

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ ZA ŠKODU NA RODINNÉM DOMĚ VE ZLÍNĚ ZPŮSOBENOU SESUVEM PŮDY

DETERMINATION OF THE AMOUNT OF INSURANCE SETTLEMENTS FOR THE DAMAGE
CAUSED BY LANDSLIDE ON A DETACHED HOUSE IN ZLÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. MICHAL HOŘELKA

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Michal Hořelka

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

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

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

Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Zlíně způsobenou sesuvem půdy

v anglickém jazyce:

Determination of the Amount of Insurance Settlements for the Damage Caused by Landslide on a Detached House in Zlín

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je stanovit pojistnou hodnotu nemovitosti ve vybraném časovém období a to nákladovou metodou, zdokumentovat pojistnou událost a popsat zjištěný rozsah škod, určit způsob uvedení nemovitosti do původního stavu a stanovit přiměřené náklady na provedení oprav v souladu s vybranými všeobecnými podmínkami pojistné smlouvy. Stanovit novou pojistnou hodnotu nemovitosti po opravách a porovnat ji s hodnotou nemovitosti před vznikem pojistné události.

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou sesuvem půdy podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozního) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění

BRADÁČ, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, Brno 2009, 753 s.

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

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

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

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá tématem likvidace pojistné události na vybraném rodinném domě, je stanovena výše pojistného plnění za škodu způsobenou sesuvem půdy. V první, teoretické části diplomové práce jsou objasněny základní pojmy týkající se tří hlavních témat – oceňování nemovitostí, způsobu rozpočtování a pojištěním nemovitostí. Praktická část diplomové práce je zaměřena na likvidaci konkrétní pojistné události na rodinném domě ve Zlíně. V úvodu je objekt lokalizován a je detailně popsána škodní událost. Pro stanovení výše pojistného plnění byl zpracován položkový rozpočet na provedené práce, pro porovnání byly vypravovány ocenění objektu v různých dobách. V závěru práce jsou dosažené výsledky porovnány a vyhodnoceny.

Klíčová slova

pojistná událost, pojistné plnění, oceňování nemovitosti, pojistná smlouva, rozpočet

Abstract

This master's thesis deals with the theme of the liquidation of the insurance claim on the particular family house, there is determined the amount of insurance benefits for the damage caused by landslides. In the first-theoretical part are explained the basic concepts related to the three main themes - valuation of real estates, bill of quantity method and insurance of real estates. The practical part is focused on the liquidation of a particular insurance event on a family house in Zlin. In the introduction of the practical part, the object is localized and the insurance event is described in detail, for comparing were dispatched valuation at different times. In conclusion of the part, there were the results compared and evaluated.

Keywords

insurance event, insurance benefits, valuation of real estate, insurance agreement, bill of quantity.

Bibliografická citace VŠKP

HOŘELKA, M. *Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Zlíně způsobenou sesuvem půdy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013, 85 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

Prohlášení:

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

V Brně, dne 24. 5. 2013

.....

podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. Jaroslavě Kosové za její cenné připomínky a vedení při zpracování této diplomové práce. V neposlední řadě děkuji svým rodičům za všestrannou podporu při studiu.

1 OBSAH

1	OBSAH	7
2	ÚVOD	11
3	TEORETICKÁ ČÁST	12
3.1	ZÁKLADNÍ POJMY	12
3.1.1	Nemovitost	12
3.1.2	Katastr nemovitostí	12
3.1.3	Pozemek	12
3.1.4	Stavba	13
3.1.5	Budova	14
3.1.6	Nebytový prostor	15
3.1.7	Zastavěná plocha podlaží	15
3.1.8	Podlahová plocha	16
3.1.9	Obestavěný prostor	17
3.1.10	Cena a hodnota	19
3.1.11	Životnost stavby	21
3.1.12	Opotřebení stavby	21
3.2	METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	23
3.2.1	Nákladový způsob	23
3.2.2	Výnosový způsob	24

3.2.3	Porovnávací způsob	24
3.2.4	Základní metody oceňování nemovitého majetku	25
3.3	ZPŮSOBY ROZPOČTOVÁNÍ	26
3.3.1	Výkaz výměr	26
3.3.2	Individuální cenová kalkulace	26
3.3.3	Podrobný položkový rozpočet.....	27
3.3.4	Souhrnný rozpočet	27
3.3.5	Metoda agregovaných položek	29
3.3.6	Cena stanovená pomocí THU.....	29
3.4	POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....	30
3.4.1	Likvidace pojistné události	31
3.4.2	Výše pojistného	32
3.4.3	Pojistná smlouva	33
3.4.4	Pojistná událost	34
3.4.5	Pojistné plnění	34
3.4.6	Pojistná hodnota.....	34
3.4.7	Stavební cenový index.....	35
3.4.8	Smluvní strany.....	35
4	PRAKTICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE.....	36
4.1	METODIKA PRÁCE.....	36
4.1.1	Podklady.....	36

4.1.2	Pracovní postup.....	37
4.2	LOKALITA POSUZOVANÉHO PŘEDMĚTU.....	37
4.2.1	Zlínský kraj	37
4.2.2	Město Zlín.....	39
4.3	POSUZOVANÝ OBJEKT	40
4.3.1	Popis stavby	41
4.3.2	Eventuální negativní účinky vnějšího prostředí	45
4.4	POJISTNÁ UDÁLOST	46
4.4.1	Rozsah poškození	46
4.4.2	Postup odstranění zničených konstrukcí a materiálů	46
4.4.3	Postup opravy	49
4.4.4	Rekapitulace rozsahu poškození a oprav	52
4.4.5	Pojistná smlouva	53
4.4.6	Rozpočet a pojistné plnění	54
4.5	OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO OBJEKTU	55
4.5.1	Popis konstrukcí pro potřeby ocenění.....	55
4.5.2	Výpočet výměr stavby:.....	57
4.5.3	Ocenění v době uzavření pojistné smlouvy.....	58
4.5.4	Ocenění v době před pojistnou událostí.....	62
4.5.5	Ocenění v době po pojistné události	65
4.5.6	Ocenění v době po provedených opravách.....	69

4.5.7	Shrnutí výsledků ocenění	73
4.6	VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A JEJICH POROVNÁNÍ.....	73
4.6.1	Vyhodnocení výsledků ocenění	73
4.6.2	Vyhodnocení jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění škod po sesuvu půdy	74
4.6.3	Vyhodnocení vlivu provedených oprav na hodnotu nemovitosti	76
5	ZÁVĚR	78
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	79
7	SEZNAM ZKRATEK	81
8	SEZNAM TABULEK	82
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	83
10	SEZNAM GRAFŮ.....	84
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	85

2 ÚVOD

Pojištění nemovitosti patří v současné době mezi jeden z nejrozšířenějších typů pojištění na tuzemském trhu. Často se stává, že si lidé pletou pojištění nemovitosti s pojištěním domácnosti. Neznalost termínů a znění Všeobecných pojistných podmínek včetně Zvláštních pojistných podmínek má mnohdy za následek mylně nabyté vědomí o pojištění majetku. Při likvidaci pojistné události pak řada lidí zjišťuje, že svůj majetek nemá vhodně pojištěn. Správné určení pojistné hodnoty je velmi klíčové při sjednání podmínek pojištění nemovitosti. Od této hodnoty se totiž stanovuje pojistná částka za nemovitost a tím pádem i nejvyšší možné pojistné plnění, které vám může pojišťovna vyplatit. Nezanedbatelná část klientů pojišťoven zapomíná na riziko podpojištění. Toto riziko vzniká při neaktualizaci nízké pojistné částky, než je skutečná hodnota nemovitosti, která většinou časem narůstá. Smlouvy je proto potřeba pravidelně aktualizovat, popřípadě si ve smlouvě sjednat tzv. indexaci cen.

Cílem této práce je stanovení pojistného plnění na konkrétním rodinném domě a vyhodnocení vlivu provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti. Pro tyto účely bude využito ocenění nemovitosti nákladovým způsobem ve vybraných časových obdobích a položkového rozpočtu. Smyslem práce je nastínit postup likvidace pojistné události.

První část diplomové práce je teoretická a budu se snažit, abych čtenáře seznámil s pojmy, které se týkají pojištění nemovitostí ať přímo nebo nepřímo, ale jsou důležité pro pochopení souvislostí a návazností v postupu práce likvidátora pojistných událostí. Jedná se především o termíny ze zákonů, vyhlášek a norem.

Druhá část diplomové práce se zabývá likvidací fiktivní pojistné události zvoleného rodinného domu. Častokrát dochází k situacím, kdy poškození jsou nespokojení s konečným výsledkem pojistného plnění. Proto jsem se v této části snažil, co nejdříve rozebrat modelový příklad fiktivního pojistného vztahu a stanovit výši pojistného plnění dle dojednaných pojistných podmínek.

Tato práce s názvem Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Zlíně způsobenou sesuvem půdy, by mohla sloužit jako přehled problematiky likvidace pojistných událostí.

3 TEORETICKÁ ČÁST

V této kapitole budou objasněny pojmy týkající se tématu ve třech hlavních částech. V první části jsou převážně použity citace ze zákonů a vyhlášek, v druhé části se zabývám pojmy z oceňování, následují pojmy z rozpočtování a na závěr teoretické části se věnuji pojmům z oblasti pojištění nemovitostí.

3.1 ZÁKLADNÍ POJMY

3.1.1 Nemovitost

Jedná se o pozemek nebo stavbu, která je se zemí spojená pevným základem. Definice nemovitosti vychází z odstavce 2 § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

3.1.2 Katastr nemovitostí

Je dle zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) § 1 (2):

Soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen "nemovitosti") zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen "právní vztahy") a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona. [1]

3.1.3 Pozemek

Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. [1]

Definicí dle katastrálního zákona je takéž:

- Parcela – pozemek geometricky a polohově určený a zobrazený v katastrální mapě současně s parcelním číslem.

- Stavební parcela – pozemek, který je evidovaný jako pozemek - zastavěná plocha a nádvoří.
- Pozemková parcela – pozemek, jenž není stavební parcelou.

Pro potřeby oceňování nemovitostí dle zákona o oceňování se pozemky dělí na:

- *Stavební pozemky, kterými jsou*
 - *Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění (je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění).*
 - *Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.*
 - *Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*
- *Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina.*
- *Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.*
- *Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky.*
- *Jiné pozemky, jsou jimi např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. [2]*

3.1.4 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 trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje

také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. [3]

Dle § 2, odstavce 3 je se změnou dokončené stavby myslí následující:

- Nástavba – jedná se o zvýšení stavby.
- Přístavba – dojde k půdorysnému rozšíření stávající stavby, tyto musí být vzájemně provozně propojené.
- Stavební úprava – jedná se o zachování vnějšího půdorysného i výškového ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Pro potřeby oceňování nemovitostí dle zákona o oceňování se stavby dělí na:

- Stavby pozemní
 - Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
 - Venkovní úpravy.
- Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.
- Vodní nádrže a rybníky.
- Jiné stavby. [2]

3.1.5 Budova

Definice dle katastrálního zákona:

Budovy jsou vymezeny v platném znění katastrálního zákona. Budova je zde definována jako nadzemní stavba, která je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Definice dle zákona o vlastnictví bytů:

Budovou se rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními

konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. [4]

3.1.6 Nebytový prostor

Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu. [2]

Nebytovým prostorem jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy. [5]

3.1.7 Zastavěná plocha podlaží

Pro účely oceňování je tento termín vymezen v příloze č. 1 vyhlášky 3/2008 Sb. v následujících odstavcích:

- (1) *Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*
- (2) *Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

- (3) *Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají. [2]*

3.1.8 Podlahová plocha

Pro účely oceňování je tento termín vymezen v příloze č. 1 vyhlášky 3/2008 Sb. v následujících odstavcích:

- (1) *Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*
- (2) *Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se započte podlahová plocha:*
- a) arkýřů a lodžii,*
 - b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
 - c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2m, a sklepů, pokud jsou místnostmi vynásobená koeficientem 0,8*
 - d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích,*
- (3) *Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:*
- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*

- b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10,
- (4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.
- (5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. [2]

3.1.9 Obestavěný prostor

Pro účely oceňování je tento termín vymezen v příloze č. 1 vyhlášky 3/2008 Sb. v následujících odstavcích:

- (1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.
- (2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:
- a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,
- b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
- c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.
- (3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen
- a) po stranách vnějšími plochami staveb,
- b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci

podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) 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. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

(5) Neodečítají se

a) otvory a výklenky v obvodových zdech,

b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,

c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

(6) Neuvažují se

a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,

b) římsy, pilastry, půsloupy,

c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

(7) Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [2]

Stanovení obestavěného prostoru, lze podle dvou předpisů. Pro účel ocenění nemovitosti se využívá definice dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění. Zde je

obestavěný prostor počítán součtem obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení.

Ve druhém případě se obestavěný prostor počítá dle normy ČSN 73 4055, kdy se sečtou obestavěné prostory základů, spodní stavby, vrchní stavby, zastřešení a doplňujících částí objektu.

3.1.10 Cena a hodnota

Velmi často se v oblasti oceňování setkáváme s pojmy cena a hodnota. Tyto pojmy ať se zdají významově identické, jsou rozdílné. Navíc existuje několik druhů cen a hodnot.

3.1.10.1 Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [6]

3.1.10.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [7]

3.1.10.3 Cena pořizovací

Cena pořizovací ("historická") je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. [6]

3.1.10.4 Cena reprodukční

Pořizovací cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. [6]

3.1.10.5 Časová cena

Je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené náklady, tedy částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení.

3.1.10.6 Cena nová

Je takovou cenou, za kterou je možné v daném čase a místě stejný či srovnatelný majetek znovu pořídit.

3.1.10.7 Tržní cena

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. [6]

3.1.10.8 Věcná hodnota

Věcná hodnota je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzitě užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad. [6]

3.1.10.9 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota ("kapitalizovaná míra zisku", "kapitalizovaný zisk") představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). [6]

3.1.11 Životnost stavby

Je definována jako průměrná doba, kdy stavba plní svou funkci, za daných předepsaných podmínek a opotřebení stavby nepřesáhne povolenou toleranci. Životnost stavby lze rozdělit na technickou a ekonomickou.

Technická životnost stavby je doba od vybudování stavby až po její zchátrání. Především je závislá na použitém materiálu na stavbu a kvalitě provedení konstrukcí dlouhodobé životnosti. Mezi takové konstrukce řadíme základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, střešní nosné konstrukce a schodišťové konstrukce. Tyto konstrukce mají zpravidla životnost vyšší kolem sta let. Jestliže dojde k poškození těchto konstrukcí a přestanou plnit svou funkci, stává se stavba nefunkční a hrozí její zřícení. Případné náklady na uvedení stavby do funkčního stavu bývají často natolik vysoké, že se volí odstranění takové stavby a následné postavení stavby nové.

Ekonomická životnost stavby je definována jako doba od jejího vzniku až po okamžik, kdy dochází ke ztrátě výnosů vzhledem k příliš velkým nákladům na užívání a provoz stavby. Z ekonomického hlediska bývá vhodnější takovou stavbu odstranit pozemek využít k jiné výstavbě.

3.1.12 Opotřebení stavby

Během životního cyklu stavby dochází k jejímu postupnému stárnutí, tedy opotřebení. Tento jev lze také charakterizovat jako znehodnocení nebo amortizaci. Odpočtem opotřebení stavby od životnosti stavby získáme zbytkovou životnost stavby. Způsob výpočtu opotřebení je stanoven ve vyhlášce. Na posuzovaném objektu v praktické části této diplomové práce se počítá opotřebení analytickou metodou.

- *Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.*

- *Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije v případech, kdy je*
 - a) *stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,*

- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- c) podle znalce výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- d) oceňována kulturní památka,
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- f) stavba poškozena vlivem živelné pohromy (zejména povodní nebo požárem).

- Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7.

Zmíněné tabulky jsou uvedeny ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 15.

- Opotřebení se vypočítá podle následujícího vzorce.

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

kde

n = počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících

A_i = objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,00

B_i = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr (B_i / C_i).“ [8]

3.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V této části budou popsány možné způsoby oceňování nemovitého majetku. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů jsou uvedeny tři základní způsoby ocenění nemovitého majetku. Jedná se o nákladový způsob, výnosový způsob a porovnávací způsob. Taktéž je možné navzájem tyto tři způsoby kombinovat, pravidla stanovuje prováděcí vyhláška. Další metody oceňování nemovitostí uvádí Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí. [11]

3.2.1 Nákladový způsob

Metoda vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

3.2.1.1 Stanovení reprodukční ceny, viz následující kapitola 3.3

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Souhrnný rozpočet
- Metoda agregovaných položek
- Cena stanovená pomocí THU

3.2.1.2 Výchozí cena stavby podle oceňovacího předpisu

Oceňovacím předpisem je v tomto případě oceňovací vyhláška. Tato vyhláška k ocenění se průběhu let mění. Ve své praktické části jsem používal oceňovací vyhlášky pro rok 2000, tj. vyhláška 173/2000 Sb. a pro rok 2012 vyhlášku č. 387/2011 Sb. U staveb se určuje jejich opotřebení, kterým se přiměřeně snižuje cena stavby. Podstatou tohoto nákladového způsobu je úprava základní ceny v závislosti na typu stavby. Základní cena je uvedena v příloze platné vyhlášky a představuje cenu za m^3

obestavěného prostoru nebo m^2 podlahové plochy. Takto stanovená základní cena se dále upravuje pomocí několika koeficientů. Koeficienty lze v případě samostatně oceňované části vypočítat dle vzorců ve vyhlášce.

K1 – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K2 – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu.

K3 - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu.

K4 – koeficient vybavení stavby

K5 – koeficient polohový

Ki – koeficient změny cen staveb

Kp – koeficient prodejnosti

3.2.2 Výnosový způsob

Tato metoda vychází ze skutečně dosahovaného výnosu z předmětu ocenění, který lze obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu. Výpočet se provádí zpětně, a to součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Tyto výnosy musí být diskontovány na současnou hodnotu.

Lze tedy říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. [11]

3.2.3 Porovnávací způsob

Tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. U nemovitostí se porovnávají především následující aspekty jako je druh stavby, účel, parametry stavby, velikost, technický stav, kvalita provedení, umístění atd.

Při vyhledávání podkladů pro porovnání se vychází především z databází realitních kancelářů, z internetových serverů nebo vlastních databází soudních znalců.

3.2.4 Základní metody oceňování nemovitého majetku

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. uvádí i následující metody sloužící k ocenění nemovitého majetku:

- Porovnávací metody (srovnávací, komparační)

Vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách.

- Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti

Je počítaná z již zrealizovaných prodejů stejných věcí, u kterých se provede výpočet K_p a to tak, že se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a časovou. Tento vypočtený koeficient se následně násobí s časovou cenou oceňované věci.

- Metoda zjištění věcné hodnoty

Vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, kde se u staveb snižuje o opotřebení.

- Metoda výnosové hodnoty

Základem jsou sčítané zisky plynoucí v budoucnu při pronájmu, které jsou diskontovány na současnou hodnotu.

- Metoda retního oceňování

Zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci (majitelé) srovnatelných věcí.

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

Vychází z průměru vypočteného z věcné či výnosové hodnoty.

- Indexové metody

Vychází z přepočtu cen pomocí různě zvolených odvozených indexů.

- Oceňování podle účetní hodnoty

Vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.

- Metoda zbytku

Zpravidla se používá na ocenění nemovitostí, které nejsou ve stavu vhodném k užívání. Principem je ocenění za fiktivního předpokladu, že je nemovitost v pořádku a od které se odečtou náklady na dosažení použitelného stavu (např. náklady na dokončení, náklady na provedení údržby, náklady na odstranění vady).

3.3 ZPŮSOBY ROZPOČTOVÁNÍ

Součástí každé projektové dokumentace by měl být rozpočet nákladů na stavbu. Rozpočet se vypracovává v několika fázích výstavby. Předběžný rozpočet nákladů se vypracovává v předprojektové fázi stavby, tedy v době, kdy se řeší investiční záměr. Předběžný rozpočet vychází z přibližných objemových ukazatelů, jako např. zastavěná plocha, obestavěný prostor atd., proto poskytuje pouze přibližné výsledky. Položkový rozpočet se zpravidla řeší v projektové fázi stavby. Tento rozpočet vychází z výkazu výměr a z jednotkových cen stavebních prací a materiálů.

3.3.1 Výkaz výměr

Podkladem pro vypracování výkazu výměr je projektová dokumentace stavby. Přesnost výkazu výměr se odvíjí od kvality zpracování projektové dokumentace. Na základě této dokumentace je ve výkazu výměr přesně stanoveno množství jednotlivých položek stavebních prací a jejich množství. Množství se udává v měrných jednotkách (m^3 , m^2 , normohodiny atd.).

3.3.2 Individuální cenová kalkulace

Kalkulace je propočet plánovaných nebo již vzniklých nákladů na daný výkon. Ceny stavebních konstrukcí a prací jsou vztaženy ke kalkulační jednotci, čímž se vymezuje potřebný náklad na měrnou jednotku (1 ks, 1 m, 1 hodinu atd.). V kalkulaci rozlišujeme přímé a nepřímé, neboli režijní náklady. Přímý náklad je přímo zjistitelný na kalkulační

jednici, může to být např. spotřeba materiálu, mzdy dělníků apod. Mezi nepřímé náklady patří např. mzdy administrativních pracovníků, spotřeba elektrické energie atd. Nepřímé náklady jsou společné pro celou výrobu všech výrobků. Kalkulace se většinou sestavuje pomocí kalkulačního vzorce. Formu vzorce si může každý určit sám. Obecná struktura kalkulačního vzorce je následující:

Přímé náklady (PN)

- Přímý materiál (H)
- Přímé mzdy (M)
- Přímé náklady na stroje (S)
- Ostatní přímé náklady (OPN)

Nepřímé náklady (NN)

- Výrobní režie (RV)
- Správní režie (RS)

Náklady celkem

- Zisk (Z)

CENA VYPOČTENÁ

3.3.3 Podrobný položkový rozpočet

Položkový rozpočet se provádí na základě výkazu výměr, kdy se ocení množství materiálů a prací jednotkovými cenami. Každá položka rozpočtu zahrnuje slovní popis, výměru v množstevních jednotkách, jednotkovou cenu v Kč na měrnou jednotku a náklad v Kč za výměru. Položkový rozpočet zpracovává na základě dokumentace provedení stavby. Oceňovací podklady pro tvorbu jednotkových cen poskytují v ČR firmy ÚRS Praha, RTS Brno.

3.3.4 Souhrnný rozpočet

Poskytuje svým členěním přehledné uspořádání nákladů stavby. Celkové náklady na stavbu jsou roztříděny do 11 celků, toto roztřídění je pouze doporučené. Dle dosavadních zvyklostí je těchto 11 celků (hlav) rozčleněných:

- I Projektové a průzkumné práce
- Zahrnuje náklady na činnost projektanta a autorský dozor, geologické práce, průzkumy, geodetické práce. Ocenění těchto prací se odvíjí od výše nákladů na provozní soubory, stavební objekty a stroje a zařízení. Obvykle se počítá procentuálně z objemu těchto nákladů.
- II Provozní soubory
- Zahrnuje náklady na dodávku a montáž strojů a zařízení funkčně spojených se stavbou. Tyto položky se ocení podle skutečných nabídkových cen dodavatelů.
- III Stavební objekty
- Obsahuje náklady na pořízení stavebních objektů. Obvykle zpracováno formou položkového rozpočtu nebo pomocí rozpočtových ukazatelů.
- IV Stroje a zařízení
- Náklady na stroje a zařízení, které nejsou součástí provozních souborů ani stavebních objektů a nevyžadují montáž na stavbě. Ocenění v tržních cenách dodavatelů strojů a zařízení.
- V Umělecká díla
- Zahrnuje náklady na umělecká díla, která jsou součástí stavby.
- VI Vedlejší náklady
- Obsahuje náklady spojené s umístěním stavby (náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, územní vlivy, dopravní náklady při ztížených podmínkách, atd.). Výpočet těchto nákladů se dělá procentní přírůžkou k základním nákladům.
- VII Ostatní náklady
- Náklady na patenty, licence, vysazování trvalých porostů, apod. Ocenění v pořizovacích cenách.

VIII Rezerva

Rezerva na změny cen materiálů, navýšení cen při rekonstrukcích, náklady na pokrytí rizika. Výše rezervy se odvíjí od nákladů na pojištění rizika nebo pomocí procentní přírážky z celkové ceny.

IX Jiné investice

Zahrnují náklady na pořízení pozemku, na nájemné za pozemky sloužící pro zařízení staveniště. Ocenění pozemku v tržních cenách.

X Náklady z investičních prostředků

Obsahuje náklady na nevyužité alternativy projektů, na konzervační a udržovací práce při zastavení stavby. Vyčíslení nákladů podle pořizovacích cen dodavatelů.

XI Náklady z neinvestičních prostředků

Náklady spojené s přípravou a převzetím stavby, kompletační činnost, odborné konzultace. Obvykle procentní přírážkou z celkových nákladů na stavební činnost.

3.3.5 Metoda agregovaných položek

Jedná se o takové položky v rozpočtu, které se skládají z několika prací, spolu souvisejí a vytvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění.

3.3.6 Cena stanovená pomocí THU

Jedná se o propočet ceny pomocí technicko – hospodářských ukazatelů. Využívají se především v oblasti oceňování záměrů staveb ve fázi plánování a propočtů stavebních nákladů. Tyto ceny se sestavují na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů, kdy se na reprezentativních položkových rozpočtech sledují náklady podle jednotlivých druhů staveb. Z této skupiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu stavby.

3.4 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pojištění majetku je zaměřeno na pojišťování rizik a škod, které mohou vzniknout jak fyzickým tak právnickým osobám na jejich majetku. Konkrétně se dělí pojištění majetku na pojištění věcí (movitých a nemovitých) a pojištění zájmů (pohledávek, úvěrů, apod.). V mé diplomové práci se zabývám stanovením výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě, jde tedy o nemovitý majetek.

Pojištění nemovitostí se specializuje především na rizika poškození nebo zničení majetku živelní událostí. Pojišťovny ve většině případů nabízejí i další připojištění, které se vztahuje např. na rozbití skel, odcizení věci krádeží, škody způsobené nárazem dopravního prostředku, atd.

Mezi živelní rizika se řadí:

- požár
- výbuch
- přímý úder blesku
- pád letadla, případně jeho části nebo nákladu
- povodeň a záplava
- vichřice a krupobití
- sesuv půdy či sněhová lavina
- tíha sněhu a námrazy
- zemětřesení
- zřícení skal nebo zemin

Veškeré pojišťovny specifikují ve svých Všeobecných pojistných podmínkách případně v Doplňkových pojistných podmínkách, co si pod konkrétními živelnými riziky představují. V praktické části se zabývám poškození rodinného domu ve Zlíně sesuvem půdy. Sesuvem půdy dle Všeobecných pojistných podmínek se rozumí:

Náhlým sesuvem hornin a zemin se rozumí přírodními vlivy zapříčiněné náhlé sesutí nebo zřícení zeminy nebo horniny. Pojištění se nevztahuje na škody vzniklé:

- v souvislosti se změnou únosnosti základové půdy a procesy spojenými s konsolidací základových poměrů stavby a s objemovými změnami základové půdy,
- v důsledku lidské činnosti (např. průmyslovými provozami, důlní činností, provozováním dopravy, stavebním provozem).

3.4.1 Likvidace pojistné události

Jedná se o soubor činností spojených s vyřizováním pojistné události, který začíná zahájením místního šetření nutného ke zjištění povinnosti pojišťovny plnit a rozsahu této povinnosti. Pojistná událost je uzavřena stanovením pojistného plnění.

3.4.1.1 Hlášení pojistné události

Při vzniku jakékoliv škody způsobené na majetku – nemovitosti by se měl dodržet jakýsi postup, aby nedošlo např. k dalším škodám nebo opomenutí některých činností:

1. Provedení nutných opatření ke zmírnění následků – např. provizorní oprava střešní krytiny, při požáru okamžité volání hasičů, atd.
2. Zdokumentování vzniklé škody – pořízení fotografií dokumentující rozsah škody
3. Nahlášení pojistné události – většina pojišťoven umožňuje nahlášení pojistné události přes své webové rozhraní, kde si stačí stáhnout příslušný formulář a vyplnit jej. Taktéž jsou k dispozici zpravidla bezplatné telefonní linky.

3.4.1.2 Průběh likvidace pojistné události

V pojišťovnách je obvyklou praxí, že na likvidaci pojistných událostí je vyčleněno samostatné oddělení. Běžný postup likvidace po nahlášení pojistné události na nemovitosti je následující:

1. Prohlídka na místě pojistné události – ta by měla proběhnout do dvou dnů od nahlášení pojistné události. Dle rozsahu pojistné události provádí prohlídku technik z pojišťovny nebo likvidátor při škodách většího rozsahu. Při obhlídce se zjišťuje rozsah škody, vypracuje se popis škody včetně fotodokumentace, ověří se příčiny škody a zjistí způsoby jejího odstranění.

2. Evidování pojistné události – v systému pojišťovny se do registru ihned zaeviduje pojistná událost. Z administrativního oddělení je poškozený informován o zaevidování pojistné události a je mu zaslán registrační dopis s instrukcemi.
3. Likvidace pojistné události – na závěr celého šetření po znaleckých posudcích, policejních zprávách apod., likvidátor vypočítá nebo uznává výši pojistného plnění. Způsoby likvidace mohou být následující:
 - a) Likvidace fakturou – nejsnadnější způsob, kdy je doložena faktura za opravu s rozpisem prací a materiálů. Likvidátor rozhodne, zda byly práce provedeny ve správném rozsahu.
 - b) Likvidace rozpočtem – jedná se o nejpracnější způsob likvidace. Likvidátor vypracuje položkový rozpočet na základě, kterého stanoví výši způsobené škody. Často je tento způsob likvidace volen poškozenými z důvodu realizace oprav nemovitosti svépomocí.
 - c) Likvidace totální škody – jedná se o takovou škodu na majetku, kdy likvidátor rozhodne, že náklady na opravu majetku převyšují cenu obvyklou a tudíž je oprava neekonomická.

3.4.2 Výše pojistného

Celková výše pojistného pojištění nemovitosti vychází z velikosti pojistné částky, výše zvolené spoluúčasti a rozsahu sjednaných připojištění. Roli hraje i lokalita, v níž se pojištěná nemovitost nachází s ohledem na riziko, jaké představuje povodeň nebo vloupání. Důležité je správně stanovit dostatečnou pojistnou částku a rozsah pojistných nebezpečí, seznámit se s pojistnými podmínkami, hlavně limity a případnými výlukami z pojištění. Pojištěný by si měl také zjistit, v jakých cenách bude při likvidaci hrazena škoda. Zda půjde o nové ceny – za které by si v daném místě znovu pořídil stejnou nebo porovnatelnou novou věc, nebo to bude časová cena – kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí. V úvahu připadá také obecná cena, kterou by mohl pojištěný získat při prodeji věci v daném okamžiku a místě pojištění. [9]

3.4.3 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva vždy musí obsahovat následující informace, které vymezuje zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě [10]:

- 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 a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové,
- vymezení pojistné doby a doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena,
- v případě pojištění osob, bylo-li dohodnuto, že se oprávněná osoba bude podílet na výnosech pojistitele, způsob, jakým se oprávněná osoba na těchto výnosech bude podílet.
 - Pojistitel je oprávněn zabezpečit identifikaci pojistníka, pojištěného a oprávněné osoby při uzavírání a změně pojistné smlouvy a identifikační údaje o těchto osobách vést ve své evidenci. Identifikačními údaji se rozumí
 - u fyzických osob jméno, popřípadě jména, příjmení, adresa bydliště a rodné číslo nebo datum narození, nebylo-li rodné číslo přiděleno, popřípadě obchodní firma,
 - u právnických osob obchodní firma nebo název právnické osoby, její sídlo a u tuzemských právnických osob též identifikační číslo osoby.
 - Identifikační údaje podle odstavce 2 musí být uvedeny v pojistné smlouvě a v pojistce.
 - Součástí pojistné smlouvy jsou pojistné podmínky vydané pojistitelem, nejsou-li uvedeny přímo v pojistné smlouvě. Pojistník s nimi musí být před uzavřením pojistné smlouvy prokazatelně seznámen, s výjimkou § 23 odst. 4, a bez jeho souhlasu nelze tyto pojistné podmínky měnit.
 - Pojistné podmínky obsahují zejména vymezení podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění, vymezení pojistné události, stanovení podmínek, za

kterých nevzniká pojistiteli povinnost poskytnout pojistné plnění (výluky z pojištění), způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost.

3.4.4 Pojistná událost

Jedná se o nahodilou událost, při kterém pojištěnému vzniká nárok na pojistné plnění. Pojistitel (pojišťovna) je povinen po oznámení škodní události, se kterou je spojen požadavek na plnění z pojištění, bez zbytečného odkladu zahájit šetření nutné ke zjištění rozsahu poškození.

3.4.5 Pojistné plnění

Celková výše pojistného plnění včetně náhrad vynaložených nákladů je pro jednu pojistnou událost omezena sjednanou pojistnou částkou. Pojistitel poskytne pojistné plnění maximálně do výše limitu pojistného plnění stanoveného procentem z pojistné částky bez doplňkového pojištění nebo pevnou finanční částkou v závislosti na sjednané variantě pojištění.

3.4.6 Pojistná hodnota

Pojistná hodnota představuje velikost možné nejvyšší majetkové újmy, která by mohla pojistná událost způsobit. Pojistná hodnota by měla odpovídat pojistné hodnotě pojištěného majetku v době sjednání pojištění a dále by pojistník měl dbát, aby pojistná částka odpovídala pojistné hodnotě pojištěného majetku i během trvání pojištění. Nemělo by docházet k přepojištění, kdy pojistná částka převyšuje pojistnou hodnotu pojištěného majetku a zároveň ani k podpojištění nemovitosti. Podpojištění vzniká tehdy, když je pojistná částka v době pojistné události nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku. Mnohem častější je případ podpojištění nemovitosti, které má za následek snížení pojistného plnění, což je v neprospěch pojištěného. Proti vzniku podpojištění zavedly pojišťovny opatření, kdy je ročně zvyšována pojistná částka a tím pádem i placené pojistné za pomoci tzv. indexace.

3.4.7 Stavební cenový index

Stavební cenový index neboli indexace je stanovena pojistníkem na základě údajů veřejně publikovaných Českým statistickým úřadem nebo Ústavem racionalizace ve stavebnictví. Během trvání pojištění bude pojistná částka a pojistné měněno právě v závislosti na vývoji stavebního cenového indexu za uplynulý pojistný rok. Pokud dojde v průběhu trvání pojištění ke změně tohoto indexu, tak se pro následující rok ve stejném poměru zvýší i pojistná částka a pojistné.

3.4.8 Smluvní strany

Zmíněné názvy vychází ze zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě

- Pojistitel - právnická osoba, která je oprávněna provozovat pojišťovací činnost podle zvláštního zákona
- Pojistník - osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu
- Pojištěný - osoba, na jejíž majetek se soukromé pojištění vztahuje

4 PRAKTICKÁ ČÁST DIPLOMOVÉ PRÁCE

4.1 METODIKA PRÁCE

Hlavním cílem práce je stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou sesuvem půdy podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provoznoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem.

4.1.1 Podklady

- Výkresová dokumentace rodinného domu, Příloha č. 1

V dubnu 2012 bylo diplomantem provedeno zaměření stavby a vypracována výkresová dokumentace v rozsahu potřebném pro účely této diplomové práce. Byly vypracovány následující výkresy:

- Půdorys podzemního podlaží, 1:50
- Půdorys nadzemního podlaží, 1:50
- Půdorys podkroví, 1:50
- Pohledy, 1:100

- Výpis z katastru nemovitostí, Příloha č. 4

Výpis z katastru nemovitostí je vytvořený z internetové aplikace - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>).

Rodinný dům s číslem popisným 293 je na parcele č. 53/12 v katastrálním území Jaroslavice u Zlína, Číslo listu vlastnictví je 707. Vlastnickým právem nemovitosti je společné jmění manželů Josefa a Jitky Hořelkových, adresou Lísková 293, 760 01 Zlín – Jaroslavice.

- Pojistná smlouva, Příloha č. 2
- Všeobecné pojistné podmínky a Zvláštní pojistné podmínky, Příloha č. 3

Pracovní verze pojistné smlouvy pojišťovny Allianz, vytvořená za pomoci pojišťovacího agenta. Smlouva je uzavřena na pana Josefa Hořelku.

- Radonová zpráva, Příloha č. 5

Vytvořená přes internetové rozhraní – Radonové mapy ČR na adrese (www.geologické-mapy.cz)

4.1.2 Pracovní postup

Pomocí nákladové metody ocenění nemovitostí bude zjištěna hodnota nemovitosti v době uzavření pojistné smlouvy, dále v době těsně před pojistnou událostí, po pojistné události a nakonec v době po provedených opravách. Bude popsán rozsah škod a vypracován rozpočet na provedení prací, tak aby zničené konstrukce byly dány do původního, provozuschopného stavu. Na závěr budou porovnány hodnoty nemovitosti před a po pojistné události. Tento rozdíl se přirovná ke skutečným nákladům zjištěným dle rozpočtu.

4.2 LOKALITA POSUZOVANÉHO PŘEDMĚTU

4.2.1 Zlínský kraj

Zlínský kraj je jeden ze 14-ti vyšších územních samosprávných celků v České republice. Nachází se v její východní až jihovýchodní části, podobnou polohu má i v rámci Moravy. Na jihozápadě sousedí s Jihomoravským krajem, na severozápadě s Olomouckým krajem, na severu s Moravskoslezským krajem.

Obrázek 1: Mapa krajů ČR



Zdroj: <http://www.krajskeurady.cz>

Rozloha Zlínského kraje činí 3 964 km², počet obyvatel k 30. 6. 2012 byl 588 343, což je asi 5,6% z celkového počtu obyvatel ČR. Zlínský kraj je tvořen čtyřmi okresy (Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a Zlín). Krajským městem je statutární město Zlín. Hustota zalidnění je 149 obyvatel/km². Krajem protékají tři řeky, Morava, Bečva a Dřevnice. Nejvyšší bodem v kraji je Čertův mlýn o nadmořské výšce 1206 m n.m. Označení kraje normalizovanou klasifikací územních celků je CZ072.

Obrázek 2: Mapa administrativního členění kraje

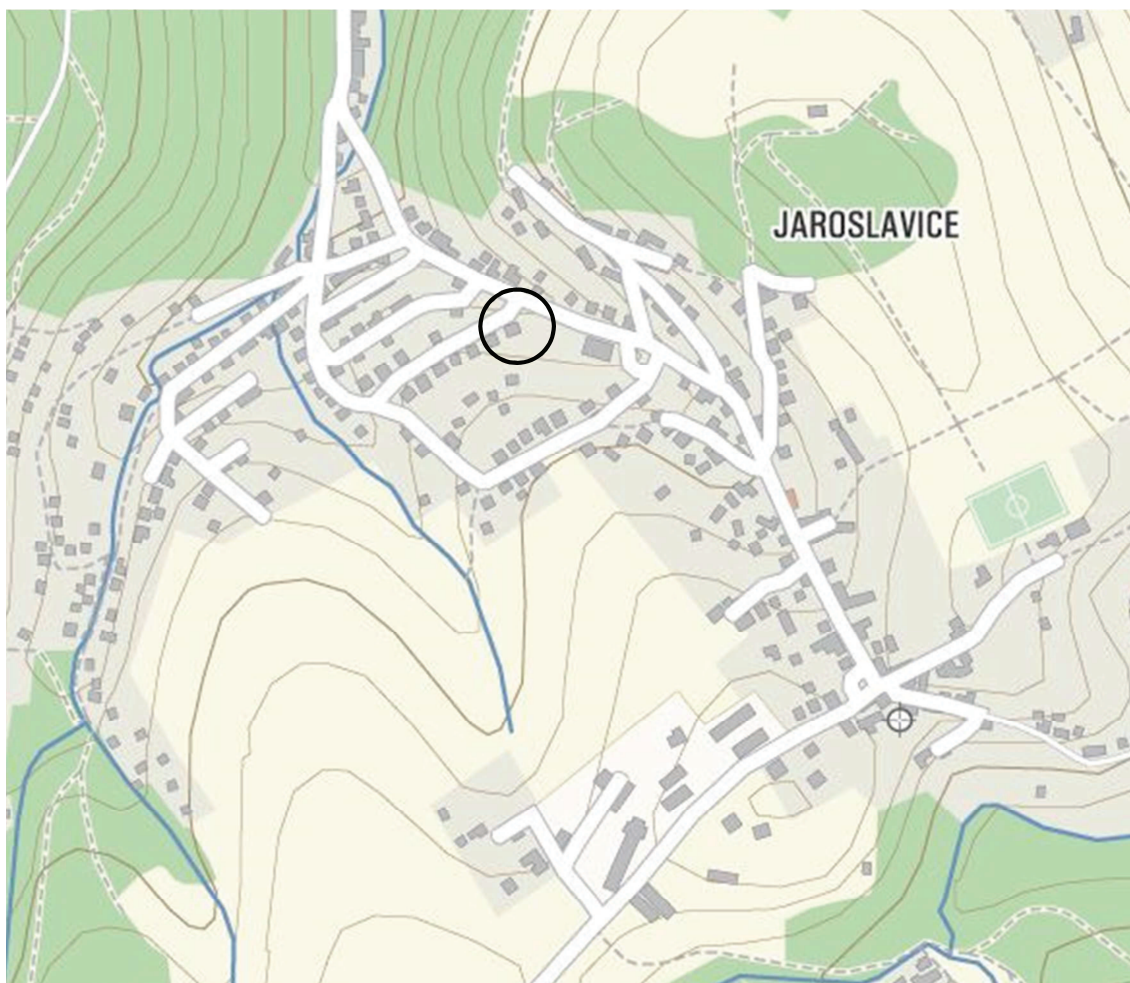


Zdroj: <http://www.czso.cz/>

4.2.2 Město Zlín

Statutární město Zlín leží na v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Vizovických a Hostýnských vrchů. Město je centrem Zlínského kraje a k roku 2011 mělo přibližně 76 tisíc obyvatel. Město je rozděleno do 16-ti městských částí a do 15-ti katastrálních území. Zlín si svým ekonomickým potenciálem udržuje svébytné postavení mezi důležitými městy ČR. Jako zahradní město, harmonicky vsazené do krásného prostředí, zůstává ojedinělým příkladem architektury a urbanismu 20. století.

Obrázek 4: Mapa Jaroslavic



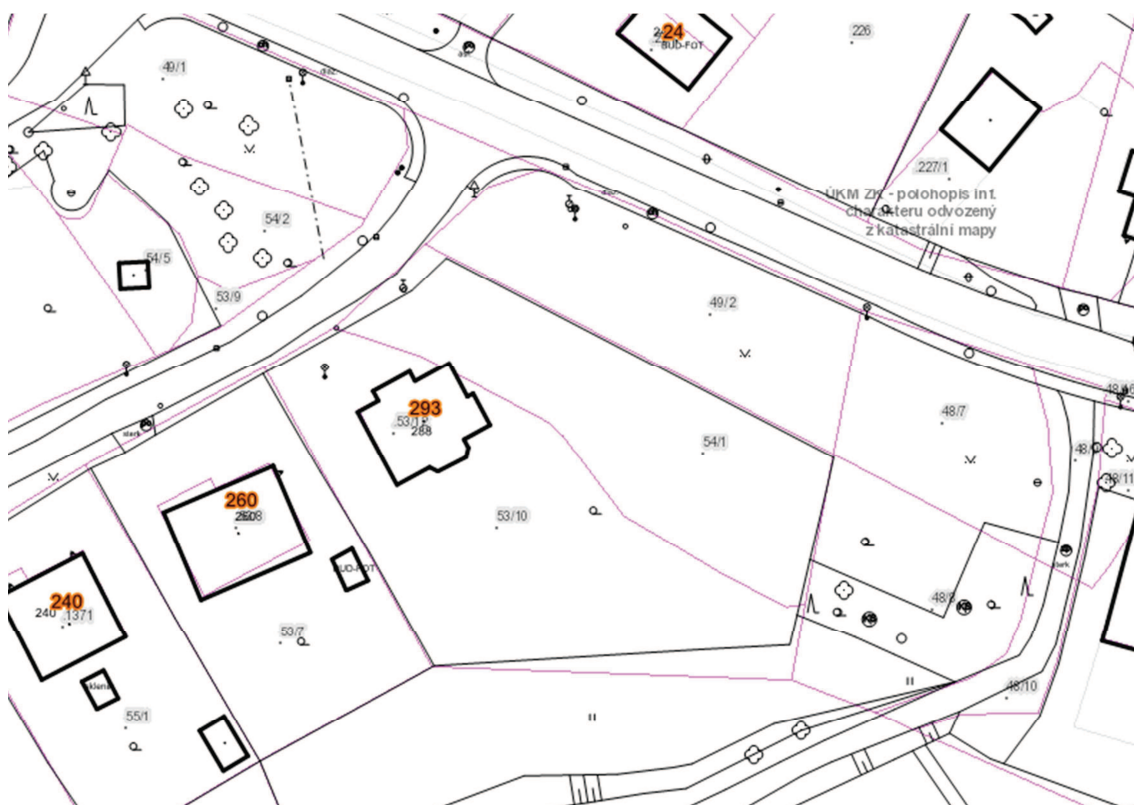
Zdroj: <http://www.geology.cz>

4.3.1 Popis stavby

4.3.1.1 Charakteristika pozemku

Pozemek se nachází u hlavní cesty procházející Jaroslavicemi, přibližně 15 km od centra Zlína. Jedná se o svažité území s jihovýchodní orientací. Na pozemku se nachází rodinný dům, č. p. 293. Pozemek je oplocený drátěným pletivem.

Obrázek 5: Katastrální mapa posuzovaného objektu



Zdroj: <http://portal.geostore.cz>

4.3.1.2 Architektonické řešení

Objekt má obdélníkový půdorys o rozměrech 12,12 x 9,4 m, výška stavby cca 10,5 m. Dům je podsklepený pod celým půdorysem prvního nadzemního podlaží (1NP), ze kterého je zároveň výstup na zahradu, dále je zde obytné podkroví, taktéž nad celým půdorysem 1NP. Na jižní straně domu je polygonální apsida, která je ve střešní části zakončena jehlanovou střechou, zbývající a zároveň převažující prostor je zastřešen klasickou sedlovou střechou. Střešní krov je z klasické dřevěné konstrukce. Fasádní úprava má rýhovanou strukturu, barvu žlutou. Fasádní systém není proveden v místech vystupujícího podzemního podlaží nad upravený terén. Střešní krytina je tvořena hnědou betonovou taškou. Výplně otvorů jsou z převážné části řešeny tak, že rámy jsou v bílém plastovém provedení. Pouze hlavní vstupní dveře z ulice jsou provedeny ze dřeva, barvy hnědé, v horní třetině prosklené. Vstupní dveře a vrata do

podzemního podlaží (1PP) jsou řešeny z palubek barvy hnědé. Veškeré klempířské výrobky jsou řešeny z pozinkovaného plechu v hnědém barevném provedení.

Obrázek 6: Fotodokumentace, pohled na jižní fasádu



Zdroj: Vlastní zpracování

4.3.1.3 Konstrukční a materiálové řešení

Jedná se o tradiční zděný dům z keramických tvarovek Porotherm. Konstrukční systém stavby je podélný stěnový, kdy obvodové nosné stěny doplňuje střední nosná stěna. Jižní část podzemního podlaží je celá pod úrovní terénu, a proto je zde konstrukce zděné stěny z Porothermu doplněna o betonové ztracené bednění vylité betonem. Toto řešení dále pokračuje na západní a severní straně domu, ale zde se již betonová stěna snižuje a kopíruje upravený terén kolem domu. Betonové stěny zde tvoří systém opěrných stěn. V podzemním podlaží jsou na obvodové zdi použity tvárnice Porotherm v tloušťce 365 mm s perem a drážkou na maltu vápenocementovou. V nadzemním podlaží (1NP) i v podkroví jsou na obvodové zdi použity taktéž tvárnice Porotherm v tloušťce 365 mm, s P+D na MVC. Zde je již proveden kontaktní zateplovací fasádní systém ETICS. Ten je tvořen fasádním polystyrenem tloušťky 80 mm a probarvenou akrylátovou rýhovanou omítkou. Příčky jsou tvořeny příčkovým zdívem, rovněž

v systému Porotherm. Základové pasy jsou betonové a základová deska železobetonová. Vodorovné nosné konstrukce jsou v systému Porotherm, kdy železobetonové nosníky jsou doplněny vložkami Miako. Vytápění rodinného domu je řešeno pomocí elektrického podlahového vytápění s regulací pro každou místnost zvlášť. Schodiště spojující všechny podlaží je v centrálním komunikačním prostoru v domě. Každé podlaží spojuje 16 schodišťových stupňů, celkem má tedy schodiště 32 stupňů. Konstrukce schodiště tvoří dvakrát zalomená železobetonová deska. Zrcadlový prostor mezi schodišťovými rameny tvoří vřetenová stěna vyzděná z tvárnic Porotherm, tloušťky 300 mm s P+D na MVC. Dům má dva komíny, které jsou ve střední nosné zdi, oba jsou z prefabrikovaných tvarovek Schiedel. Vybírací otvory jsou vždy v podzemním podlaží a vymetací otvory v nevyužívaném půdním prostoru. Jeden komín je nevyužívaný, druhý má sopouch v nadzemním podlaží (1NP), kde je na něho osazen kouřovod z krbové vložky v obývacím pokoji. Nadstřešní části komínových těles jsou obezděny bílými vápenopískovými cihlami.

4.3.1.4 Dispoziční řešení objektu

Podzemní podlaží (1PP)

Vstup do podzemního podlaží je z východní strany domu. Jeden vstup je přes vrata do samostatného skladu, který není dále propojen s ostatními místnostmi. Druhý vstup je přes klasické vstupní dveře do chodby, ze které jsou dva vstupy do skladu a do centrálního komunikačního prostoru se schodištěm. Z tohoto prostoru jsou přístupné následující místnosti – další sklad, dílna, prádelna a spíž. V prádelně se nachází pračka, nástěnný 150-ti litrový bojler a umyvadlo.

Nadzemní podlaží (1NP)

Hlavní vstup do objektu se nachází na severní straně domu a není využíván díky absenci venkovního vyrovnávacího schodiště. Tento venkovní prostor je částečně krytý přesahem střechy. Přístup do patra (1NP) je tedy přes sklepní prostory nebo přes venkovní terasové dveře na jižní straně domu. Centrální komunikační prostor je v tomto podlaží (1NP) rozšířen o zádveří a podélnou chodbu, která prochází téměř celou délkou domu. Z této chodby jsou přístupny veškeré pokoje v patře. V západní části domu je koupelna a samostatné WC, dále ložnice s okny na jižní i západní straně

domu. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo, na WC je pak závěsná toaletní mísa v systému Geberit a rohové umyvadélko. Hlavní obytný prostor je v jižní a východní části domu a je tvořen obývacím pokojem s jídelním koutem a kuchyní. Tyto prostory nejsou jakkoliv odděleny příčkou nebo uzavřeny dveřmi. V obývacím pokoji se nachází obezděná krbová vložka. Z kuchyně je přístupná lodžie na východní fasádě domu. Z jídelního koutu je výstup na terasu. Část obývacího pokoje tvoří již zmiňovaná polygonální apsida, ve které jsou čtyři okna.

Podkroví

V podkroví se nachází tři pokoje a koupelna s WC. Z centrální chodby se schodištěm jsou přístupné všechny zmíněné místnosti. Na jižní straně domu jsou dva pokoje, další pokoj je na východní straně a má lodžii. Koupelna obsahuje vanu, umyvadlo a závěsnou toaletní mísu v systému Geberit. Nad chodbou jsou stahovací schody na půdu.

4.3.2 Eventuální negativní účinky vnějšího prostředí

Poškození sněhem – objekt se nachází ve III. sněhové oblasti, charakteristické zatížení se uvažuje 1,5 kPa.

Radonové riziko – dle přiložené radonové mapy je výskyt radonu nízký až přechodný. Není potřeba speciálních opatření. Příloha č. 5

Povodně – oblast se nenachází v záplavovém území.

Hluk – nenachází se zde zdroje hluku, které by překračovali povolené limity.

Emise - nenachází se zde zdroj emisí, které by překračovali povolené limity.

Poddolované – nejedná se o poddolované území.

Sesuv půdy – jedná se o svažitý pozemek, kdy vlivem nepříznivého počasí může docházet k menším lokálním sesuvům půdy.

Technická seizmicita – nenachází se zde žádný zdroj, který by negativně ovlivňoval stavu technickou seizmicitou.

Bludné proudy – v této lokalitě se nenachází např. elektrifikované trolejové nebo kolejové vedení, které by mohlo způsobovat bludné proudy.

Výskyt metanu – v oblasti se nevyskytuje žádný zdroj metanu.

4.4 POJISTNÁ UDÁLOST

4.4.1 Rozsah poškození

Dne 11. 9. 2012 došlo k sesunutí části svahu nad rodinným domem. Sesun byl v rozsahu cca 20 m³ zeminy.

Došlo k poničení konstrukcí v nadzemním podlaží (1NP) na jižní straně domu. Sesunutá zemina zasáhla dům v části polygonální apsidy. Škoda byla způsobena jak z venkovní strany, tak v interiéru. V exteriéru byla zničena část fasádního zateplovacího systému ETICS, pilíř nosného zdiva, čtyři okna a parapety. V interiéru byla škoda pouze v místnosti obývacího pokoje. V důsledku velkého množství zeminy, které se dostalo do interiéru přes čtyři zničená okna a vybouraný zděný pilíř, došlo především k poškození jednoho topného okruhu elektrického podlahového vytápění, dále byla škoda na vnitřních omítkách a parapetech.

4.4.2 Postup odstranění zničených konstrukcí a materiálů

V první řadě byla zajištěna hrana sesuvu půdy vysvahováním terénu do nižšího sklonu, v místě záseků bylo provedeno roubení s příložným pažením. Zároveň musel být zajištěn průběžný průvlak, který je nad poničeným zděným pilířem. Poté mohly započít práce na odvozu sesunuté zeminy a vyčištění interiéru. Po vyčištění interiéru a odklizení okolí domu byly demontovány zničené okenní výplně v obývacím pokoji. Výměna otopné rohože v obývacím pokoji zahrnovala kompletní vybourání konstrukce podlahy až na stropní konstrukci. Musela být tudíž odstraněna keramická dlažba, betonový potěr a volně kladený polystyrenu v celém obývacím pokoji. Nato byla otlučena vnitřní omítka ze zdiva a demontovány poničené vnitřní a venkovní parapety. Následně byl stržen fasádní zateplovací systém ETICS. Při jeho demontáži, byla silně poničena maltová vyrovnávací vrstva pod systémem. Proto musela být otlučena i venkovní hrubá omítka. Jako poslední se vyboural poničený zděný pilíř. Stavební suť

byla odvezena do přistavených kontejnerů na pozemku majitele, byla zvlášť roztříděna zemina, plasty, sklo a ostatní stavební suť. Vše bylo odvezeno na skládku Suchý důl ve Zlíně, který je ve vzdálenosti 13 km od posuzovaného objektu.

4.4.2.1 Kvantifikace poškození objektu v exteriéru

V exteriéru byly poškozeny a demontovány následující položky:

1. Výplně stavebních otvorů polygonální apsidy v nadzemním podlaží

Plastové rámy oken.

Množství odstraněných okenních rámu:

$$4 \text{ ks} * 0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m} = \mathbf{6,530 \text{ m}^2}$$

2. Fasáda v místě polygonální apsidy na jižní fasádě

Fasádní zateplovací systém ETICS, EPS tloušťky 80 mm, akrylátová omítka

Množství odstraněného fasádního zateplovacího systému:

$$(5,8 \text{ m} * 2,65 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = \mathbf{8,840 \text{ m}^2}$$

3. Vnější omítka v místě polygonální apsidy na jižní fasádě

Vyrovnávací MVC pod systémem ETICS v tloušťce od 0,5 – 1,5 cm.

Množství odstraněné vnější omítky:

$$(5,8 \text{ m} * 2,65 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = \mathbf{8,840 \text{ m}^2}$$

4. Svislá izolace soklu v místě polygonální apsidy

Asfaltový pás svislé hydroizolace soklu, výška pásu je 0,35 m.

Množství odstraněné izolace ze soklu:

$$5,8 \text{ m} * 0,35 \text{ m} = \mathbf{2,030 \text{ m}^2}$$

5. Venkovní oplechování parapetu oken

Pozinkovaný plech s nátěrem, RŠ = 330 mm.

Množství odstraněného venkovního oplechování:

$$4 \text{ ks} * 0,77 \text{ m} = \mathbf{3,080 \text{ m}}$$

6. Cihelný pilř mezi okny

Zdivo Porotherm P+D, tloušťky 365 mm na maltu vápenocementovou.

Množství vybouraného zdiva:

$$0,365 \text{ m} * 0,79 \text{ m} * 2,37 \text{ m} = \mathbf{0,683 \text{ m}^3}$$

4.4.2.2 Kvantifikace poškození objektu v interiéru

V interiéru byly poškozeny a demontovány následující položky:

1. Keramická dlažba v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Keramická dlažba nalepená na flexibilní lepidlo, tloušťka dlažby 9 mm.

Množství vybourané dlažby je následující: **20,8 m²**

2. Betonový potěr v podlaze v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Betonový potěr pod keramickou dlažbou v tloušťce 50 mm.

Množství vybouraného betonového potěru:

$$20,8 \text{ m}^2 * 0,05 \text{ m} = \mathbf{1,040 \text{ m}^3}$$

3. Tepelná izolace ve skladbě podlahy v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Podlahový polystyren ve skladbě podlahy.

Množství odstraněné tepelné izolace ve skladbě podlahy je následující: **20,8 m²**

4. Vnitřní omítka stěn v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Malta vápenocementová včetně omítky štukové, tloušťka omítek 1,5 – 2,5 cm.

Množství odstraněné vnitřní omítky:

$$(10,3 \text{ m} * 2,5 \text{ m}) + (1,0 \text{ m} * 1,2 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = \mathbf{20,420 \text{ m}^2}$$

5. Vnitřní parapetní desky na oknech v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Laminátové parapetní desky šířky 25 cm.

Množství odstraněných vnitřních parapetních desek: **4 ks**

4.4.3 Postup opravy

Nejprve byl vyzděn pilíř z keramických tvarovek Porotherm, nato bylo odstraněno provizorní podepření průvlaku. Po osazení čtyř nových oken byla v interiéru provedena dvouvrstvá omítka. Načež byl na podlahu volně kladen podlahový polystyren, který byl zakryt separační fólií a kolem stěn byl umístěn dilatační pásek z mirelonu. Před zabetonováním byla na takto připravený podklad umístěna otopná elektrická rohož a zapojena do stávajícího systému. Souběžně s pracemi v interiéru probíhaly práce na venkovní fasádě. Na zeď byla do výšky 35 cm nad upravený terén natavena svislá pojistná hydroizolace. Posléze bylo omítnuto venkovní zdivo vápenocementovou maltou a proveden fasádní zateplovací systém ETICS. Dále byly osazeny jak vnitřní tak venkovní parapety, byla dodělána keramická dlažba v obývacím pokoji včetně keramického soklu a byla provedena malba. Zbývající práce spočívaly v dosypání svahu odloženou zeminou a zpevnění svahu protierozní georohoží. Pata svahu byla navíc stabilizována založením kamenů k patě svahu. Na vodorovném povrchu kolem domu bylo provedeno dmnování předpěstovaným travním kobercem.

4.4.3.1 Kvantifikace obnovených konstrukcí v exteriéru

V exteriéru byly nově osazeny nebo dodělány následující hlavní položky:

1. Cihelný pilíř mezi okny

Zdivo Porotherm P+D, tloušťky 365 mm na maltu vápenocementovou.

Množství nově vyzděného zdiva je následující:

$$0,365 \text{ m} * 0,79 \text{ m} * 2,37 \text{ m} = \mathbf{0,683 \text{ m}^3}$$

2. Výplně stavebních otvorů polygonální apsidy v nadzemním podlaží

Plastové rámy oken se zasklením dvojsklem.

Množství nově umístěných okenních výplní je následující: **4 ks**

3. Svislá izolace soklu v místě polygonální apsidy

Asfaltový pás svislé hydroizolace soklu, výška pásu je 0,35 m.

Množství nově natavené izolace je následující:

$$5,8 \text{ m} * 0,35 \text{ m} = \mathbf{2,030 \text{ m}^2}$$

4. Vnější omítka v místě polygonální apsidy na jižní fasádě

Vyrovnávací MVC pod systémem ETICS v tloušťce od 0,5 – 1,5 cm.

Množství nově omítnutého zdiva je následující:

$$(5,8 \text{ m} * 2,65 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = \mathbf{8,840 \text{ m}^2}$$

5. Fasáda v místě polygonální apsidy na jižní fasádě

Fasádní zateplovací systém ETICS, EPS tloušťky 80 mm, akrylátová omítka

Množství nově zhotoveného zateplovacího systému ETICS je následující:

$$(5,8 \text{ m} * 2,65 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = \mathbf{8,840 \text{ m}^2}$$

6. Venkovní oplechování parapetu oken

Pozinkovaný plech s nátěrem, RŠ = 330 mm.

Množství osazených nových parapetů je následující:

$$4 \text{ ks} * 0,77 \text{ m} = \mathbf{3,080 \text{ m}}$$

7. Zpevnění svahu pomocí georochoží

Protierozní georochož na svahu ve sklonu 1:1.

Množství umístěné georochože je následující:

$$5,0 \text{ m} * 1,15 \text{ m} * 1,15 \text{ koef} = \mathbf{6,613 \text{ m}^2}$$

8. Zpevnění plochy drnováním

Předpěstovaný travní koberec.

Množství položeného travního koberce je následující:

$$8,0 \text{ m} * 1,5 \text{ m} = \mathbf{12,0 \text{ m}^2}$$

4.4.3.2 Kvantifikace obnovených konstrukcí v interiéru

V interiéru byly nově osazeny nebo dodělány následující hlavní položky:

1. Vnitřní omítka stěn v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Malta vápenocementová včetně omítky štukové, tloušťka omítek 1,5 – 2,5 cm.

Množství nově omítnutého zdiva je následující:

$$(10,3 \text{ m} * 2,5 \text{ m}) + (1,0 \text{ m} * 1,2 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = \mathbf{20,420 \text{ m}^2}$$

2. Tepelná izolace ve skladbě podlahy v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Podlahový polystyren ve skladbě podlahy.

Množství položeného polystyrenu je následující: **20,8 m²**

3. Elektrická topná rohož v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Topná rohož o ploše 12,1 m² a o výkonu 1,21 kW.

Množství umístěných topných rohoží v podlaze: **1 ks**

4. Betonový potěr v podlaze v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Betonový potěr pod keramickou dlažbou v tloušťce 50 mm.

Množství nově provedeného potěru je následující:

$$20,8 \text{ m}^2 * 0,05 \text{ m} = 1,040 \text{ m}^3$$

5. Vnitřní parapetní desky na oknech v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Laminátové parapetní desky šířky 25 cm.

Množství nově osazených parapetních desek je následující: **4 ks**

6. Keramická dlažba v místnosti 1.05 – Obývací pokoj

Keramická dlažba nalepená na flexibilní lepidlo, tloušťka dlažby 9 mm.

Množství položené nové dlažby je následující: **20,8 m²**

7. Vnitřní malba na stěnách

Omyvatelná malba ve dvou vrstvách.

Množství provedených nátěrů je následující:

$$(10,3 \text{ m} * 2,5 \text{ m}) + (1,0 \text{ m} * 1,2 \text{ m}) - 4 \text{ ks} * (0,77 \text{ m} * 2,12 \text{ m}) = 20,420 \text{ m}^2$$

4.4.4 Rekapitulace rozsahu poškození a oprav

Tabulka 1: Rekapitulace rozsahu poškození a oprav

Položka	Demontáž		Montáž	
	Exteriér	Interiér	Exteriér	Interiér
Cihelný pilíř mezi okny	0,683 m ³	-	0,683 m ³	-
Výplně stavebních otvorů	6,530 m ²	-	4 ks	-
Svislá izolace soklu	2,030 m ²	-	2,030 m ²	-
Vnější omítka	8,840 m ²	-	8,840 m ²	-
Fasáda v systému ETICS	8,840 m ²	-	8,840 m ²	-
Venkovní oplechování	3,080 m	-	3,080 m	-
Zpevnění svahu georochoží	-	-	6,613 m ²	-

Zpevnění plochy drnováním	-	-	12,0 m ²	-
Vnitřní omítka	-	20,42 m ²	-	20,42 m ²
Tepelná izolace v podlaze	-	20,8 m ²	-	20,8 m ²
Elektrická topná rohož	-	-	-	1 ks
Betonový potěr v podlaze	-	1,040 m ³	-	1,040 m ³
Vnitřní parapetní desky	-	4 ks	-	4 ks
Keramická dlažba	-	20,8 m ²	-	20,8 m ²
Vnitřní malba	-	-	-	20,42 m ²

4.4.5 Pojistná smlouva

4.4.5.1 Předmět plnění

Předmětem pojištění je trvale obývaná nemovitost – rodinný dům.

4.4.5.2 Smluvní strany

Pojistitel – Allianz pojišťovna, a.s.

Pojistník – Josef Hořelka, Lísková 293, 760 01 Zlín

Pojištěný – Josef Hořelka, Lísková 293, 760 01 Zlín

4.4.5.3 Sjednaný rozsah pojištění

Varianta Exkluziv, pojištění se vztahuje i na náhlý sesuv hornin a zemin.

Domluvená pojistná hodnota na cenu časovou činí – 4 734 836 Kč. Částka je určena dle ocenění nemovitosti nákladovým způsobem ze dne 18. 6. 2000.

Stavební cenový index - ANO

4.4.6 Rozpočet a pojistné plnění

4.4.6.1 Určení výše nákladů na odstranění škody dle rozpočtu

Stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou sesuvem půdy podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozuschopného) stavu je provedeno položkovým rozpočtem za pomoci rozpočtářského programu KROS PLUS, Příloha č. 6. Pojistné plnění je stanoveno z ceny časové, tím se rozumí *cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.* Viz VPP článek 21, odst. 5, Příloha č. 3. Ve všeobecných pojistných podmínkách je uvedeno, že dojde-li v důsledku pojistní události k poškození majetku, pojistitel uhradí přiměřený náklad na jeho opravu až do výše nákladu na jeho znovupořízení a to bez ohledu na druhu pojistné hodnoty.

Tabulka 2: Rekapitulace rozpočtu

Kód	Popis	Dodávka	Montáž	Cena celkem
1	2	3	4	5
HSV	Práce a dodávky HSV	25 313,76	54 530,34	79 844,10
1	Zemní práce	7 129,02	22 240,41	29 369,43
3	Svislé a kompletní konstrukce	1 837,27	758,13	2 595,40
4	Vodorovné konstrukce	704,80	255,20	960,00
6	Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	14 615,71	12 926,67	27 542,38
9	Ostatní konstrukce a práce-bourání	1 026,96	18 349,93	19 376,89
99	<i>Přesun hmot</i>	28,23	8 011,13	8 039,36
PSV	Práce a dodávky PSV	30 608,01	12 913,52	43 521,53
711	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	363,84	207,25	571,09
713	Izolace tepelné	2 508,63	889,62	3 398,25
742	Elektromontáže - rozvodný systém	0,00	3 535,00	3 535,00
764	Konstrukce klempířské	511,28	322,45	833,73
766	Konstrukce truhlářské	9 450,00	1 678,56	11 128,56
771	Podlahy z dlaždic	16 424,84	5 245,92	21 670,76
783	Dokončovací práce - nátěry	1 043,12	583,44	1 626,56
784	Dokončovací práce - malby a tapety	306,30	451,28	757,58
	Celkem bez DPH	55 921,77	67 443,86	123 365,63
	DPH (snižovaná 14%)			17 271,19
	Cena celkem s DPH			140 636,82

4.4.6.2 Určení výše pojistného plnění

Výše nákladů určená položkovým rozpočtem na znovuuvedení nemovitosti do původního stavu po pojistné události je totožná s konečným pojistným plněním. Toto pojistné plnění je v souladu s pojistnými podmínkami, které jsou nedílnou součástí uzavřené pojistné smlouvy.

Výše pojistného plnění je 140 640 Kč s DPH.

4.5 OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO OBJEKTU

Objekt byl oceněn nákladovou metodou. Byly vytvořeny ocenění nemovitosti v různých dobách.

1. Ocenění v době uzavření pojistné smlouvy
2. Ocenění v době před pojistnou událostí
3. Ocenění v době po pojistné události
4. Ocenění v době po provedených opravách

4.5.1 Popis konstrukcí pro potřeby ocenění

Konstrukce a vybavení:

1. Základy - jsou provedeny betonové základové pasy. Základová deska je opatřena asfaltovou hydroizolací.

2. Zdivo – hlavní obvodové zdivo je tvořeno keramickými tvárnicemi Porotherm s perem a drážkou na maltu vápenocementovou, tloušťky 365 mm. V podzemním podlaží je toto zdivo doplněno v rámci ochrany před bočním tlakem zeminy železobetonovou stěnou z bednicích tvárnic.

3. Stropy – jedná se o stropní systém Porotherm. Železobetonové nosníky jsou doplněny o keramické vložky Miako. Pod stropy je vždy rovný podhled.

4. Střecha – nad převážnou částí stavby je střecha sedlová, v části nad polygonální apsidou je střecha jehlanová. Konstrukci krovu tvoří dřevěné prvky.

5. Krytina – klasická betonová taška firmy Bramac.

6. Klempířské konstrukce – veškeré oplechování konstrukcí, včetně dešťových svodů jsou provedeny s pozinkovaného plechu.

7. Vnitřní omítky – jsou provedeny jako vápenné štukové

8. Fasádní omítky – jsou provedeny na bázi umělých hmot

9. Vnější obklady – není na budově proveden.

10. Vnitřní obklady – v koupelnách, WC a v kuchyni jsou provedeny standartní keramické obklady

11. Schody – konstrukce schodiště je ze železobetonu, povrchová úprava stupňů je dřevěným obložením. Zábradlí je dřevěné.

12. Dveře – vnitřní interiérové dveře z převážné části plné, dvoje jsou z poloviny proskleny. Dveře na terasu jsou z plastových profilů zasklené izolačním dvojsklem.

13. Okna – jsou plastových profilů, zaskleno izolačním dvojsklem

14. Podlahy obytných místností – ve všech obytných místnostech je keramická dlažba.

15. Podlahy ostatních místností – ve všech ostatních místnostech je keramická dlažba.

16. Vytápění – je pomocí elektrických podlahových otopných rohoží.

17. Elektroinstalace – běžná elektroinstalace 220/380V včetně jističů.

18. Bleskosvod – na střeše je instalovaný bleskosvod.

19. Rozvod vody – v domě je proveden rozvod teplé a studené vody.

20. Zdroj teplé vody – je nástěnný elektrický bojler o obsahu 160l umístěný v prádelně.

21. Instalace plynu – není provedeno.

22. Kanalizace – objekt je odkanalizován do veřejné kanalizace.

23. Vybavení kuchyní – běžné vybavení kuchyně elektrickými spotřebiči.

24. Vnitřní vybavení – koupelny jsou vybaveny umyvadly, vanou a sprchovým koutem.

25. Záchod – standartní splachovací záchodová mísa.

26. Ostatní – kuchyně je vybavena digestoří, v obývacím pokoji je obestavená krbová vložka, v domě je telefon.

27. Konstrukce neuvedené – nejsou uvedeny.

4.5.2 Výpočet výměr stavby:

Následující tabulka obsahující výpočty výměr objektu. Byly využity pro všechna ocenění v modelovém příkladu a pro pojistnou smlouvu.

Tabulka 3: Výpočet výměr posunovaného objektu

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
1. část	12,220	8,800	2,920	107,54	314,01
2. část	5,170	1,180	2,920	6,10	17,81
3. část	3,910	1,000	2,920	3,91	11,42
4. část	5,430	1,770	2,920	9,61	28,06
5. část	0,930	0,940	2,920	0,87	2,55
Celkem 1.PP				126,29	368,75
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
1. část	12,120	9,400	2,870	113,93	326,97
2. část	5,150	0,770	2,870	3,97	11,38
3. část	0,780	0,770	2,870	0,60	1,72
Celkem 1.NP				117,30	336,63
Podkroví	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
1. část - nadezdívka	12,120	9,400	1,470	113,93	167,47
2. část - vrchní část	12,120	9,400	1,310	113,93	112,01
3. část - věžička	5,150	0,770	2,970	3,97	11,78

4. část - věžička	0,780	0,770	2,970	0,60	1,78
Celkem Podkroví				117,30	289,48
Nevyužitá část zastřeš.	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Vrchní část	12,120	5,590	1,940	67,75	65,72
Vrchní část 1 - věžička	5,700	5,570	1,990	31,75	31,59
Vrchní část 2 - věžička	3,360	5,570	1,990	18,72	18,62
Celkem krov				80,78	78,69
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
Spodní stavba	1. podzemní podlaží			126,29	368,75
Vrchní stavba	1. nadzemní podlaží			117,30	336,63
	Podkroví			117,30	289,48
Zastřešení	Nevyužitá část			80,78	78,69
Celkem užitná plocha				441,67	
Celkem ZP				127,00	1 074,00

4.5.3 Ocenění v době uzavření pojistné smlouvy

Účelem ocenění nemovitosti je stanovení pojistné hodnoty rodinného domu v Jaroslavicích č. p. 293 k 18. 6. 2000 a vytvoření pojistné smlouvy. K ocenění je použito nákladové metody podle platného cenového předpisu, tj. zákona 151/1997 o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 173/2000 Sb., podle stavu ke dni 18. 6. 2000. Dle § 46 se zjištěná celková cena zaokrouhlí na desetikoruny. Hodnota nemovitosti je vyjádřena bez koeficientu Kp.

Tabulka 4: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 18. 6. 2000

Výpočet ceny ke dni 18.6.2000 - RD podsklepený, s jedním NP, k-ce zděná					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 173/2000 Sb.		typ	C	podsklepený	
Střecha		sklonitá		s podkrovím	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 130,00	
Koeficient využití podkroví	(příloha č. 6 vyhl.)	Kpod	-	1,120	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³	2 385,60	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 074,00	
Koeficient polohový	(příloha č. 13 vyhlášky)	K ₅	-	1,10	
Koeficient změny cen stavek (příloha č. 32 vyhl., dle SKP)		K _i	-	SKP 46.21.11.1	1,585
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 33 vyhlášky)	Kp	-	1,087	

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,05994
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	4 408,60
Zákl. cena upravená s K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³	4 792,15
Rok odhadu				2000
Rok pořízení				2000
Stáří		S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analytický)				analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	0,00
Výchozí cena		C _N	Kč	4 734 836,40
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		C _{ND}	Kč	4 734 836,40
Odpočet na opotřebení 0,00 %		O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p			Kč	4 734 836,40
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 ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	4 734 836,40
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč	5 146 767,17
Náklady na dokončení (bez K _p)			Kč	0,00
C _N dokončené stavby, s K _p			Kč	5 146 767,17

Tabulka 5: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 18. 6. 2000

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl.36 cm	S	0,21200	80	0,16960	1,00	0,16960
2	Zdivo	betonové tl. 30 cm	S	0,21200	20	0,04240	1,00	0,04240
3	Stropy	ŽB nosník MIAKO, rovný pohled	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonová taška	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské kce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	na bázi umělých hmot	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	sokl	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dř.obklad stupňů, zábradlí dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké; náplňové plné a prosklené	S	0,03200	89	0,02848	1,00	0,02848
12	Dveře	plastové s izolačním dvojsklem	N	0,03200	11	0,00352	1,54	0,00542
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obyt. místn.	keramická dlažba	N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ost. místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	el. podlahové	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř, krb, telefon	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Kce nevedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,00000		1,05994

Tabulka 6: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 18. 6. 2000

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07736	100	0,07736	0,07736	0	175	0,00000	0,00000
2	Zdivo	0,16001	100	0,16001	0,16001	0	140	0,00000	0,00000
2	Zdivo	0,04000	100	0,04000	0,04000	0	140	0,00000	0,00000
3	Stropy	0,07453	100	0,07453	0,07453	0	140	0,00000	0,00000
4	Střecha	0,06887	100	0,06887	0,06887	0	110	0,00000	0,00000
5	Krytina	0,03208	100	0,03208	0,03208	0	60	0,00000	0,00000
6	Klempířské kce	0,00849	100	0,00849	0,00849	0	55	0,00000	0,00000
7	Vnitřní omítky	0,05472	100	0,05472	0,05472	0	65	0,00000	0,00000
8	Fasádní omítky	0,02642	100	0,02642	0,02642	0	45	0,00000	0,00000
9	Vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02170	100	0,02170	0,02170	0	40	0,00000	0,00000
11	Schody	0,00943	100	0,00943	0,00943	0	140	0,00000	0,00000
12	Dveře	0,02687	100	0,02687	0,02687	0	65	0,00000	0,00000
12	Dveře	0,00511	100	0,00511	0,00511	0	65	0,00000	0,00000
13	Okna	0,07555	100	0,07555	0,07555	0	65	0,00000	0,00000
14	Podlahy obyt. místn.	0,03196	100	0,03196	0,03196	0	50	0,00000	0,00000
15	Podlahy ost. místn.	0,00943	100	0,00943	0,00943	0	50	0,00000	0,00000
16	Vytápění	0,07555	100	0,07555	0,07555	0	40	0,00000	0,00000
17	Elektroinstalace	0,04057	100	0,04057	0,04057	0	40	0,00000	0,00000
18	Bleskosvod	0,00566	100	0,00566	0,00566	0	40	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03019	100	0,03019	0,03019	0	40	0,00000	0,00000
20	Zdroj teplé vody	0,01793	100	0,01793	0,01793	0	40	0,00000	0,00000
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
22	Kanalizace	0,02925	100	0,02925	0,02925	0	50	0,00000	0,00000
23	Vybavení kuchyní	0,00472	100	0,00472	0,00472	0	25	0,00000	0,00000
24	Vnitřní vybavení	0,03868	100	0,03868	0,03868	0	50	0,00000	0,00000
25	Záchod	0,00283	100	0,00283	0,00283	0	50	0,00000	0,00000
26	Ostatní	0,03208	100	0,03208	0,03208	0	40	0,00000	0,00000
27	Kce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				0,00 %
					Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				1,00

4.5.4 Ocenění v době před pojistnou událostí

Účel ocenění před pojistnou událostí je stanovení hodnoty rodinného domu podle platného cenového předpisu, jako výchozí podklad pro výpočet zjištění vlivu budoucích provedených oprav nutných k uvedení nemovitosti do původního stavu před pojistnou událostí. K ocenění je použito nákladové metody podle platného cenového předpisu, tj. zákona 151/1997 o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 10. 9. 2012. Dle § 46 se zjištěná celková cena zaokrouhlí na desetikoruny. Hodnota nemovitosti je vyjádřena bez koeficientu Kp.

Tabulka 7: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 10. 9. 2012

Výpočet ceny ke dni 10.9.2012 - rodinný dům podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, k-ce zděná				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 387/2011 Sb.		typ	C	podsklepený
Střecha			sklonitá	s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 130,00
Koeficient využití podkroví		Kpod	-	1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³	2 385,60
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 074,00
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,10
Koeficient změny cen stavet	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC	K _i	-	CZ-CC: 111 2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	1,147

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,05994
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	5 994,03
Zákl. cena upravená s K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³	6 875,15
Rok odhadu				2012
Rok pořízení				2000
Stáří		S	roků	12
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analytický)				analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	17,87
Výchozí cena		C _N	Kč	6 437 588,22
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		C _{ND}	Kč	6 437 588,22
Odpočet na opotřebení 17,87 %		O	Kč	-1 150 397,01
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p			Kč	5 287 191,21
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 ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	5 287 191,21
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč	6 064 408,32
Náklady na dokončení (bez K _p)			Kč	0,00
C _N dokončené stavby, s K _p			Kč	6 064 408,32

Tabulka 8: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 10. 9. 2012

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl.36 cm	S	0,21200	80	0,16960	1,00	0,16960
2	Zdivo	betonové tl. 30 cm	S	0,21200	20	0,04240	1,00	0,04240
3	Stropy	ŽB nosník MIAKO, rovný podhled	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonová taška	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu v č. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	na bázi umělých hmot	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	sokl	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dř.obklad stupňů,zábradlí dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké; náplňové plné a prosklené	S	0,03200	89	0,02848	1,00	0,02848
12	Dveře	plastové s izolačním dvojsklem	N	0,03200	11	0,00352	1,54	0,00542
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
14	Podlahy obytných	keramická dlažba	N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	el. podlahové	N	0,05200	100	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř, krb, telefon	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,00000		1,05994

Tabulka 9: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 10. 9. 2012

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07736	100	0,07736	0,07736	12	175	0,06857	0,53048
2	Zdivo	0,16001	100	0,16001	0,16001	12	140	0,08571	1,37144
2	Zdivo	0,04000	100	0,04000	0,04000	12	140	0,08571	0,34286
3	Stropy	0,07453	100	0,07453	0,07453	12	140	0,08571	0,63882
4	Střecha	0,06887	100	0,06887	0,06887	12	110	0,10909	0,75132
5	Krytina	0,03208	100	0,03208	0,03208	12	60	0,20000	0,64155
6	Klempířské konstrukce	0,00849	100	0,00849	0,00849	12	55	0,21818	0,18526
7	Vnitřní omítky	0,05472	100	0,05472	0,05472	12	65	0,18462	1,01024
8	Fasádní omítky	0,02642	100	0,02642	0,02642	12	45	0,26667	0,70445
9	Vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02170	100	0,02170	0,02170	12	40	0,30000	0,65098
11	Schody	0,00943	100	0,00943	0,00943	12	140	0,08571	0,08086
12	Dveře	0,02687	100	0,02687	0,02687	12	65	0,18462	0,49606
12	Dveře	0,00511	100	0,00511	0,00511	12	65	0,18462	0,09441
13	Okna	0,07555	100	0,07555	0,07555	12	65	0,18462	1,39483
14	Podlahy obytných	0,03196	100	0,03196	0,03196	12	50	0,24000	0,76714
15	Podlahy ostatních	0,00943	100	0,00943	0,00943	12	50	0,24000	0,22643
16	Vytápění	0,07555	100	0,07555	0,07555	12	40	0,30000	2,26654
17	Elektroinstalace	0,04057	100	0,04057	0,04057	12	40	0,30000	1,21705
18	Bleskosvod	0,00566	100	0,00566	0,00566	12	40	0,30000	0,16982
19	Rozvod vody	0,03019	100	0,03019	0,03019	12	40	0,30000	0,90571
20	Zdroj teplé vody	0,01793	100	0,01793	0,01793	12	40	0,30000	0,53777
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
22	Kanalizace	0,02925	100	0,02925	0,02925	12	50	0,24000	0,70193
23	Vybavení kuchyní	0,00472	100	0,00472	0,00472	12	25	0,48000	0,22643
24	Vnitřní vybavení	0,03868	100	0,03868	0,03868	12	50	0,24000	0,92835
25	Záchod	0,00283	100	0,00283	0,00283	12	50	0,24000	0,06793
26	Ostatní	0,03208	100	0,03208	0,03208	12	40	0,30000	0,96232
27	Konstrukce	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				17,87 %
					Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				1,00

4.5.5 Ocenění v době po pojistné události

Ocenění těsně po pojistné události, kdy ještě neproběhly žádné práce na opravách rodinného domu č. p. 293, je nutné provést pro zjištění rozsahu škod po sesuvu půdy. Vypočtené náklady na dokončení stavby představují rozsah škod a budou v závěru

porovnány s výpočtem nákladů pomocí položkového rozpočtu. K ocenění je použito nákladové metody podle platného cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 12. 9. 2012. Dle § 46 se zjištěná celková cena zaokrouhlí na desetikoruny. Hodnota nemovitosti je vyjádřena bez koeficientu Kp.

Tabulka 10: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 12. 9. 2012

Výpočet ceny ke dni 12.9.2012 - rodinný dům podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, k-ce zděná				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 387/2011 Sb.	typ	C	podsklepený	
Střecha		sklonitá	s podkrovím	
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC ¹	Kč/m ³	2 130,00	
Koeficient využití podkroví	Kpod	-	1,120	
Základní cena po 1. úpravě = ZC ¹ x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³	2 385,60	
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	1 074,00	
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,10	
Koeficient změny cen stavet (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 111	2,155
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	1,147	

Koeficient vybavení (z výpočtu výše)	K ₄	-	1,05994	
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ³	5 994,03	
Zákl. cena upravená s Kp	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x Kp	ZCU	Kč/m ³	6 875,15
Rok odhadu	2012			
Rok pořízení	2000			
Stáří	S	roků	12	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)	analyticky			
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	viz anal. výpočet	
Opotřebení	O	%	17,83	
Výchozí cena	CN	Kč	6 437 588,22	
Stupeň dokončení stavby	D	%	96,93	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	6 239 954,26	
Odpočet na opotřebení 17,83 %	O	Kč	-1 112 583,84	
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	5 127 370,42	
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 ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	5 127 370,42	
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C _N	Kč	5 881 093,87	
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč	197 633,96	
C _N dokončené stavby, s Kp		Kč	6 067 361,88	

Tabulka 11: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 12. 9. 2012

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl.36 cm	S	0,21200	75	0,15900	1,00	0,15900
2	Zdivo	cihelné tl.36 cm	S	0,21200	5	0,01060	1,00	0,01060
2	Zdivo	betonové tl. 30 cm	S	0,21200	20	0,04240	1,00	0,04240
3	Stropy	ŽB nosník MIAKO, rovný podhled	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonová taška	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	98	0,05684	1,00	0,05684
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	2	0,00116	1,00	0,00116
8	Fasádní omítky	na bázi umělých hmot	S	0,02800	95	0,02660	1,00	0,02660
8	Fasádní omítky	na bázi umělých hmot	S	0,02800	5	0,00140	1,00	0,00140
9	Vnější obklady	sokl	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ŽB monolit, dř.obklad stupňů,zábradlí dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké; náplňové plné a prosklené	S	0,03200	89	0,02848	1,00	0,02848
12	Dveře	plastové s izlačním dvojsklem	N	0,03200	11	0,00352	1,54	0,00542
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	0,05200	90	0,04680	1,54	0,07207
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	0,05200	10	0,00520	1,54	0,00801
14	Podlahy obytných	keramická dlažba	N	0,02200	90	0,01980	1,54	0,03049
14	Podlahy obytných	keramická dlažba	N	0,02200	10	0,00220	1,54	0,00339
15	Podlahy ostatních	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	el. podlahové	N	0,05200	90	0,04680	1,54	0,07207
16	Vytápění	el. podlahové	N	0,05200	10	0,00520	1,54	0,00801
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř, krb	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,00000		1,05994

Tabulka 12: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 12. 9. 2012

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07736	100	0,07736	0,07982	12	175	0,06857	0,54729
2	Zdivo	0,15001	100	0,15001	0,15476	12	140	0,08571	1,32648
2	Zdivo	0,01000	0	0,00000	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
2	Zdivo	0,04000	100	0,04000	0,04127	12	140	0,08571	0,35373
3	Stropy	0,07453	100	0,07453	0,07690	12	140	0,08571	0,65907
4	Střecha	0,06887	100	0,06887	0,07106	12	110	0,10909	0,77514
5	Krytina	0,03208	100	0,03208	0,03309	12	60	0,20000	0,66188
6	Klempířské konstrukce	0,00849	100	0,00849	0,00876	12	55	0,21818	0,19113
7	Vnitřní omítky	0,05363	100	0,05363	0,05533	12	65	0,18462	1,02142
7	Vnitřní omítky	0,00109	0	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
8	Fasádní omítky	0,02510	100	0,02510	0,02589	12	45	0,26667	0,69045
8	Fasádní omítky	0,00132	0	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
9	Vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02170	100	0,02170	0,02239	12	40	0,30000	0,67162
11	Schody	0,00943	100	0,00943	0,00973	12	140	0,08571	0,08343
12	Dveře	0,02687	100	0,02687	0,02772	12	65	0,18462	0,51179
12	Dveře	0,00511	100	0,00511	0,00528	12	65	0,18462	0,09740
13	Okna	0,06799	100	0,06799	0,07015	12	65	0,18462	1,29511
13	Okna	0,00756	0	0,00000	0,00000	0	65	0,00000	0,00000
14	Podlahy obytných	0,02877	100	0,02877	0,02968	12	50	0,24000	0,71227
14	Podlahy obytných	0,00320	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
15	Podlahy ostatních	0,00943	100	0,00943	0,00973	12	50	0,24000	0,23361
16	Vytápění	0,06799	100	0,06799	0,07015	12	40	0,30000	2,10450
16	Vytápění	0,00756	0	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
17	Elektroinstalace	0,04057	100	0,04057	0,04185	12	40	0,30000	1,25563
18	Bleskosvod	0,00566	100	0,00566	0,00584	12	40	0,30000	0,17520
19	Rozvod vody	0,03019	100	0,03019	0,03115	12	40	0,30000	0,93443
20	Zdroj teplé vody	0,01793	100	0,01793	0,01849	12	40	0,30000	0,55481
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
22	Kanalizace	0,02925	100	0,02925	0,03017	12	50	0,24000	0,72418
23	Vybavení kuchyní	0,00472	100	0,00472	0,00487	12	25	0,48000	0,23360
24	Vnitřní vybavení	0,03868	100	0,03868	0,03991	12	50	0,24000	0,95778
25	Záchod	0,00283	100	0,00283	0,00292	12	50	0,24000	0,07008
26	Ostatní	0,03208	100	0,03208	0,03309	12	40	0,30000	0,99283
27	Konstrukce	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		0,96927	1,00				
Stupeň dokončení stavby				96,93 %	Opotřebení analytickou metodou				17,83 %
					Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				1,00

4.5.6 Ocenění v době po provedených opravách

Účelem posledního ocenění je stanovení nové pojistné hodnoty nemovitosti po provedených opravách na rodinném domě. K ocenění bylo použito nákladové metody podle platného cenového předpisu, tj. zákona 151/1997 o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 23. 10. 2012. Dle § 46 se zjištěná celková cena zaokrouhlí na desetikoruny. Hodnota nemovitosti bude vyjádřena bez koeficientu K_p .

Tabulka 13: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 23. 10. 2012

Výpočet ceny ke dni 23.10.2012 - rodinný dům podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, k-ce zděná				
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 387/2011 Sb.		typ	C	podsklepený
Střecha			sklonitá	s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 130,00
Koeficient využití podkroví		K _{pod}	-	1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³	2 385,60
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	1 074,00
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,10
Koeficient změny cen stavek	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC	K _i	-	CZ-CC: 111 2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	1,147

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,05994
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	5 994,03
Zákl. cena upravená s K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³	6 875,15
Rok odhadu				2012
Rok pořízení				2000
Stáří		S	roků	12
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analytický)				analytický
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	17,29
Výchozí cena		C _N	Kč	6 437 588,22
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		C _{ND}	Kč	6 437 588,22
Odpočet na opotřebení 17,29 %		O	Kč	-1 113 059,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p			Kč	5 324 529,22
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 ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	5 324 529,22
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč	6 107 235,02
Náklady na dokončení (bez K _p)			Kč	0,00
C _N dokončené stavby, s K _p			Kč	6 107 235,02

Tabulka 14: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 23. 10. 2012

Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl. 36 cm	S	0,21200	75	0,15900	1,00	0,15900
2	Zdivo	cihelné tl. 36 cm	S	0,21200	5	0,01060	1,00	0,01060
2	Zdivo	betonové tl. 30 cm	S	0,21200	20	0,04240	1,00	0,04240
3	Stropy	ZB nosník MIAKO, rovný pohled	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonová taška	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu v.č. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	98	0,05684	1,00	0,05684
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	2	0,00116	1,00	0,00116
8	Fasádní omítky	na bázi umělých hmot	S	0,02800	95	0,02660	1,00	0,02660
8	Fasádní omítky	na bázi umělých hmot	S	0,02800	5	0,00140	1,00	0,00140
9	Vnější obklady	sokl	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ZB monolit. dř.obklad stupňů,zábradlí dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké; náplňové plné a prosklené	S	0,03200	89	0,02848	1,00	0,02848
12	Dveře	plastové s izlač. dvojsklem	N	0,03200	11	0,00352	1,54	0,00542
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	0,05200	90	0,04680	1,54	0,07207
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	0,05200	10	0,00520	1,54	0,00801
14	Podlahy obytných	keramická dlažba	N	0,02200	90	0,01980	1,54	0,03049
14	Podlahy obytných	keramická dlažba	N	0,02200	10	0,00220	1,54	0,00339
15	Podlahy ostatních	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	el. podlahové	N	0,05200	90	0,04680	1,54	0,07207
16	Vytápění	el. podlahové	N	0,05200	10	0,00520	1,54	0,00801
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana ocelová	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	digestoř, krb	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
27	Konstrukce	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
Celkem						1,00000		1,05994

Tabulka 15: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 23. 10. 2012

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07736	100	0,07736	0,07736	12	175	0,06857	0,53048
2	Zdivo	0,15001	100	0,15001	0,15001	12	140	0,08571	1,28572
2	Zdivo	0,01000	100	0,01000	0,01000	0	140	0,00000	0,00000
2	Zdivo	0,04000	100	0,04000	0,04000	12	140	0,08571	0,34286
3	Stropy	0,07453	100	0,07453	0,07453	12	140	0,08571	0,63882
4	Střecha	0,06887	100	0,06887	0,06887	12	110	0,10909	0,75132
5	Krytina	0,03208	100	0,03208	0,03208	12	60	0,20000	0,64155
6	Klempířské konstrukce	0,00849	100	0,00849	0,00849	12	55	0,21818	0,18526
7	Vnitřní omítky	0,05363	100	0,05363	0,05363	12	65	0,18462	0,99004
7	Vnitřní omítky	0,00109	100	0,00109	0,00109	0	65	0,00000	0,00000
8	Fasádní omítky	0,02510	100	0,02510	0,02510	12	45	0,26667	0,66923
8	Fasádní omítky	0,00132	100	0,00132	0,00132	0	45	0,00000	0,00000
9	Vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02170	100	0,02170	0,02170	12	40	0,30000	0,65098
11	Schody	0,00943	100	0,00943	0,00943	12	140	0,08571	0,08086
12	Dveře	0,02687	100	0,02687	0,02687	12	65	0,18462	0,49606
12	Dveře	0,00511	100	0,00511	0,00511	12	65	0,18462	0,09441
13	Okna	0,06799	100	0,06799	0,06799	12	65	0,18462	1,25531
13	Okna	0,00756	100	0,00756	0,00756	0	65	0,00000	0,00000
14	Podlahy obytných	0,02877	100	0,02877	0,02877	12	50	0,24000	0,69038
14	Podlahy obytných	0,00320	100	0,00320	0,00320	0	50	0,00000	0,00000
15	Podlahy ostatních	0,00943	100	0,00943	0,00943	12	50	0,24000	0,22643
16	Vytápění	0,06799	100	0,06799	0,06799	12	40	0,30000	2,03983
16	Vytápění	0,00756	100	0,00756	0,00756	0	40	0,00000	0,00000
17	Elektroinstalace	0,04057	100	0,04057	0,04057	12	40	0,30000	1,21705
18	Bleskosvod	0,00566	100	0,00566	0,00566	12	40	0,30000	0,16982
19	Rozvod vody	0,03019	100	0,03019	0,03019	12	40	0,30000	0,90571
20	Zdroj teplé vody	0,01793	100	0,01793	0,01793	12	40	0,30000	0,53777
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
22	Kanalizace	0,02925	100	0,02925	0,02925	12	50	0,24000	0,70193
23	Vybavení kuchyní	0,00472	100	0,00472	0,00472	12	25	0,48000	0,22643
24	Vnitřní vybavení	0,03868	100	0,03868	0,03868	12	50	0,24000	0,92835
25	Záchod	0,00283	100	0,00283	0,00283	12	50	0,24000	0,06793
26	Ostatní	0,03208	100	0,03208	0,03208	12	40	0,30000	0,96232
27	Konstrukce	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				17,29 %
					Opotřebení prvků analytickou metodou nastaveno na max.				1,00

4.5.7 Shrnutí výsledků ocenění

Stanovení pojistné hodnoty nemovitosti bylo prvním účelem ocenění. Pojistná hodnota nemovitosti vypočtená nákladovým způsobem dle zákona o oceňování činí 4 734 840 Kč. Výše pojistné částky v pojistné smlouvě je vypočtená z výše uvedené hodnoty, činí 8523 Kč/rok. Jedná se o novostavbu, jejíž opotřebení je nulové. Pojistná hodnota byla domluvena v pojistné smlouvě na cenu časovou.

Výše věcné hodnoty rodinného domu ke dni 10. 9. 2012 v době před pojistnou událostí je 5 287 190 Kč, opotřebení dosahuje hodnoty 17,87%, což je 1 150 400 Kč.

Výše hodnoty rodinného domu ke dni 12. 9. 2012 v době po pojistné události před započítáním oprav činí 5 127 370 Kč, opotřebení dosahuje procentuální hodnoty 17,83%. Stupeň dokončení stavby činí 96,93%, zbývajících 3,07% představují náklady na dokončení stavby. Tyto náklady dosahují částky 197 640 Kč.

Stanovení nové pojistné hodnoty nemovitosti po provedených opravách bylo posledním účelem ocenění. Nová pojistná hodnota nemovitosti vypočtená nákladovým způsobem dle zákona o oceňování činí 5 324 530 Kč, opotřebení je 17,29%.

4.6 VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A JEJICH POROVNÁNÍ

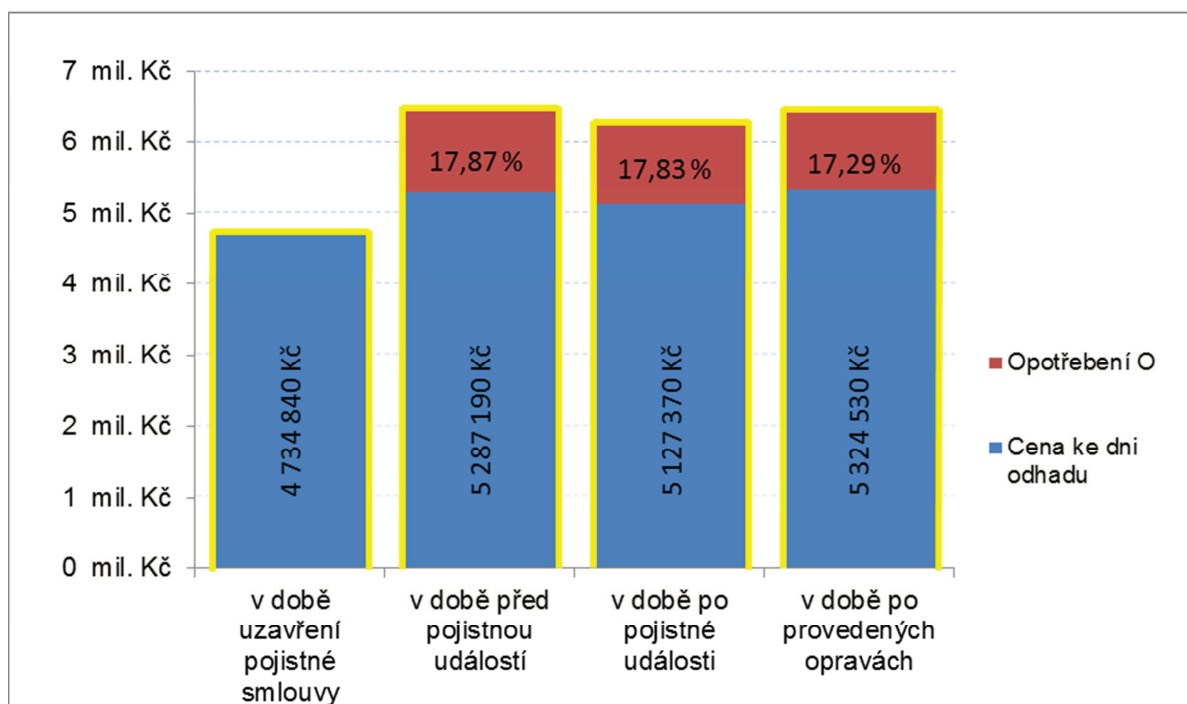
4.6.1 Vyhodnocení výsledků ocenění

Vynaložené náklady na opravu nemovitosti vypočtené nákladovou metodou jsou **197 640 Kč**, přičemž zhodnocení stavby dle této metody je pouze **37 340 Kč**. Tato hodnota je vypočtena rozdílem ocenění RD po pojistné události po provedených opravách (5 324 530 Kč) a ocenění RD před pojistnou událostí (5 287 190 Kč). Přehled všech dosažených výpočtu je v následující tabulce (viz Tabulka č. 16) a níže graficky znázorněn (viz Graf č. 1).

Tabulka 16: Shrnutí cen ocenění

Ocenění	ke dni odhadu	Výchozí cena CND	Opotřebení O		Cena ke dni odhadu
v době uzavření pojistné smlouvy	18.6.2000	4 734 840 Kč	0 Kč	0,00	4 734 840 Kč
v době před pojistnou událostí	10.9.2012	6 437 588 Kč	1 150 397 Kč	17,87	5 287 190 Kč
v době po pojistné události	12.9.2012	6 239 954 Kč	1 112 583 Kč	17,83	5 127 370 Kč
v době po provedených opravách	23.10.2012	6 437 588 Kč	1 113 059 Kč	17,29	5 324 530 Kč

Graf 1: Shrnutí cen ocenění



4.6.2 Vyhodnocení jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění škod po sesuvu půdy

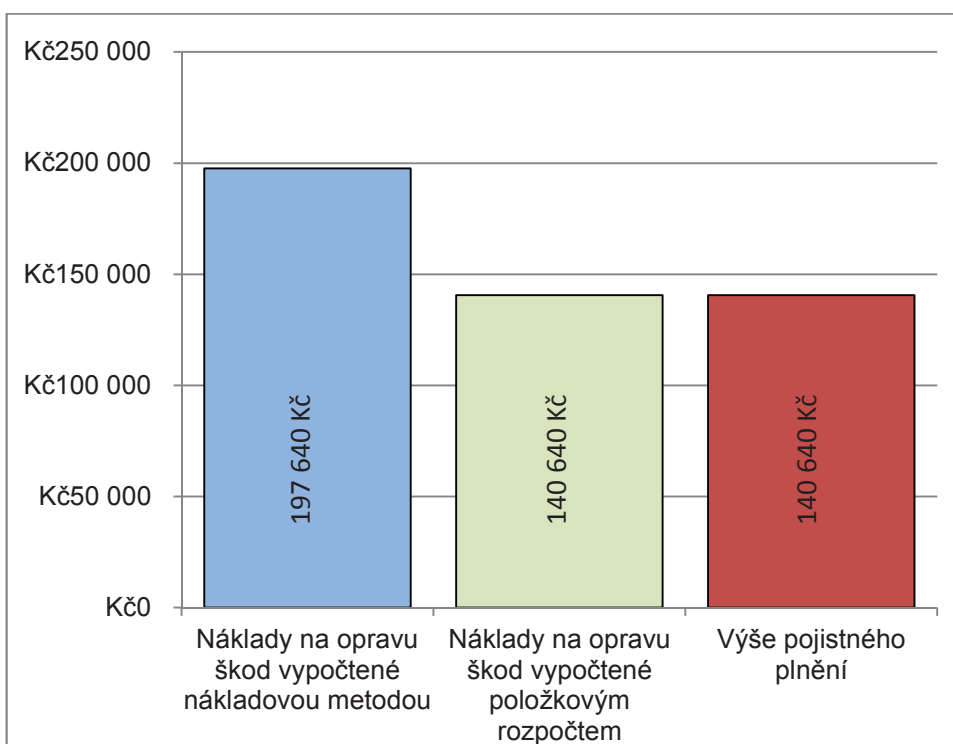
Výše nákladů určená položkovým rozpočtem na znovuvedení nemovitosti do původního stavu po pojistné události je totožná s konečným pojistným plněním. V uzavřené pojistné smlouvě, byla dohodnuta indexace, tudíž pojistné plnění nebylo kráceno z možného důvodu podpojištění. V pojistných podmínkách není zmíněno možné krácení pojistného plnění z důvodu použití časové ceny, což některé pojišťovny ve svých všeobecných pojistných podmínkách uvádějí.

Konečné pojistné plnění v souladu s pojistnými podmínkami činí **140 640 Kč**. Pouze pro účely porovnání byly navíc vypočteny náklady na dokončení stavby pomocí nákladového způsobu dle oceňovací vyhlášky. Konstrukce zničené při pojistné události, byly nastaveny s nulovou dokončeností, takto byl vypočten stupeň dokončení 96,93%. Zbývajících 3,07% činí právě náklady na dokončení 197 630 Kč. Náklady k znovuvvedení stavby do původního stavu, vypočtené nákladovou metodou jsou o 56 990 Kč vyšší než náklady stanovené rozpočtem. Pro stanovení pojistného plnění je vhodnější použít přesnější metodu výpočtu a to dle položkového rozpočtu.

Tabulka 17: Výše nákladů na opravu RD

Náklady na opravu škod vypočtené nákladovou metodou	197 640 Kč
Náklady na opravu škod vypočtené položkovým rozpočtem	140 640 Kč
Výše pojistného plnění	140 640 Kč

Graf 2: Výše nákladů na opravu RD



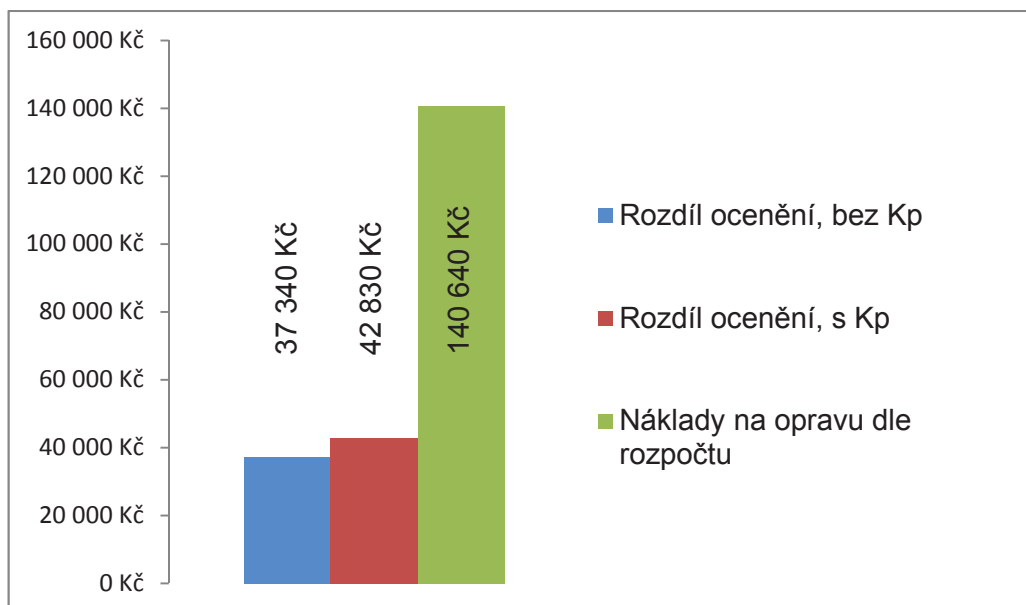
4.6.3 Vyhodnocení vlivu provedených oprav na hodnotu nemovitosti

Vliv oprav na hodnotu rodinného domu lze porovnat z pohledu ceny ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (věcná hodnota) a z pohledu ceny ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti. Koeficient prodejnosti posouvá věcnou hodnotu více do tržní roviny. *Koeficient prodejnosti vyjadřuje poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. Srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.* [11]

Tabulka 18: Vliv oprav na hodnotu nemovitosti

	bez Kp	s Kp
Hodnota nemovitosti před PU	5 287 190 Kč	6 064 410 Kč
Hodnota nemovitosti po opravách	5 324 530 Kč	6 107 240 Kč
Rozdíl v hodnotách (zhodnocení)	37 340 Kč	42 830 Kč
Náklady na opravu dle rozpočtu	140 640 Kč	

Graf 3: Vliv oprav na hodnotu nemovitosti



Z grafu je patrné, že i když minimálně, tak koeficient prodejnosti přibližuje zhodnocení nemovitosti, skutečně vynaloženým nákladům na uvedení nemovitosti do

provozuschopného stavu. Vzhledem k tomu, že je koeficient prodejnosti proměnlivý a závislý na druhu stavby a lokalitě stavby, lze konstatovat, že se vzrůstajícím koeficientem prodejnosti se bude zhodnocení více blížit skutečně vynaloženým nákladům na opravu nemovitosti.

Náklady na uvedení nemovitosti do původního (provozuschopného stavu) jsou o tolik vyšší z důvodu, že v položkovém rozpočtu je navíc počítáno s pracemi, které nejsou ve výpočtu pomocí nákladové metody zohledněny. Jedná se především o práce demoliční a odklízecí, se skládkovným, atd.

Provedené opravy byly taktéž realizovány převážně na prvcích krátkodobé životnosti. Pokud by byly zničeny a následně opraveny prvky dlouhodobé životnosti, zhodnocení domu by dosahovalo vyšší úrovně, což je dáno vyššími objemovými podíly těchto konstrukcí v objektu.

V závěru lze konstatovat, že provedené opravy zhodnotily rodinný dům ve Zlíně o 37 340 Kč (věcná hodnota), nepatrně se taktéž snížilo opotřebení domu. Náklady vynaložené na opravy činily 140 640 Kč, tato částka byla zároveň pojistným plněním.

5 ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo stanovení pojistného plnění za škodu způsobenou sesuvem půdy podle přiměřených nákladů na uvedení pojistné nemovitosti do původního stavu. Dalšími cíli bylo vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem a tím tedy stanovit novou pojistnou hodnotu nemovitosti.

V teoretické části diplomové práce byl čtenář seznámen s důležitými pojmy týkající se pojištění nemovitostí a jejich oceňování. V následné praktické části bylo na vybraném rodinném domě ve Zlíně, poškozeném fiktivní pojistnou událostí, demonstrován průběh likvidace této pojistné události. Z důvodu nedostatečné projektové dokumentace, která se rozcházela se skutečným provedením stavby, byl rodinný dům zaměřen a následně byla zpracována výkresová dokumentace, jež byla nezbytná pro potřeby ocenění nemovitosti nákladovým způsobem. Následně pomocí nákladové metody byla stanovena pojistná hodnota nemovitosti a vypracována pracovní verze pojistné smlouvy obsahující Všeobecné pojistné podmínky a Zvláštní pojistné podmínky. Dalším krokem byl kvantifikován rozsah poškození způsobený sesuvem půdy a stanoven průběh odstranění zničených konstrukcí. Posléze byl navržen postup oprav a opětovné kvantifikování obnovených konstrukcí. Na základě těchto hodnot byl sestaven položkový rozpočet. Výše nákladů určená položkovým rozpočtem pro znovuuvedení nemovitosti do původního stavu po pojistné události byla totožná s konečným pojistným plněním. Toto pojistné plnění je v souladu s pojistnými podmínkami, které jsou nedílnou součástí uzavřené pojistné smlouvy. Dále bylo vypracováno ocenění v době před pojistnou událostí, z důvodu stanovení hodnoty rodinného domu, jež byla použita jako výchozí podklad pro výpočet zjištění vlivu budoucích provedených oprav nutných k uvedení nemovitosti do původního stavu před pojistnou událostí. Následovalo ocenění nemovitosti po pojistné události, kdy ještě neproběhly žádné práce na opravách rodinného domu. Toto ocenění bylo nutné pro stanovení rozsahu škod dle nákladového způsobu a kvůli závěrečnému porovnání dosažených výsledků. Posledním oceněním byla zjištěna nová pojistná hodnota nemovitosti po provedených opravách. V závěru praktické části byly dosažené výsledky porovnány a vyhodnoceny. Tímto byly spolu s hlavním cílem splněny i ostatní cíle této diplomové práce.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění zákona č.8/2009 Sb.
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [3] MALÝ, Stanislav. *Nový stavební zákon s komentářem: Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007, 732 s. ISBN
- [4] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- [5] Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- [6] Pojmy užívané při oceňování nemovitostí. [online]. [cit. 2013-05-20]. Dostupné z: <http://www.ocenovaninemovitosti.cz/>
- [7] BRADÁČ, Albert. *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení: vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.* 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995, 64 s.
- [8] Vyhláška 387/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Co je pojištění nemovitosti. [online]. [cit. 2013-05-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80350-co-je-pojisteni-nemovitosti>
- [10] Zákon č.37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů (zákon o pojistné smlouvě)

- [11] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [12] NEMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2010, 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

7 SEZNAM ZKRATEK

ZP	Zastavěná plocha
OP	Obestavěný prostor
LV	List vlastnictví
DPH	Daň z přidané hodnoty
THU	Technicko-hospodářský ukazatel
ZRN	Základní rozpočtové náklady
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Přidružená stavební výroba
RD	Rodinný dům
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
ETICS	External thermal insulation composite systems (Vnější tepelně izolační kompozitní systém)
MVC	Malta vápenocementová
P+D	Pero a drážka
EPS	Extrudovaný polystyren
RŠ	Rozvinutá šířka
ŽB	Železobeton
PU	Pojistná událost

8 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Rekapitulace rozsahu poškození a oprav	52
Tabulka 2: Rekapitulace rozpočtu.....	54
Tabulka 3: Výpočet výměr posunovaného objektu	57
Tabulka 4: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 18. 6. 2000	58
Tabulka 5: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 18. 6. 2000	60
Tabulka 6: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 18. 6. 2000	61
Tabulka 7: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 10. 9. 2012.....	62
Tabulka 8: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 10. 9. 2012	64
Tabulka 9: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 10. 9. 2012.....	65
Tabulka 10: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 12. 9. 2012	66
Tabulka 11: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 12. 9. 2012	67
Tabulka 12: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 12. 9. 2012.....	68
Tabulka 13: Výpočet ceny objektu, ocenění ke dni odhadu 23. 10. 2012.....	69
Tabulka 14: Výpočet koeficientu vybavení stavby, ocenění ke dni 23. 10. 2012	71
Tabulka 15: Výpočet stupně dokončení a opotřebení, ocenění ke dni 23. 10. 2012....	72
Tabulka 16: Shrnutí cen ocenění	74
Tabulka 17: Výše nákladů na opravu RD.....	75
Tabulka 18: Vliv oprav na hodnotu nemovitosti.....	76

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Mapa krajů ČR	38
Obrázek 2: Mapa administrativního členění kraje.....	39
Obrázek 3: Katastrální mapa Zlína	40
Obrázek 4: Mapa Jaroslavic	41
Obrázek 5: Katastrální mapa posuzovaného objektu	42
Obrázek 6: Fotodokumentace, pohled na jižní fasádu	43

10 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Shrnutí cen ocenění	74
Graf 2: Výše nákladů na opravu RD.....	75
Graf 3: Vliv oprav na hodnotu nemovitosti	76

11 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Výkresová dokumentace

Příloha č. 2 Pojistná smlouva

Příloha č. 3 Všeobecné pojistné podmínky a Zvláštní pojistné podmínky

Příloha č. 4 Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 5 Radonová zpráva

Příloha č. 6 Rozpočet