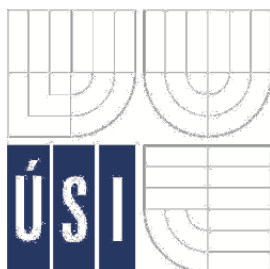




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ ZA ŠKODU NA RODINNÉM DOMĚ V HRONOVĚ ZPŮSOBENOU TÍHOU SNĚHU

DETERMINATION OF THE AMOUNT OF INSURANCE SETTLEMENTS FOR THE DAMAGE  
CAUSED BY SNOW LOADS ON a DETACHED HOUSE IN HRONOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Ing. MARTINA BERÁNKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2012

Zadání VŠKP - Zde bude vloženo zadání.

## ***Abstrakt***

Cílem mé diplomové práce je nastínit problematiku likvidace pojistných událostí, stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou tíhou sněhu a také ujasnit základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí. V úvodu práce definuji základní pojmy spojené s daným tématem. Následně uvedu čtenáře do problematiky oceňování nemovitostí, definuji základní pojmy, metody oceňování a popis oceňování. V další navazující části své práce zmíním podstatu likvidační činnosti pojišťovny, produkty související s pojištěním majetku, osoby zainteresované do likvidace pojistné události a v neposlední řadě přiblížím samotný postup likvidace pojistných událostí. Avšak nejde jen o strohý výčet veškerých operací spojených s tímto tématem, ale o to, aby se čtenář lépe orientoval v tom, jak postupovat, a znal základní pojmy s touto problematikou spojené. V poslední praktické části se zaměřím právě na stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou tíhou sněhu podle přiměřených nákladů a na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozního) stavu.

## ***Abstract***

The aim of my thesis is to outline the field of the insurance-claims settlement, to determine the amount of indemnity for the damage caused by the weight of snow, and also to clarify basic concepts of real estate appraisal. In the introduction I define basic concepts associated with that topic. Then I bring the reader into the field of real estate appraisal and I define basic concepts and appraisal methods and description. In the next part of my thesis I mention the principles of the insurance company's claim settlement activity, the products related to property insurance, the person involved in the settlement, and last but not least I outline the claim settlement process itself. However, the point is not just to provide a plain list of all steps involved in the process but to give the reader a better idea how to proceed and what the basic concepts of the field are. In the final practical part I will focus precisely on the determination of the compensation for the damage caused by the weight of snow based on reasonable costs and for bringing the insured property to its original (operational) state.

***Klíčová slova***

Pojištění majetku, pojistná událost, pojistná smlouva, pojištění, oceňování, hodnota, majetek, rodinný dům.

***Keywords***

Proprietary insurance, occurrence, insurance policy, insurance, appraisal, value, property, house.

***Bibliografická citace***

BERÁNKOVÁ, Martina. *Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě v Hronově způsobenou tíhou sněhu*. Brno, 2012. 96 s., 36 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### *Poděkování*

Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Milanovi Šmahelovi, Ph.D., za příkladnou metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce. V neposlední řadě děkuji svým rodičům za všestrannou podporu při studiu.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>13</b>
<b>1 ZÁKLADNÍ POJMY</b> .....	<b>13</b>
1.1 Nemovitost.....	13
1.2 Pozemek.....	14
1.3 Stavba.....	14
1.4 Rodinný dům.....	14
1.5 Pojmy vážící se k rodinnému domu.....	15
1.5.1 Podlaží.....	15
1.5.2 Podkroví.....	15
1.5.3 Zastavěná plocha stavby.....	15
1.5.4 Zastavěná plocha podlaží.....	16
1.5.5 Obestavěný prostor.....	16
1.5.6 Podlahová plocha.....	16
1.5.7 Příslušenství.....	16
1.5.8 Součást věci.....	17
1.5.9 Životnost staveb.....	17
1.5.10 Opotřebení majetku.....	17
1.5.11 Vlastnictví a spoluvlastnictví.....	20
1.5.12 Katastr nemovitostí.....	22
<b>2 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU</b> .....	<b>25</b>
2.1 Charakteristika oceňování majetku.....	25
2.2 Metody oceňování nemovitostí.....	26
2.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem.....	27

2.2.2	<i>Individuální cenová kalkulace</i>	28
2.2.3	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	30
2.2.4	<i>Metody agregovaných položek</i>	31
2.2.5	<i>Propočet ceny pomocí THU</i>	32
2.2.6	<i>Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem</i>	32
2.2.7	<i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem</i>	35
<b>3</b>	<b>LIKVIDAČNÍ ČINNOST</b>	<b>40</b>
3.1	Základní pojmy spojené s likvidační činností	40
3.1.1	<i>Pojistné plnění</i>	40
3.1.2	<i>Pojistná hodnota</i>	40
3.1.3	<i>Technické rezervy</i>	41
3.1.4	<i>Pojištění</i>	41
3.1.5	<i>Vinkulace</i>	41
3.1.6	<i>Bonus</i>	42
3.1.7	<i>Malus</i>	42
3.1.8	<i>Ceny v pojišřovnictví</i>	42
3.2	Charakteristika produktů pojící se s likvidací majetku	43
3.2.1	<i>Pojištění domácnosti</i>	43
3.2.2	<i>Pojištění nemovitosti</i>	44
3.3	Zainteresované osoby V likvidaci pojistných událostí	44
3.3.1	<i>Referent/referentka</i>	44
3.3.2	<i>Lividátor</i>	44
3.3.3	<i>Samostatný odborný likvidátor</i>	45
3.4	Průběh likvidace pojistných událostí u majetkových škod	46
3.4.1	<i>Nahlášení pojistně události</i>	46

3.4.2	<i>Prohlídka</i> .....	47
3.4.3	<i>Evidence</i> .....	47
3.4.4	<i>Lividace</i> .....	47
3.4.5	<i>Kompletace spisu na výpočet</i> .....	48
3.4.6	<i>Doklady</i> .....	48
3.4.7	<i>Konečný výpočet pojistné události</i> .....	49
3.4.8	<i>Revize</i> .....	52
3.4.9	<i>Vyplácení pojistné částky</i> .....	53
3.4.10	<i>Archivace konečného spisu pojistné události</i> .....	53
	<b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>55</b>
<b>4</b>	<b>LOKALITA POSUZOVANÉHO PŘEDMĚTU</b> .....	<b>55</b>
4.1	Kralovéhradecký kraj .....	56
4.2	Okres Náchod.....	58
4.3	Město Hronov .....	60
<b>5</b>	<b>POSUZOVANÝ PŘEDMĚT</b> .....	<b>62</b>
5.1	Popis a informace o objektu .....	62
<b>6</b>	<b>METODIKA ZPRACOVÁNÍ</b> .....	<b>65</b>
6.1	Podklady.....	65
6.2	Situace oceňované nemovitosti .....	65
6.3	Metodický postup práce .....	66
6.4	stanovení pojistné hodnoty nemovitosti.....	66
<b>7</b>	<b>STATICKE VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ JEJICH A POROVNÁNÍ</b> .....	<b>85</b>
7.1	Rekapitulace ocenění RD nákladovým způsobem.....	85
7.2	Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem.....	86
7.3	Porovnání jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění pojistné události .....	87

<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>89</b>
<b>SEZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZŮ.....</b>	<b>90</b>
<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>92</b>
<b>SEZNAM GRAFŮ.....</b>	<b>93</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>94</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>94</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>96</b>

## ÚVOD

V každodenním životě se neustále setkáváme s mnoha nebezpečími, která mohou mít více či méně negativní dopad na náš život. Jedná se především o majetkové škody, v těch horších případech pak o poškození zdraví či ztrátu života. Jelikož jsou tato nebezpečí často nepředvídatelná a není v našich silách se před nimi chránit, obracíme se k řešení těchto nebezpečí ve formě pojištění. Pojištění je v dnešní době součástí života skoro celé lidské společnosti. Základní průběh pojištění má dvě stránky pro pojištěného i pro pojišťovnu. Pojištěný, který pravidelně přispívá dohodnutými částkami, očekává, že mu při pojistné události vznikne nárok na odškodnění. Obdobně pak pojišťovna na jedné straně sjednává pojistné a přijímá dohodnuté částky, na straně druhé plní svůj závazek ve formě náhrady vzniklé škody. Proces, ke kterému v rámci pojistné události dochází, se nazývá likvidace pojistných událostí. Likvidace je velmi důležitá součást pojišťovací činnosti každé pojišťovny. Hlavním úkolem při likvidaci pojistných událostí je stanovení výše pojistného plnění.

**Cílem této práce je analyzovat proces stanovení výše pojistného plnění při likvidaci pojistné události pojišťovnou na pojistném trhu v České republice.**

V úvodu práce jsou pro lepší orientaci čtenáře přiblíženy základní pojmy spojené s daným tématem. Jsou zde definovány pojmy rodinný dům, nemovitost, stavba a pozemek. V závěru této části jsou vysvětleny pojmy vážící se k rodinnému domu.

Druhá část podrobně popisuje podstatu oceňování majetku, výčet jednotlivých způsobů tržního oceňování (nákladový, výnosový a porovnávací způsob) a následně jejich podrobnější popis.

V další navazující části je popsána činnost likvidace při pojistných událostech. Jsou zde definovány základní pojmy spojené s pojišťovací činností, produkty související s pojištěním majetku a osoby zainteresované do likvidace pojistné události. Dále je zde nastíněn samotný postup likvidace pojistných událostí.

Hlavní část je věnována konkrétnímu případu stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě v Hronově způsobenou tíhou sněhu. Zde je nejdříve

přiblížena lokalita rodinného domu, následně popsán rodinný dům, metodika zpracování a stanovení konečného výpočtu pro jednotlivá časová období. Závěrem jsou navzájem srovnány výsledné hodnoty rodinného domu.

Má diplomová práce s názvem **Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě v Hronově způsobenou tíhou sněhu** by mohla posloužit jako přehled k problematice likvidace pojistných událostí, určení pojistné výše pojistné události a čtenář by tak mohl získat stručný přehled o tomto tématu.

# TEORETICKÁ ČÁST

## 1 ZÁKLADNÍ POJMY

Tato kapitola zahrnuje některé základní pojmy, které jsou v diplomové práci často používány. Zmiňuji je z důvodu snadnější orientace v dané problematice.

### 1.1 NEMOVITOST

Nemovitosti (věci nemovité) představují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a společně s movitostmi (věcmi movitými) představují součást majetku. Přesná definice je v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. [1] [2]

Nemovitost je odvozena od záporu latinského *movere* = pohybovat se. Potom nemovitosti lze odvodit jako věci nepohyblivé. [3] [2]

Věci nemovité se od věcí movitých liší svými naturálně věcnými vlastnostmi. [4] [2]

Movitosti charakterizují následující vlastnosti:

- *nepřemístitelné* - pevně spojené s určitým místem zemského povrchu
- *individuálními a neopakovatelnými výrobky* – liší se od ostatních prostorovou lokací, orientací v prostoru, užitnou hodnotou, vybavením, použitými stavebními materiály
- *věcmi s dlouhodobou životností* - - provozní náklady je nutno vynaložit na udržení provozuschopnosti, pořizovací náklady je nutno vynakládat jednorázově na vznik nemovitosti. Např. tyto náklady v bytové výstavbě jsou v poměru 50:50 při životnosti domu 100 let, z toho vyplývá vznik vysoké náročnosti na provozní náklady
- *věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti* - všechny věci, které vyrobí člověk, podléhají postupně morálnímu a fyzickému opotřebením, poté ztrácejí svoji hodnotu. U nemovitostí ale tyto dvě formy oproti věcem movitým mění svůj průběh
- *věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje* - potřeba materiálu a surovin na výstavbu jednoho bytu je cca 20 převážně neobnovitelných přírodních zdrojů

- *věci se složitě strukturovaným systémem* – zejména stavby, které vytvářejí vnitřně složitý strukturovaný systém, na jehož tvorbě se podílí mnohá řada dalších podnikatelských činností
- *věci vyžadující poměrně složitý navazující další nemovitostní systém* – kromě vlastního provozu vyžadují další relativně komplikovaný systém nemovitostí jako jsou přípojky elektrické energie, kanalizace, vodovodu, plynu, příjezdové komunikace, atd. [2]

## **1.2 POZEMEK**

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí katastrálního území, hranicí druhu pozemku, hranicí držby. Nelze ho zničit, ale lze měnit jeho parcelní číslo a jeho hranici (výměru). [1] [2]

## **1.3 STAVBA**

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jedná se o jednotlivý stavební objekt, nikoliv o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. Konkrétní stavba je tedy určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí, katastrálním územím, na němž je postavena. [1] [2]

Stavba je jedním z rozhodujících předmětů znalecké činnosti při oceňování nemovitostí, [5] v právních předpisech se vyskytuje zásadně ve dvou pojetích, a to stavebněprávním a občanskoprávním. [2]

## **1.4 RODINNÝ DŮM**

Rodinný dům je dle vyhlášky stavba, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [12] - §2 (Vyhláška č. 501/2006 Sb.) [13] §3 (Vyhláška č. 137/1998 Sb.)

## **1.5 POJMY VÁŽÍCÍ SE K RODINNÉMU DOMU**

Než se začnu zabírat samotnou výší pojistného plnění, musím blíže definovat několik pojmů vážících se k rodinnému domu. Nejprve definuji pojmy související přímo se samotnou stavbou jako je podkroví, podlaží, obestavěný prostor, podlahová plocha a zastavěná plocha stavby. Následně přiblížím rozdíl mezi součástí a příslušenstvím stavby a dále detailně definuji pojmy životnost, opotřebením majetku a vlastnictví, které jsou pro určování pojistné hodnoty nemovitosti nezbytné.

### **1.5.1 Podlaží**

Podle normy ČSN 73 4301 čl. 5 se pojmem podlaží rozumí část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí; při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podle čl. 13 této normy se podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, dělí na podlaží nadzemní a podzemní. [1]

### **1.5.2 Podkroví**

Podle ČSN 73 4301 čl. 6 je podkroví střešní prostor nebo jeho část, stavebně určena k účelovému využití (byt, prádelna, ateliér atd.). V podkroví nemusí být žádné bytové prostory; důležité je, zda je stavebně upraveno. [1]

### **1.5.3 Zastavěná plocha stavby**

Ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. až ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 1 se uvádí zastavěná plocha jako plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se také rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. V poslední řadě se zastavěnou plochou podzemní části stavby rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [1]

#### **1.5.4 Zastavěná plocha podlaží**

V oceňovací vyhlášce v příloze č. 1 je zastavěná plocha uvedena jako plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny, avšak do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Průměrná zastavěná plocha podlaží se poté zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. [1]

#### **1.5.5 Obestavěný prostor**

Pojem obestavěný prostor je popsán jako prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami. [1]

#### **1.5.6 Podlahová plocha**

Dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 se podlahovou plochou 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. [1]

#### **1.5.7 Příslušenství**

Příslušenstvím věci jsou podle § 121 občanského zákoníku definovány věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

### 1.5.8 Součást věci

Součástí věci podle § 120 občanského zákoníku je definováno vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba nemůže být součástí pozemku. [1]

### 1.5.9 Životnost staveb

Životnost staveb je schopnost objektu plnit požadovanou funkci v daných podmínkách používání a údržby do dosažení mezního stavu. Mezní stav objektu je stav objektu, ve kterém musí být další využití objektu přerušeno pro neodstranitelné porušení. Rozlišuje se životnost technická, právní, ekonomická a morální. [6]

- **technická životnost** je doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu, že v průběhu celého cyklu bude prováděna její průběžná údržba.
- **ekonomická životnost** je doba od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické efektivity, tzn. okamžik, kdy přestane být provoz stavby rentabilní bez možnosti jiného využití.
- **morální životnost** je doba, po kterou stavba vyhovuje z pohledu provozu, moderních trendů a komfortu užívání z hlediska využívání stavby do okamžiku zastarání stavby.

Předpokládaná životnost u rodinných domů je stanovena dle oceňovací vyhlášky na 100 let. [1]

### 1.5.10 Opotřebení majetku

Opotřebení majetku vyjadřuje proces, při kterém se spotřebovává část jeho hodnoty. Hodnota stavby se určí na základě těchto veličin - stavu, předpokládané životnosti a stáří. Změna či ztráta užitné hodnoty může nastat přírodními zákony nebo společenskými vztahy.

Rozlišují se tyto druhy opotřebování majetku:

- **fyzické (materiální) opotřebení** bývá způsobeno jak vlastním používáním, tak i vlivem prostředí, vzniká v důsledku působení přírodních zákonů
- **ekonomické (morální) opotřebení** vzniká v důsledku působení společenských zákonů (ztráta hodnoty vlivem růstu vědecké i technické úrovně poznání)
- **právní opotřebení** vzniká na základě nově vzniklých zákonů.

Způsoby stanovení opotřebení stavby se dělí na:

- **globální** – stavba je brána jako celek
- **analytické** – stavba je brána analyticky, tzn. po jednotlivých částech [6]
- **nákladové** – opotřebení vyplývá z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu, nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponent. [7]

K výpočtu opotřebení se nejčastěji používá metoda lineární, kvadratická a semikvadratická. Opotřebení se vyjadřuje v procentech.

### **Metoda lineární**

Tato metoda předpokládá přímou úměru mezi růstem opotřebení a časem. Opotřebení se pak vypočítá jako podíl stáří stavby a životnosti stavby.

Vzorec opotřebení lineární metodou:

$$A = \frac{S}{Z} \times 100$$

*A... opotřebení*

*S ... stáří stavby*

*Z ... předpokládaná životnost stavby*

### **Metoda kvadratická**

Výpočet opotřebení touto metodou vychází z kvadratické funkce s tím, že opotřebení v prvních letech životnosti je nízké a v posledních letech životnosti strmě stoupá. Výpočet vychází z podílu druhých mocnin stáří a životnosti staveb.

Vzorec opotřebení kvadratickou metodou:

$$A = \frac{S^2}{Z^2} \times 100$$

*A... opotřebení*

*S ... stáří stavby*

*Z ... předpokládaná životnost stavby*

### **Metoda semikvadratická**

Opotřebení je zde vyjádřeno jako průměr hodnot opotřebení vypočtené kvadratickou a lineární metodou.

Vzorec opotřebení semikvadratickou u metodou:

$$A = \frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \times 50$$

*A... opotřebení*

*S ... stáří stavby*

*Z ... předpokládaná životnost stavby*

### **Metoda analytická**

S touto metodou zjištění opotřebení se setkáme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Opotřebení se určí stejným způsobem jako u již zmiňovaných metod, a to podle stáří a předpokládané životnosti, avšak s tím rozdílem, že pro každou část s odlišným stářím a životností se počítá samostatně. Celkové opotřebení se následně vypočítá jako vážený průměr opotřebení jednotlivých částí.

Výpočet analytické metody 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. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce:

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

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

*A<sub>i</sub>... 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<sub>4</sub>; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,*

*B<sub>i</sub>... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,*

*C<sub>i</sub>... 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<sub>i</sub> ≤ C<sub>i</sub> (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.*

Objemové podíly konstrukcí a vybavení pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky nalezneme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 15 (viz **Příloha VIII.**). Vybavení a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukcí nalezneme v té samé příloze (viz **Příloha VIII.**). [1]

### **1.5.11 Vlastnictví a spoluvlastnictví**

#### **Vlastnictví**

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších majetkových práv. Jeho zákonný obsah je pro všechny vlastníky stejný. Vlastnické právo se vyznačuje absolutní povahou

a vysokou elasticitou, tzn. po odpadnutí omezení vlastnictví se vlastnictví obnovuje v původním rozsahu.

Právo vlastnit majetek je obsažené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a samotné vlastnické právo je vymezeno v občanském zákoníku v hlavě první §123 - §135c. Zde je uveden souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovu věci - tzv. vlastnická triáda, kam patří:

- právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- právo s věcí disponovat
- právo věc držet.

K nabývání vlastnického práva dochází různými způsoby nabytí – nabývání děděním, nabývání smlouvou (např. darovací, kupní nebo jinou), nabývání rozhodnutím státního orgánu nebo nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem. [8]

### **Spoluvlastnictví**

O spoluvlastnictví mluvíme V případě, že věc (pro náš případ nemovitost), na které existuje vlastnické právo, patří více subjektům společně. Pak se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka společné věci (nemovitosti).

Občanský zákoník rozlišuje tyto dva typy spoluvlastnictví:

- podílové spoluvlastnictví - každý spoluvlastník má svůj podíl, který vyjadřuje míru, jakou se podílejí na právech a povinnostech ke společné věci. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou pomocí velikosti podílů.
- společné jmění manželů (bezpodílové spoluvlastnictví) – bezpodílové spoluvlastnictví vyjadřuje právní jednotu a nedělitelnost majetkového společenství manželů, kteří společně věci (tak jako každý vlastník) užívají pro potřeby své a své rodiny. Toto právo patří oběma manželům společně a nerozdílně. [8]

Ty toto dva typy spoluvlastnictví se liší dvěma znaky:

- bezpodílové vlastnictví vzniká jen v případě manželů
- u bezpodílového vlastnictví není určen podíl spoluvlastnického vztahu – přesnému určení dochází v případě zániku spoluvlastnictví a jeho vypořádání.

Z toho plyne, že každý z manželů je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela. [8]

### **1.5.12 Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je souborem informací o nemovitostech v České republice. Zahrnuje soupis, popis a zároveň geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území ČR. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Je veřejným, uceleným, průběžně aktualizovaným, počítačově ovládaným informačním zdrojem o pozemcích, vybraných bytech, nebytových prostorech a vybraných stavbách. Katastr tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy České republiky.

Za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu má každý právo si pořizovat z katastru nemovitostí pro svou potřebu bezplatně výpisy, opisy či náčrty. Veřejnou listinou se pak rozumí výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikací parcel, jsou-li opatřeny datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem, příjmením, kolkem a podpisem zaměstnance úřadu, který je vyhotovil.[9]

Veřejnou listinou se pak rozumí:

- Částečný či úplný výčet budov, parcel nebo jednotek vlastníka oprávněného z jiného práva příslušejících k listu vlastnictví s podrobnějšími údaji katastru nemovitostí, které se vážou k uvedeným parcelám, budovám nebo jednotkám. Označující se jako „Výpis z katastru nemovitostí“.
- Úplný či částečný výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory bez uvedení podrobnějších údajů katastru nemovitostí týkajících se jednotek

a společných částí domu a pozemků ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Tento výčet se také označuje jako „Výpis z katastru nemovitostí“.

- Kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu zobrazující parcely. Mapovým podkladem se také považuje mapa zobrazující parcely ve zjednodušené evidenci. Za kopii katastrální mapy v digitální formě se považuje i tiskový výstup označený jako „Kopie katastrální mapy“. [9]

Výpis z katastru nemovitostí - neměl by být starší více jak 3 měsíce, je však nutné zvážit, jestli pro orientační ocenění není zbytečné vyžadovat po objednateli nový výpis. Použije-li se výpis starší 3 měsíců, je nutné potvrzení objednatele, že je výpis použitelný a stále aktuální. Znalec si pak může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz). (nahlížení do katastru nemovitostí, informace z KN, informace o parcele, o budově) – viz obr. č. 1-1.

Kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků – odpovídající skutečnosti (také co nejnovější jako u výpisu z KN), je-li katastrální mapa starší 3 měsíců, je nutné potvrzení od objednatele.

Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území jsou podle katastrálního zákona závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem. [9]

***Předmětem katastru nemovitostí je evidence:***

- katastrálního území
- pozemků v podobě parcel
- souborů popisných informací
- budov
- rozestavěných budov či bytů a nebytových prostorů vymezených jako jednotky
- staveb spojených se zemí pevným základem dle zvláštního předpisu

### Obsahem katastru nemovitostí je:

- geometrické a polohové určení pozemku
- geometrické a polohové určení nemovitosti
- druhy pozemku, čísla a výměra parcel, číslo popisné a evidenční čísla budov, čísla bytů
- údaje o právních vztazích
- údaje o využití nemovitosti
- vybrané údaje o způsobu ochrany
- místní názvosloví

### Zápisy do katastru nemovitostí:

- vklad - jedná se o vznik, změnu či zánik práva k nemovitosti. Nabývá platnosti ke dni dodání na katastrální úřad
- záznam – má pouze evidenční charakter, nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva k nemovitostem, jelikož je katastrální úřad pouze zaznamenává.
- poznámka - ovlivňuje vznik, změnu či zánik práva k nemovitostem, ale pouze signalizačního charakteru. Upozorňuje nás, že na danou nemovitost bylo zahájeno určité řízení nebo byla omezena dispoziční práva vlastníka. [1]



The screenshot shows the CZÚK website interface. At the top, there is a navigation bar with the CZÚK logo and the text "Nahlížení do katastru nemovitostí". Below the navigation bar, there are several tabs: "Parcela", "Stavba", "Jednotka", "Řbení", "Mapa", and "Nemovitost na LV". The "Parcela" tab is selected. Below the tabs, there is a section titled "Informace o parcele" with a table of parcel details. To the right of the table is a map showing the parcel's location, with a scale bar and the text "Zobrazení v grafickém prohlížeči".

Informace o parcele	
Parcelní číslo:	5354
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1620
Katastrální území:	Vysoká Srbská 788121
Číslo LV:	447
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Obr. č. 1-1: Nahlížení do KN přes [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

## 2 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Cílem této kapitoly je vymezit způsoby oceňování pro stanovení výše pojistného při sjednávání pojistných smluv či určování výše pojistného plnění v rámci pojistných událostí.

### 2.1 CHARAKTERISTIKA OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

V případě, že přiřazujeme peněžní ekvivalent k určitému předmětu, souboru předmětů, souboru práv, hovoříme o oceňování.

Oceňování používáme k mnoha účelům, např. ocenění nemovitého majetku pro účely jeho aktivace v podnikatelském účetnictví, využití nemovitosti pro stanovení daňového základu v případě části majetkových daní, k prodeji, koupi či pronájmu, i jako podklad při řešení právních sporů atd.

V pojišťovnictví se také setkáváme s oceňováním nemovitostí, a to V případě stanovení pojistného plnění při uzavírání pojistných smluv nebo při určení výše pojistného plnění u pojistných událostí, které určuje likvidátor.

Podle zákona o oceňování majetku §4 odstavce 1), oceňujeme nemovitost a její části nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

Z obecného hlediska je postup ocenění úplně svobodný až na omezení, které je diktované účelem nebo státem, a to jak pro jednotnou, tak i spravedlivou poplatkovou a daňovou politiku a popřípadě další zájmy a úkoly v kompetenci s Ústavou ČR. [1] [2]

#### **Základní právní předpisy:**

Pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška). [2]

## 2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Majetek i služby se oceňují *cenou obvyklou*, pokud však zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklá cena je zákonem podrobně definována.

**Obvyklá cena** dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

Je cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou zjistit na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. [13]

**Obvyklá cena** („tržní hodnota“, „obecná cena“, „obchodovatelná cena“) dle zákona č. 151/1997 Sb.

Je cena, která byla dosažena ke dni ocenění při prodeji stejného, případně obdobného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku. K tomu se musí zvážit veškeré faktory, které ovlivňují cenu. Nepromítají se do její výše dopady mimořádných okolností na trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího, zvláštní oblíbenosti. Zvláštní oblíbeností je myšlena zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajícího z osobního vztahu k němu. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Na cenu nemovitosti má také velký vliv okamžitá kupní síla obyvatelstva. [1] [2]

Pro některé případy zákon stanoví způsob (metodiku) zjištění ceny obecně § 2 odst. 3:

- a) ***nákladový způsob***, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) ***výnosový způsob***, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci, ... [14]

### 2.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Tento způsob oceňování je vyjádřen ze základních cen za měrné jednotky stavby vynásobené daným množstvím měrných jednotek nebo z nákladů na pořízení stavby. V této metodě se setkáváme jak s náklady spojenými s pořízením, tak s nahrazením oceňovaného majetku

„Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_p$  podle vzorce.“ [15]

Tab. č. 2-1: Nákladový způsob ocenění

Druh stavby	Způsob zjištění	Příloha
<b>Rodinné domy, rekreační domky a rekreač. chalupy</b>	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <p><i>Od 1.1.2009 dokončené do 1100 m<sup>3</sup> OP porovnávacím způsobem podle § 26a, příl. 20a</i></p> <p><i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné: kombinace nákladového a výnosového ocenění</i></p>	<p>OP ... příl. 1</p> <p>ZC ... příl. 6 (+ koef. podkroví,)</p> <p><math>K_4</math> ... výpočtem, za použití příl. 15 tab. 3</p> <p><math>K_5</math> ... příl. 14</p> <p><math>K_i</math> ... příl. 38</p> <p><math>K_p</math> ... příl. 39</p>

*CN... výchozí cena (tj. cena před odpočtem opotřebení)*

*ZCU ... základní cena upravená*

*ZC ... základní cena*

*K4 ... koeficient vybavení stavby - zohledňuje standardní vybavení a objemové podíly, které jsou zahrnuty v základní ceně. Přibližuje konstrukce a materiál z hlediska vybavení standardního, podstandardního či nadstandardního.*

Vypočte se dle vzorce:

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

*n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení*

*K5 ... koeficient polohový - stanovuje změnu ceny vztaženou k cenové úrovni r. 1994,*

*Ki ... koeficient změny cen staveb*

*Kp ... koeficient prodejnosti“ [15]*

Nákladová metoda také zahrnuje opotřebení nemovitosti, které vychází z předpokládané doby životnosti.

Nákladové metody dle technické hodnoty:

- Individuální cenová kalkulace (velká pracnost, avšak nejpřesnější a nejpodrobnější).
- Podrobný položkový rozpočet (dle cenových položek). Nejčastější způsob při stanovení výše pojistného plnění u likvidace pojistných událostí.
- Metody agregovaných položek.
- Propočet ceny pomocí THU (dle technicko-hospodářských ukazatelů).

[1]

## 2.2.2 Individuální cenová kalkulace

Tato nákladová metoda patří mezi nejpodrobnější, nejpřesnější, avšak nejpracnější. Dělí jednotlivé stavební složky konstrukcí na dané stavbě dle výměry a druhu. Konečné objemy pro každý druh i provedení se násobí jednotkovou cenou stavební práce. Příslušné ceny jednotlivých stavebních prací zjistíme z katalogu cen stavebních prací. Následným součtem veškerých stavebních prací dostáváme reprodukční cenu.

Jednou z nevýhod této kalkulace je, že lze použít pouze v případech, kde existuje podrobná stavební dokumentace, ve které je přesně popsán stavební materiál odpovídající skutečnosti.

Náklady u individuální cenové kalkulace se dělí na dvě hlavní skupiny. Za prvé na přímé náklady, za druhé na náklady nepřímé. Dále lze tyto náklady členit a uspořádat do kalkulačních vzorců.

Kalkulační vzorec pro zjištění nákladů na jednotlivé položky.

Tab. č. 2- 2: Individuální cenová kalkulace stavby

CENA (bez DPH)						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	STROJE	MZDY	OPN	VÝROBNÍ REŽIE	SPRÁVNÍ REŽIE	

[1]

Přímé náklady obsahují:

- *Přímý materiál* - vyčíslitelný materiál, spotřebovaný na přímo uskutečněné zakázce.
- *Přímé mzdy* – mzdy pracovníků bez odpočtu sociálního a zdravotního pojištění potřebné na provedení konkrétní práce.
- *Náklady na stroje* – vyčíslitelné náklady zahrnující provoz a údržbu strojů pracujících na konkrétní práci.
- *Ostatní přímé náklady* – další vyčíslitelné náklady spojené s kalkulovanou prací, jako cestovné a jiné obdobné výdaje, odpisy zařízení a strojů provozovaných výhradně v souvislosti s kalkulovanou prací, sociální a zdravotní pojištění výrobních pracovníků, ostatní náklady spojené přímo s konkrétní prací. [1]

Nepřímé náklady (také náklady režijní) obsahují:

- *Výrobní režie* – zahrnuje spotřebu paliv, energií i materiálů spojenou s řízením, odpisy, náklady související s opravou a údržbou dlouhodobého majetku, cestovné, pojistné, nájemné, mzdové náklady včetně sociálního a zdravotního pojištění spojené s řízením, apod.

- *Správní režie* – podobné výlohy jako u režie výrobní, avšak související se správou. [1]

Zisk by měl obsahovat i vliv inflace, obzvlášť ve stavebnictví je obvyklé, že stavební práce probíhají již před zaplacením.

Celkové náklady + zisk vytvářejí konečnou cenou, k této ceně je potřeba připočítat DPH, ovšem je-li dodavatel plátcem daně z přidané hodnoty. U stavebních prací je daň z přidané hodnoty určena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 48 ve znění:

*„(8) Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.“ [16]*

### 2.2.3 Podrobný položkový rozpočet

Sestavení přesné reprodukční ceny prostřednictvím této nákladové metody se provádí jak individuální kalkulací, tak i pomocí směrných orientačních cen.

U individuální cenové kalkulace vycházíme ze součtu veškerých stavebních prací (dosažené vynásobením jednotkové ceny stavebních prací s konečným objemem každého druhu stavební práce). Podkladem pro tuto metodu je podrobná stavebně technická dokumentace odpovídající konkrétnímu stavu. Avšak oproti cenové kalkulaci zde vzniká změna, a to při rozdělování nákladů do jednotlivých celků neboli hlav. Podrobný položkový rozpočet dělí náklady do jedenácti hlav.

(označené: Hlava I – XI nebo písmena A – K).

Hlava I. **Projektové a průzkumné práce** – obsahují geologické a geodetické práce, a také autorský dozor. Obvyklá výše ceny daných prací se určí jako 10 % z hl. III + VI..

- Hlava II. **Provozní soubory** – zahrnují náklady například na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy, elektromontáže.
- Hlava III. **Stavební objekty** – hlavní náklady na stavební objekty (tzv. cena obecná).
- Hlava IV. **Stroje a zařízení** – představují náklady na zařízení a stroje (nepatřící do součásti objektu).
- Hlava V. **Umělecká díla.**
- Hlava VI. **Vedlejší náklady** – ostatní potřebné náklady (např. provozní vlivy, doprava, zařízení staveniště atd.). Obvykle se její výše stanoví 3 % z hl. III..
- Hlava VII. **Ostatní náklady** – náklady za služby a práci nestavebních organizací
- Hlava VIII. **Rezerva** – vyčísluje nepředvídatelné náklady, výše se obecně stanoví % z hl. III ( novostavby 7-10 %, rekonstrukce až 30 %).
- Hlava IX. **Jiné investice** – nejčastěji náklady spojené s pozemkem (koupě, pronájem).
- Hlava X. **Náklady z investičních prostředků** – mimořádné náklady (např. nález archeologických předmětů).
- Hlava XI. **Náklady z neinvestičních prostředků** - náklady investora (např. kompletační činnost, úroky z úvěru, revize, kolaudační a administrativní náklady a poplatky za skládky. [1]

#### 2.2.4 Metody agregovaných položek

Jedná se o velmi oblíbenou a využívanou metodu, která spojuje několik položek rozpočtu v jednu tak, aby tvořila ucelenou konstrukci. Oceňování se tak stává rychlejší.

[1]

### 2.2.5 Propočet ceny pomocí THU

Propočet ceny pomocí THU je oproti jiným cenovým kalkulacím poměrně jednodušší a rychlejší, avšak nevýhodou je menší přesnost. Základní princip metody spočívá ve zjištění hlavních výměr stavby (resp. obestavěného prostoru, délky, hloubky, zastavěné plochy atd.). Pro danou jednotku se v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU) stanoví jednotková cena. Vynásobením se zjistí reprodukční cena (nebo-li pořizovací). [1]

### 2.2.6 Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem

Výnosový způsob oceňování se provádí určením výnosové hodnoty nemovitosti. Výnosová hodnota nemovitosti představuje pouze ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Můžeme ji definovat jako:

*„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ [1]*

Tím nám říká, že hodnota majetku se odvozuje od hodnoty budoucích výnosů, které z nich můžeme získat.

Výnos z nemovitosti je proto nutno počítat z předpokládaného nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu nemovitosti. Přičemž pro určení reálné výše dosaženého nájemného musíme vycházet z náležitých podkladů. Výši tohoto nájemného ovlivňuje mnoho stěžejních faktorů:

*„Obec:*

*Velikost a význam obce*

*Úroveň výnosů a cen v obci*

*Pracovní příležitosti resp. procento nezaměstnanosti v obci*

*Část obce, v níž se byt nachází:*

*Poloha vůči centru obce resp. odlišnosti čtvrti („adresa“)*

*Složení obyvatelstva ve čtvrti, v ulici, úroveň kriminality*

*Hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna*

*Vybavenost (obchody, úřady, školy apod.)*

*Vlastní objekt:*

*Poloha budovy v obci, hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna*

*Složení obyvatel objektu*

*Spojení veřejnou dopravou, vzdálenost zastávek MHD*

*Přístup a příjezd k objektu*

*Možnosti parkování vozidel*

*Vlastní pronajímáný byt:*

*Podlaží, v němž se byt nachází, výtah*

*Kategorie bytu, jeho vybavení a stav*

*Poloha bytu ke světovým stranám*

*Příslušenství bytu: sklepy, balkon, terasa, lodžie*

*Výhled“ [1]*

Výnosový způsob se při oceňování rodinných domů se používá jen výjimečně. Tímto způsobem se oceňují převážně komerčně využívané objekty jako např. bytové domy, administrativní budovy, průmyslové objekty.

### ***Určení diskontovaných budoucích výnosů z nemovitostí***

Jak bylo již v předchozím odstavci uvedeno, je právě výnosová hodnota definovaná jako součet diskontovaných budoucích výnosů a rovná se součtu veškerých očekávaných budoucích výnosů, přepočítaných na současnou hodnotu.

Při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je nutné zohlednit několik hledisek a problémů, brát ohled na řadu nezanedbatelných překážek, jako je:

- Pozemek – zaručuje trvalý výnos (resp. věčnou rentu), je časově neomezeně použitelný.
- Stavba – zajišťuje časově omezenou výnosnost (resp. dočasnou rentu), je i časově omezeně použitelná.

Z toho vyplývá, že výnosovou hodnotu nemovitosti můžeme určit dvojím způsobem, a to hodnotou věčné či dočasné renty. Výběr principu stanovení závisí na charakteru a typu nemovitosti. [1]

### ***Výnosová hodnota s věčnou rentou***

Způsob výpočtu výnosové hodnoty s věčnou rentou lze rozdělit do třech kroků:

1. krok - určení čistého ročního nájemného bez nákladů na DPH, za služby jako jsou elektřina, voda, plyn, atd.
2. krok - stanovení množství provozních a správních nákladů nemovitosti včetně amortizace V období odpisů.
3. krok - získání čistého ročního výnosu (resp. rozdílu mezi čistým ročním nájemným a provozními náklady), který tvoří věčnou rentu. Prostřednictvím diskontní míry převedeme čistý roční výnos na současnou hodnotu, což je výnosová hodnota nemovitosti. [1]

Vzorec současné hodnoty věčné renty:

$$VH = \frac{Z}{i}$$

*VH ... současná hodnota (výnosová renta)*

*Z ... čistý výnos v uvažovaném období (roční)*

*i ... diskontní míra (setinová)*

### ***Výnosová hodnota s dočasnou rentou***

Způsob výpočtu výnosové hodnoty s dočasnou rentou lze rozdělit do pěti kroků:

1. krok - určení čistého ročního nájemného bez nákladů na DPH, za služby jako jsou elektřina, voda, plyn, atd.
2. krok - stanovení množství provozních a správních nákladů nemovitosti bez amortizace. (Jelikož životnost pozemku není zohledněna prostřednictvím amortizace, proto se určuje pomocí zásobitele, nebo-li zbytkové životnosti stavby.)

3. krok – odečtení podílu výnosu na pozemku od čistého ročního výnosu. Zbytek výnosu na stavbu se přesune po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu pomocí zásobitele.
4. krok – vynásobení podílu výnosu na stavbu se zásobitelem – dostáváme výnosovou hodnotu stavby.
5. krok – součtem výnosové hodnoty stavby a hodnoty pozemku pak získáváme výnosovou hodnotu nemovitosti. [1]

Vzorec současné hodnoty dočasné renty:

$$H_s = N_s \times \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + H_p$$

*H<sub>s</sub> ... hodnota stavby*

*N<sub>s</sub> ... podíl nájemného připadajícího na stavbu*

*H<sub>p</sub> ... hodnota pozemku*

*i ... diskontní míra (setinová)*

*n ... délka renty v letech*

### **2.2.7 Oceňování staveb porovnávacím způsobem**

Porovnávací způsob vychází z porovnání nemovitosti oceňované se srovnatelnou nebo obdobnou nemovitostí v daném čase a místě. Touto metodou je možné zjistit dva druhy cen, a to cenu administrativní (nebo také zjištěnou či úřední), která vyplývá z cenového předpisu, a cenu obvyklou (nebo také obecnou), zjištěnou tržním porovnáním. Užití metody závisí dle účelu provedení posudku.

V dané práci jsou užity obě metody, proto si je blíže objasníme.

**Dle cenového předpisu, resp. § 25 a § 26a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.**

V této metodě se cena zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby se základní cenou upravenou indexem cenového porovnání (index trhu, polohy, konstrukce a vybavení).

**Rodinný dům**, rekreační chalupa a rekreační domek jsou ve vyhlášce definované stejně. Musí být dokončené, jejich obestavěný prostor do 1 100 m<sup>3</sup>. Způsob zjištění obestavěného prostoru a základní ceny je uvedený v přílohách vyhlášky. [17]

Postup výpočtu:

- Základní cena z přílohy se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

- Výpočet indexu cenového porovnání ze vztahu:

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

- Výpočet indexu trhu ze vztahu:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

*T<sub>i</sub> ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu*

- Výpočet indexu polohy ze vztahu:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

*P<sub>i</sub> ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy*

*n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce;*

- Výpočet indexu konstrukce a vybavení ze vztahu:

$$I_T = \left( 1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

*V<sub>i</sub> ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce  
a vybavení dle [16]*

Základní cena (ZC) - zahrnuje lokalitu, ve které se daná nemovitost vyskytuje a cenu za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

příloha č. 20a (tabulka č. 1)

Index trhu (I<sub>T</sub>) - je určen vlivem právních vztahů na prodejnost, situací na dílčím trhu s nemovitostmi, dále také vlastnictvím nemovitosti.

příloha č. 18a (tabulka č. 1)

Index polohy (I<sub>P</sub>) - zohledňuje hlediska polohy nemovitosti v obci, služby, obchod, kulturu v obci, obyvatelstvo, veřejnou dopravu, zdravotní zařízení v obci, nezaměstnanost v obci a okolí, okolní zástavbu a životní prostředí v okolí nemovitosti, změny v okolí, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, školství a sport v obci, význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského a další vlivy neuvedené.

přílohy č. 18a (tabulka č. 4)

Index konstrukce a vybavení (I<sub>V</sub>) - zohledňuje hledisko provedení obvodových stěn, druh stavby, tloušťku obvodových stěn, podlažnost, napojení na veřejné sítě, způsob vytápění stavby, základní příslušenství v RD, ostatní vybavení v RD, venkovní úpravy, vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD, pozemky ve funkčním celku se stavbou, kritérium jinde neuvedené, stavebně – technický stav. [17]

20a (tabulka č. 2)

### *Dle tržního porovnání*

Metoda, kde se cena nemovitosti zjistí z trhu s nemovitostmi. Typy pro určení ceny mohou být různé, například porovnání rozbornou úvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti, Klimešova srovnávací metoda atd. Pro účel této práce byla použita metoda zjištění ceny porovnáním pomocí indexu odlišnosti.

Tato metoda se provádí na základě srovnání s jinými prakticky stejnými inzerovanými nemovitostmi. Srovnání by mělo být s obdobnými charakteristickými znaky (např. velikost, lokalita, počet místností). Rozdíly mezi nemovitostmi jsou upraveny pomocí srovnávacích koeficientů. Znalec na základě inzerovaných cen srovnávacích koeficientů a svých odborných znalostí určí srovnávací cenu. [1]

Ocenění se provádí s obdobnými prodávanými věcmi na základě mnoha hledisek:

- druhu a účelu věcí
- koncepce a technických parametrů
- kvality provedení
- podmínek výroby
- technického stavu (stav údržby, opotřebení, vady)
- opravitelnosti
- dostupnosti náhradních dílů
- u nemovitostí dále dle velikosti, využitelnosti, umístění a projevy okolí.

Nemovitost, pro kterou se stanovuje srovnávací cena, se porovnává s ostatními inzerovanými nemovitostmi na základě jednoho nebo více kritérií. Dle množství kritérií rozdělujeme metody na **monokritériální** nebo **multikritériální**. Další dělení metody porovnávání je na **přímé a nepřímé**. U přímé metody se porovnává oceňovaná nemovitost přímo s ostatními nemovitostmi. U nepřímé je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem.

Srovnávací cena u porovnávací metody může být stanovená jednotkovou cenou (např. m<sup>2</sup> zastavěné plochy, m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo m<sup>2</sup> podlahové plochy). Při porovnávání nemovitostí je třeba brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, a jejich odlišnost pak vyjádřit v ceně. Pro tyto účely se využívají koeficienty odlišnosti a index odlišnosti. **Koeficient odlišnosti** vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Jedná-li se o kombinaci více koeficientů, používá se ke zjištění ceny **index odlišnosti**. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než cena nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1.

Před samotným porovnáváním se musí vytvořit tzv. základní soubor cen nemovitostí. Pro výpočet chyby měření se využívá směrodatná odchylka. Pro určení nejpravděpodobnější hodnoty se používá střední hodnota.

Tržní porovnání se obvykle dělí do tří etap a dílčích kroků: [7]

- **přípravná fáze**
  - sběr informací
- **porovnávací fáze**
  - výběr vzorků
  - volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
  - nalezení cenotvorných odlišností
  - aplikace porovnávací analýzy
- **závěrečná fáze**
  - analýza a vyhodnocení dílčích výsledků
  - výsledná indikace porovnávací hodnoty

## **3 LIKVIDAČNÍ ČINNOST**

Pro lepší orientaci v problematice spojené s pojistnými událostmi je důležité přiblížit základní pojmy z pojišťovnictví, a to převážně z pohledu likvidace pojistných událostí.

### **3.1 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S LIKVIDAČNÍ ČINNOSTÍ**

#### **3.1.1 Pojistné plnění**

Pojistné plnění se podle literatury vysvětluje jako „náhrada pojistitele v případě, že dojde k pojistné události“. [10] Ve většině případů je pojistné plnění poskytováno ve formě finanční náhrady, avšak mohou se vyskytnout případy jako například asistenční služby, to pak mluvíme o plnění věcném.

Vyplácení pojistného plnění se provádí na základě pojistných podmínek, které jsou součástí pojistné smlouvy. Při uzavírání smlouvy by si měl každý zájemce o pojištění tyto podmínky důkladně přečíst, aby nedocházelo k situacím, kdy až po nahlášení pojistné události pojištěný zjistí, že na dané riziko pojištěn není. Tato pojistná událost se potom stává nelikvidní.

Vyplácení pojistného plnění ve finanční podobě bývá uhrazeno buď jako výplata pojistné částky předem sjednané v pojistné smlouvě, nebo jako náhrada skutečné škody. Příkladem pro pojistné plnění předem sjednané hodnoty v pojistné smlouvě je životní pojištění, tedy riziko kryjící riziko smrti a doživotní následky. V případě plnění s náhradou skutečné škody lze uvést příklad na vozidle, které bylo poškozené v rámci odpovědností z provozu motorových vozidel. Následná výše pojistného plnění je poté vyčíslena ve výši skutečné škody.

#### **3.1.2 Pojistná hodnota**

Pojistná hodnota je definována jako „nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat“. V době uzavírání pojistné smlouvy musí pojistná částka plně odpovídat pojistné hodnotě. Pojistná částka u nemovitostí se převážně stanovuje na základě znaleckého posudku nebo si ji stanovuje pojistník sám na vlastní zodpovědnost. Důležité je správně stanovit pojistnou částku tak, aby

nemohla nastat situace podpojištění, tzn. stav, kdy pojistná částka v pojistné smlouvě je nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku (např. pojistíme-li dům v ceně deset milionů na pouhý jeden milion). Z důvodu, aby pojistitelná částka odpovídala pojistné hodnotě i po určité době, má klient možnost zvolit si automatickou indexaci. To znamená, že zaměstnanec pojišťovny za pojištěného sleduje cenové indexy materiálů a prací pro následující pojistné období. Pojistná částka se poté automaticky přizpůsobuje celkovému vývoji cenové hladiny nemovitosti.

### **3.1.3 Technické rezervy**

Jedním z pojmů, které je potřeba zmínit v souvislosti s likvidací pojistných událostí jsou technické rezervy. Technické rezervy jsou tzv. rezervy na pojistné plnění. Tyto rezervy, jsou tvořeny z přijatého pojistného a tvoří závazek pojišťovny. Jsou významným nástrojem hospodaření pojišťovny. [10]

### **3.1.4 Pojištění**

Pojištění lze dělit na pojištění povinné a dobrovolné. Avšak převážná většina produktů na českém pojistném trhu má charakter dobrovolného pojištění. Osoba mající zájem o pojištění sepisuje s pojišťovnou pojistnou smlouvu, kde se zavazuje pravidelně platit pojistné. Pojišťovna se tím zavazuje vyplatit pojištěnému pojistné plnění v případě pojistné události.

Pojištění lze dále dělit na pojištění povinné, smluvní a zákonné. Zákonné pojištění je speciální případ, kdy se nesjednává pojistná smlouva a povinnosti vyplývají jak pro pojistitele, tak i pro pojistníky ze zákona. Jedná se o případ zdravotního a sociálního pojištění. V případě smluvního pojištění je pro pojistné subjekty právně daná povinnost sjednat pojištění.

### **3.1.5 Vinkulace**

Vinkulace znamená uvolnění pojistného plnění ve prospěch někoho jiného. Vinkulace je forma zajištění závazku. Představuje zástavní právo na předmět úvěru věřitele vůči dlužníkovi. Věřitel se tím zabezpečuje proti zničení předmětu úvěru. Na základě zástavního práva připadá pojistné plnění věřiteli.

### 3.1.6 Bonus

Bonus je sleva na pojistném, tzn. sleva v době, kdy je sjednané pojištění a nenastala žádná okolnost pro pojistné plnění. Bonus se promítá v procentech a počítá se v měsících, kdy nenastala žádná pojistná událost. [10]

### 3.1.7 Malus

Malus je opak bonusu. Jedná se o přírážku k pojistnému za nepříznivý průběh škody.

### 3.1.8 Ceny v pojišťovnictví

V rámci pojišťovnictví se setkáváme především s těmito cenami - s cenou časovou, novou, obvyklou a případně s historickou hodnotou. U výpočtu pojistného majetku je třeba brát ohled na to, zda je pojištěný majetek pojištěn na časovou cenu, nebo cenu novou.

**Časová cena** je přiřazována majetku bezprostředně před pojistnou událostí. Tato cena se stanovuje z nové ceny majetku, avšak přihlížíme ke stupni znehodnocení, ke stupni opotřebení nebo k zhodnocení věci, ke kterému došlo jeho modernizací, opravou či jiným způsobem.

Na rozdíl od toho **cena nová** je cenou, za kterou je možné v daném čase a místě stejný majetek či srovnatelný majetek znovu pořídit, a to buď jako majetek stejný nebo nový, a nebo majetek stejného druhu a účelu.

Nová cena je nabízena v případě pojištění nemovitostí, je-li budova užívána a pravidelně udržovaná. Pojištění na časovou cenu je běžně používané v případě, že je pojištěná věc automobil.

**Obvyklá cena** se spojuje s výpočtem pojistného plnění, a to v případě, je-li stanovena tzv. totální škoda. Obvyklá cena je cena, kterou může pojištěný dosáhnout při prodeji stejného či obdobného majetku v daném čase a místě při obvyklém obchodním styku v tuzemsku.

Pojištění na **historickou hodnotu** je pojištění, kdy definice tohoto pojištění musí být přesně specifikována v pojistné smlouvě.

## **3.2 CHARAKTERISTIKA PRODUKTŮ POJÍCÍ SE S LIKVIDACÍ MAJETKU**

Na českém trhu je nabízeno mnoho pojistných produktů v identické podobě, například pojištění odpovědnosti z provozu motorových vozidel, havarijní pojištění, doplňková pojištění atd. Avšak pro účel této práce je vhodné především zmínit základní charakteristiku pojištění domácnosti a nemovitosti. [10]

### **3.2.1 Pojištění domácnosti**

Pojištění domácnosti je základním druhem pojištění majetku obyvatelstva. Předmětem pojištění je soubor movitých věcí jako postel, televize, koberec atd., které tvoří domácnost, a osobní věci patřící členům domácnosti jako obuv, kolo, oblečení atd.. Pojistné plnění u pojištění domácnosti bývá v cenách nových, tzn. pojištěný si může stejnou věc znovu koupit.

Pojistné krytí domácnosti je nabízeno v několika stupních rozsahu. V základním stupni jsou kryty škody způsobené přímým úderem blesku, kouřem, požárem, výbuchem, nárazem vozidla, vodou z potrubí, nárazem letadla, nadzvukovou vlnou, vichřicí, tíhou sněhu, lomem trubky, pádem stožáru, stromu, zemětřesením, lavinou, zřícením skal, krádeží, vandalismem, loupeží v závislosti na loupeži.

Do vyššího stupně krytí patří např. povodně a záplavy, dále také pojištění garáží v jiném místě pojištění, včetně věcí v garáži, i připojištění skel nad rámec základního stupně pojištění.

V rámci pojištění domácnosti bývá také pojištění odpovědnosti za škodu, které není ze zákona povinné uzavírat. Toto pojištění se vztahuje na odpovědnost pojištěných osob a osob, které s danou osobou žijí v jedné domácnosti (např. manželka, manžel, družka, druh, nezletilé děti pojištěné osoby atd.). Pojištění se také vztahuje na osoby spolupojištěné, tzn. osoby, kterým je svěřená případná údržba či opatrování bytu pojištěné osoby. Dále se vztahuje na škody způsobené v běžném životě, škody finanční, škody na zdraví, na životě, na věcech. [10] [11]

### **3.2.2 Pojištění nemovitosti**

Do pojištění nemovitosti se vztahují všechny druhy nemovitostí, a to rodinné rekreační objekty, rodinné domy, související stavby (garáže, ploty, studny, chodníky atd.). Také se vztahuje na bytové jednotky i rodinné domy od počátku výstavby a bytové jednotky i se společnými částmi.

V rámci pojištění nemovitostí pojišťovny zajišťují velký rozsah krytí, a to škody způsobené přímým úderem blesku, kouřem, požárem, výbuchem, nárazem vozidla, vodou z potrubí, nárazem letadla, nadzvukovou vlnou, vichřicí, tíhou sněhu, lomem trubky, pádem stožáru, stromu, zemětřesením, lavinou, zřícením skal, krádeží, vandalismem, loupeží v závislosti na loupeži.

Pojistné plnění u pojištění nemovitostí je vždy stanovováno v nových cenách za podmínky, že je budova užívaná a pravidelně udržována. Toto pojištění je bez spoluúčasti.

## **3.3 ZAINTERESOVANÉ OSOBY V LIKVIDACI POJISTNÝCH UDÁLOSTÍ**

S likvidací pojistných událostí jsou spojovány pouze tři subjekty. Mezi tyto osoby patří vedoucí likvidačního oddělení, likvidátoři a referenti/referentky.

### **3.3.1 Referent/referentka**

Referent zajišťuje administrativní stránku při likvidaci pojistných událostí. Náplní jeho práce je registrovat nahlášení škody, objednávat obhlídky poškozeného majetku, komunikovat s poškozenými osobami, vyžadovat od nich oznámení a jiné doklady. Také eviduje spis s veškerými náležitostmi spojenými s pojistnou událostí, který následně předává likvidátorovi k dalšímu výpočtu.

### **3.3.2 Likvidátor**

Likvidátor je jedna z nejvýznamnějších osob podílejících se na likvidaci pojistných událostí. Rozhoduje, zda je nahlášená škoda likvidní, tzn. je-li nahlášená škoda krytá pojistnou smlouvou a zároveň zda byly splněny podmínky pro vyplacení pojistného plnění. Je-li pojistná událost likvidní, likvidátor si vyžádá od referentky

kompletní spis o nahlášené škodě (popřípadě provede prohlídku) a konečným výpočtem určí výši pojistné události. Dle výše pojistného plnění projde pojistná událost případnou revizí. Sám likvidátor také provádí revizi po ostatních likvidátorech v rámci svého oddělení.

Likvidátor může pracovat na živnostenský list jako externí pracovník pojišťovny, nebo pracovat interně přímo na oddělení likvidací pojistných událostí. [10]  
[11]

### **3.3.3 Samostatný odborný likvidátor**

Činnost samostatného odborného likvidátora stanovuje zákon č. 38/2004 Sb. o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných odborných likvidátorech. Zákon stanovuje odbornému samostatnému likvidátorovi povinnost uzavřít s pojišťovnou pracovní smlouvu. Touto smlouvou se likvidátor zavazuje vykonávat šetření jménem pojišťovny a na její účet. Smlouva musí obsahovat celkový rozsah a pravomoc práce samostatného odborného likvidátora na pojistných událostech.

Aby samostatný odborný likvidátor mohl provozovat svoji praxi, musí být zapsán do registru pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných odborných likvidátorů, který vede Česká národní banka. Podmínkou pro zapsání samostatného likvidátora do registru je prokázání odborné způsobilosti a důvěryhodnosti. Odborná znalost se prokazuje složením odborného dokladu o absolvování odborného studia na střední nebo vysoké škole, či složením odborné zkoušky.

Samostatný odborný likvidátor má také povinnost ze zákona být po celou dobu výkonu činnosti pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem v dané činnosti. Dále by měl dodržovat Etický kodex likvidátora, který vydává Komora samostatných likvidátorů pojistných událostí po schválení Českou asociací pojišťoven. Etický kodex ukládá samostatnému odbornému likvidátorovi uchovávat obchodní tajemství klientů, respektovat platné právní předpisy i pravidla hospodářské soutěže i obchodní zvyklosti, také se podílet na udržování zdravého, funkčního pojišťovacího trhu. Při porušení kodexu může Komora proti členům registru použít případné sankce dle stanov. Nastane-li spor mezi likvidátorem a klientem, řeší ho Komora pomocí smírčí komise.

### 3.4 PRŮBĚH LIKVIDACE POJISTNÝCH UDÁLOSTÍ U MAJETKOVÝCH ŠKOD

Likvidací pojistných událostí se zabývá úsek likvidací pojistných událostí, který je tvořen vedoucím oddělení, likvidátory a referenty/referentkami zajišťujícími administrativu likvidací. Tento úsek se dále může dělit na oddělení likvidací škod na vozidlech, oddělení škod na zdraví, oddělení likvidací zahraničních škod a oddělení likvidací škod majetkových. Tato kapitola se právě zaměřuje na majetkové škody a přibližuje celkový průběh od vzniku pojistné události až po konečné vyřešení a archivaci. [10], [11]

#### 3.4.1 Nahlášení pojistné události

První kontakt s úsekem likvidací pojistných událostí je při nahlášení škodné události. Nahlásit pojistnou událost lze prostřednictvím internetového formuláře, e-mailem či odeslat vyplněný formulář poštou (formulář „Oznámení škodné události“ je k dostání na pobočkách pojišťovny nebo také ke stažení na internetových stránkách pojišťovny).

Nahlášení pojistné události musí obsahovat tyto informace:

- informace, ze kterých lze jednoznačně určit pojištěnou osobu a pojistnou smlouvu (např. příjmení, číslo pojistné smlouvy, obchodní název, číslo návrhu pojistné smlouvy, IČO),
- o datu a čase vzniku škody,
- o poškozené osobě, je-li známa (jedná-li se o odpovědnostní pojištění),
- o příčinu vzniku škody,
- o rozsahu škody.
- o místě vzniku škody,

V případě majetkové škody se vyplňuje „Oznámení škodní události v pojištění majetku“ (viz **Příloha I**).

### **3.4.2 Prohlídka**

Součástí nahlášení škodné události je také prohlídka, která probíhá do 48 hodin od nahlášení škodné události. Prohlídku provádí technici z pojišťovny nebo firma specializující se na tuto činnost. Je-li škoda většího rozsahu, na místo škodné události přijíždí samotný likvidátor. Ve výjimečných situacích je nutná následná druhá obhlídka pro přezkoumání určitých detailů. O druhé prohlídce rozhodne likvidátor/technik buď přímo na první obhlídce, nebo následně si ji poškozený či technik/likvidátor objedná. [10] [11]

### **3.4.3 Evidence**

Po nahlášení škodné události je škoda ihned evidována do registru pojišťovny. Evidují se všechny škody, i nelikvidní. Pracovník administrativy pojistných událostí po evidenci odešle poškozenému registrační dopis i s formulářem o oznámení škody (není-li již doložen) a s veškerými instrukcemi. Spolu s evidencí se určí i zaevidují prvotní rezervy na pojistné plnění. V průběhu likvidace se dále rezervy sledují a upravují až do doby, kdy se uskuteční pojistné plnění a proběhne případné rozpuštění zbývajících rezerv. Je-li rezerva vyšší než hodnota určená pojišťovnou (většinou 500 000 Kč), musí se nahlásit příslušnému vyššímu orgánu pojišťovny.

### **3.4.4 Lividace**

Další průběh pojistné události záleží na zvoleném způsobu likvidace. Pojistné události na majetku mohou být řešeny doložením faktury, rozpočtem či tzv. totální škodou.

#### ***Likvidace fakturou***

Doložená faktura za opravu je nejsnadnější způsob pro výpočet pojistného plnění. Součástí faktury však musí být označení rozpisu práce a materiálu. Následně likvidátor rozhodne, jestli materiál a práce byly vynaloženy pouze na opravu škod po pojistné události.

### ***Likvidace rozpočtem***

Likvidace rozpočtem je sice složitější forma likvidace, ale klient si ji volí častěji. Obzvláště zda si poškozený majetek chce opravit svépomocí. Pojistná událost se pak počítá pomocí speciálního programu určeného pro likvidaci pojistných událostí. Pro škody na nemovitosti a domácnosti (na majetku) se používá například program Polar. Výpočet pojistné události pomocí rozpočtu nikdy nepřekročí výši případné faktury. Často si i klient volí kombinaci faktury a rozpočtu.

### ***Totální škoda***

Další formou likvidace je tzv. totální škoda. Totální škoda je taková pojistná škoda, při které technik či likvidátor při obhlídce rozhodne, že náklady na opravu majetku převyšují cenu obvyklou (oprava je neekonomická).

### **3.4.5 Kompletace spisu na výpočet**

Po nahlášení a evidenci škodné události se spis řadí mezi registrované škody, které čekají pouze na doložení zbývajících dokladů a na zápis o provedené obhlídce. Po doložení zbývajících dokladů je spis kompletní a může být předán likvidátorovi k výpočtu. Od předání spisu likvidátorovi bývá likvidace pojistné události vyřízena do 14 dnů. [10] [11]

### **3.4.6 Doklady**

Součástí dokladů pro likvidaci škod z pojištění domácnosti, nemovitosti a odpovědnosti je vyplněný a podepsaný formulář „Oznámení škodní události v pojištění majetku“. Případně jedna-li se o pojištění odpovědnosti, je nezbytný písemně vznesený nárok poškozeného. Dalším důležitým dokladem pro pojišťovnu je fotodokumentace a zápis o poškozeném majetku od likvidátora (není-li prohlídka nutná, postačí fotodokumentace od klienta). Je-li zvolena forma pojistné likvidace fakturou nebo i kombinací rozpočtu a faktury, musí klient doložit fakturu i s rozpisem práce a materiálu. Jedná-li se o vandalismus či odcizení věci, klient dokládá kopii trestního oznámení a konečného rozhodnutí. Zastupuje-li klienta u pojistných událostí makléř či servis, pojišťovna vyžaduje plnou moc. Pojišťovna také v případě poškození movité

věci požaduje nabývací doklady k pojištěné věci. Pokud klient nabývací doklady nemá, musí udat pořizovací cenu a stáří poškozené věci. [10], [11]

### **3.4.7 Konečný výpočet pojistné události**

Cílem práce likvidátora je konečný výpočet pojistné události. Konečný výpočet pojistné události závisí na zvolené formě likvidace (fakturou, rozpočtem), na charakteru pojistné události či na druhu produktu, ke kterému je sepsána pojistná smlouva.

#### ***Pojistná událost na majetku***

Škoda na majetku je škoda uplatňovaná z pojištění domácnosti, nemovitosti a odpovědnosti za škodu. Tento druh pojistných událostí má větší variabilitu oproti jiným produktům pojišťovny (např. od havarijního pojištění či povinného ručení, kde se škoda projevuje pouze na jedné věci, a to na vozidle). U majetkových škod je tato variabilita spojená s poškozením stavebních součástí (okapy, střešní krytina), movitých věcí (kávovar, trouba), hlavních staveb, vedlejších staveb a v případě odpovědnosti také zdraví či vozidel.

Dalším rozdílem od jiných produktů pojišťovny je u majetkových škod vyšší výskyt nelikvidních událostí. Vyšší výskyt je zapříčiněn hlavně velkou variabilitou, která se pojí s nebezpečím krytí smlouvy. Nelikvidní škoda pak často bývá spojována s atmosférickými srážkami.

S majetkovými škodami je často uplatňováno tzv. krácení pojistného plnění (podpojištění). To znamená, že pojistná částka je nižší než pojistná hodnota a klient má svojí nemovitost podpojištěnou.

V případě majetkových škod je také nutné se zaměřit na to, zda bude pojistné plnění vypláceno v časových, nebo nových cenách. Převážná většina majetkových smluv je sepsána na cenu novou (tzn. cenu, za kterou majetek pořídíme jako nový nebo stejný). Je-li však smlouva sepsána na cenu časovou, přihlíží se k amortizaci.

U výpočtu pojistného plnění se také odečítá spoluúčast sjednaná ve smlouvě.

### ***Likvidace věcí movitých***

V případě, je-li ukradená nebo poškozená věc movitá (tzn. majetek, který není pevně spojen se zemi pevným základem, popřípadě není součástí nemovitosti), pojišťovna si vyžádá od pojištěného tyto doklady:

- nabývací doklady k ukradeným nebo poškozeným věcem - v případě, že poškozený tyto doklady nevládní, musí dodat pojišťovně čestné prohlášení o pořizovací ceně a stáří věci.
- vyjádření technika o rozsahu a příčině pojistné události – technik se také musí vyjádřit, jestli je poškozená věc opravitelná a zároveň, jestli by byla oprava rentabilní.
- fakturu za opravu poškozené věci či cenovou nabídku.

Jedná-li se o krádež movité věci, poškozený je povinen trestní čin ihned nahlásit Policii ČR a dodat pojišťovně protokol o trestním oznámení a usnesení Policie České republiky (či Vyrozumění, jedná-li se o škodu do 5000,- Kč), nabývací doklady a vyjádření technika.

Dále pojišťovna určí likvidátora, který stanoví výši pojistného plnění škody. Pokud poškozenou věc lze opravit, pojišťovna částku proplatí na základě doložené faktury za opravu. Pojišťovna při proplácení zohledňuje, zda je poškozený plátce, či neplátce DPH. Jedná-li se o totální škodu či krádež, likvidátor stanoví pojistné plnění na základě nabývacích dokladů nebo prohlášení o pořizovací ceně a stáří. Pojistné plnění je vypláceno v ceně časové nebo nové dle sepsané pojistné smlouvy.

### ***Likvidace stavebních součástí***

Stavební škody bývají nejčastěji způsobeny následkem živelných škod (např. záplavy, krupobití, vichřice). Nejčastějším případem pro likvidaci stavebních součástí je odpovědnost za škodu, kdy pojištěný vytopí sousedy. Nahradit se musí právě pak stavební součásti, kterými jsou malby či podlahy, po krupobití střecha apod..

Likvidace u stavebních součástí probíhá v klasickém sledu nahlášení škody, přezkoumání likvidátorem včetně případné prohlídky a fotodokumentace a konečný výpočet od likvidátora.

Způsob likvidace se volí převážně rozpočtem. Likvidátor na základě rozměru místnosti, stáří staveb, nabývacích dokladů o podlaze stanoví rozpočet o výši pojistného plnění. V případě rozsáhlejší škody může likvidátor použít software na majetkové škody (např. Polar).

### ***Likvidace totální škody na domácnosti a nemovitosti***

Rozhodne-li likvidátor, že pojištěnou domácnost či nemovitost nelze opravit a bylo by ekonomičtější pojistnou domácnost/nemovitost zbourat a postavit novou, přistoupí se k likvidaci totální škodou.

Likvidátor stanoví pojistné plnění jako časovou či novou cenu podle uzavřené pojistné smlouvy, sníženou o cenu využitelných zbytků. Využitelné zbytky jsou například zbytky konstrukcí u nemovitosti (základy, zdivo atd.), na kterých může být případně postavená nová nemovitost. Další využití zbytků je při prodeji za tržní cenu. Následné pojistné plnění se poté stanovuje v nové ceně, a to jako částka, za kterou by byl schopen poškozený nechat postavit nemovitost ve stejné kvalitě. Pokud stanoví smlouva, na cenu časovou se uplatní amortizace poměrem životnosti a stáří. Jedná-li se o nemovitost mladší 5 let či starší a udržovanou, bývá smlouva stanovena na cenu novou.

V případě totální škody musíme uvažovat, zda není domácnost/nemovitost podpojištěná. Je-li domácnost/nemovitost podpojištěna, musí pojišťovna přistoupit ke krácení pojistného plnění. [10] [11]

### ***Podpojištění u majetkových škod***

Častým znakem u majetkových škod je právě podpojištění. Má-li likvidátor podezření, že je domácnost/nemovitost podpojištěná, je povinen provést šetření ještě před stanovením úplné výše pojistného plnění. Jedná-li se o podpojištění u nemovitosti, likvidátor přezkoumá rozměry užitné plochy a druh nemovitosti (panelový, zděný dům, dřevostavba) a následně porovná částku z pojistné smlouvy s trhem (pro případ totální škody) tak, aby částka pokryla případnou výstavbu nové nemovitosti.

U škod na domácnosti likvidátor používá formulář („Pomůcka pro stanovení hodnoty věci zbylých po pojistné události“ - viz **Příloha II.**), kde vyplní movité věci pro stanovení podpojištění. Tento formulář vystavuje technik při prohlídce poškozené

domácnosti. U likvidací domácnosti se používá cena nová (současná na trhu). Na základě této ceny likvidátor zjistí, zda byla domácnost podpojištěná.

V případě, že zjistí likvidátor podpojištění, ihned krátí stanovené pojistné plnění, a to v poměru pojistná částka/pojistná hodnota. Pojišťovna musí na krácení svého klienta upozornit.

### ***Likvidace odpovědnostní škody***

Při sjednání majetkových smluv na domácnost či nemovitost bývá součástí také pojištění za odpovědnost. Součástí tohoto pojištění je odpovědnost občana za škodu v běžném životě a odpovědnost z držby nemovitosti (tzn. odpovědnost vlastníka/držitele či nájemce nemovitosti za škodu). Včetně pojištěného jsou pojištěny i osoby blízké (druh/družka, manžel/manželka, nezletilé dítě atd.). Odpovědnost za škodu se nevztahuje na škody způsobené při práci v zaměstnání.

V případě, že způsobí klient pojišťovny jiné osobě škodu na majetku, může přímo poškozený nahlásit pojistnou událost na pojišťovnu. Pojišťovna si následně od pojištěného klienta vyžádá písemně vznesený nárok od poškozené osoby. Poté likvidátor přezkoumává, je-li klient přímo odpovědný za škodu, a také jestli příčina škody není ve výlukách.

Celková likvidace a určení výše pojistného plnění pak závisí na předmětu pojistné události. V případě poškození stavebních součástí, movitých věcí, nemovitosti či domácnosti likviduje škodu majetkový likvidátor. Postup určení výše pojistného plnění a samotná likvidace probíhá stejně jako při v předchozích likvidacích (viz. Likvidace majetkových škod). [10] [11]

### **3.4.8 Revize**

Po celkovém výpočtu pojistného plnění je kompletní spis předán na revizi výpočtu. Spisy bývají rozděleny v souladu s vnitřními předpisy dle výše plnění. Každá pojišťovna má zvoleny své limity pojistných částek, například:

- do 20 000 Kč samorevize (likvidátor reviduje škodu sám)
- do 100 000 Kč revizi provádí jiný likvidátor v rámci oddělení

- do 350 000 Kč vedoucí oddělení
- do 750 000 Kč vedoucí úseku
- nad 750 000 Kč vyšší orgán pojišťovny

V případě, že se revize výpočtu prokáže jako správná, osoba revidující výši pojistného plnění předá toto na klientskou účtárnu.

### **3.4.9 Vyplácení pojistné částky**

Po stanovení konečné částky pojistné události a následné revizi je tato částka předána na klientskou účtárnu, kde bude vyplacena příjemci pojistné události. U majetkových škod může být vyplacen pojištěný, který je zároveň poškozený, nebo poškozený u odpovědnosti za škodu, nebo také jiná strana, která přebírá pojistnou částku na základě plné moci. V případě škod na domácnosti či nemovitosti na úvěr si pojišťovna vyžádá souhlas o poskytnutí pojistné částky poškozenému od banky, která úvěr poskytla. U škod na nemovitosti ve spoluvlastnictví musí poškozený dodat souhlas všech spoluvlastníků, kde poukáže, na který účet má být pojistná částka složena.

Pojistná částka může být odeslaná poštovní poukázkou na adresu nebo na účet poškozeného. Pojistné je splatné do 15 dnů od ukončení likvidace. Převod pojistné částky na bankovní účet je mnohem rychlejší než převod poštovní poukázkou. Na bankovním účtu bývá částka již do 2 pracovních dnů oproti poštovní poukázce, která trvá okolo 10 pracovních dnů. [10] [11]

### **3.4.10 Archivace konečného spisu pojistné události**

Závěrečným krokem po dokončení likvidace je archivace. Archivují se všechny doklady, výpočty, poznámky, fotodokumentace, odchozí i příchozí korespondence. Kompletní archivované spisy jsou vedeny v evidenci pojišťovny, a to buď fyzicky v archivu pojišťovny, nebo elektronicky. Spisy je možno kdykoliv znovu vyzvednout, k případnému dohledání nebo odvolání. Tento krok však musí být zaznamenán v evidenci škod. [10] [11]

## ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ TEORETICKÉ ČÁSTI

V teoretické části této práce se setkáváme se třemi hlavními zákony pojící se k této problematice, a to zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách a v neposlední řadě se zákonem č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví. Tyto zákony se vzájemně prolínají a utvářejí celkový pohled na dané téma.

Teoretická část je rozdělena na tři základní kapitoly, aby byl proveden kompletní výklad oblastí, které souvisí s těmito třemi zákony.

V úvodu práce jsou přiblíženy základní pojmy spojené s daným tématem pro lepší orientaci čtenáře. Jsou zde definovány pojmy rodinný dům, nemovitost, stavba a pozemek. V závěru této části jsou vysvětleny pojmy vážící se k rodinnému domu.

Druhá část podrobně popisuje podstatu oceňování majetku, výčet jednotlivých způsobů tržního oceňování (nákladový, výnosový a porovnávací způsob) a následně jejich podrobnější popis.

V další navazující části je popsána činnost likvidace při pojistných událostech. Jsou zde definovány základní pojmy spojené s pojišťovací činností, produkty související s pojištěním majetku a osoby zainteresované do likvidace pojistné události. Dále je zde nastíněn samotný postup likvidace pojistných událostí.

V následující praktické části bych ráda čtenáři přiblížila stanovení pojistného plnění za škodu v praxi.

# PRAKTICKÁ ČÁST

## 4 LOKALITA POSUZOVANÉHO PŘEDMĚTU

Pro účely této práce je posuzovaná nemovitost na uzení města Hronov v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji. V České republice je 14 krajů, kterým náleží 77 okresů.

Seznam 14 krajů:

- Hlavní město Praha
- Středočeský kraj
- Jihočeský kraj
- Plzeňský kraj
- Karlovarský kraj
- Ústecký kraj
- Liberecký kraj
- Královéhradecký kraj
- Pardubický kraj
- Vysočina
- Jihomoravský kraj
- Olomoucký kraj
- Moravskoslezský kraj

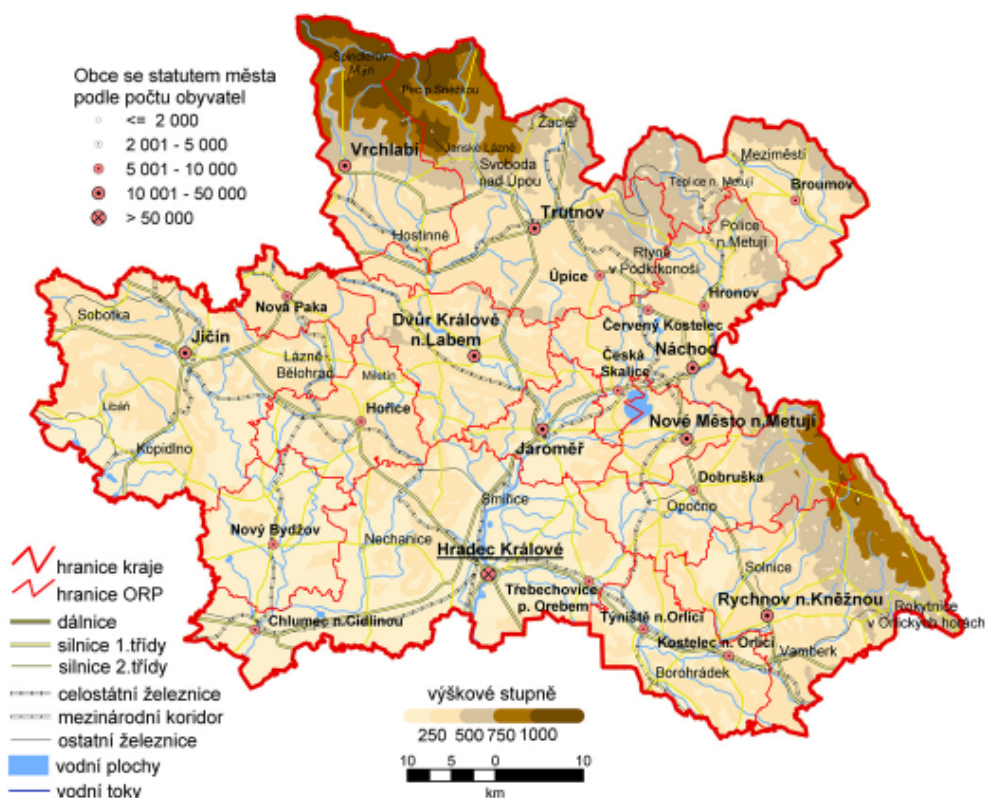


Obr. č. 4-1: Mapka krajů ČR

[18]

## 4.1 KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

Královéhradecký kraj leží v severovýchodní části Čech. Hranice kraje je tvořena z více než jedné třetiny státními hranicemi s Polskem, zbývající část je tvořena společnou hranicí s krajem Libereckým, Pardubickým a Středočeským. Tato oblast tvoří severovýchod, který patří mezi tři největší oblasti v republice, a to jak počtem obyvatel, tak rozlohou. Rozloha činí 4 759 m<sup>2</sup>, což představuje zhruba 6 % rozlohy území celé České republiky. Počet obyvatel v Královéhradeckém kraji je okolo 5,3% z celkového počtu obyvatel v ČR, což je zhruba 554 803 obyvatel. [19]



Obr. č. 4-2: Geografická mapa Královéhradeckého kraje

[20]

Oblast na severu a severovýchodě je tvořena pohořími Krkonoše a Orlické hory, které na jihu a jihozápadě přecházejí do Polabské nížiny. Tato dvě pohoří od sebe odděluje pouze Broumovský výběžek. Z geologického hlediska je Královéhradecký kraj

velice zajímavá oblast pro výskyt skalních měst. Mezi nejznámější skalní města patří Teplické a Adršpašské skály, Křížový vrch, Broumovské stěny a Ostaš. V této oblasti se nachází nejkvalitnější a nejvydatnější zásobárna pitné vody v České republice. Téměř celé území kraje náleží do povodí Labe, jen okrajová část Broumovského výběžku náleží k povodí Odry. Nejvyšším vrcholem kraje je Sněžka (1 602 m. n. m.) v Krkonoších, která je zároveň nejvyšší horou ČR.

Území Královéhradeckého kraje je po provedené reformě státní správy od 1. 1. 2000 tvořeno pěti okresy - Hradec Králové, Jičín, Náchod, Rychnov nad Kněžnou a Trutnov. V kraji bylo k 1. 1. 2003 zřízeno 15 správních obvodů obcí s rozšířenou působností a 35 správních obvodů obcí s pověřeným úřadem. Pod Královéhradecký kraj spadá 448 obcí. Hlavním centrem Královéhradeckého kraje je statutární město Hradec Králové, které je vzdáleno pouhých 112 km od Prahy, hlavního města ČR. [19]



Obr. č. 4-3: Správní mapa Královéhradeckého kraje

[21]

Území kraje disponuje více než jednou pětinou chráněné krajinné oblasti. Nachází se zde Krkonošský národní park, Český ráj, Orlické hory atd. Královéhradecký kraj lze charakterizovat jako zemědělsko-průmyslový kraj s bohatě rozvinutým cestovním ruchem.

## 4.2 OKRES NÁCHOD

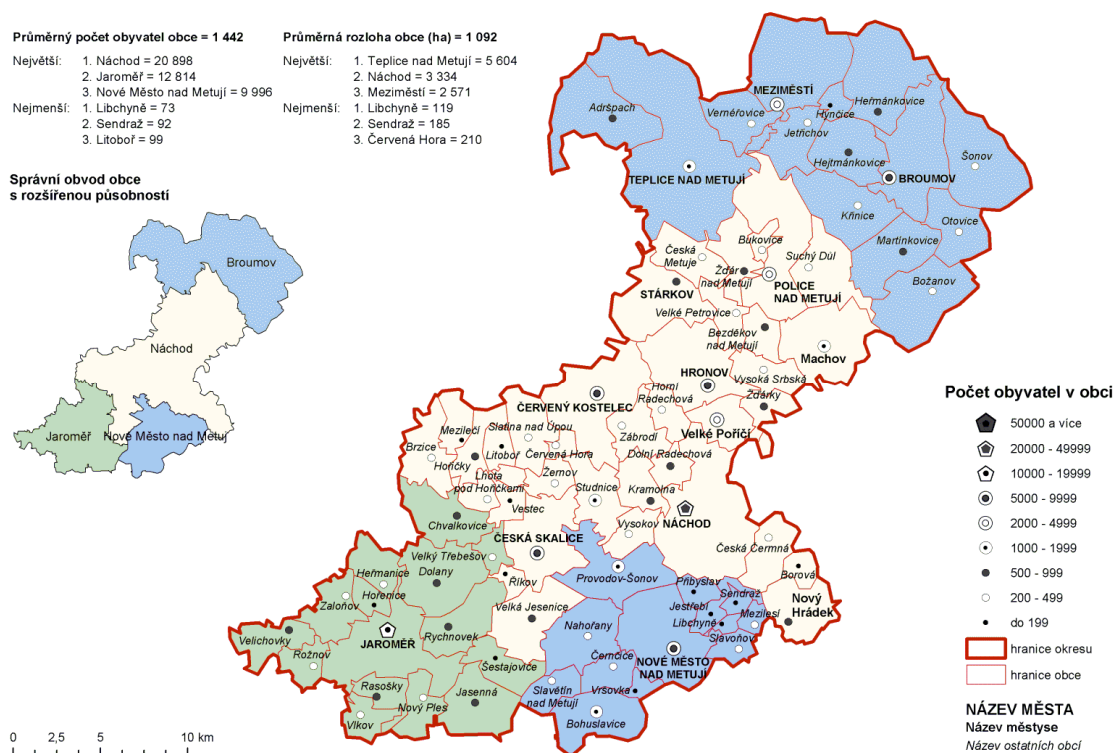
Okres Náchod leží na severovýchodě Královéhradeckého kraje v prostoru mezi Krkonošemi a Orlickými horami. Na severu a východě je státní hranice s Polskem, na západě sousedí s okresem Trutnov, na jihu s okresy Hradec Králové a Rychnov nad Kněžnou. Rozloha tohoto okresu je 852 km<sup>2</sup>. Okres Náchod je typický svým podhorským charakterem. Proto je převážná většina povrchu okresu tvořena pahorkatinou. V jeho severní části se nachází Broumovská vrchovina, západní část okresu patří do Krkonošského podhůří a na jihovýchodě se nachází Podorlická pahorkatina. Jih okresu leží v nížinaté Orlické tabuli. Nejvyšším bodem je Ruprechtický Špičák (s výškou 880 m nad mořem) v Javořích horách a nejnižše položené místo, které leží pouhých 232 m n. m., je na Jaroměřsku. [19]



Obr. č. 4-4: Okres Náchod

[22]

Území náchodského okresu bylo rozděleno (dle zákona č. 314/2002 Sb. o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností) na devět správních obvodů pověřených obecních úřadů - Broumov, Červený Kostelec, Česká Skalice, Hronov, Jaroměř, Náchod, Nové Město nad Metují, Police nad Metují, a čtyři správní obvody obcí s rozšířenou působností - Náchod, Broumov, Jaroměř, Nové Město nad Metují.



Obr. č. 4-5: Správní mapa náchodského okresu

[23]

Většina okresu je odvodňována řekou Metují, která protéká celým okresem od severu k jihu a u Jaroměře se vlévá spolu s Úpou, která odvodňuje západní část okresu, do Labe. Broumovsko na severu je odvodňováno řekou Stěnavou, která patří k povodí Odry. Významnou součástí vodního hospodářství je přehradní nádrž Rozkoš.

### 4.3 MĚSTO HRONOV

Hronov je malé městečko v severovýchodních Čechách, leží uprostřed půvabné krajiny na řece Metuji při hranici s Polskem v nadmořské výšce 389 m n.m..

Převážná většina území hronovského kraje patří Broumovskému mezihoří, které se rozprostírá mezi Krkonošemi a Orlickými horami a od obou zmíněných celků se liší geologickým složením i menší nadmořskou výškou a menší členitostí. Krajnými pásmy Broumovských stěn jsou na severovýchodě Javoří hory a na jihozápadě Jestřebí hory. Mezi nimi vystupuje horská podkova, která začíná právě Broumovskými stěnami. [19]

Hronov je známý zejména jako rodiště významného spisovatele A. Jiráska a dalších významných osobností, např. Josefa Čapka, Ergona Hostovského atd.

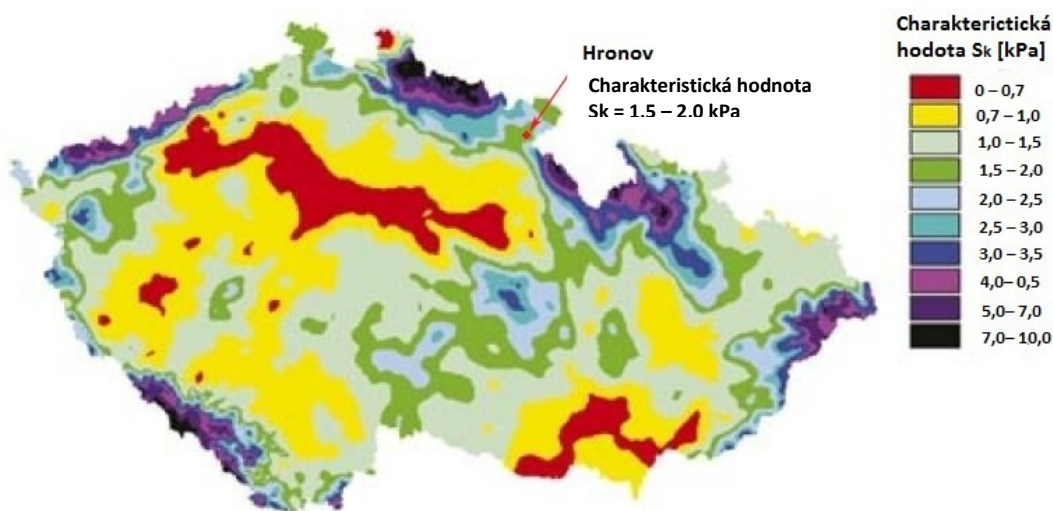


Obr. č. 4-6: Správní mapa obce Náchod



Obr. č. 4-7: Mapa působnosti městského úřadu Hronov

Členitost krajiny, kterou probíhají horské hřebeny o výškových rozdílech od 300 do 800 m n.m., má za následek rozdílnost podnebí. Oblast od pohraničního pásma Javořích hor přibližně po rozhraní probíhající mezi Hronovem a Jestřebími horami k Turovu patří mezi oblasti méně teplé a velmi vlhké. Průměrná roční teplota se v těchto místech pohybuje od 6 do 7 °C a roční srážky přesahují 800 mm. Sníh zde leží průměrně 70-90 dní v roce.



Obr. č. 4-8: Sněhová mapa

[24]

## 5 POSUZOVANÝ PŘEDMĚT



*Obr. č. 5-1: Rodinný dům, na kterém došlo dne 5.3.2012 ke škodné události způsobené tíhou sněhu*

### 5.1 POPIS A INFORMACE O OBJEKTU

Rodinný dům je umístěn v k.ú. Vysoká Srbská p.p.č 531/1 okrajové části obce - rozptýlené zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící budovu. Nemovitost leží cca 2,5 km od centra Hronova. Přístup k domu je zajištěn z místní komunikace p.p.č. 537/8. Dům je napojen na elektrorozvod a hloubkovou kanalizaci. Vodovodní přípojka je napojena na stávající studnu na pozemku par.č. 535/3. RD je vytápěn pomocí tepelného čerpadla.

#### Popis rodinného domu:

- Střecha sedlová se sklonem cca 39°. Výška hřebene: 7 150 mm.
- Krytina ze střešní tašky BRAMAC s veškerými doplňky.
- Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z měděného plechu.
- Obvodové zdivo: POROTHERM, tl. 30,0 cm, ostatní nenosné zdivo YTONG, tl. 10,0 cm.
- Venkovní úprava stěn: omítka tenkovrstvá ušlechtilá VLB 1,5-2 + sokl ve výšce cca 30,0 cm.
- Vnitřní úprava stěn: vápenocementová štuková omítka, v případě příček štuková štěrková.
- Stropy: systém POROTHERM (stropní keramické vložky MIAKO), omítané.
- Schodiště: svařená kce., stupně obloženy dřevem – atyp.
- Podlahy a dlažby: plovoucí podlaha, keramická dlažba.
- Okna: dřevěná, dvojsklo s vnitřním členěním mezi skly – nátěr odstín kaštan.
- Dveře: dřevěné – nátěr odstín kaštan. Vnější dveře dřevěné atyp.
- Vrata: sekční – odstín kaštan
- Vytápění: teplovodní radiátory v kombinaci s podlahovým napojením na kotel (tepelné čerpadlo)
- Rozvod vody: studené a teplé.
- Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vany.
- Kanalizace: z WC, umyvadel, van a dřezů.
- Zdroj teplé vody: el. zásobníkový ohřívač.

### Popis 1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu je zívěří a zádveří, kterým procházíme do chodby. Chodba je mezníkem celého domu a propojuje všechny místnosti. V chodbě je umístěno schodiště do podkroví a také je z ní je vstup do pracovny, na WC, technické místnosti a dále do komory, koupelny a do obývacího pokoje propojeného s kuchyní a jídelnou. Prostor pod schody je využit jako spíž. v koupelně se nachází umyvadlo, sprchový kout a WC. Vstup do kuchyně je z obývacího pokoje přes jídelní část. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák, myčka a digestoř. V celém podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky. Okna v celém patře jsou dřevěná. V koupelně a na WC jsou keramické obklady. Podlahy jsou v různém provedení - na WC, v technické místnosti, v koupelně a v garáži je keramická dlažba, v obytných prostorech jsou plovoucí podlahy. Vstupní dveře jsou dřevěné, částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné. Ohřev vody je umístěn v technické místnosti. Součástí RD je garáž, která má samostatný vstup z venku pomocí sekčních vrat nebo dveřmi vně a dveřmi z technické místnosti.

### Popis podkroví

V podkroví je galerie, ložnice + šatna, pokoj, pracovna, herna, koupelna, samostatné WC a místnost na domácí práce. V celém podlaží jsou sádkokartonové podhledy a hladké omítky. Okna v celém patře jsou dřevěná. V koupelně a na WC jsou keramické obklady. Podlahy jsou v různém provedení - na WC, v koupelně a v místnosti na dom. práce je keramická dlažba, v obytných prostorech jsou plovoucí podlahy.

Projektová dokumentace rodinného domu viz **Příloha III.**

### Stavebně-technický stav

Nemovitost byla dána do užívání roku 2008. Během užívání nemovitosti neproběhly žádné významné stavební úpravy. Stavebně technický stav je dobrý, veškeré hlavní stavební konstrukce stavby jsou v původním stavu.

## 6 METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Hlavní cílem této práce je stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou tíhou sněhu podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po pojistné události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem.

### 6.1 PODKLADY

#### Výpis z katastru nemovitostí

Budova je zapsána na vlastním pozemku č.p. 136 se způsobem využití rodinný dům. Na pozemku p.č. st. 224 o výměře 138 m<sup>2</sup>, parcela č. 535/4, se způsobem využití zahrada, výměra: 1620 m<sup>2</sup>. Vlastník je Jan Rýdl.

Výpis z katastru nemovitostí viz **Příloha IV**.

#### Projektová dokumentace z roku 2008

Výkres RD: Půdorys 1.NP, půdorys střechy, krov, dále pak řez RD, vše v měřítku 1:50, pohled ze zahrady, boční a z ulice.

#### Pojistná smlouva z roku 2007

Pojistná smlouva na rodinný dům č.p. 136, k.ú. Vysoká Srbská byla uzavřena mezi vlastníkem Janem Rýdlem a Českou pojišťovnou dne 20. 11. 2007.

Pojistná smlouva k rodinnému domu viz **Příloha V**.

### 6.2 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost se nachází v horské oblasti mezi Krkonošemi a Orlickými horami v okrajové části obce Vysoká Srbská, orientační číslo 531/1. Nemovitost je zapsána LV č. 447.

## ***Možná rizika spojená s nemovitostí.***

*Tab. č. 6-1: Možnosti ohrožení stavby*

Sesuv:	nepřichází v úvahu
Povodně, záplavy	V dané lokalitě je zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně (viz. mapová <b>Příloha VI.</b> ).
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Sněhová oblast	IV. - 200 kg/m <sup>2</sup>
Výskyt radonu:	Dle map, které zaznamenávají výskyt zdraví škodlivého radonu, je v Zálesí v dané lokalitě nízký výskyt radonu (viz. <b>Příloha VII.</b> ). Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

### **6.3 METODICKÝ POSTUP PRÁCE**

Hlavní úkolem této práce 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.

### **6.4 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY NEMOVITOSTI**

#### **STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV A CENA NOVOSTAVBY (STAVBY V DOBĚ UZAVŘENÍ SMLOUVY)**

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

### Stáří a opotřebení

Jelikož je nemovitost oceňována v době sepsání pojistné smlouvy, čili v době postavení, je její stáří a opotřebení nulové. Celková předpokládaná životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1a

1.NP	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	2,600	125,340	325,884
Celkem 1.NP		125,34	325,884

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1b

2.NP	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	2,300	125,340	288,282
Celkem 1.NP		125,340	288,282

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1c

Zastřešení	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část - zastavěná plocha		125,340	
- výška k hřebeni	2,250		141,007
Celkem 1.NP		125,340	141,007

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1d

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	125,340	325,884
2. nadzemní podlaží	125,340	288,282
Zastřešení	125,340	141,007
Celkem	376,020	755,173
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	100,00%	Podkroví není účelově využitě
Podzemní podlaží	0,00%	Nepodsklepeno

## Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Tab. č. 6-3: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	Nepodsklepen
Střecha			sklonitá	neobytná	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>		2 290
Koeficient využití podkroví		K <sub>pod</sub>			1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K <sub>pod</sub> x K <sub>řad</sub>	ZC	Kč/m <sup>3</sup>		2564,800
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>		755,173
Koeficient polohový ( příloha č. 14 vyhlášky )		K <sub>5</sub>	-		1,00
Koeficient změny cen (příloha č. 38 vyhlášky, staveb dle CZ-CC )		K <sub>i</sub>	-	CZ-CC 111	2,031
Koeficient prodejnosti ( příloha č. 39 vyhlášky )		K <sub>p</sub>	-		1,033

Tab. č.6-4: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b

Koeficient vybavení stavby								
Pol .č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základová deska + izolace	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Zdivo	POROTHERM 30 cm, YTONG 10 cm	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	PROHTERM -MIAKO	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Střecha	sedlová se sklonem cca 39°.	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	pálená krytina BRAMAC	S	0,034	100	0,034	1	0,034
6	Klempířské konstrukce	kompletně V Cu	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	MVC- štuk	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	omítka tenkovrstvá ušlechtilá VLB 1,5-2	S	0,028	100	0,028	1	0,028
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	S	0,005	100	0,005	1	0,005

10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	svařená kce., stupně obloženy dřevem – atyp.	N	0,010	100	0,000	1,54	0,015
12	Dveře	dřevěné - atyp	N	0,032	100	0,022	1,54	0,049
13	Okna	dřevěná zasklená dvojsklem	S	0,052	100	0,009	1	0,052
14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha	S	0,022	100	0,052	1	0,022
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,010	100	0,022	1	0,010
16	Vytápění	teplovodní radiátory	N	0,052	50	0,001	1,54	0,040
		podlahové topení	S	0,052	50	0,044	1	0,026
17	Elektroinstalace	třífázová	S	0,043	100	0,041	1	0,043
18	Bleskosvod	bleskosvod	S	0,006	100	0,006	1	0,006
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	boiler	S	0,019	100	0,018	1	0,019
21	Instalace plynu	chybí	C	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	plast. potrubí	S	0,031	100	0,028	1	0,031
23	Vybavení kuchyní	varná deska, elekt. trouba, digestoř apod.	S	0,005	100	0,005	1	0,005
24	Vnitřní vybavení	teplovodní radiátory	S	0,041	100	0,051	1	0,041
25	Záchod	podlahové topení	S	0,003	100	0,004	1	0,003
26	Ostatní	-	S	0,034	100	0,034	1	0,034
27	Neuv.kce.	-	0	0,000	0	0	0	0,000
	Celkem					1,00		1,032
	Koeficient vybavení	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				1,032
	Zákl. cena upravená bez Kp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki = ZCU$		Kč/m <sub>3</sub>				4799
	Zákl. cena upravená s Kp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$		Kč/m <sub>3</sub>				4957
	Rok odhadu							2008
	Rok pořízení							2008
	Stáří		S	roků				0
	Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )						Lineárně
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
	Opotřebení		O	%				není
	Výchozí cena	CN		Kč				3 623 712,29

Stupeň dokončení stavby CND		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby CND		Kč	3 623 712,29
Odpočet na opotřebení 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	3 623 712,29
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
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	3 870 982,00
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>	<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>3 743 295,00</b>

Nová cena objektu zjištěná nákladový způsobem je **3 743 295 Kč**.

## **STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV A CENA STAVBY V DOBĚ POJISTNÉ UDÁLOSTI**

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

### Stáří a opotřebení

Ocenění nemovitosti v době pojistné události, tzn. po 4 letech od zkolaudování, její stáří a opotřebení je tedy po 4 letech provozu. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let

### Popis pojistné události

Dne 5. 3. 2012 došlo na rodinném domu č.p. 136 k pojistné události. Vlivem vysokého přívalu sněhu a následného oteplení sníh získal vysokou objemovou hmotnost, která zavinila propad střešní konstrukce. Rozsah škody skýtá poškození ¼ střešní konstrukce a následné poškození konstrukcí v podkroví.

Seznam poškozených konstrukcí:

- podlahy v místnostech 2.03, 2.04, 2.05
- příčky mezi místnostmi 2.01, 2.03, 2.04, 2.05
- střešní okna
- střešní krytina BRAMAC
- tesařské konstrukce v místě propadu
- klempířské konstrukce V místě propadu
- 3x vnitřní dveře – atyp
- sádkartonové podhledy v místnostech 2.03, 2.04, 2.05
- vytápění – podlahové, teplovodní radiátory
- elektrické rozvody v místnostech 2.03, 2.04, 2.05

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1a

1.NP	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	2,600	125,340	325,884
Celkem 1.NP		125,34	325,884

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1b

2.NP	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	2,300	125,340	288,282
Celkem 1.NP		125,340	288,282

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1c

Zastřešení	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část - zastavěná plocha		125,340	
- výška k hřebeni	2,250		141,007
Celkem 1.NP		125,340	141,007

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1d

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	125,340	325,884
2. nadzemní podlaží	125,340	288,282
Zastřešení	125,340	141,007
Celkem	376,020	755,173
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	100,00%	Podkroví není účelově využité
Podzemní podlaží	0,00%	Nepodsklepeno

### Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Tab. č. 6-5: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený					
RD podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		typ	A	Nepodsklepen	
Střecha		sklonitá	neobytná		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhl.	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>		2 290
Koeficient využití podkroví		Kpod			1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m <sup>3</sup>		2564,800
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>		755,173
Koeficient polohový ( příloha č. 14 vyhlášky )		K <sub>5</sub>	-		1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC )		K <sub>i</sub>	-	CZ-CC 111	2,013
Koeficient prodejnosti ( příloha č. 39 vyhlášky )		K <sub>p</sub>	-		1,033

Tab. č.6-6: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základová deska + izolace	S	0,082	100	0,081	1	0,082
2	Zdivo	POROTHERM 30 cm,	S	0,212	90	0,188	1	0,191
		YTONG 10 cm	C	0,212	10	0,021	1	0,021
3	Stropy	PROHTERM -MIAKO	S	0,079	100	0,078	1	0,079
4	Střecha	sedlová se sklonem cca 39°.	S	0,073	75	0,054	1	0,055
		sedlová se sklonem cca 39	C	0,073	25	0,018	1	0,018
5	Krytina	pálena krytina BRAMAC	S	0,034	75	0,025	1	0,026
		pálena krytina BRAMAC	C	0,034	25	0,008	1	0,009
6	Klempířské konstrukce	kompletně V Cu	S	0,009	80	0,007	1	0,007
		kompletně V Cu	C	0,009	20	0,002	1	0,002
7	Vnitřní omítky	MVC- štuk	S	0,058	85	0,048	1	0,049
		MVC- štuk	C	0,058	15	0,009	1	0,009
8	Fasádní omítky	omítka tenkovrstvá ušlechtilá VLB 1,5-2	S	0,028	70	0,019	1	0,020
		omítka tenkovrstvá ušlechtilá VLB 1,5-2	C	0,000	30	0,000	1	0,000
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	C	0,005	100	0,000	1	0,000
10	Vnitřní obklady	keramické obklady	S	0,023	100	0,023	1	0,02
11	Schody	svařená kce., stupně obloženy dřevem – atyp.	N	0,010	100	0,015	1,54	0,015
12	Dveře	dřevěné - atyp	N	0,032	80	0,039	1,54	0,039
		dřevěné - atyp	C	0,032	20	0,010	1,54	0,010
13	Okna	dřevěná zasklená dvojsklem	S	0,052	87,5	0,045	1	0,046
		dřevěná zasklená dvojsklem	C	0,052	12,5	0,000	1	0,000

14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha	S	0,022	65	0,014	1	0,014
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	C	0,022	35	0,008	1	0,008
16	Vytápění	teplovodní radiátory	S	0,010	100	0,010	1	0,010
		podlahové topení	N	0,052	50	0,039	1,54	0,040
17	Elektroinstalace	třífázová	S	0,052	50	0,026	1	0,026
18	Bleskosvod	bleskosvod	S	0,043	100	0,042	1	0,043
19	Rozvod vody	Plast., studená i teplá voda	S	0,006	100	0,006	1	0,006
20	Zdroj teplé vody	boiler	S	0,032	100	0,031	1	0,032
21	Instalace plynu	chybí	S	0,019	100	0,019	1	0,019
22	Kanalizace	plast. potrubí	C	0,005	100	0,005	1	0,005
23	Vybavení kuchyní	varná deska, elekt. trouba, digestoř apod.	S	0,031	100	0,030	1	0,031
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,005	100	0,005	1	0,005
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,041	65	0,026	1	0,027
26	Ostatní	-	C	0,041	35	0,014	1	0,014
27	Neuv. kce.	-	S	0,003	100	0,003	1	0,003
	Celkem					1,00		1,017
	Koeficient vybavení	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				1,017
	Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i = ZCU$		Kč/m <sup>3</sup>				4729
	Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$		Kč/m <sup>3</sup>				4885
	Rok odhadu							2012
	Rok pořízení							2008
	Stáří		S	roků				4
	Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )						Analyticky
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
	Opotřebení		O	%				5,28
	Výchozí cena CN			Kč				3 571 378,99
	Stupeň dokončení stavby CND			%				100

Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby CND		Kč	3 571 378,99
Odpočet na opotřebení 5,28 %	O	Kč	5,28
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	3 382 810,18
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
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	3 382 810
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>	<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>3 494 443,00</b>

Nová cena objektu zjištěná nákladový způsobem je **3 494 443 Kč**.

Kompletní výpočet nákladové metody včetně opotřebení viz **Příloha VIII**.

## **STAVABNĚ–TECHNICKÝ STAV A CENA STAVBY PO OPRAVĚ ŠKOD POJISTNÉ UDÁLOSTI**

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

### Stáří a opotřebení

Ocenění nemovitosti v době po pojistné události a následné rekonstrukci, tzn. po 14 letech od zkolaudování, její stáří a opotřebení je tedy po 14 letech provozu. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let

### Popis opravy

Dne 5. 3. 2012 došlo na rodinném domu č.p. 136 k pojistné události. Vlivem vysokého přívalu sněhu a následného oteplení došlo k propadu střešní konstrukce. Rozsah škody skýtá poničení ¼ střešní konstrukce a také poničení konstrukcí v podkroví. Oprava si vyžádala opravu těchto konstrukcí.

Seznam opravených konstrukcí:

- podlahy v místnostech 2.03, 2.04, 2.05
- příčky mezi místnostmi 2.01, 2.03, 2.04, 2.05
- střešní okna
- střešní krytina BRAMAC
- tesařské konstrukce v místě propadu
- klempířské konstrukce v místě propadu
- 3x vnitřní dveře – atyp
- sádkartonové podhledy v místnostech 2.03, 2.04, 2.05
- vytápění – podlahové, teplovodní radiátory
- elektrické rozvody v místnostech 2.03, 2.04, 2.05

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1a

1.NP	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	2,600	125,340	325,884
Celkem 1.NP		125,34	325,884

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1b

2.NP	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	2,300	125,340	288,282
Celkem 1.NP		125,340	288,282

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1c

Zastřešení	Výška	ZP	OP
Část	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. část - zastavěná plocha		125,340	
- výška k hřebeni	2,250		141,007
Celkem 1.NP		125,340	141,007

Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1d

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	125,340	325,884
2. nadzemní podlaží	125,340	288,282
Zastřešení	125,340	141,007
Celkem	376,020	755,173
Poměr ZP účelově využitého podkroví k ZP 1. nadzemního podlaží	100,00%	Podkroví není účelově využité
Podzemní podlaží	0,00%	Nepodsklepeno

### Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Tab. č. 6-7: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	Nepodsklepen
Střecha			sklonitá	neobytná	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>		2 290
Koeficient využití podkroví		K <sub>pod</sub>			1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K <sub>pod</sub> x K <sub>řad</sub>	ZC	Kč/m <sup>3</sup>		2564,800
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>		755,173
Koeficient polohový ( příloha č. 14 vyhlášky )		K <sub>5</sub>	-		1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC )		K <sub>i</sub>	-	CZ-CC 111	2,031
Koeficient prodejnosti ( příloha č. 39 vyhlášky )		K <sub>p</sub>	-		1,033

Tab. č. 6-8: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základová deska + izolace	S	0,082	100	0,081	1	0,082
2	Zdivo	POROTHERM 30 cm,	S	0,212	90	0,188	1	0,191
		YTONG 10 cm	S	0,212	10	0,021	1	0,021
3	Stropy	PROHTERM -MIAKO	S	0,079	100	0,078	1	0,079
4	Střecha	sedlová se sklonem cca 39°.	S	0,073	75	0,054	1	0,055
		sedlová se sklonem cca 39°.	S	0,073	25	0,018	1	0,018
5	Krytina	pálena krytina BRAMAC	S	0,034	75	0,025	1	0,026
		pálena krytina BRAMAC	S	0,034	25	0,008	1	0,009
6	Klempířské konstrukce	kompletně V Cu	S	0,009	80	0,007	1	0,007
		kompletně V Cu	S	0,009	20	0,002	1	0,002
7	Vnitřní omítky	MVC- štuk	S	0,058	85	0,048	1	0,049
		MVC- štuk	S	0,058	15	0,009	1	0,009
8	Fasádní omítky	omítka tenkovrstvá ušlechtilá VLB 1,5-2	S	0,028	70	0,019	1	0,020
		omítka tenkovrstvá ušlechtilá VLB 1,5-2	S	0,000	30	0,000	1	0,008
9	Vnější obklady	obklad podezdívky	C	0,005	100	0,000	1	0,000
10	Vnitřní obklady	keramické obklady	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	svařená kce., stupně obloženy dřevem – atyp.	N	0,010	100	0,015	1,54	0,015
12	Dveře	dřevěné - atyp	N	0,032	80	0,039	1,54	0,039
		dřevěné - atyp	S	0,032	20	0,010	1,54	0,010
13	Okna	dřevěná zasklená dvojsklem	S	0,052	87,5	0,045	1	0,046
		dřevěná zasklená dvojsklem	S	0,052	12,5	0,000	1	0,007

14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha	S	0,022	65	0,014	1	0,014
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,022	35	0,008	1	0,008
16	Vytápění	teplovodní radiátory	S	0,010	100	0,010	1	0,010
		podlahové topení	N	0,052	50	0,039	1,54	0,040
17	Elektroinstalace	třífázová	S	0,052	50	0,026	1	0,026
18	Bleskosvod	bleskosvod	S	0,043	100	0,042	1	0,043
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,006	100	0,006	1	0,006
20	Zdroj teplé vody	boiler	S	0,032	100	0,031	1	0,032
21	Instalace plynu	chybí	S	0,019	100	0,019	1	0,019
22	Kanalizace	plast. potrubí	S	0,005	100	0,005	1	0,000
23	Vybavení kuchyní	varná deska, elekt. trouba, digestoř apod.	S	0,031	100	0,030	1	0,031
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,005	100	0,005	1	0,005
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,041	65	0,026	1	0,027
26	Ostatní	-	S	0,041	35	0,014	1	0,014
27	Neuv.kce.	-	S	0,003	100	0,003	1	0,003
	Celkem					1,00		1,027
	Koeficient vybavení	( z výpočtu výše )	K <sub>4</sub>	-				<b>1,027</b>
	Zákl. cena upravená bez Kp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki = ZCU$		Kč/m <sub>3</sub>				4775
	Zákl. cena upravená s Kp	$ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$		Kč/m <sub>3</sub>				4933
	Rok odhadu							2012
	Rok pořízení							2008
	Stáří		S	roků				4
	Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )						Analyticky
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
	Opotřebení		O	%				5,23
	Výchozí cena CN			Kč				3 606 150,78
	Stupeň dokončení stavby CND			%				100
	Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení			Kč				3 606 150,78

stavby CND			
Odpočet na opotřebení 5,23 %	O	Kč	5,23
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	3 417 497,98
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
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	3 417 498
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>	<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>3 530 275,00</b>

Nová cena objektu zjištěná nákladový způsobem je **3 530 275 Kč**.

Kompletní výpočet nákladové metody včetně opotřebení viz **Příloha IX**.

#### **Postup výpočtu pojistného plnění prováděný pojišťovnou**

Výši pojistného plnění určí pojišťovna konečným výpočtem pojistné události. Závisí na zvolené formě likvidace (fakturou, rozpočtem), na charakteru pojistné události, či na druhu produktu, ke kterému je sepsána pojistná smlouva. v našem případě pojistné likvidace je zvolená forma pomocí rozpočtu.

#### **Oznámení pojistné události:**

Kompletní oznámení o nahlášené škodě viz **Příloha X**.

Pojištěný:

Jméno Přímení: Jan Rýdl

Číslo pojistné smlouvy: 123 265

Místo pojistné události: Vysoká Srbská č.p. 136; 549 31

Popis škodné události: Dne 5. 3. 2012 došlo na rodinném domu č.p. 136 k pojistné události. Vlivem vysokého přívalu sněhu a následného oteplení sních získal vysokou objemovou hmotnost, která zavinila propad střešní konstrukce. Rozsah škody skýtá poničení ¼ střešní konstrukce a následné poničení konstrukcí v podkroví.

## **Seznam poškozených konstrukcí stavby:**

### **01 Vybourání příček**

50% proboření vlivem sněhu.

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní zbourání příček a postavení nových.

### **02 Vnitřní omítky**

U příček zničení kompletní, u nosných konstrukcí poničení do 15%.

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní omítky na nových příčkách, otlučení zbytku omítky a následnou opravu.

### **03 Vnější omítka**

Nová omítka v místě propadu střechy - 5% z celkové omítky.

Pozn.: Oprava vyžaduje opravu znehodnocené vnější omítky, k tomu je potřebné lešení.

### **04 Střešní konstrukce**

Vlivem sněhu byly poničeny tyto prvky střešní konstrukce:

Latě, vazné trámy, podbití, tepelná izolace a parozábrana

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní demontáž poničených trámů, latí, podbití a montáž nových prvků včetně izolací.

### **05 Střešní okna**

Poničení a rozbití střešních oken.

Pozn.: Oprava vyžaduje demontáž a montáž 2 nových střešních oken včetně izolace.

### **06 Krytina**

Poničení 1/4 krytiny.

Pozn.: Oprava vyžaduje obnovu 1/4 střešní krytiny tašek BRAMAC, včetně součástí jako např. hřebenáče.

### **07 Sádrokartonové podhledy**

Poničené podhledy ve třech místnostech v podkroví.

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní montáž sádkartonových podhledů v rozsahu pojistné události.

## **08 Klempířské konstrukce**

Vlivem pojistné události byly poničeny i tyto klempířské prvky:

Žlaby, odpadní roury.

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní montáž a demontáž klempířských prvků na poničené části střešní konstrukce.

## **09 Podlahy**

Poškozené plovoucí podlahy v třech podkrovních místnostech.

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní montáž a demontáž plovoucích podlah v místnostech 2.03, 2.04, 2.05

## **10 Malby**

Poškození výmalby vlivem pojistné události v místnostech 2.03, 2.04, 2.05

Pozn.: Oprava vyžaduje kompletní výmalbu ve třech podkrovních místnostech.

### Prohlídka

Dne 6. 3. 2012 bylo provedeno místní šetření na rodinném domu č.p. 136, k.ú. Vysoká Srbská. Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 10. 4. 2011 v 9:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. ve Vysoké Srbské č.p. 136, v obci Vysoká Srbská. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitosti na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Bylo pořízeno zaměření poškozených částí konstrukcí RD a potřebná fotodokumentace.

Kompletní fotodokumentace pojistné události viz **Příloha XI.**

Fotodokumentace



*Obr. č. 6-1: Celkový pohled na RD s poškozenou částí střechy způsobenou tíhou sněhu ze dne 5. 3. 2012.*



*Obr. č. 6-2: Detailní pohled na RD s poškozenou částí střechy způsobenou tíhou sněhu ze dne 5. 3. 2012.*

## Výše nákladů na odstranění škody vypočtená položkovým rozpočtem

Tab. č. 6-9: Výpočet pojistné události položkovým rozpočtem

Krycí list rozpočtu		
HSV	Dodávky	7 560,00
	Montáž	51 711,16
PSV	Dodávky	61 788,75
	Montáž	114 163,29
M	Dodávky	0,00
	Montáž	7 000,00
ZRN		242 223,00
Cena s DPH		<b>290 667,90</b>

Výše nákladů na odstranění pojistné události zjištěná výpočtem položkového rozpočtu je **290 668 Kč**.

Kompletní rozpočet viz **Příloha XII**

Pojišťovna poskytne pojistné plnění oprávněné osobě ve smyslu ustanovení pojistných podmínek na cenu novou. Pojistné plnění je v rozsahu pojistných podmínek, které jsou uvedeny v pojistné smlouvě. Pojistné plnění se tedy vztahuje na řádnou opravu střešní konstrukce i interiéru v rozsahu vzniklé pojistné události, tzn. uvedení do původního stavu.

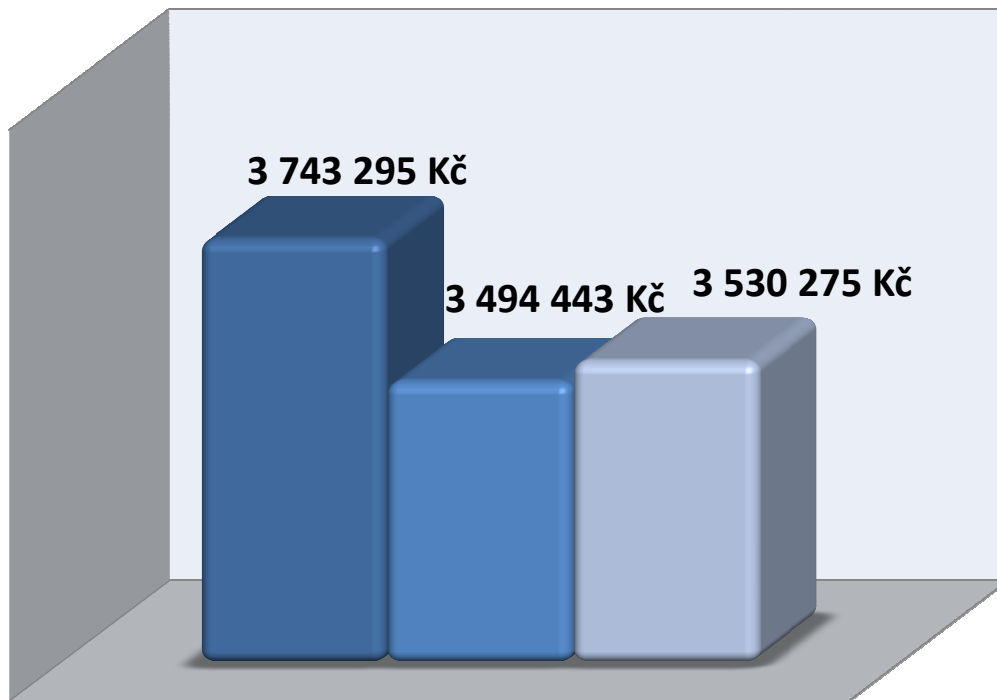
## 7 STATICKÉ VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ JEJICH A POROVNÁNÍ

### 7.1 REKAPITULACE OCENĚNÍ RD NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Tab. č. 7-1: Rekapitulace cen zjištěných nákladovým způsobem

Rekapitulace			
Objekt	Cena zjištěný nákladovým způsobem		
	NOVOSTAVBA	V DOBĚ POJISTNÉ UDÁLOSTI	PO OPRAVĚ ŠKOD
Rodinný dům č.p. 136	3 743 295 Kč	3 494 443 Kč	3 530 275 Kč

■ Novostavba    ■ RD v době pojistné události    ■ RD po opravě



Graf č. 7-1: Porovnání cen zjištěných nákladovým způsobem

V konečném grafu porovnání zjištěných cen nákladovým způsobem je patrný rozdíl přibližně 200 000 Kč mezi hodnotou novostavby a stavby po opravě. Tento rozdíl u konečné hodnoty po opravě je způsoben vlivem opotřebení konstrukcí, které nebyly poškozeny pojistnou událostí.

Vzhledem k relativně malému rozdílu těchto cen a také krátkému intervalu mezi uzavřením pojistné smlouvy a pojistnou událostí zůstává pojistná částka na rodinný dům č.p. 136 stejná jako u pojistné smlouvy z roku 2007, tedy 4 000 000,- Kč.

Pro orientaci je stanovená výše nákladů na odstranění pojistné události vypočtená rozdílem cen zjištěných nákladovým způsobem před a po pojistné události. Tento rozdíl činí **213 020 Kč**.

## 7.2 REKAPITULACE VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ ZJIŠTĚNÁ ROZPOČTEM

Tab. č. 7-2: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem

Krycí list rozpočtu		
HSV	Dodávky	7 560,00
	Montáž	51 711,16
PSV	Dodávky	61 788,75
	Montáž	114 163,29
M	Dodávky	0,00
	Montáž	7 000,00
ZRN		242 223,00
<b>Cena s DPH</b>		<b>290 667,90</b>

Výše pojistného plnění zjištěná položkovým rozpočtem je v souladu s rozsahem pojistných podmínek, které jsou uvedeny v pojistné smlouvě. Pojistné plnění se tedy vztahuje na řádnou opravu střešní konstrukce i interiéru v rozsahu vzniklé pojistné události, tzn. uvedení do původního stavu.

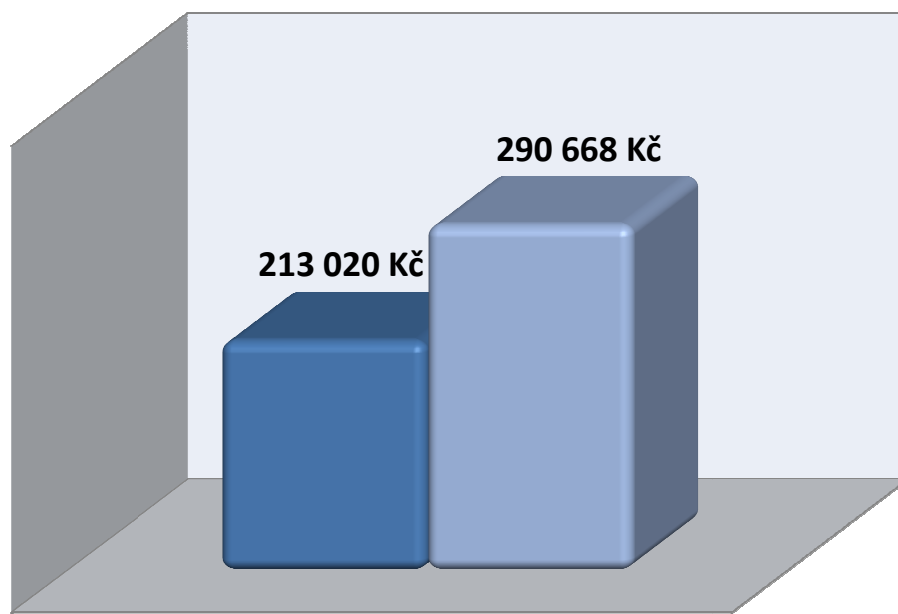
Výše nákladů na odstranění pojistné události vypočtená položkovým rozpočtem činí **290 668 Kč**.

### 7.3 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH ZPŮSOBŮ STANOVENÍ KONEČNÝCH NÁKLADŮ NA ODSTRANĚNÍ POJISTNÉ UDÁLOSTI

Tab. č. 7-3: Porovnání jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění pojistné události

Rekapitulace		
Objekt	Výše pojistného plnění zjištěná nákladovým způsobem	Výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem
Rodinný dům č.p. 136	213 020 Kč	290 668 Kč

■ Výše plnění nákladovým způsobem    ■ Výše plnění rozpočtem



Graf č. 7-2: Porovnání jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění pojistné události

V případě stanovení výše pojistného plnění položkovým rozpočtem je patrný rozdíl od stanovení výše pojistného plnění nákladovým způsobem. Tento rozdíl, který je **77 648 Kč**, je způsoben u nákladového způsobu vlivem poměrně krátké doby mezi uzavřením smlouvy a pojistnou událostí. Tato doba činí pouze 4 roky. Proto dochází u neponičených konstrukcí k minimálnímu opotřebením. Toto opotřebením se pak promítá v ceně. V případě starších nemovitostí by byl tento rozdíl od položkového rozpočtu menší.

Z těchto důvodů by bylo vhodné použít další nákladový způsob určení ceny, jako je metoda agregovaných položek, nebo propočet ceny pomocí THU, kterým by jsme získali další náhled na přesnost a odlišnost jednotlivých způsobů určení výše pojistného plnění. Tato přesnost by pak vedla k zamezení zbytečnému soudnímu sporu o výši pojistného plnění mezi poškozeným a pojišťovnou.

## ZÁVĚR

Téma této diplomové práce bylo vypsáno z důvodu četnosti soudních sporů mezi pojištěnou osobou a pojišťovnou z důvodu odlišných výší pojistného plnění. Proto si tato práce kladla za cíl, co nejpřesněji stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou tíhou sněhu podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provoznoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po pojistné události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem. Následně pak stanovit novou pojistnou hodnotu nemovitosti po opravách a porovnat ji s hodnotou nemovitosti před vznikem pojistné události.

Účelem této práce bylo obeznámit veřejnost s procesem stanovení výše pojistného plnění za škodu z hlediska pojišťovny a určit novou pojistnou hodnotu nemovitosti nákladovým způsobem. Tento požadavek je naplněn prostřednictvím praktické části v kapitole č. 6.

V druhé polovině praktické části se lze z přehledných grafů dozvědět, jaký je rozdíl pojistné hodnoty nemovitosti před pojistnou událostí a po ní, a také rozdíl mezi jednotlivými způsoby zjištění pojistného plnění. Způsob zjištění pojistného plnění byl dvojitý, a to pomocí položkového rozpočtu a nákladového způsobu. Jednotlivé zjištěné výše pojistného plnění se liší, jelikož u nákladového způsobu je poměrně krátká doba mezi uzavřením smlouvy a pojistnou událostí. Proto zde dochází u neponičených konstrukcí k minimálnímu opotřebení. Toto opotřebení se pak promítá v ceně. V případě starších nemovitostí by byl tento rozdíl od položkového rozpočtu menší, tím i přesnější by byla výše plnění.

Z těchto důvodů by bylo vhodné použít další nákladový způsob určení ceny, jako je metoda agregovaných položek, nebo propočet ceny pomocí THU, kterým by jsme získali další náhled na přesnost a odlišnost jednotlivých způsobů určení výše pojistného plnění. Tato přesnost by pak vedla k zamezení zbytečnému soudnímu sporu o výši pojistného plnění mezi poškozeným a pojišťovnou.

Smysl této diplomové práce byl naplněn, a to jak v její teoretické části, kde byly vysvětleny pojmy spojené s rodinným domem, s likvidací majetkových škod a oceňováním, tak i v praktické části, kde bylo záměrem určení nové pojistné hodnoty a výše pojistného plnění.

## SEZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZŮ

### *Seznam knižních publikací:*

- [1] BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BERÁNKOVÁ, M. *Druhy cen na trhu s nemovitostmi.* Diplomová práce na VUT FAST Brně, 2011. 137 s.
- [3] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. IV. přepracované a doplněné vydání.* Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007. 129 s., ISBN 80-7210-441-2.
- [4] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí. 1. vydání.* Praha: vydala Vysoká škola ekonomická V Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-0.
- [5] KLEDUS, M., ŠEREDA, M. *Přehled právních předpisů pro oceňování nemovitostí.* Ostrava: Expert, 1996. 273 s. ISBN 261-003-944-8.
- [6] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí. Vyd. 1.* Praha: OECONOMICA, 2005. 174 s., ISBN 8024509474
- [7] HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí. Vyd. 1.* Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s., ISBN 9788001040324
- [8] BRADÁČ, A., FIALA J. a kol.. *Rádce majitele nemovitostí: 2. vydání,* Praha: LINDE Praha, a.s. - právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2006, 1055 s., ISBN 80-7201-582-6
- [9] KUBA, B, OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualiz. vyd.* Praha : LINDE Praha, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [10] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví. Vydání II.* Praha : EKOPRESS, 2005. 178 s. ISBN 80-86119-92-0.
- [11] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví. 3. vydání - přepracované.* Praha : EKOPRESS, 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

### ***Legislativa***

- [12] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- [13] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.
- [14] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [15] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů - § 2 odst. 3
- [16] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku

### ***Jiné odkazy a www stránky***

- [18] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Česko>
- [19] <http://www.kr-kralovehradecky.cz>
- [20] [http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/mapy\\_kartogramy](http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/mapy_kartogramy)
- [21] [http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/mapy\\_kartogramy](http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/mapy_kartogramy)
- [22] [http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/zakladniinformace\\_o\\_okrese\\_nachod](http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/zakladniinformace_o_okrese_nachod)
- [23] <http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/administrativnimapaokresunachod>
- [24] <http://www.imaterialy.cz/Normy/Nova-mapa-zatizeni-snhem-asouvisejici-zmeny-norem.html>

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 2-1: Nákladový způsob ocenění .....	27
Tab. č. 2- 2: Individuální cenová kalkulace stavby.....	29
Tab. č. 6-1: Možnosti ohrožení stavby.....	66
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1a.....	67
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1b.....	67
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1c.....	67
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1d.....	67
Tab. č. 6-3: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a .....	68
Tab. č.6-4: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1b .....	68
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1a.....	71
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1b.....	71
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1c.....	71
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1d.....	72
Tab. č. 6-5: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a .....	72
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1a.....	76
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1b.....	76
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1c.....	76
Tab. č. 6-2: Výpočet výměry 1d.....	77
Tab. č. 6-7: Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem 1a .....	77
Tab. č. 6-9: Výpočet pojistné události položkovým rozpočtem.....	84
Tab. č. 7-2: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem .....	86

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 4-1: Mapka krajů ČR.....	55
Obr. č. 4-2: Geografická mapa Královéhradeckého kraje.....	56
Obr. č. 4-3: Správní mapa Královéhradeckého kraje.....	57
Obr. č. 4-4: Okres Náchod .....	58
Obr. č. 4-5: Správní mapa náchodského okresu.....	59
Obr. č. 4-6: Správní mapa obce Náchod .....	60
Obr. č. 4-7: Mapa působnosti městského úřadu Hronov.....	61
Obr. č. 4-8: Sněhová mapa.....	61
Obr. č. 5-1: Rodinný dům, na kterém došlo dne 5.3.2012 ke škodné události způsobené tíhou sněhu .....	62
Obr. č. 6-1: Celkový pohled na RD s poškozenou částí střechy způsobenou tíhou sněhu ze dne 5. 3. 2012. ....	83

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 7-1: Porovnání cen zjištěných nákladovým způsobem.....	85
Graf č. 7-2: Porovnání jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění pojistné události .....	87

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

%	Procento
§	Paragraf
atd.	A tak dále
BPEJ	Bonitně půdně ekologické jednotky
č.	Číslo
ČOV	Čistírna odpadních vod
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
ev.č.	Evidenční číslo
K.Ú.	Katastrální úřad
Kč	Koruna česká
KN	Katastr nemovitostí
LV	List vlastnictví
m <sup>2</sup>	Metr čtverečný
m <sup>3</sup>	Metr krychlový
MHD	Městská hromadná doprava
např.	Například
NP	Nadzemní podlaží
ObčZ	Občanský zákoník
obr.	Obrázek
p.p.č.	Pozemek parcelní číslo
PD	Projektová dokumentace

PP	Podzemní podlaží
RD	Rodinný dům
resp.	Respektive
Sb.	Sbírka
str.	Strana
Tab.	Tabulka
THU	Technicko-hospodářské ukazatele
tj	To jest
tzn.	To znamená

## SEZNAM PŘÍLOH

- I. Oznámení škodní události v pojištění na majetku
- II. Pomůcka pro stanovení hodnoty věci zbylých po pojistné události
- III. Lokalizace RD v Hronově
- IV. Projektová dokumentace RD v Hronově z roku 2008
- V. Kopie LV (listu vlastnictví)
- VI. Kopie pojistné smlouvy z roku 2007
- VII. Povodňová mapa
- VIII. Radonová zpráva
- IX. Opotřebení stavby v době pojistné události
- X. Opotřebení stavby po opravě škod pojistné události
- XI. Oznámení o nahlášené škodě ze dne 5. 3. 2012
- XII. Fotodokumentace RD v Hronově
- XIII. Rozpočet RD v Hronově