sloužících k ochraně majetku,
- odpovídat pravdivě a úplně na všechny písemné dotazy pojistitele týkající se pojištění,
- oznamovat změny týkající se např. změny vlastnictví, korespondenční adresy atd.,
- dbát, aby pojistná událost nenastala, nesmí porušovat povinnosti směřující k odvrácení nebo zmenšení nebezpečí, řádně se starat o údržbu nemovitosti apod.

Může se stát, že pojistná událost nastane, pak je pojistník povinen provést vše proto, aby se vzniklá škoda již nezvětšovala a podat pojistiteli pravdivé vysvětlení o vzniku a rozsahu dané události. Pojistník by bez souhlasu pojistitele neměl měnit stav škody způsobené na nemovité věci po dobu pěti dnů. Může se však stát, že okolnosti nepovolí vyčkávat, měl by pojistník povolat jiné orgány jako je policie, popřípadě sám pořídit fotodokumentaci nebo filmovým záznam. Pojistník by měl umožnit pojistiteli nebo oprávněné osobě šetření na místě pro posouzení nároku na pojistné plnění, jeho výši a předložit k tomu doklady, které si sám pojistitel vyžádá.

2.3.4 Pojistné plnění a pojistná událost

Pojistným plněním se rozumí náhrada pojistitele v případě, že dojde k pojistné události. Tato náhrada existuje především v podobě peněžní náhrady tuzemskou měnou. Velikost pojistného plnění se určí na základě pojistných podmínek a zásad likvidace pro jednotlivé druhy pojistných událostí a platných předpisů cenových i právních.³⁰

Dle společného ustanovení VPPM článku XIII části 1 – společná ustanovení, je pojistné plnění omezené horní hranicí. Horní hranice se určuje pojistnou částkou nebo limitem

²⁹ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

³⁰ DUCHÁČKOVÁ E., *Principy pojištění a pojišťovnictví*, Vydání I. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., Praha 2003, str. 37. ISBN 80-86119-67-X

pojistného plnění. Pojistnou částku si stanovuje pojistník sám. V souvislosti s tímto může dojít k přepojištění – *převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, může pojistník nebo pojistitel navrhnout, aby byla pojistná částka snižena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období následující po této změně.*³¹

VPPM článek XXI části 1 stanovuje, že pokud v době vzniku pojistné události pojistná částka stanovená pojistníkem je nižší než pojistná hodnota pojištěné nemovité věci a jedná se o podpojištění, pojistitel má právo snížit pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je pojistná částka k pojistné hodnotě pojištěné věci. Pro vysvětlení podpojištění lze užit vzorec:

$$\frac{\text{ÚHRADA}}{\text{ŠKODA}} = \frac{\text{POJISTNÁ ČÁSTKA}}{\text{POJISTNÁ HODNOTA}}$$
$$\text{ÚHRADA} = \frac{\text{POJISTNÁ ČÁSTKA}}{\text{POJISTNÁ HODNOTA}} \times \text{ŠKODA}$$

Z toho vyplývá, že pojišťovna uhradí skutečnou škodu v případě, jestliže poměr pojistné částky k pojistné hodnotě bude mít hodnotu 1, nebo se nebude od této hodnoty výrazně lišit. Z dlouholetých zkušeností s oceňováním nemovitostí lze doporučit interval $1 \pm 0,1$.³²

Opakem podpojištění je přepojištění – *převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, může pojistník nebo pojistitel navrhnout, aby byla pojistná částka snižena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období, následující po této změně. Pokud návrh na snížení pojistné částky nebude pojistitelem přijat ve lhůtě 1 měsíce ode dne jeho obdržení, soukromé pojištění zaniká uplynutím posledního dne této lhůty.*³³

Matematicky lze vyjádřit podpojištění jako:

$$\frac{\text{POJISTNÁ ČÁSTKA}}{\text{POJISTNÁ HODNOTA}} > 1$$

Je třeba podotknout, že pojistník si částku stanovuje sám a neměl by se tímto způsobem obohacovat. Pojišťovny všeobecně můžou stanovit limit pojistného plnění, to znamená že,

³¹§41 Zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

³²NĚMEČEK A., JANATA., *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, C. H. BECK, Praha 2010, str. 9. ISBN 978-80-7400-114-7.

³³§40 Zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

při pojištění na limitní plnění pojistitel vyplatí v případě škody náhradu až do výše tohoto limitu, aniž by namítal podpojištění. U nemovité věci pojistitelé neradi sjednávají tento limit.³⁴

Nemovité věci se v zásadě pojišťují na **živelní události** s případným připojištěním dalších rizik. Jednotlivá rizika musí být přesně charakterizována, stejně jako události, které jsou jejich realizací způsobeny. Většinou jde o pojištění zdrojů rizik, která nemovitosti ohrožuje nejčastěji, a proto se toto pojištění považuje za základ pojistné ochrany majetku a je obsažené v převážné části pojistných smluv. Pojištění se tak může týkat jen všech živelních rizik nebo, dle pojistné smlouvy, jen skupiny rizik.³⁵

Podle článku XIX části 1. VPPM se pod pojmem „pojistná událost“ rozumí:

- Je poškození, zničení nebo odcizení pojištěné věci zapříčiněné některým z pojistných nebezpečí uvedených v pojistné smlouvě, které na pojištěnou nemovitou věc působilo v době trvání pojištění a v místě pojištění.
- Je i poškození, zničení nebo ztráta pojištěné nemovité věci v souvislosti s událostí uvedenou u základních pojistných rizik, byla-li nemovitá věc pro případ této události pojištěna. Podmínkou vzniku práva na pojistné plnění je skutečnost, že pojistné nebezpečí působilo v době trvání pojištění.

Základní pojistná rizika dle článku XVIII části 2. VPPM (pojištění) se sjednává pro případ poškození nebo pojištění nemovitosti:

- požárem a jeho průvodními jevy,
- výbuchem,
- úderem blesku,
- nárazem nebo zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu,
- vichřicí,
- krupobitím,
- sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin,
- zemětřesením,
- **tíhou sněhu nebo námrazy,**

³⁴NĚMEČEK A., JANATA., *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, C. H. BECK, Praha 2010, str. 10. ISBN 978-80-7400-114-7.

³⁵MARTINOVIČOVÁ D., *Pojišťovnictví*. Vyd. 1. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 51-53. ISBN 978-80-214-3963-4.

- nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu,
- pádem stromu, stožáru nebo jiných předmětů.

2.3.5 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva je smlouvou o finančních službách, ve kterých se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné. Pojistná smlouva obsahuje vždy:

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

Součástí pojistné smlouvy jsou pojistné podmínky vydané pojistitelem, v našem případě se jedná o Kooperativu a.s.³⁶

Všeobecné pojistné podmínky pojišťovny jsou obsaženy v **příloze č. 3**.

V době od uzavření pojistného vztahu do ukončení dokumentu, na jehož základě je poskytovaná ochrana, se mluví jako o pojistné smlouvě.³⁷

2.3.6 Správa pojištění

Správou pojištění rozumí zákon o pojišťovnictví soubor činností směřující k udržení a aktualizaci pojistných smluv. Pojistná smlouva se nachází v oblasti správy od okamžiku, kdy je v komerční pojišťovně zahájen proces její evidence, a končí v okamžiku zániku pojistné smlouvy. Při správě pojištění je důležité, aby určitý sektor komerční pojišťovny měl možnost sledovat všechny informace o sjednaných pojištěních, o placení pojistného a výplatách pojistných plnění a o rizikovosti jednotlivých smluv. Pracovníci tohoto sektoru mohou zodpovědně navrhnout přepracování a zefektivňování nevyhovujících pojištění, či jejich vypovězení. Pracovníci mohou dávat podněty k vypracování nových produktů a optimalizovat

³⁶ Zákon č.37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

³⁷ ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, str. 74. ISBN 80-210-3990-6.

tak nabídku dané komerční pojišťovny. Za činnosti správy pojištění spojené s pojistnou smlouvou se považuje:

- taxace,
- evidence pojistných smluv, jejich údržba a aktualizace jejich stavu,
- shromažďování údajů o rozsahu pojišťovaných rizik,
- zabezpečení inkasa pojistného,
- provedení storno pojištění v důsledku nezaplacení pojistného ve stanovené lhůtě,
- likvidace pojistných událostí.³⁸

Taxace je činnost spojená s oceňováním a kontrolou rizika v podobě stanovení pojistné ceny. Jedná se o soubor pracovních postupů, kterými se uskutečňuje odborná kontrola uzavřené smlouvy. Mezi nedílné součásti patří kontrola formální správnosti zajišťující úplnost údajů ve smlouvě, jako je datum, adresa pojistníka a pojistitele, zda smlouva obsahuje všechny potřebné přílohy aj. Druhou důležitou kontrolou je kontrola správnosti výpočtů a ocenění rizika. Tato kontrola se provádí pomocí sazebníků pro dané pojištění, které jsou interními materiály každé komerční pojišťovny. Zjišťuje se dříve zmiňované podpojištění a přepojištění. Když jsou zadána všechna data, proběhne tzv. předtaxační kontrola, kdy počítač zkontroluje, zda jsou vyplněny všechny potřebné údaje a zda bylo pojistné vypočteno ve správné výši a odpovídá pojišťovanému riziku. Pokud pracovníci oddělení taxace shledají pojistnou smlouvu jakou správně vyplněnou a bezchybnou, zavádí se smlouva do všech potřebných evidencí. Z toho lze usoudit, že taxace a evidence pojistných smluv jsou vzájemně propojeny.³⁹

V současné době se vyžaduje, aby vše bylo uloženo též v databázi umožněné softwarovou technikou, tato evidence musí obsahovat údaje stanovené v odstavci 2.3.5 této diplomové práce.

Soubor operací zajišťujících evidenci a sledování účetních předpisů pojistného a jeho placení jednotlivými pojistníky v dohodnutých termínech je označováno jako inkaso pojistného. V dnešní době se zajišťuje pomocí výpočetní techniky. Z hlediska pracnosti je

³⁸ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, str. 75. ISBN 80-210-3990-6.

³⁹ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, str. 76. ISBN 80-210-3990-6.

mnohem jednodušší spravovat pojistné smlouvy, jejíž inkaso je provedeno jednou za rok, pro komerční pojišťovny výhodnější varianta v důsledku úspor nákladů.⁴⁰

Může se stát, že nastane událost, na kterou je pojistná smlouva sepsaná, pak se stanovuje likvidace. Likvidace pojistných událostí je souhrn pracovních postupů, jejichž cílem je určit výši škody a poskytnout pojištěnému nebo poškozenému přiměřenou peněžní náhradu, která se označuje pojistným plněním.⁴¹

Pojistné plnění komerční pojišťovny Kooperativy a.s. je obsaženo v článku XXIII části 2. VPPM. Teprve v této části se pojistník dozví, zda jeho pojistná smlouva pro případ pojistné události je sjednaná dobře nebo špatně. Z teoretického hlediska se likvidace může rozdělit na dva stupně. První stupeň – likvidátor prohlédne rozsah poškození a sám spočítá výši pojistného plnění a zajistí doložení potřebných dokladů do spisu pojistné události. Druhý stupeň – technik provede dokumentaci rozsahu poškození a likvidátor kompletuje spis pojistné události až po vyplacení pojistného plnění (obvyklejší přístup).⁴²

Veškeré osoby, které mohou vykonávat činnost zprostředkovatelů a likvidátorů, upravuje zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí). Pro přehlednost, mezi pojišťovací zprostředkovatele a likvidátory patří:

- vázaný pojišťovací zprostředkovatel – neinkasuje pojistné a nevyplácí pojistné plnění z pojistných smluv, je vázaný smlouvou s pojišťovnou,
- podřízený pojišťovací zprostředkovatel – spolupracuje s pojišťovacím agentem nebo makléřem, je vázán pokyny a je odměňován pojišťovacím zprostředkovatelem, splňuje základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti,
- pojišťovací agent – je oprávněn přijímat pojistné nebo zprostředkovávat plnění z pojistných smluv, je odměňován pojišťovnou, zapsán do registru, splňuje střední kvalifikační stupeň odborné způsobilosti,

⁴⁰ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, str. 76. ISBN 80-210-3990-6.

⁴¹ KOLEKTIV AUTORŮ. *Vybrané kapitoly z pojišťovnictví*. 1. Vydání. Praha: Česká asociace pojišťoven, 1996. 176 s.

⁴²ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, str. 83. ISBN 80-210-3990-6.

- pojišťovací makléř – je vázán obsahem smlouvy uzavřené mezi zájemcem o pojištění, zapsán do registru, splňuje vyšší kvalifikační stupeň odborné způsobilosti, musí být pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem této činnosti,
- samostatný likvidátor pojistných událostí – provádí na základě pojistné smlouvy s pojišťovnou šetření nutné ke zjištění rozsahu její povinnosti plnit ze sjednaného pojištění za pojistnou událost.⁴³

Likvidace škod je v praxi pak případ od případu odlišná, většinou se neseťkáváme se stejnými případy. Likvidace škod by však měla probíhat podle čtyř základních fází:

- V první fázi musí pojistník (nebo jeho rodinný příslušník, či zástupce pojišťovny) ohlásit vzniklou škodu telefonicky ústním podáním. Po ústním ohlášení se provádí písemné hlášení pojistníkem nebo autorizovaným zástupcem. Hlášení je podkladem pojistníka pro likvidaci škody a též pro jeho nároky.
- Ve druhé fázi pojišťovna zaregistruje škodu. V dlouhodobém pohledu je tato registrace jedním z nejdůležitějších podkladů komerčních pojišťoven pro kalkulaci pojistného a stavbu pojistných produktů. Čím podrobněji je škoda zaevidována, tím lépe lze při sumarizaci všech škod pomocí statistického vyhodnocení analyzovat příčiny škod a na tomto základě ověřovat a přizpůsobovat produkty k výši pojistného. Pro podrobné formuláře pojišťoven jsou velmi cenným zdrojem informací pomáhající při sestavování nabídek pojištění.
- Ve třetí fázi likvidátor nebo znalec škodu prověří pro potřeby pojistitele. Jedná se o podstatnou fázi likvidace škody, musí být proto provedena co nejrychleji, aby pojistník (poškozený) nemusel zbytečně čekat na pojistné plnění, na které má nárok. Pro korektnost se tedy ověření škod způsobené na nemovité věci musí stanovit co nejdůkladněji, aby pojistné plnění nebylo příliš vysoké, nebo příliš nízké. Škoda musí být vyčíslena korektně pro obě strany.
- Ve čtvrté fázi probíhá likvidace škody. To znamená, že pojistníkovi bude přiznáno pojistné plnění, nebo naopak dojde k odmítnutí. Krédem každé pojišťovny je vyřídit vše v nejkratším čase, neboť se jedná o reklamu. Pokud se

⁴³ MARTINOVIČOVÁ D., *Pojišťovnictví*. Vyd. 1. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 105-108. ISBN 978-80-214-3963-4.

přízná pojistníkovi pojistné plnění, řeší se výplatou částky v hotovosti, i na účet, nebo dojde k přímé úhradě nákladů na opravu instituci, která ji provedla.⁴⁴

2.3.7 Stanovení výše majetkové újmy

Výše majetkové újmy je většinou tak vysoká, aby byl plně respektován požadavek navrácení do původního stavu. Z tohoto principu vychází vzorec pro stanovení výše majetkové újmy, kterého lze užít pro výši majetkové újmy na nemovitých věcech, kde je **opravou možné dosažení stavu před poškozením v českých korunách:**

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

kde značí

VMU...výši majetkové újmy

NO.....náklady na opravu

C₁.....cena věci před poškozením

C₂.....cena věci po opravě

Vzorec respektuje i případné zvýšení nebo snížení hodnoty (ceny) věci provedenou opravou. Pokud je nemovitá věc po poškození neopravitelná nebo jsou-li náklady na opravu vyšší než cena věci před poškozením, pak se jedná o tzv. totální (úplnou) škodu. Ocenění nemovitých věcí před poškozením (C₁) se zjistí pomocí obecné ceny. Obecná cena se stanoví nákladovým způsobem bez koeficientu indexu trhu I_t a bez indexu polohy I_p. Tato hodnota je označována jako cena časová a stanoví se spolu s opotřebením nikoliv lineárně, ale analyticky, aby výsledek byl korektní. Ocenění nemovitých věcí po opravě poškození (C₂) se stanoví obdobně jako C₁. Při výpočtu opotřebení analytickou metodou je třeba odpovědně zvažovat u C₁ a C₂ životnost nově zabudovaných konstrukcí a přitom je vhodné neuvažovat do výpočtu nové konstrukce a vybavení, které nesouvisejí s opravou poškození. Zjištění výše nákladů na opravu poškození (NO) se zjistí zpravidla nákladovou kalkulací nebo položkovým rozpočtem. Přitom se počítají i práce související s demontáží a likvidací částí, které je nutno pro opravu poškození odstranit. Pro kontrolu si též můžeme zjistit výši zhodnocení jako rozdíl ceny nemovité věci

⁴⁴ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepracované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, str. 82. ISBN 80-210-3990-6.

před poškozením C_1 a po provedené opravě C_2 . Pokud vyjde výše zhodnocení se záporným znaménkem, pak nemovitá věc je znehodnocena.⁴⁵

3 OHLEDÁNÍ – LIKVIDÁTOR, ZNALEC VERSUS NEMOVITÁ VĚC

V předchozí kapitole jsme si osvětlili principy pojištění. Pro potřeby diplomové práce je však nutné se podívat i na postup likvidátora, nebo znalce, z pohledu ohledání pojištěné nemovité věci při vzniku pojistné události (v tomto případě živelní pohromy). V současné době mnoho poškozených pojistníků využívá k ohlášení pojistné události buď internetové ohlášení, nebo vyplnění tištěného formuláře, či telefonní hovor. Pro tento účel je potřeba upřesnit, které údaje je potřeba uvést při nahlášení pojistné události.

3.1.1 Nahlášení pojistné události

Jedná se o první kontakt s úsekem likvidací pojistných událostí. Formuláře pojistných událostí („Oznámení škodné události“) je k dostání na pobočkách pojišťovny. V případě majtkové škody se jedná o „Oznámení pojistné události z pojištění majetku“, je součástí diplomové práce viz. **Příloha č. 6**.

Nahlášení pojistné události vždy obsahuje informace:

- ze kterých lze identifikovat pojistníka a pojistnou smlouvu (např. jméno, příjmení, rodné číslo, adresa, IČO, číslo pojistné smlouvy),
- o datu a čase vzniku škody,
- o příčině vzniku škody,
- o místě vzniku škody,
- o rozsahu škody.

Součástí formuláře mohou být i různé přílohy týkající se zdokumentovaného stavu dané poškozené části nemovitosti.

3.1.2 Prohlídka na místě

V další fázi, jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, je součástí likvidace prohlídka na místě, která musí proběhnout do 48 hodin od nahlášení pojistné události. Většinou prohlídku

⁴⁵ BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 547-553. ISBN 978-80-7204-630-0.

provádí technici z pojišťovny nebo firmy specializující se na tuto činnost. Jedná-li se o škodu většího rozsahu, na místo pojistné události přijede samotný likvidátor nebo znalec v daném oboru. Ve výjimečných situacích se provádí i druhá prohlídka, pokud tak stanoví likvidátor, či znalec, pro upřesnění detailů.⁴⁶

3.1.3 Podklady pro znalce, likvidátora

Likvidátor nebo znalec by měl být při svém místním šetření obeznámen s danou nemovitostí a obdržet patřičné podklady pro pozdější stanovení výpočtu.

Podkladem jsou zejména:

- výpis z katastru nemovitostí, neměl by být starší 3 měsíců,
- výkresová dokumentace - skutečného provedení stavby, nebo alespoň zaměření skutečného stavu stavby (u stavby bez projektové dokumentace),
- pojistné smlouvy na živelní pojištění staveb,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitostí,
- výsledky místního šetření provedeného zásadně znalcem nebo likvidátorem, za pomoci příslušně poučeného pomocníka,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura.⁴⁷

3.1.4 Výsledky místního šetření

Pro provedení nebo vyřízení likvidace pojistné události je důležitý výsledek tohoto ohledání. Prohlídka se provádí důkladně, je účelné si uvědomit, jak bude postupovat ten kdo bude provádět výpočet ceny, aby následně v kanceláři nechyběly důležité údaje. Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o kompletní popis stavu nemovité věci a rozsahu jejího poškození. Jako psací pomůcky se osvědčila obyčejná tužka (nerozpíjí se v dešti), k tomu pevná podložka se sponou na zachycení listů.⁴⁸

Poté je otázkou dní (většinou max. 14 dní), kdy probíhá analýza veškerých podkladů a kdy samotný výpočet likvidátorem. Kompletní spis se pak předává na revizi výpočtu. V případě správného provedení výpočtu předá osoba revidující výši pojistného plnění částku na

⁴⁶DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví 3.* vydání - přepracované. Praha: EKOPRESS, 2009. 143 -144 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

⁴⁷BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí.* VIII. Přepracované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 61. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁴⁸BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí.* VIII. Přepracované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. str. 78. ISBN 978-80-7204-630-0.

klientskou účtárnu a odtud bývá vyplacena pojistníkovi. Pro dokončení celého tohoto procesu se provádí archivace všech dokladů, výpočtů, poznámek, korespondence a fotodokumentace. Kompletní archivované spisy se vedou v evidenci pojišťovny buď v papírové podobě, nebo v podobě elektronické. Spisy je proto možné kdykoliv dohledat např. pro případ odvolání.⁴⁹

⁴⁹DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví 3.* vydání - přepracované. Praha : EKOPRESS, 2009. 193 - 202 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

4 PRAKTICKÁ ČÁST

Pro účel ocenění nemovitosti pro potřeby pojišťovnictví se mi naskytla příležitost využití praktického příkladu do diplomové práce. Pro pojištění obecně se vyskytuje široké obsazení pojišťoven, které mají regionální pracoviště po celé republice, proto si účastník pojištění obecně může vybrat pojišťovnu v blízkém okolí jeho trvalého bydliště. V České republice je přesně 14 krajů, jim náleží 77 okresů. Daná nemovitost se nachází v Jihomoravském kraji, okresu Brno - město, obce Brno, městské a správní části Černovice.

4.1 LOKALITA JIHMORAVSKÉHO KRAJE

Jihomoravský kraj je vyšší územně samosprávný celek, do 30. května 2001 byl známý jako Brněnský kraj. Jako celek kraj sousedí s krajem Vysočina severozápadně, na severu s Pardubickým krajem, na severovýchodě s Olomouckým krajem a na východě se Zlínským krajem. Jihovýchodně Jihomoravský kraj sousedí se slovenskými kraji jako jsou kraje Trenčínský a Trnavský, na jihu hraničí s rakouskou spolkovou zemí Dolní Rakousko. Sídlem kraje je Brno, které patří již za bývalé moravské zemské hlavní město. Kraj rozlohou zaujímá 7065 km² a řadí se na čtvrté místo, počtem obyvatel 1 194 425 se řadí na třetí místo v České republice.



Obr. č. 1 – Mapa krajů a okresů České republiky

[<https://www.zemepis.cz>]

Jihomoravský kraj tvoří 7 okresů:

- Blansko
- Brno - město
- Brno - venkov
- Břeclav
- Hodonín
- Vyškov
- Znojmo⁵⁰

Geografická mapa Jihomoravského kraje
Geographical map of the Jihomoravský Region



Obr. č. 2 – Geografická mapa Jihomoravského kraje

[<https://www.csugeo.i-server.cz>]

4.2 LOKALITA OKRESU BRNO - MĚSTO

Okres Brno - město se rozkládá na ploše 230,18 km² a žije zde dle Českého statistického úřadu 378 327 obyvatel. Sídlem okresu je statutární město Brno, které je také jedinou obcí.⁵¹

⁵⁰ http://cs.wikipedia.org/wiki/Jihomoravsk%C3%BD_kraj

⁵¹ http://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Brno-m%C4%9Bsto

Statutární město Brno je rozděleno do 29 městských částí:

- Bohunice
- Bosonohy
- Bystřec
- Černovice
- Chrlice
- Ivanovice
- Jehnice
- Jih
- Jundrov
- Kníničky
- Kohoutovice
- Komín
- Královo Pole
- Líšeň
- Maloměřice a Obřany
- Medlánky
- Nový Lískovec
- Ořešín
- Řečkovice a Mokrá Hora
- Sever
- Slatina
- Starý Lískovec
- Střed
- Tuřany
- Útěchov
- Vinohrady
- Žabovřesky
- Žebetín
- Židenice



Obr. č. 3 – Mapa městských částí statutárního města Brna

[<http://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/>]

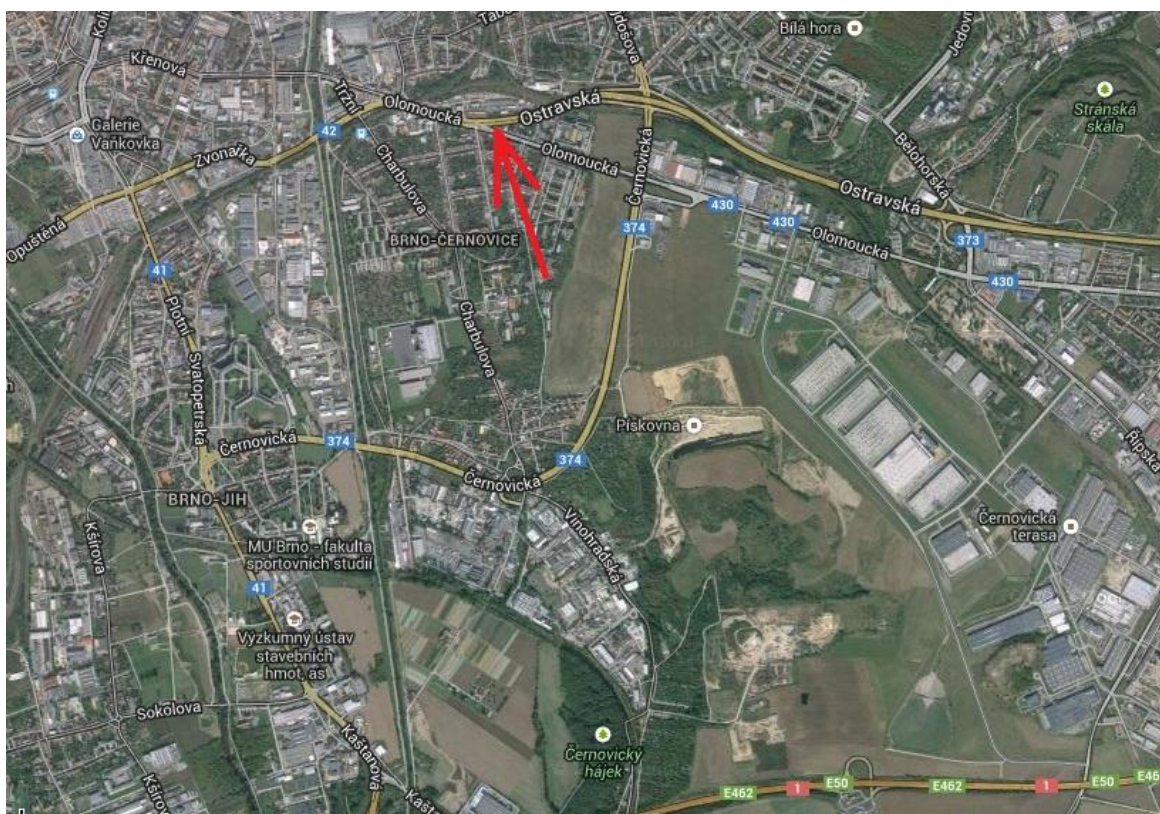
Brno leží na jihovýchodě České republiky na soutoku řek Svatky a Svitavy, protékají jím známé potoky Veverka, Ponávka, Říčka a několik dalších menších toků. V katastru města se nachází Brněnská přehrada a několik malých rybníků a jiných vodních ploch, např. nádrže v Mariánském údolí. Brno je ze tří stran chráněno zalesněnými kopci Brněnské vrchoviny, na jihozápadě pak začínají nížiny Dyjsko-svrateckého úvalu, nadmořská výška města se pohybuje mezi 190 - 425 m. n. m. Kromě kopců Petrov a Špilberk jsou na katastru města také vrchy Bílá hora, Červený kopec, Kamenný vrch, Kraví hora, Medlánecké kopce, Mniší hora, Palackého vrch, Stránská skála, Strom, Žlutý kopec a nejvyšším vrcholem, kterým je Kopeček (479,41 m n. m.). Brno má poměrně rozmanité přírodní zastoupení a mírné klima, což je dáno jeho polohou mezi Českomoravskou vrchovinou a nížinami jižní Moravy. Průměrná roční teplota dosahuje 9,4 °C, průměrné roční srážky 505 mm, průměrný počet dnů se srážkami je 150, průměrný sluneční svit za rok činí 1 771 hodin a převažující směr větru je severozápadní. Velmi dobrá kvalita ovzduší v Brně je zaručena dobrou ventilací jeho území. Na katastru Brna se nachází mnoho chráněných území, například část chráněné krajinné oblasti Moravský kras, národní přírodní památka Stránská skála, národní přírodní rezervace Hádecká planinka, přírodní památka Bílá hora nebo přírodní rezervace Bosonožský hájek. Brno je odvěkou křižovatkou obchodních cest, které spojovaly severní a jižní evropské civilizace po staletí a po staletí bylo jediným právoplatným hlavním městem autonomní moravské země. Město je jako součást podunajského regionu historicky spjato s Vídní, vzdálenou 110 km. V minulosti bylo Brno známé také jako významné průmyslové město.⁵²

4.3 MĚSTSKÁ ČÁST ČERNOVICE

Brno - Černovice je městská část statutárního města Brna. Dnešní správní území o rozloze 629,41 ha se rozkládá na levém břehu řeky Svitavy a žije zde přibližně 7500 obyvatel. Je vytvořeno z menších Starých a větších Nových Černovic. Nové Černovice mají městský charakter s převážně obytnými domy, postavenými za **první republiky**. Staré Černovice mají spíše vesnický charakter. Původně zemědělsky zaměřené Černovice se ve svých okrajových částech mění v průmyslovou čtvrť. Již před rokem 1989 zde byl vybudován textilní kombinát Nová Mosilana, v současné době je průmysl budován v oblasti nazvané Černovické terasy, na bývalém černovickém letišti. Městská část Brno - Černovice ještě jako samostatná obec vznikla před více než 700 lety. V roce 1645 při obléhání Brna švédskými vojsky byla obec značně poškozena. Severně od starých Černovic byla v letech

⁵² <http://www.brno.cz/turista-volny-cas/informace-a-zajimavosti-o-meste/>

1861 - 1863 vybudována zemská psychiatrická léčebna s osově komponovanými renesančními objekty. Od 70. let 19. století vznikala zástavba Nových Černovic, která byla dotvořena během období **První republiky**. Ve třicátých letech vznikla na východě tehdejšího černovického katastru nouzová dělnická kolonie Černovičky, náležející od roku 1969 ke katastru sousední Slatiny. Roku 1959 začalo na východním okraji Nových Černovic v prostoru dnešní Kneslovy a Krausovy ulice vznikat vůbec první brněnské panelové sídliště.⁵³



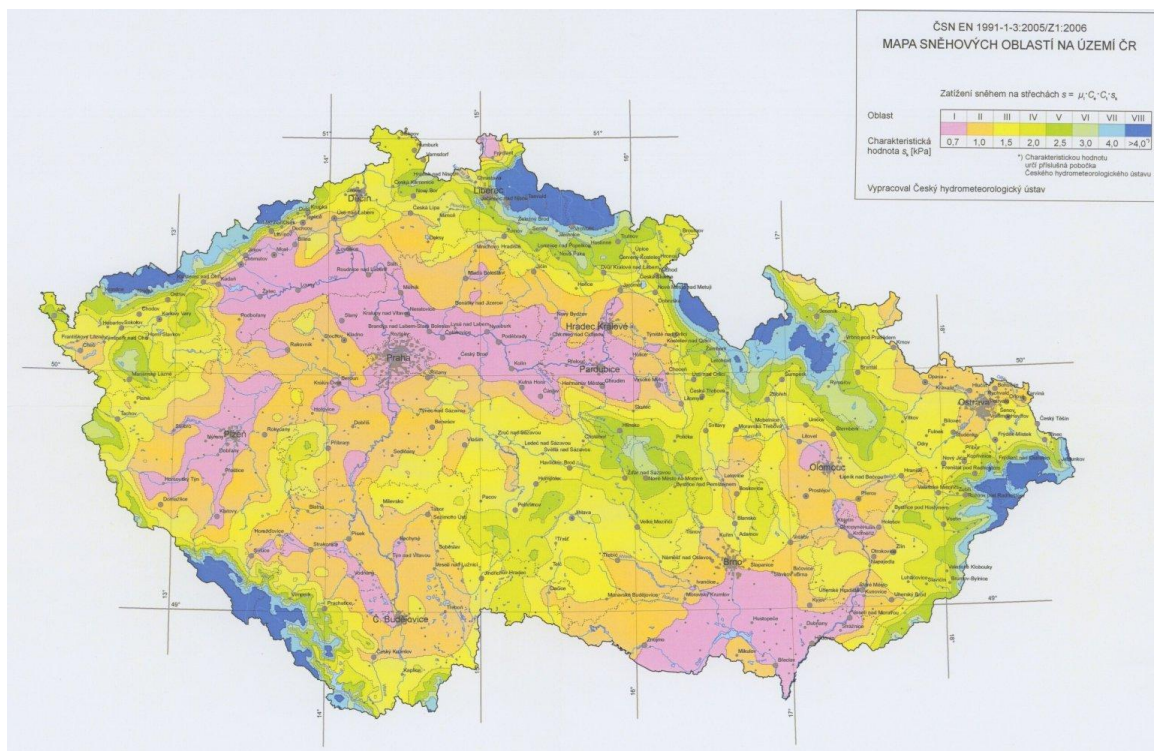
Obr. č. 4 – Výřez mapy brněnské části Černovice

[<http://www.mapy.cz>]

Městská část Černovice spadá dle mapy sněhových oblastí do kategorie č. I., charakteristická hodnota zatížení činí 70 kg/m^2 . Tato mapa sněhových oblastí je samostatnou přílohou normy ČSN EN 1991-1-3/Z1 a je platná od října 2006. Většina staveb však byla postavena před tímto rokem, stavby Černovic pochází z prvorepublikového období. Pro přehled je nutné ukázat, že v dřívější době se stavby projektovaly podle jiné normy a tedy i zatížení sněhem se dělilo jinak. Jednalo se o normu ČSN 73 00 35 platnou do listopadu 2006. Černovice taktéž spadaly do kategorie č. I, charakteristická hodnota zatížení ale činila

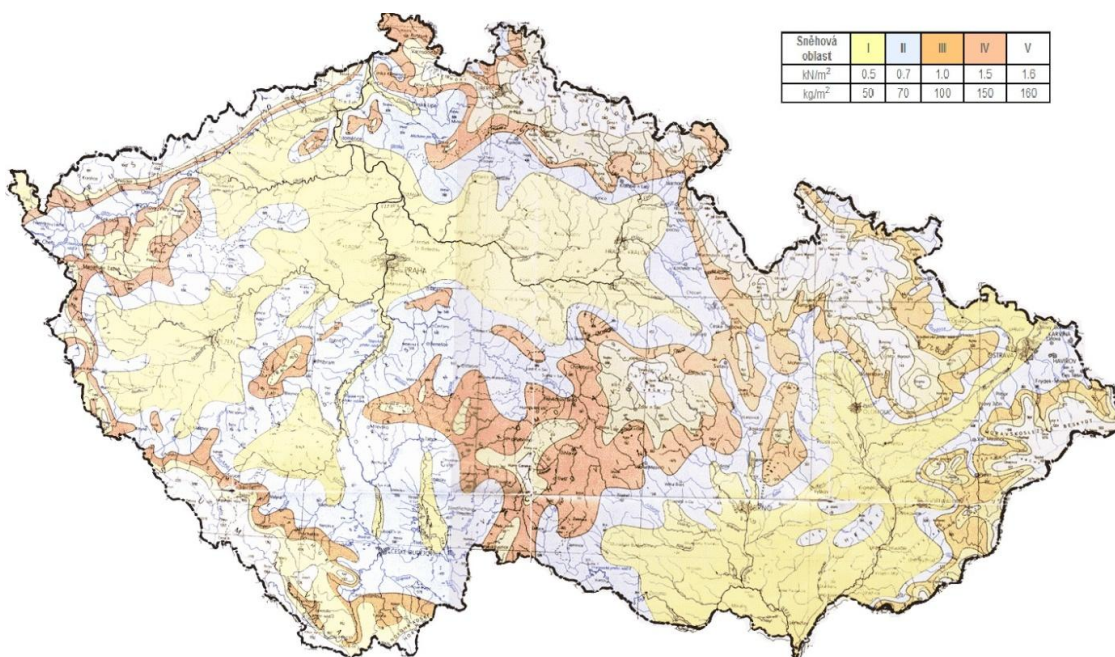
⁵³ <http://www.brno-cernovice.cz/o-cernovicich/>

pouhých 50 kg/m². Proto jako příčinou pro vznik škod se může stát poddimenzovatelnost prvků nesoucích zatížení sněhem.



Obr. č. 5 – Mapa sněhových oblastí dle ČSN EN 1991 - 1 - 3/Z1 platná od října 2006

[<http://www.snihnastrese.cz/>]



Obr. č. 6 – Mapa sněhových oblastí dle ČSN 73 00 35 platná do listopadu 2006

[<http://www.snihnastrese.cz/>]

4.4 POSUZOVANÁ NEMOVITOST



Obr. č. 7 – Rodinný dům, na kterém vznikla pojistná událost způsobená nadměrným zatížením sněhem

[fotodokumentace z vlastních zdrojů]

4.4.1 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází na ulici Olomoucká 96, číslo popisné 584 v k.ú. Černovice. Příjezd k nemovité věci je z místní komunikace. Nemovitá věc je zapsaná na listu vlastnictví č. 887. Vlastníkem je Jan Novák. Na listu vlastnictví č. 887 je zapsáno:

- rodinný dům č.p. 584 na parcele č. 1288
- zahrada na parcele č. 1289

4.4.2 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město

Počet obyvatel :	378 965
Obchod s potravinami, smíšené zboží:	v místě, v dostatečné vzdálenosti
Školy:	v místě
Obecní úřad:	úřad městské části
Okresní úřad:	Magistrát města Brna v místě
Stavební úřad:	v místě
Kulturní zařízení:	kina, divadla, muzea, galerie, dům umění
Sportovní zařízení:	veškeré druhy
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	bez výraznějšího vlivu inverzí, dobré
Poptávka nemovitostí:	nabídka rovna poptávce
Hotely apod.:	v místě
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Územní plán:	existuje

4.4.3 Umístění nemovitosti v obci

Nemovitá věc se nachází v zástavbě obytných řadových domů s dobrým spojením s centrem. Vzdálenost k nádraží českých drah je cca 3,0 km kombinovanou dopravou trolejbusem nebo tramvají. Vzdálenost k autobusovému nádraží je cca 2,5 km, kombinovanou dopravou tramvaje a trolejbusu. Dopravní podmínky jsou dobré, vzdálenost k zastávce MHD je cca 5 minut. Terén převládá rovinný a zástavba v okolí rodinného domu převážně tvoří domy pro bydlení. Automobil je možné zaparkovat před rodinný dům, možné parkování i více automobilů. V lokalitě se nenachází problémové skupiny obyvatelstva. V místě oceňovaného objektu je možnost napojení na veřejné inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektroinstalace, zemní plyn.

4.4.4 Vlastní nemovitá věc

Typ stavby:	rodinný řadový dům
Počet obytných místností:	4
Počet koupelen:	2
Počet WC:	3
Provozní prostory:	chodba, schodiště, šatna, komora, sklep
Počet kuchyní :	2
Sklepní místnosti:	jsou

Prádelna v domě:	je v podzemním podlaží
Pozemky - zastavěná plocha:	152 m ²
Pozemky celkem:	352 m ²
Příslušenství:	nejsou
Dostupnost jednotlivých podlaží:	dobrá
Možnost dalšího rozšíření:	přístavba do dvora, zobytnění půdních prostor
Údržba stavby:	zanedbaná

4.4.5 Možnosti ohrožení, radon, hluk, apod.

Sesuv:	nepřichází v úvahu vzhledem k rovinnému terénu.
Kritická poloha objektu u vozovky:	není.
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu rodinného domu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v dané lokalitě Brno-Černovice nepředpokládá. Rodinný dům není postavený z materiálů, u nichž by byla potřeba zkoumat radonový výskyt.
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Nejsou.
Zdroj znečištění ve vzdál. okolí:	Nejsou
Zdroj hluku v okolí:	Nejsou
Zatížení větrem:	větrová oblast II. rychlost větru $v = 25,0$ m/s
Zatížení sněhem:	sněhová oblast II. Charakteristické zatížení. $s_k = 1,0$ kN/m ²

4.4.6 Připojení na inženýrské sítě

Řadový rodinný dům na ulici Olomoucká je napojen na vodovodní přípojku z veřejného vodovodu z ulice. Stejně tak kanalizační přípojka je napojena na kanalizační síť z ulice. Elekřina s dostatečným příkonem je napojena zemním kabelem 230/400 V z ulice. Plynová přípojka je napojena na veřejnou síť z ulice a též je zavedeno ústřední vytápění, telefonní přípojka a společná televizní anténa zavedena.

4.4.7 Celkový popis nemovitosti

Řadový rodinný dům se nachází na ulici Olomoucká, číslo popisné 584/96, Brno-Černovice. Přejezd k nemovitosti je z místní komunikace. Rodinnému domu přísluší parkovací stání z ulice. Dům je zděný, základy jsou uvažovány jako betonové pásy s izolací proti zemní vlhkosti odpovídající dřívější době. Popis jednotlivých konstrukcí:

- Střecha sedlová (sklon střechy 31° a 36°) s výškou hřebene 10,9 m od podlahy 1.NP.
- Krytina je z pálených tašek dvoudrážkových na latování.
- Krov je dřevěný tradiční se stojatou stolicí.
- Z klempířských konstrukcí jsou zde svody, žlaby, lemování komínů a parapety z ocelového pozinkovaného plechu.
- Obvodové zdivo – z cihel plných pálených tl. 450 mm.
- Vnitřní nosné zdivo – z cihel plných pálených tl. 300 mm.
- Vnitřní nenosné zdivo – z cihel děrovaných (na kant), tl. 100 mm, nebo z cihel plných pálených tl. 150 mm.
- Venkovní úprava stěn – vápenná omítka hladká doplněná nátěrem dřívější technologie z uliční strany a břízolitová omítka z dvorní strany.
- Vnitřní úprava stěn – vápenná omítka hladká, keramický obklad koupelen a záchodů.
- Stropy – nad 1. PP je proveden jako železobetonový trámový strop, stropy nad 1. NP - 2. NP jsou tradiční trámové s polštáři a násypem, dřevěným záklopem a podbíjením.
- Schodiště – schodnicové, do ocelových schodnic jsou uloženy železobetonové prefabrikované stupně na povrchu lehce zdrsňené. Podesty pokrývají keramické dlažby.
- Podlahy v obytných místnostech – dřevěné vlysy, keramická dlažba, PVC.
- Podlahy v ostatních místnostech – betonová mazanina, cementový potěr, keramická dlažba.
- Okna – dřevěná dvojitá. Dveře – dřevěné, plné.
- Vytápění – ústřední, rozvod studené a teplé vody pomocí elektrického boileru.
- Sanitární zařízení – WC splachovací, umyvadla, vany.
- Kanalizace – z WC, umyvadel, van a dřezů.

- Zdroj teplé vody – elektrický boiler v 1. PP.

Popis jednotlivých podlaží:

1. PP – první podzemní podlaží

Za hlavní vstup je považován vstup z ulice Olomoucká. Odtud lze projít celou chodbou až do dvora, či přes schodišťový prostor do 1. NP a 1. PP. Za vstupem do 1. PP po schodišti následuje chodba s podlahou z betonové mazaniny. Odtud po zabočení doprava je po pravé straně prádelna, po levé straně kolárna. Z chodby rovněž se dostaneme do sušárny. Podlahy ve všech místnostech 1. PP jsou z betonové mazaniny. Z kolárny se dá projít do skladu.

1. NP – první nadzemní podlaží

Do rodinného domu lze vstoupit, již dříve zmiňovaným vchodem ze dvora, nebo hlavním vstupem z ulice Olomoucká 96. Z hlavního vstupu se vchází do chodby (někdy označované jako zádveří), jejíž podlahu tvoří keramická dlažba. Po chodbě následuje rovněž schodišťový prostor a při průchodu celou chodbou se vychází do dvora. Před východem do dvora je ještě po levici komora a WC s podlahou z keramické dlažby. Pokud se vydáme z chodby doleva, dostaneme se do menší chodby, odkud lze pokračovat rovněž do kuchyně spojené s jídelnou, povrch podlahy tvoří dřevěné vlysy, v místě kuchyňské linky je položena keramická dlažba. Po vstupu do kuchyně se dostaneme dveřmi po levici do místnosti obývacího pokoje, podlahu zde tvoří dřevěné vlysy. Do koupelny se dostaneme při průchodu kuchyní vpravo, koupelnu tvoří keramická dlažba a keramický obklad. Pokud bychom se vydali z menší chodby doprava, dostaneme se do prostoru WC nebo do spíže, podlahu tvoří keramická dlažba. Při průchodu z menší chodby se pravými dveřmi vpravo dostaneme do ložnice s podlahou z dřevěnými vlysy.

2. NP – druhé nadzemní podlaží

Schodišťovým prostorem z 1. NP se dostaneme do 2. NP. Zabočíme směrem doprava a vcházíme do předsíně (chodby). Nástupnice a podstupnice schodišťových ramen mají zdrsňený povrch a podlahu mezipodesty a chodby jsou pokryty keramickou dlažbou. Když se z chodby vydáme rovněž, dostaneme se do kuchyně spojené s jídelnou, povrch podlahy tvoří dřevěné vlysy, v místě kuchyňské linky je položena keramická dlažba. Po vstupu do kuchyně se dostaneme dveřmi po levici do místnosti obývacího pokoje, podlahu zde tvoří dřevěné vlysy. Když se vydáme s chodby doprava, jsme v místnosti koupelny společně s WC. Podlahu

zde tvoří keramická dlažba, obklady jsou keramické. Pokud se vydáme z chodby doleva, vejdem do místnosti ložnice, kde podlahu tvoří dřevěné vlysy.

Půdní prostor

Z 2. NP se dostaneme po schodišti až do půdních neobytných prostor. V budoucnu by se dalo uvažovat o rekonstrukci půdních prostor na obytné podkroví. Podlaha je tvořena cementovým potěrem. Krovní soustava je dřevěná se stojatými stolicemi bez vazných trámů. Předpokládá se uchycení stojatých stolic tesařskými skobami do trámů tradičního trámového stropu nad 2. NP.

Projektová dokumentace rodinného domu viz **Příloha č. 1.**

4.4.8 Stavebně technický stav

Po provedeném pátrání a hledání typových domů odpovídajícího obdobného architektonického vzhledu, fotodokumentace podobných objektů z databází realitních kanceláří, se došlo k závěru, že posuzovaná nemovitá věc pochází z prvorepublikového období. Stáří stavby je tedy datováno při porovnání s jinými stavbami podobného vzhledu a dispozice v rozmezí 1924 - 1932. Pro upřesnění stáří dané nemovité věci bylo požádáno telefonicky Magistrát města Brna, zde po projití uchovaných spisů bylo sděleno, že nemovitá věc byla platně užívána od **16. 6. 1928**. Pro účel ocenění pro potřeby pojišťovnictví je proto stáří objektu stanoveno na **86 let**. V průběhu užívání objektu nedošlo k výrazným změnám v konstrukcích a údržba objektu je silně zanedbaná.

4.5 METODICKÝ POSTUP

Cílem této diplomové práce je stanovení pojistného plnění za škodu na nemovité věci způsobenou nadměrným zatížením sněhem dle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovité věci do původního (provozního) stavu. Pro tento účel je potřeba stanovit a vyhodnotit vliv provedených oprav po pojistné události s hodnotou nemovité věci stanovenou nákladovým způsobem těsně před vznikem pojistné smlouvy mezi pojistitelem a pojistníkem. Úkolem je též zdokumentovat pojistnou událost a popsat zjištěný rozsah škod. Jelikož je daná nemovitá věc silně zanedbaná, počítaná cena těsně před vznikem pojistné události by měla být stanovena za pomoci analytické metody opotřebení.

4.5.1 Výpis z katastru nemovitostí

Stavba č. p. 584 je zapsaná na pozemku parc. č. st. 1288 o výměře 152 m² se způsobem využití jako rodinný dům. K rodinnému domu ještě přísluší parcela č. 1289 o výměře 200 m² se způsobem využití jako zahrada. Vše je zapsáno na listu vlastnictví číslo 887, vlastníkem je Jan Novák.

Výpis z katastru nemovitostí viz **Příloha č. 2.**

4.5.2 Projektová dokumentace

Součástí diplomové práce není původní projektová dokumentace dodaná vlastníkem nemovité věci, jedná se o zaměření skutečného stavu z 21. 9. 2008, které zajistila paní Ing. arch. Yvona Geržová. Součástí zaměření skutečného stavu rodinného domu je:

- půdorys 1. PP,
- půdorys 1. NP,
- půdorys 2. NP,
- půdorys půdních prostor,
- řez rodinným domem a pohled z uliční strany.

Vše je zakresleno na výkresech v měřítku 1:50. Zaměření skutečného stavu rodinného domu viz **Příloha č. 1.**

4.5.3 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva na rodinný dům č. p. 584, k. ú. Černovice, obec Brno byla uzavřena 5. 3. 2008 mezi vlastníkem Janem Novákem a Kooperativou a.s. (pro účel diplomové práce vytvořeno fiktivně). Pojistný limit mezi pojišťovnou a pojistníkem byl stanoven na **1 400 000,- Kč**, roční pojistné činilo 1 395,- Kč.

Součástí diplomové práce jsou všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku Kooperativy a.s., viz **Příloha č. 3.**

4.6 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY TĚSNĚ PŘED VZNIKEM POJISTNÉ UDÁLOSTI

Ke dni ocenění 13. 2. 2014 je platným oceňovacím předpisem vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

Nemovitá věc byla oceněna ve stavu těsně před vznikem pojistné události, která je zapsána ke dni 13. 2. 2014. Celková životnost stavby je stanovena na 100 let. Stáří posuzovaného rodinného domu v době těsně před vznikem pojistné události tedy bylo 86 let.

Po ohlášení bylo provedeno místní šetření hned následující den, tedy 14. 2. 2014. Vlivem deště, rychlého oteplení a zvýšení objemové hmotnosti sněhu vzniklo na střeše poškozeného domu pod nahromaděným sněhem k dosažení mezního stavu únosnosti konstrukce krovu. Těžký sníh prolomil krokve v místě cca středu střešní plochy z uliční strany a narušil tak stropní trám přenášející zatížení ze sloupku krovu (stojaté stolice). Vlivem vysokého oteplení a tání sněhu propadlého do půdních prostor, se voda dostala po nosném zdivu na přední stěnu uliční stěny a způsobila poškození fasádní omítky. Při místním šetření ze dne 14. 2. 2014 bylo zjištěno poškození.

Následuje výčet poškozených konstrukcí:

- vnější uliční fasádní omítka,
- podlaha půdních prostor,
- dřevěný trámový strop,
- tradiční dřevěný krov,
- krytina - pálená taška,
- klempířské konstrukce,
- hromosvod.

Při místním šetření bylo též zjištěno, že některé konstrukce a vybavení jsou již po skončení jejich předpokládané životnosti dané oceňovací vyhláškou, proto je potřeba tyto skutečnosti zohlednit v analytickém výpočtu opotřebení. Protože některé konstrukce a vybavení se při prohlídce zdály stále dostatečně funkční, i když byly po skončení své předpokládané životnosti. Předpokládaná životnost se tedy prodloužila na 90let, jednalo se o:

- dveře,
- okna,
- podlahy obytných místností,
- podlahy ostatních místností,
- krytina z pálených tašek,
- vnitřní omítky vápenné hladké,
- klempířské konstrukce.

Vytápění, elektroinstalace, veškeré rozvody, vybavení kuchyní, záchodů jsou ve špatném technickém stavu, proto se jejich životnost považuje za ukončenou a v nejbližší době by měla být provedena jejich náhrada vlastníkem nemovité věci.

Tab. č. 3 – Výpočet zastavěné plochy ZP a obestavěného prostoru OP

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,70	7,50	2,25	80,25	180,56
	Celkem 1.PP				80,25	180,56

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,60	7,50	3,40	79,50	270,30
	Celkem 1.NP				79,50	270,30

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,59	7,50	3,40	79,43	270,05
	Celkem 2.NP				79,43	270,05

o	Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,59	7,50		79,43	
	- výška půdní nadezdívky			0,55		43,69
	- výška hřebene nad nadezdívkou			3,60		142,97
	Celkem zastřešení				79,43	186,66

Tab. č. 4 – Rekapitulace výměr ZP a OP

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	80,25	180,56
1. nadzemní podlaží	79,50	270,30
2. nadzemní podlaží	79,43	270,05
3. nadzemní podlaží (půdní prostor)	79,43	186,66
Celkem	318,61	907,57
Poměr ZP účelově využitého půdního prostoru k ZP 1.NP (půdní prostor není účelově využit)		100,00%
Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)		100,00%

Tab. č. 5 – Výpočet časové ceny nemovité věci nákladovým způsobem v době těsně před vznikem pojistné události

Rodinný dům zděný podsklepený, s 1. NP a 2. NP					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	D	podsklepený
Střecha				šikmá	s půdním prostorem
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		1 900,00
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,100
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³		2 090,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	907,57
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K _s	-	1,20
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC 112 2,130

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy	betonové, s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo	z cihel plných pálených tl. 450mm	S	0,24300	100	0,24300	1,00	0,24300
3.1	Strop nad 1. PP	železobetonový trámový	S	0,09300	33	0,03069	1,00	0,03069
3.2	Stropy nad 1. NP a 2. NP	tradiční trámový s polštáři, násypem, podbíjením a záklopem	S	0,09300	67	0,06231	1,00	0,06231
4.1	Střecha	krov dřevěný, tradiční se stojatou stolicí	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5.1	Krytina	pálené tašky	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6.1	Klempířské konstrukce	úplně z ocelového pozinkovaného plechu vč. parapetů, svodů	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
8.1	Fasádní omítky	břizolitové	S	0,03300	50	0,01650	1,00	0,01650
8.2	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,03300	50	0,01650	1,00	0,01650
9	Vnější obklady	nejsou	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelny, vany, WC, kuchyně	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	železobetonové prefabrikované stupně uložené do ocelových schodnic	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Dveře	dřevěné	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	dřevěné dvojitá	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Podlahy obytných místn.	dřevěné vlasy, keramická dlažba, PVC	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, betonová mazanina, cementový potěr	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	je instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	el. bojler + kotel kombinovaný na TP	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	je instalována na veřejnou síť	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, elektrická trouba a digestoř	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	2x umývadlo, 2x vana	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	3x závěsné splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	nejsou	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000

	Celkem				1,00000		0,96600
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,96600
Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				5 160,41
Rok odhadu							2014
Rok pořízení							1928
Stáří		S	roků				86
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%				70,71
Výchozí cena		CN	Kč				4 683 433,30
Stupeň dokončení stavby		D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč				4 683 433,30
Odpočet na opotřebení	70,71 %	O	Kč				-3 311 655,69
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p			Kč				1 371 777,61
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28. 2. 1991?							ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč				0,00
Cena časová ke dni odhadu (v době těsně před vznikem pojistné události)			Kč				1 371 778

Cena časová zjištěná nákladovým způsobem v době těsně před vznikem pojistné události způsobené nadměrným zatížením sněhem byla stanovena na **1 375 000,- Kč**. Časová cena je ovlivněná zanedbanou údržbou nemovité věci. Výpočet opotřebení analytickou metodou viz. **Příloha č. 4**.

4.7 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY PO OPRAVĚ NEMOVITÉ VĚCI DO PROVOZUSCHOPNÉHO STAVU

4.7.1 Stanovení hodnoty nemovité věci po opravách nákladovým způsobem

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

Nemovitá věc byla oceněna v době po opravě škod vzniklé pojistnou událostí. Celková životnost stavby je stanovena na 100 let. Stáří posuzovaného rodinného domu po provedených opravách je 86 let.

Po ohlášení pojistné události ze dne 13. 2. 2014, vzniklé vlivem rychlého oteplení počasí a výrazném zvětšení objemové hmotnosti, došlo k dosažení mezního stavu únosnosti konstrukce krovu. Těžký sníh prolomil krokve v místě cca středu střešní plochy z uliční strany a narušil tak stropní trám přenášející zatížení ze sloupku krovu (stojaté stolice). Vlivem vysokého oteplení a tání sněhu propadlého do půdních prostor, se voda dostala po nosném

zdivu na přední stěnu uliční stěny a způsobila poškození fasádní omítky. Byly provedeny tyto opravy:

- vnější uliční fasádní omítky novodobou omítkou,
- podlahy v půdním prostoru nahrazením cementovým potěrem,
- dřevěného trémového stropu, zesílením dřevěnou fošnou a náhradou násypu a záklopu,
- tradičního dřevěného krovu náhradou krokví a lat'ování,
- krytiny - pálená taška, dvoudrážková, rážená,
- klempířských konstrukcí ocelových pozinkovaných,
- hromosvodu.

Zastavěná plocha ZP se nijak nezměnila, výkaz výměr viz tabulka č. 3 a č. 4.

Tab. č. 6 – Výpočet časové ceny nemovité věci nákladovým způsobem v době po opravách konstrukcí a vybavení rodinného domu

Rodinný dům zděný podsklepený, s 1. NP a 2. NP					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	D	podsklepený
Střecha				šikmá	s půdním prostorem
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		1 900,00
Koeficient využití podkroví		Kpod			1,100
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³		2 090,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		907,57
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K _s	-		1,20
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 112	2,130

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
						(5)x(6)/100		(7)*(8)
1	Základy	betonové, s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo	z cihel plných pálených tl. 450mm	S	0,24300	100	0,24300	1,00	0,24300
3.1	Strop nad 1. PP	železobetonový trémový	S	0,09300	33	0,03069	1,00	0,03069
3.2	Stropy nad 1. NP a 2. NP	tradiční trémový s polštáři, násypem, podbíjením a záklopem	S	0,09300	57	0,05301	1,00	0,05301
3.3	Stropy nad 2.NP	zesílení trémového stropu + náhrada	S	0,09300	10	0,00930	1,00	0,00930
4.1	Střecha	krov dřevěný, tradiční se stojatou stolicí	S	0,04200	80	0,03360	1,00	0,03360
4.2	Střecha	dřevěné krokve	S	0,04200	20	0,00840	1,00	0,00840
5.1	Krytina	pálené tašky	S	0,03000	75	0,02250	1,00	0,02250
5.2	Krytina	pálené tašky	S	0,03000	25	0,00750	1,00	0,00750
6.1	Klempířské konstrukce	úplně z ocelového pozinkovaného plechu vč. parapetů, svodů	S	0,00700	75	0,00525	1,00	0,00525
6.2	Klempířské konstrukce	úplně z ocelového pozinkovaného plechu	S	0,00700	25	0,00175	1,00	0,00175

7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
8.1	Fasádní omítky	vápenné hladké, břizolitové	S	0,03300	50	0,01650	1,00	0,01650
8.2	Fasádní omítky	omítka standartního provedení	S	0,03300	50	0,01650	1,00	0,01650
9	Vnější obklady	nejsou	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelny, vany, WC, kuchyně	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	železobetonové prefabrikované stupně uložené do ocelových schodnic	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Dveře	dřevěné	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	dřevěné dvojité	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
14	Podlahy obytných místn.	dřevěné vlisy, keramická dlažba	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15.1	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, betonová mazanina cementový potěr	S	0,01400	85	0,01190	1,00	0,01190
15.2	Podlahy ostatních místn.	betonovým potěrem s úpravou	S	0,01400	15	0,00210	1,00	0,00210
16	Vytápění	ústřední	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	je instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené i teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	el. bojler + kotel kombinovaný na TP	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	je připojen na veřejnou síť	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, elektrická trouba a digestoř	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	2x umývadlo, 2x vana	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	3x závěsné splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	nejsou	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,96600
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,96600
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				5 160,41
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1928
Stáří			S	roků				86
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				66,63
Výchozí cena			CN	Kč				4 683 433,30
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 683 433,30
Odpočet na opotřebení		66,63 %	O	Kč				-3 120 571,61
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p				Kč				1 562 861,69
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28. 2. 1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena časová ke dni odhadu (v době po opravách škod)				Kč				1 562 862

Cena časová zjištěná nákladovým způsobem v době po opravách škod vzniklých pojistnou událostí, po opravách konstrukcí a vybavení rodinného domu je zjištěna na výši

1 565 000,- Kč. Časová cena je ovlivněná zanedbanou údržbou nemovité věci. Výpočet opotřebení analytickou metodou viz **Příloha č. 5.**

4.7.2 Stanovení výše náhrady za škodu

Pro zjištění výše pojistného plnění volí většinou pojišťovna formu buď doložením faktury včetně specifikace prací za opravy škod provedených odbornou firmou, nebo výpočtem nákladů na opravy provedený položkovým rozpočtem. Pro účel diplomové práce a pro podrobnější vykreslení daného problému se stanoví cena podrobným položkovým rozpočtem, užije se softwarová podpora.

Pojistník oznámil elektronicky pojistnou událost (viz **Příloha č. 6**), zde ve zkratce je výčet základních informací týkajících se oznámení škodné události z pojištění majetku.

Pojistník: Jan Novák

Číslo pojistné smlouvy: 123 500

Místo vzniku škody: Olomoucká 584/96, Brno - Černovice 612 00

Popis škody v oznámení: Dne 13. 2. 2014 v době 12:00 - 13:00 proběhlo náhlé oteplení počasí a na střeše rodinného domu byl nahromaděný sníh, jehož objemová hmotnost se vlivem deště a oteplení zvýšila. Střecha neudržela těžký sníh a propadla se v místě cca středu střešní plochy z uliční strany. Střešní tašky jsou v daném místě rozlámané, stejně tak jsou popraskané dvě krokve a laťování. Tající sníh se v podobě vody dostal i na fasádu a způsobil poškození omítky a její odpadnutí. Znalcem byly zapsány tyto skutečnosti na opravy:

1. Vnější uliční fasáda

Vyjádření znalce: *Při propadu střechy do půdního prostoru se tající sníh ve formě vody dostal až na fasádu ze strany uliční viz obr. č. 8. Vlivem opětovného mrznutí došlo k popraskání omítek na více místech této plochy, proto náhrada proběhne v celé ploše dvorní strany fasády. Pro práci bude potřeba instalovat lešení.*



Obr. č. 8 - Odpadlá fasádní omítka způsobená táním sněhu

[fotodokumentace z vlastních zdrojů]

2. Podlaha v prostoru podkroví

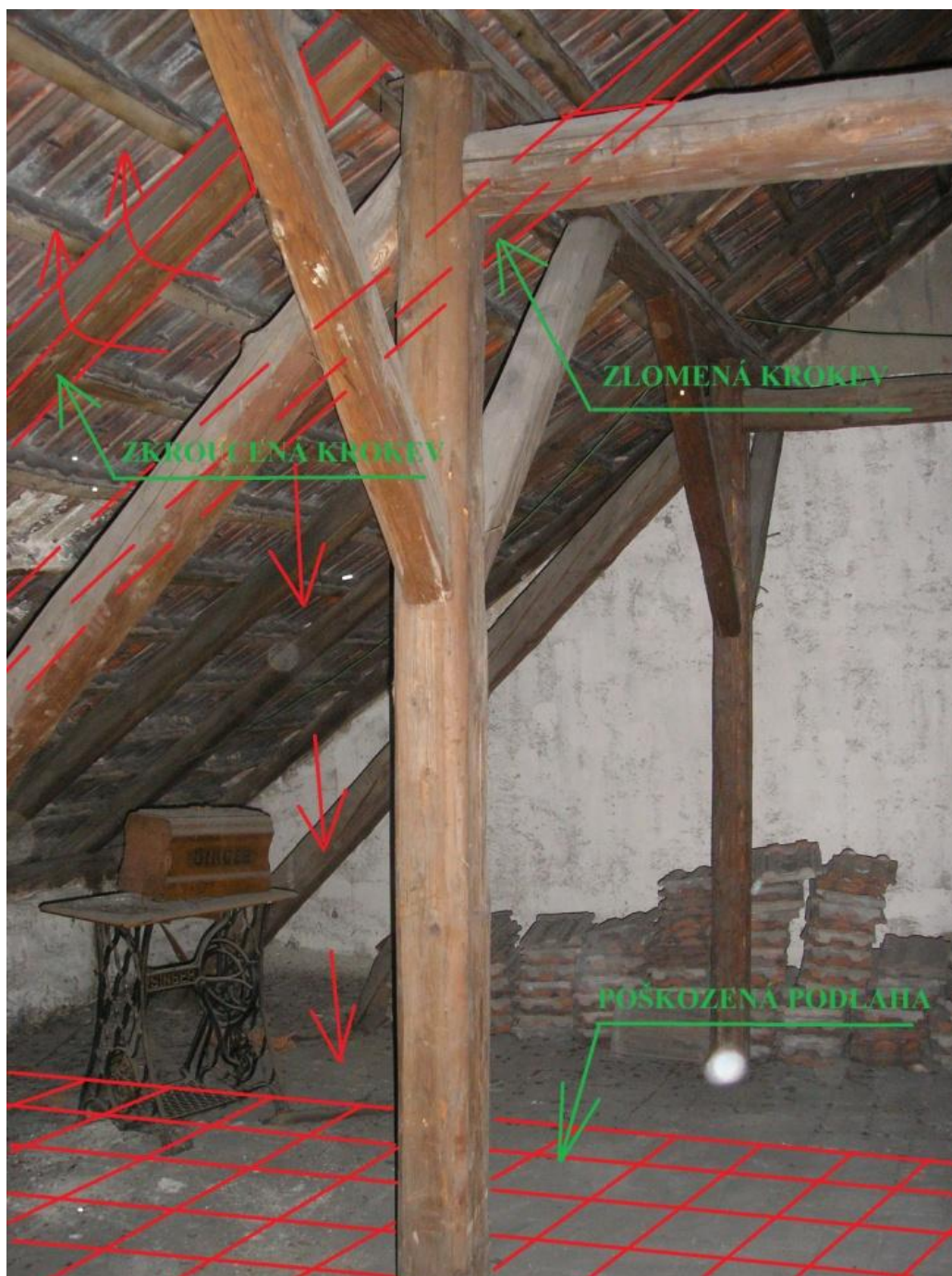
Vyjádření znalce: *Došlo k narušení podlahy vlivem pádu střešních tašek, vrstva cementového potěru bude nahrazena cca v 1/4 podlahové plochy půdního prostoru. Tloušťka cementového potěru je stanovena na 40 - 60 mm (bez výztuže kari sítěmi).*

3. Dřevěný trémový strop

Vyjádření znalce: *Vzhledem k velkému přitížení sněhem přes nosnou stojatou stolicí krovu, musí být trámy stropu nad 2. NP zesíleny z důvodu možného narušení. Pro tento účel je potřeba provést demontáž tradičního trémového stropu v 1/4 plochy stropu nad 2. NP. Zesílení odkrytých trámů pod stojatou stolicí se provede pomocí fošen 80/240mm přišroubováním mezi sebou. Je potřeba obnovit násyp a záklop a betonovou mazaninu v 1/4 plochy daného podlaží.*

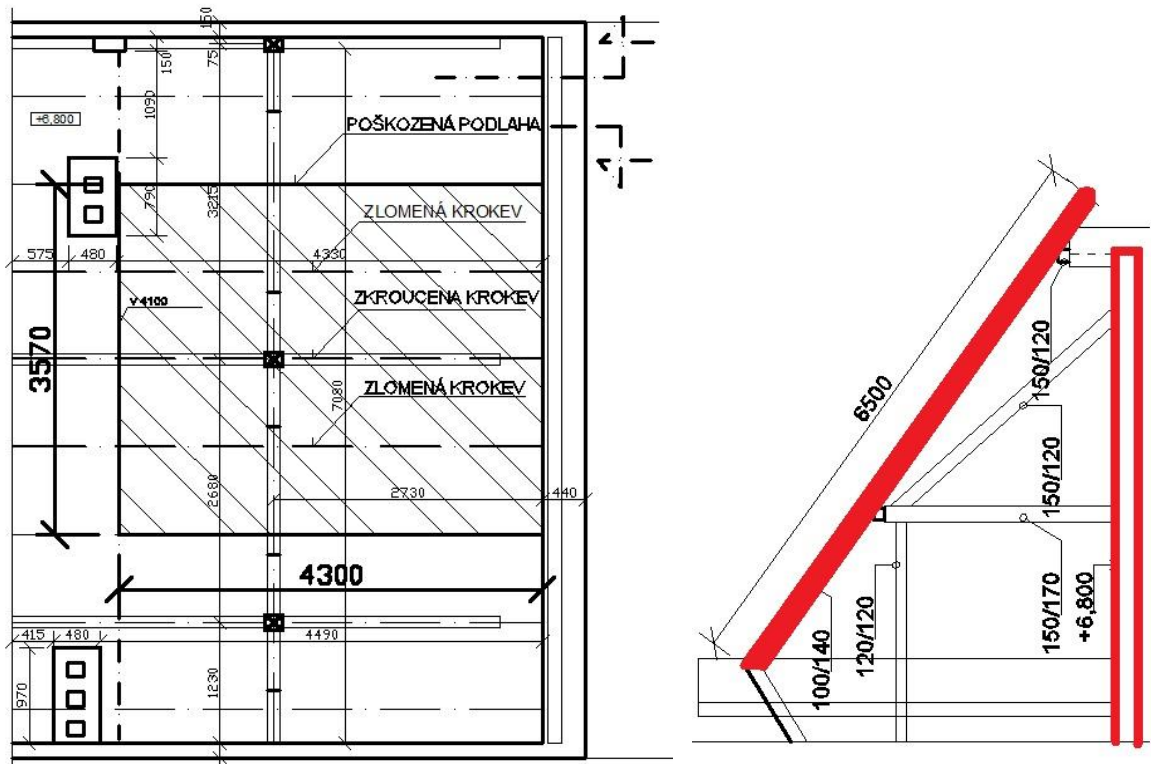
4. Tradiční dřevěný krov

Vyjádření znalce: *V místě propadu střechy se prolomily dvě krokve, jedna krokev se zkroutila. Pro obnovu je potřeba krokve obdélníkového průřezu 100/140mm nahradit novými, užije se jehličnaté smrkové dřevo. Pro uložení krytiny se též obnoví laťování. Nahrazeno tedy bude cca 25% plochy střechy.*



Obr. č. 9 - Narušení krokvi způsobené nadměrným zatížením sněhem

[fotodokumentace z vlastních zdrojů]



Obr. č. 10 - Nákres z místního šetření pořizený 14. 2. 2014

[nákres z vlastních zdrojů]

5. Krytina

Vyjádření znalce: *Sřešní pálené tašky (režné) po prolomení krokvi se propadly na podlahu půdních prostor, některé sřešní tašky dopadly až na předzahrádku před poškozenou nemovitou věcí. Sřešní krytina by ještě plnila svou funkci v provozu cca další 4 roky (stanoveno znalcem - zachovalá sřešní krytina). Obnoví se část propadlé krytiny v rozsahu 25% plochy sřešní roviny novými pálenými režnými taškami.*

6. Klempířské konstrukce

Vyjádření znalce: *Vlivem pádu krokvi též došlo k pokroucení žlabů a celkově klempířských konstrukcí z ocelového pozinkovaného plechu. Obnova se provede náhradou za nové prvky z ocelového pozinkovaného plechu opatřené nátěrem.*

7. Hromosvod

Vyjádření znalce: *Pád krokvi způsobil i strhnutí hromosvodu, který byl nalezen na zemi v předzahrádce uliční strany. Hromosvod již nebyl ve stavu plnit spolehlivě svou funkci, proto bude nahrazen hromosvodem novým.*

Tab. č. 7 – Shrnutí cen stavebních prací na poškozené nemovité věci

KRYCÍ LIST ROZPOČTU				
Objekt :	Název objektu :		JKSO :	
	Rodinný dům			
Stavba :	Název stavby :		SKP :	
	Rekonstrukce			
Projektant :		Počet měrných jednotek :		0
Objednatel :	Jan Novák	Náklady na MJ :		0
Počet listů :		Zakázkové číslo :		
Zpracovatel projektu :		Zhotovitel :		
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY				
Rozpočtové náklady II. a III. hlavy		Vedlejší rozpočtové náklady		
	Dodávka celkem	0	Nepředvídané náklady	3 600
Z	Montáž celkem	35 250	Přesun stavebních kapacit	6 000
R	HSV celkem	79 447	Rezerva na individuální dopravu	2 400
N	PSV celkem	49 997	Území se ztíženými výrobními podmínkami	2 400
	ZRN celkem	164 694		
	HZS	0		
	RN II.a III.hlavy	164 694	Ostatní VRN	0
	ZRN+VRN+HZS	179 094	VRN celkem	14 400
Vypracoval	Za zhotovitele		Za objednatele	
	Jméno :		Jméno : Jan Novák	
Datum : 20.3.214	Datum :		Datum : 20.3.2014	
	Podpis:		Podpis :	
Základ pro DPH	0 % činí :			
Základ pro DPH	15 % činí :		179 093,75 Kč	
DPH	15 % činí :		26 864,00 Kč	
Základ pro DPH	20 % činí :		0,00 Kč	
DPH	20 % činí :		0,00 Kč	
CENA ZA OBJEKT CELKEM			205 958,00 Kč	

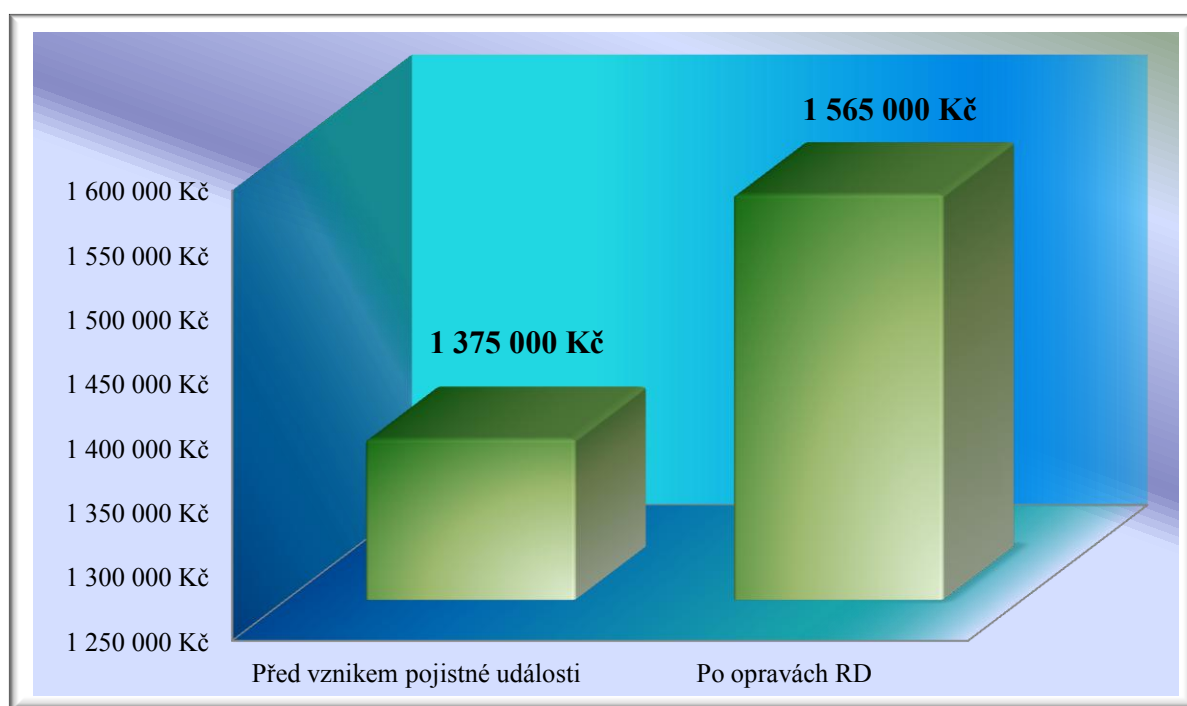
Cena stavebních prací na poškozené nemovité věci je pojišťovnou stanovena pomocí položkového rozpočtu na hodnotu **205 960 Kč**. Pojistné plnění na stanovenou hodnotu poskytne pojišťovna Janu Novákovi na osobní účet dle formuláře vzniku pojistné události, viz **Příloha 6**. Podrobný položkový rozpočet viz **Příloha č. 7**.

5 VÝHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

5.1 REKAPITULACE CEN STANOVENÝCH NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Pro výpočet ceny rodinného domu v průběhu pojistné události byl užil nákladový způsob ocenění. V době těsně před vznikem pojistné události se stanovila cena rodinného domu nákladovým způsobem a potom se stanovila cena rodinného domu nákladovým způsobem až po opravách škod způsobených pojistnou události - nadměrným zatížením sněhem. Pojistná smlouva byla sepsána 5. 3. 2008 (fiktivně), nemovitá věc byla pojištěná v případě živelné události na **1 400 000,- Kč**, po 6 -ti letech vznikla pojistná událost, ohlášená vlastníkem 13. 2. 2014.

Graf č. 1 - Porovnání cen stanovených nákladovým způsobem



Graf ukazuje vývoj ceny nemovité věci zjištěné nákladovým způsobem od doby těsně před vznikem pojistné události způsobené nadměrným zatížením sněhem, až po její opravu. Při porovnání ceny objektu po opravách s cenou objektu v době těsně před vznikem pojistné události znázorňuje, že zhodnocení stavby nákladovým způsobem po opravách je **190 000,- Kč**. Tato skutečnost je způsobená též tím, že objekt má vysoké stáří, zároveň je zanedbaná údržba a některé konstrukce i vybavení jsou po skončení předpokládané životnosti.

5.2 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÍ CENY ZA OPRAVU POLOŽKOVÝM ROZPOČTEM

Výše pojistného plnění je v rozsahu s pojistnými podmínkami dané pojišťovny. Pro výpočet se užil podrobný položkový rozpočet. Pojistné plnění se vztahuje na opravu dílčích narušených konstrukcí v rozsahu pojistné události způsobené nadměrným zatížením sněhem. Pojistné plnění nemovité věci bylo uznáno, tímto i následně provedené opravy do provozuschopného stavu.

Tab. č. 8 – Rekapitulace pojistného plnění zjištěná podrobným položkovým rozpočtem

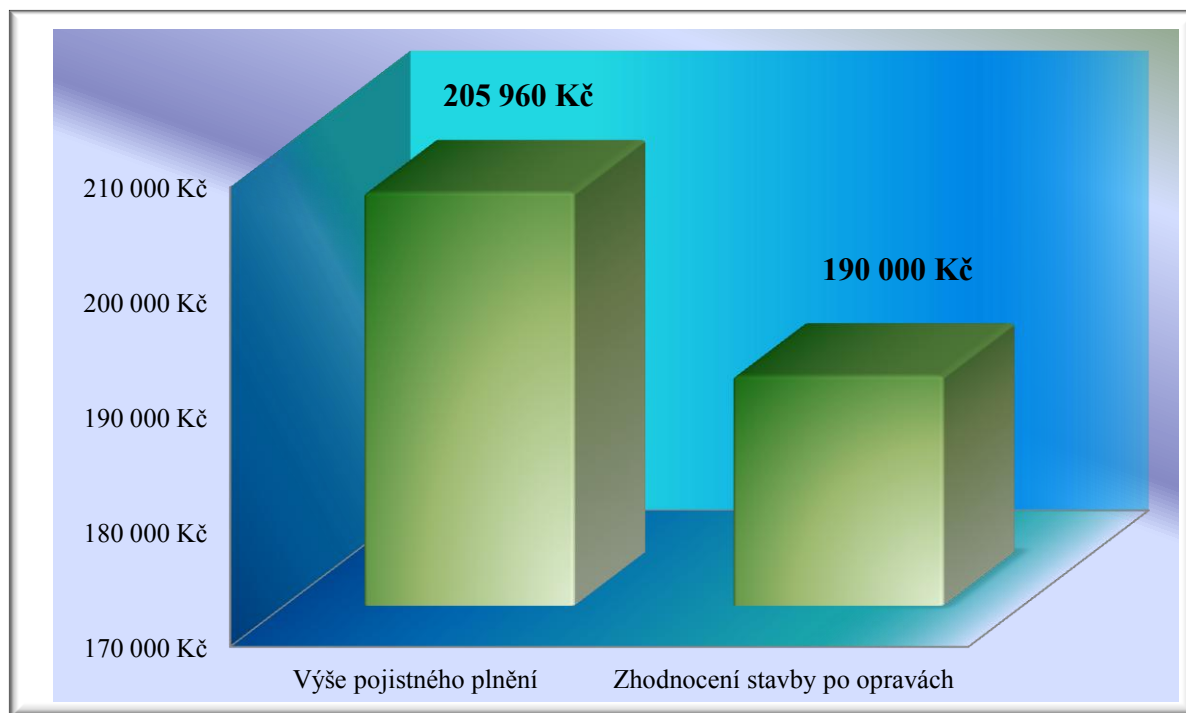
KRYCÍ LIST ROZPOČTU		
ZRN+VRN+HZS	179 094 VRN celkem	14 400
Základ pro DPH	15 % činí :	179 093,75 Kč
DPH	15 % činí :	26 864,00 Kč
Cena za opravu objektu (bez DPH)		205 960,00 Kč

Výše nákladů na provedení nemovité věci do provozuschopného stavu zjištěná podrobným položkovým rozpočtem je stanovena na cenu **205 960,- Kč**.

5.3 POROVNÁNÍ VÝŠE NÁKLADŮ NA ODSTRANĚNÍ ŠKODY ZJIŠTĚNÁ RŮZNÝMI ZPŮSOBY STANOVENÍ CENY

Výpočet výše nákladů na náhradu škody byl proveden jak nákladovým způsobem, tak i podrobným položkovým rozpočtem. Pro účel diplomové práce byly zvoleny dvě metody pro porovnání mezi sebou. Pro další určení výše nákladů na náhradu škody nemovité věci by se mohly užít i metody jako je např. metoda agregovaných položek, nebo též metoda propočtu ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů, bohužel již není součástí této diplomové práce.

Graf č. 2 - Porovnání nákladů stanovených na opravu nemovité věci do provozuschopného stavu



Graf znázorňuje výši pojistného plnění zjištěné nákladovým způsobem (nebo-li zhodnocení stavby po opravě RD) a výši pojistného plnění zjištěné pojišťovnou podrobným položkovým rozpočtem. Výsledek není až tak odlišný, neboť dle položkového rozpočtu je cena oprav RD stanovená na **205 960,- Kč** a zhodnocení stavby po opravách RD nákladovým způsobem je jen o cca **15 960,-Kč** nižší. Vše nasvědčuje tomu, že objekt je opravdu ve špatném stavebním stavu a veškeré výpočty nákladovým způsobem jsou ovlivněny stářím stavby, zanedbanou údržbou a ukončením předpokládané životnosti některých konstrukcí a vybavení.

V tomto případě je na grafu ukázáno, že pokud se vynaloží náklady na opravu RD do původního stavu dle cen stavebních prací, v tomto případě cena RD vzroste, ne však do stejné cenové výše nákladů vynaložené na danou opravu. Proto se doporučuje, aby vlastník nemovité věci nahradil opotřeбенé konstrukce a vybavení novými a teprve poté podepsal **novou pojistnou smlouvu** s pojišťovnou. Předpokládá se pak určité navýšení ceny nemovité věci při zhodnocení, bohužel je již vše závislé na rozhodnutí vlastníka a jeho schopnosti danou nemovitou věc **udržovat**.

6 ZÁVĚR

Téma této diplomové práce jsem si vybral z důvodů prohloubení znalostí v stavební a zároveň v oblasti oceňování nemovitosti pro potřeby pojišťovnictví. Práce si kladla za cíl seznámit čtenáře se základními pojmy z oblasti stavebnictví, oceňování nemovitostí, pojišťovnictví, popsat stavebně technický stav rodinného domu před vznikem pojistné události a popsání stavebně technického stavu po vzniku pojistné události a následné zjištění výše pojistného plnění podrobným položkovým rozpočtem.

Pro tento účel byl vybrán rodinný dům se zanedbanou údržbou, aby se čtenáři ukázalo, jakým způsobem se bude vyvíjet ocenění nemovité věci těsně před vznikem pojistné události a po opravách škody způsobené nadměrným zatížením sněhem.

Požadavky popisu technického stavu jsou obsaženy v praktické části kapitoly 4. Z fotodokumentace **přílohy č. 8** je viditelná zanedbaná údržba, proto pro výpočet nemovité věci nákladovým způsobem byla užita analytická metoda opotřebení. Oprava nemovité věci byla stanovena pro potřeby pojištění dvěma metodami, a to nákladovou metodou ocenění a podrobným položkovým rozpočtem. V kapitole č. 5 jsou vyhodnoceny výsledky a je zde ukázáno, že ačkoliv by pojistné plnění bylo v souladu s pojistnými podmínkami pojišťovny a byla provedena oprava nemovité věci do provozuschopného stavu jak nákladovým způsobem, tak položkovým rozpočtem, cena rodinného domu naroste i vlivem stáří a zanedbané údržby. Pokud tedy vlastník investuje do oprav v rámci výše pojistného plnění dle položkového rozpočtu 205 960,- Kč, nemovitá věc se dle nákladové metody ocenění zhodnotí jen o 190 000, Kč. Tento fakt je způsobený tím, že nákladová metoda ocenění nezahrnuje tak podrobné ceny jednotlivých stavebních konstrukcí, materiálů a cen stavebních prací jako položkový rozpočet. Mylně se pak domníváme, že pokud bychom investovali do nemovité věci patřičnou peněžní sumu na jakékoliv úpravy a opravy, není pravidlem, abychom při možném budoucím prodeji pak inkasovali zisk vyšší, než je peněžní částka, kterou jsme do nemovité věci vložili.

Protože se cena nemovité věci po opravách zvýšila, dochází tedy ke změně pojistné částky oproti původní. Doporučuje se, aby mezi pojistníkem a pojistitelem vznikla nová pojistná smlouva, neboť dochází k podpojištění. Otázkou však zůstává, zda-li vlastník bude stavbu udržovat a opraví na své náklady opotřebované konstrukce a vybavení, mohla by se pak cena nemovité věci ještě zvýšit a nová pojistná smlouva mezi pojištěným a pojistníkem (vlastníkem nemovité věci) by byla nevyhnutelná z důvodů podpojištění.

7 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

NĚMEČEK A., JANATA., *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, C. H. BECK, Praha 2010, 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

MARTINOVIČOVÁ D., *Pojišťovnictví*. Vyd. 1. Brno: Nakladatelství CERM – akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. 143 s. ISBN 978-80-214-3963-4.

ČEJKOVÁ V., NEČAS S., *Pojišťovnictví*, 2. přepřacované vydání, Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, 2006, 130 S. ISBN 80-210-3990-6.

DUCHÁČKOVÁ E., *Principy pojištění a pojišťovnictví*, Vydání I. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., Praha 2003, 178s. ISBN 80-86119-67-X

DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví 3.* vydání - přepřacované. Praha: EKOPRESS, 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Vybrané kapitoly z pojišťovnictví*. 1. Vydání. Praha: Česká asociace pojišťoven, 1996. 176 s.

KREJČÍ, Luboš. *Rozpočtování staveb: TP 3. I.* 1. vyd. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013, 44 s. ISBN 978-80-87438-39-8.

8 LEGISLATIVA

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

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

Zákon č.38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí)

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

Zákon č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

9 JINÉ ZDROJE A WWW STRÁNKY

<http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>

<http://www.brno.cz>

<http://www.zemepis.com/krajecr.php>

http://cs.wikipedia.org/wiki/Jihomoravsk%C3%BD_kraj

<http://csugeo.i-server.cz/>

http://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Brno-m%C4%9Bsto

<http://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/>

<http://www.brno.cz/turista-volny-cas/informace-a-zajimavosti-o-meste/>

<http://www.brno-cernovice.cz/o-cernovicich/>

10 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Schéma úprav objemových podílů.....	20
Tab. č. 2 - Koeficient polohový - K5.....	21
Tab. č. 3 - Výpočet zastavěné plochy ZP a obestavěného prostoru	50
Tab. č. 4 - Rekapitulace výměr ZP a OP.....	50
Tab. č. 5 - Výpočet časové ceny nemovité věci nákladovým způsobem v době těsně před vznikem pojistné události.....	50
Tab. č. 6 - Výpočet časové ceny nemovité věci nákladovým způsobem v době po opravách konstrukcí a vybavení rodinného domu.....	54
Tab. č. 7 - Shrnutí cen stavebních prací na poškozené nemovité věci.....	60
Tab. č. 8 - Rekapitulace pojistného plnění zjištěná podrobným položkovým rozpočtem.....	62

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Mapa krajů a okresů České republiky.....	37
Obr. č. 2 - Geografická mapa Jihomoravského kraje.....	38
Obr. č. 3 - Mapa městských částí statutárního města.....	39

Obr. č. 4 - Výřez mapy brněnské části Černovice.....	41
Obr. č. 5 - Mapa sněhových oblastí dle ČSN EN 1991 - 1 - 3/Z1 platná od října 2006.....	42
Obr. č. 6 - Mapa sněhových oblastí dle 73 00 35 platná do listopadu 2006.....	42
Obr. č. 7 - Rodinný dům na kterém vznikla pojistná událost způsobená nadměrným zatížením sněhem.....	43
Obr. č. 8 - Odpadlá fasádní omítka způsobená táním sněhu.....	57
Obr. č. 9 - Narušení krokví způsobené nadměrným zatížením sněhem.....	58
Obr. č. 10 - Nákres z místního šetření pořízený 14. 2. 2014.....	59

12 SEZNAM GRAFŮ

Graf. č. 1 - Porovnání cen stanovených nákladovým způsobem.....	61
Graf. č. 2 - Porovnání nákladů stanovených na opravu nemovité věci do provozního stavu.....	63

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č.1 - Projektová dokumentace RD Olomoucká 96	
Příloha č.2 - Výpis z katastru nemovitostí	
Příloha č.3 - Pojistné podmínky	
Příloha č.4 - Výpočet opotřebení analytickou metodou s užitím nákladového způsobu ocenění v době těsně před vznikem pojistné události	
Příloha č.5 - Výpočet opotřebení analytickou metodou s užitím nákladového způsobu ocenění v době po opravách konstrukcí a vybavení rodinného domu	
Příloha č.6 - Elektronické oznámení pojistné události ze dne 13. 2. 2014	
Příloha č.7 - Podrobný položkový rozpočet	
Příloha č.8 - Fotodokumentace RD Olomoucká 96	

14 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

ul.	ulice
Sb.	sbírka
č.	číslo
m	běžný metr
m ²	čtvereční metr
m ³	krychlový metr
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
obr.	obrázek
tab.	tabulka
ČSN	Česká technická norma
%	procento
km	kilometr
km ²	kilometr čtvereční
°C	celsiův stupeň
m. n. m.	metr nad mořem
kg/m ²	kilogram na metr čtvereční
MHD	městská hromadná doprava
°	stupeň (pro měření úhlů)
tl.	tloušťka
č. p.	číslo popisné
parc. č. st.	parcelní číslo stavební