



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

OCENĚNÍ VÝŠE ŠKODY ZPŮSOBENÉ PÁDEM SPORTOVNÍHO LETADLA NA RODINNÝ DŮM V OBCI ŽEŠOV

VALUTION OF DAMAGE CAUSED BY THE FALL OF SPORT AIRCRAFT ON A HOUSE IN THE
VILLAGE OF ŽEŠOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ELIŠKA KRUTÍLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Eliška Krutílková

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

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

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

Ocenění výše škody způsobené pádem sportovního letadla na rodinný dům v obci Žešov

v anglickém jazyce:

Valuation of damage caused by the fall of sport aircraft on a house in the village of Žešov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je zjištění a popsání stavebně technického stavu bezprostředně před vznikem pojistné události a zjištění a popsání stavebně technického stavu po vzniku pojistné události a následné zjištění výše pojistného plnění.

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou pádem sportovního letadla podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti.

Seznam odborné literatury:

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

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

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

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tématem diplomové práce je zjištění ceny nové rodinného domu v Prostějově, městské části Žešov, nákladovou metodou ocenění, časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí, popis pojistné události (pád letounu Zlin Z-326 M), stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou pojistnou událostí a opětovné zjištění časové ceny rodinného domu po pojistné události. Výsledkem výše uvedených výkonů je vyhodnocení vlivu provedených oprav po pojistné události na hodnotu rodinného domu.

Abstract

The theme of this master's thesis is determine the new price of a house in Prostějov, district Žešov, cost method of valuation, current price of a house before insured event, description of the insured event (fall of the airplane Zlin Z-326 M), determining the amount of insurance payment for the harm caused of the insured event and again determine the current price of a house after insured event. Result above operations is evaluation effect of executed corrections after the insured event to the house value.

Klíčová slova

Rodinný dům, ocenění, nákladová metoda, cena, hodnota, pojišťovnictví, pojistná událost, pád letounu, položkový rozpočet, pojistné plnění.

Keywords

Family house, valuation, cost method, price, value, insurance, insured event, fall of the airplane, itemized budget, insurance payment.

Bibliografická citace

KRUTÍLKOVÁ, E. Ocenění výše škody způsobené pádem sportovního letadla na rodinný dům v obci Žešov. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 97 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

Bc. Eliška Krutílková

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat panu Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D. za vedení, odbornou pomoc a cenné rady při zpracování diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala celé své rodině za podporu nejen při psaní závěrečné práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	13
2	VSTUP DO PROBLEMATIKY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	15
2.1	Základní pojmy.....	15
2.1.1	Nemovitá věc.....	15
2.1.2	Pozemek.....	16
2.1.3	Parcela	17
2.1.4	Stavba	17
2.1.5	Rodinný dům.....	18
2.1.6	Katastr nemovitostí.....	18
2.2	Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí.....	19
2.2.1	Podlaží.....	19
2.2.2	Zastavěná plocha stavby.....	19
2.2.3	Zastavěná plocha podlaží.....	19
2.2.4	Podlahová plocha.....	19
2.2.5	Obestavěný prostor stavby.....	20
2.3	Oceňování nemovitých věcí	21
2.3.1	Podklady pro ocenění	22
2.3.2	Cena a hodnota.....	22
2.3.3	Životnost stavby.....	25
2.3.4	Stáří stavby.....	25
2.3.5	Opotřebení stavby.....	26
2.3.6	Základní metody oceňování staveb.....	27
2.4	Zjištění výše nákladů na opravu	31

2.4.1	<i>Sestavení nákladů na opravu pomocí položkového rozpočtu</i>	31
3	POJIŠŤOVNICTVÍ	33
3.1	Pojišťovna	33
3.1.1	<i>Činnosti pojišťovny</i>	34
3.2	Riziko	34
3.3	Pojištění	34
3.3.1	<i>Komerční (soukromé) pojištění</i>	35
3.4	Účastníci pojistného vztahu	36
3.4.1	<i>Pojistitel</i>	36
3.4.2	<i>Pojistník</i>	37
3.4.3	<i>Pojištěný</i>	37
3.4.4	<i>Oprávněná osoba</i>	37
3.4.5	<i>Obmyšlený</i>	37
3.5	Pojistný zájem	37
3.6	Pojistná smlouva	37
3.7	Pojistné podmínky	38
3.8	Pojistka	39
3.9	Pojistná hodnota	39
3.10	Pojistná částka	39
3.11	Přepojištění	39
3.12	Podpojištění	40
3.13	Pojistné	41
3.14	Pojistná událost	41
3.15	Pojistné plnění	41
4	LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI	42
4.1	Proces likvidace pojistné události	42
4.1.1	<i>První fáze: Ohlášení škody</i>	42

4.1.2	<i>Druhá fáze: Registrace škody pojišťovnou.....</i>	43
4.1.3	<i>Třetí fáze: Pojistný likvidátor škodu prověří a ručí za její výši</i>	43
4.1.4	<i>Čtvrtá fáze: Likvidace škody.....</i>	43
4.1.5	<i>Likvidace škody na majetku v pojišťovně Kooperativa</i>	44
5	LOKALITA	46
5.1	Olomoucký kraj	46
5.2	Okres Prostějov	47
5.3	Město Prostějov	48
5.4	Městská část Žešov	51
6	LETIŠTĚ PROSTĚJOV	53
6.1	Definice letiště dle zákona o civilním letectví.....	53
6.2	Základní informace.....	53
6.2.1	<i>Vlastnosti pohybových ploch</i>	56
6.3	Letadlo.....	57
6.3.1	<i>Dělení letadel.....</i>	57
6.3.2	<i>Letoun Zlin Z-326 M.....</i>	58
7	POSUZOVANÝ OBJEKT	60
7.1.1	<i>Základní popis obce.....</i>	61
7.1.2	<i>Umístění rodinného domu</i>	61
7.1.3	<i>Popis rodinného domu.....</i>	62
7.1.4	<i>Technické řešení stavby.....</i>	63
8	NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU.....	66
8.1	Podklady	66
8.1.1	<i>Výpis z katastru nemovitostí</i>	66
8.1.2	<i>Projektová dokumentace.....</i>	66
8.1.3	<i>Pojistná smlouva</i>	67
8.2	Výpočet obestavěného prostoru (OP) a zastavěné plochy (ZP) stavby.....	67

8.3	Zjištění nové ceny rodinného domu ke dni kolaudace	68
8.3.1	<i>Výpočet nové ceny rodinného domu</i>	<i>68</i>
8.4	Zjištění časové ceny rodinného domu - před pojistnou událostí	71
8.4.1	<i>Výpočet časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí.....</i>	<i>71</i>
8.5	Pojistná událost - pád letadla na část Rd	74
8.5.1	<i>Popis pojistné události</i>	<i>74</i>
8.5.2	<i>Položkový rozpočet na opravu škody.....</i>	<i>75</i>
8.6	Zjištění časové ceny rodinného domu po pojistné události.....	76
8.6.1	<i>Výpočet časové ceny rodinného domu po pojistné události</i>	<i>76</i>
9	VYHODNOCENÍ DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ	80
9.1	Porovnání časových cen RD.....	80
9.2	Porovnání opotřebení RD	81
9.3	Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD	82
9.4	Porovnání nové ceny RD a pojistné částky	83
10	ZÁVĚR	85
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDORJŮ.....	87
	SEZNAM TABULEK	92
	SEZNAM OBRÁZKŮ	94
	SEZNAM GRAFŮ	95
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	96
	SEZNAM PŘÍLOH	97

1 ÚVOD

Pojistná událost v podobě pádu letadla je zcela určitě výjimečnou událostí. Dokladuje to i fakt, že žádná z pojišťoven působících na pojistném trhu v České republice o výskytu tohoto jevu nevede žádnou podrobnější statistiku. Avšak i ono známé přísloví, nikdy neříkej nikdy, napovídá, že k pádu letadla může s určitou pravděpodobností dojít. Proto je dobré pojistit svůj majetek i pro tento typ pojistné události, o to spíš, když je řeč o rodinném domě nacházejícím se nedaleko letiště.

Majetek lze vhodným pojištěním chránit před různými pojistnými událostmi, ať už proti krádeži, tak proti různým živelním pohromám. V současné době k tomuto účelu existuje možnost využít mnoho typů pojištění, včetně pojištění typu All Risks, jenž kryje všechna rizika, která souvisí s danou pojištěnou entitou.

Cílem diplomové práce bylo stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou pádem letadla na rodinný dům v Prostějově, městské části Žešov, dle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovité věci do původního, provozuschopného, stavu a následně vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti.

Obsahově je diplomová práce seřazena do desíti kapitol, včetně úvodu a závěru. Náplní druhé kapitoly je seznámení čtenáře s problematikou oceňování nemovitých věcí, zejména jsou definovány základní pojmy a popsána nákladová metoda ocenění. Třetí kapitola řeší otázku pojišťovnictví v teoretické rovině, kdy jsou vymezeny důležité pojmy pro pochopení dané problematiky. Ve čtvrté kapitole je vymezen postup při likvidaci pojistné události. Výše zmíněné kapitoly tak tvoří teoretický základ práce, z něhož vychází praktická část. Tématem páté kapitoly je stručný popis lokality, ve které se předmětná nemovitá věc - rodinný dům nachází. V šesté kapitole je stručně popsáno letiště Prostějov, které se nachází asi 2 km vzdušnou čarou od místa pojistné události a inkriminovaný letoun, který způsobil poškození střechy na rodinném domě. Následující, sedmá kapitola, se věnuje samotnému popisu rodinného domu a jeho stavebně-technickému stavu. Osmá kapitola zahrnuje výpočet nové ceny rodinného domu, časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí a výši jeho opotřebení analytickou metodou. Následně je rozpočtem stanovena výše způsobené škody a nakonec je rodinný dům opět oceněn na časovou cenu, tentokrát po pojistné události. Ocenění na časovou cenu je provedeno pro to, aby byl zhodnocen vliv provedených oprav na hodnotu rodinného domu. Devátá kapitola je shrnutím a vyhodnocením dosažených

výsledků v podobě tabulek a grafů. V poslední, desáté kapitole, jsou veškeré zjištěné výsledky zrekapitulovány a vyhodnoceny. Součástí práce jsou i přílohy, jenž byly využity při zpracování této diplomové práce (včetně Všeobecných pojistných podmínek pojišťovny Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, u které je dotčený rodinný dům pojištěn), popřípadě jsou výsledkem zpracování dané problematiky.

2 VSTUP DO PROBLEMATIKY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Ve druhé kapitole je za pomoci odborné literatury popsána problematika oceňování nemovitostí a pojmů, které jsou použity v praktické části práce.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

V následujících podkapitolách jsou definovány základní pojmy používané při oceňování nemovitých věcí - nemovitá věc, pozemek, parcela, stavba, rodinný dům. Rovněž je zde vysvětlen pojem katastr nemovitostí.

2.1.1 Nemovitá věc

Nemovité věci jsou dle § 498 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“) definovány jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, ale také věcná práva k nim, a také práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud stanoví jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a v případě, že takovou věc nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc považována za nemovitou. [9]

Součást věci

Součástí věci je podle ustanovení § 505, občanského zákoníku, vše, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí pozemku je tedy dle § 506, občanského zákoníku „*prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“. Rostlinstvo vzešlé na pozemku je považováno také za jeho součást. [9, § 506]

Dle § 509, občanského zákoníku nejsou součástí pozemku inženýrské sítě - zejména vodovody, kanalizace, energetická a jiná vedení. [9]

Příslušenství věci

Občanský zákoník také definuje pojem **příslušenství věci**. V § 510 občanského zákoníku je uvedeno, že „*příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem*

vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.“ [9, § 510]

Pokud je stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby, podle § 512, občanského zákoníku, příslušenstvím pozemku, pokud je jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu užívalo trvale. [9]

2.1.2 Pozemek

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění, (dále jen „katastrální zákon“) v § 2 písm. a), definuje pojem **pozemek** jako „*část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [12, § 2 písm. a)]

Pozemky se pro účely oceňování, tj. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), člení na:

- stavební pozemky,
 - nezastavěné pozemky,
 - zastavěné pozemky,
- zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí (dále jen „KN“) jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost),
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v KN a zalesněné nelesní pozemky,
- jiné pozemky, které nejsou výše uvedeny. [10]

Stavební pozemek

Dle ustanovení § 2, odst. 1, písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“), se stavebním pozemkem rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, který je vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. [11]

2.1.2.1.1 Nezastavěné pozemky

Nezastavěnými pozemky se podle § 9, odst. 2, písm. a) zákona o oceňování majetku, rozumí pozemky evidované v KN:

- v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem,
- v druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, v jednotném funkčním celku¹,
- s právem stavby. [10]

2.1.2.1.2 Zastavěné pozemky

Zastavěnými pozemky se podle § 9, odst. 2, písm. b) zákona o oceňování, rozumí pozemky evidované v KN:

- v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- v druhu pozemku ostatní plocha, které je již zastavěna. [10]

2.1.3 Parcela

Katastrální zákon v § 2, odst. b) definuje pojem **parcela** jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen příslušným parcelním číslem. [12]

Stavební parcela

Stavební parcelou se dle § 2, odst. c) katastrálního zákona rozumí pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří. [12]

Pozemková parcela

Pozemkovou parcelou je podle § 2, odst. d) katastrálního zákona, pozemek, který není stavební parcelou. [12]

2.1.4 Stavba

Dle stavebního zákona, § 2, odst. 3 se **stavbou** rozumí „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické*

¹Jednotným funkčním celkem se dle § 9, odst. 2, písm. a) zákona o oceňování majetku, rozumí pozemky v druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha souvisle navazující na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. [12]

provedení, použité stavební výrobky či materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.“ [11, § 2, odst. 3]

Stavby se pro účely oceňování podle zákona o oceňování majetku mohou členit na:

- stavby pozemní,
 - budovy (kterými se rozumí stavby, jež jsou prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory),
 - jednotky,
 - venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní²,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. [10]

2.1.5 Rodinný dům

Rodinným domem, dle aktuálního znění § 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je stavba pro bydlení, ve které odpovídá více než 1/2 plochy požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. [17]

„Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.“ [17, § 2, písm. a)]

Obdobná definice rodinného domu pro účely oceňování je také zakotvena v § 13, odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“). [16]

2.1.6 Katastr nemovitostí

Dle § 1 katastrálního zákona, se katastrem nemovitostí České republiky rozumí soubor údajů o nemovitostech, které zahrnují jejich soupis a popis, ale také jejich geometrické a polohové určení. [12]

² Mezi stavby inženýrské a speciální pozemní se řadí dle zákona o oceňování majetku, stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další speciální stavby. [10]

2.2 MĚŘENÍ A VÝPOČET VÝMĚR STAVEB A JEJICH ČÁSTÍ

Obsahem této kapitoly je vysvětlení metodiky měření a výpočtu výměr staveb a jejich součástí dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky.

2.2.1 Podlaží

Podlaží je definováno jako část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m, která je dole oddělena dolním lícem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním lícem podlaží následujícího. U nejvyššího podlaží je oddělena horním lícem stropní konstrukce (příp. podlahy půdy), u střech (tj. částí bez půdního prostoru) průměrnou rovinou horního líce zastřešení. U staveb a nejvyšších podlaží, které nemají strop, je oddělena vnějším lícem hřebene střechy.

Podlažím může být i podkroví nebo podzemí, pokud má alespoň v jednom místě prostor o světlé výšce 1,70 m a je stavebně upravený k účelovému užití.

Podlaží členíme na nadzemní (NP) a podzemní (PP). Nadzemní podlaží se číslují směrem nahoru, tzn. jako první nadzemní podlaží, druhé nadzemní podlaží, atd. Zatímco podzemní podlaží se číslují směrem dolů, tzn. první podzemní podlaží, druhé podzemní podlaží, atd. [16]

2.2.2 Zastavěná plocha stavby

Zastavěná plocha stavby (dále jen „ZP“) je definována jako plocha, která je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Nezapočítávají se zde izolační přizdívky. [16]

2.2.3 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha podlaží, (viz vzorec 2.1), je definována jako plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítek. [16]

$$\text{Průměrná zastavěná plocha podlaží} = \frac{\sum \text{zastavěných ploch všech podlaží}}{\text{počet podlaží}} \quad (2.1)$$

2.2.4 Podlahová plocha

Podlahová plocha je plocha 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 ohraničeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. [16]

Do úhrnu podlahové plochy se **započítává** podlahová plocha:

- arkýřů a lodžii,
- výklenků, pokud jsou alespoň 1,20 m široké, 0,30 m hluboké nebo je-li jejich podlahová plocha větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,
- místností se zkoseným stropem, pokud je jejich světla výška v nejnižším bodě menší než 2 m; komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi – vynásobí se koeficientem 0,80,
- schodišťového prostoru³ v jednotlivých podlažích. [16]

Dále se do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru **započítává** plocha prostorů, které jsou využívány s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem. Jsou to tedy plochy:

- teras, balkonů, pavlačí (tyto vynásobeny koeficientem 0,17),
- nezasklených lodžii vynásobeny koeficientem 0,20,
- sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobeny koeficientem 0,10. [16]

Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků. [16]

2.2.5 Obestavěný prostor stavby

Obestavěný prostor (dále jen „OP“) stavby se vypočítá jako součet OP spodní stavby, OP vrchní stavby a OP zastřešení (viz vzorec 2.2), přičemž OP základů se neuvažuje. [16]

$$OP \text{ stavby} = OP \text{ spodní stavby} + OP \text{ vrchní stavby} + OP \text{ zastřešení} \quad (2.2)$$

OP spodní stavby je po stranách ohraničen vnějším pláštěm (bez izolačních přízdívek). Zdi, větrací a osvětlovací prostory o větší šířce než 0,15 m se započítávají celým rozměrem. Dole je ohraničen spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží (příp. prostorem, který není podlažím, v tom případě, kdy podlaží není měřitelné nebo podlahová konstrukce zcela chybí – připočítá se 0,10 m). [16]

³ Schodišťovým prostorem rozumíme půdorysnou plochu zabranou vnitřním schodištěm. [16]

OP vrchní stavby je po stranách ohraničen vnějšími plochami staveb. Dole je ohraničen spodním lícem podlahy 1. NP; v případě, že je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha 1. NP výše než přiléhající terén, připočítá se i prostor obestavěný podezdívkou, který je ohraničen dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené stavby, nahoře spodním lícem podlahy v 1. NP. Je-li podsklepená pouze část stavby, připočítá se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v prvním nadzemním podlaží, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží. Nahoře (v části, nad níž je půda), je ohraničen horním lícem podlahy půdy. V části, nad kterou je plochá nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, je OP vrchní stavby ohraničen vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby. [16]

OP zastřešení se vypočítá vynásobením ZP půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Pokud však převažují jiné tvary střešní konstrukce, vypočítá se tento obestavěný prostor jako objem daného geometrického tělesa. [16]

Od OP stavby se **neodečítají**:

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie, zapuštěné balkony, verandy apod.,
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. [16]

Dále se do výpočtu OP stavby **neuvažují**:

- balkony a přístřešky, které vyčnívají nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- římsy, pilastry, půsloupy,
- vikýře (s pohledovou plochou do 1,50 m² včetně), nadstřešní zdivo (atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi). [16]

Naopak se **připočítávají** balkony a nezakryté pavlače, které vyčnívají přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [16]

2.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

"Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv ap., přiřazován peněžní ekvivalent." [1, str. 47]

2.3.1 Podklady pro ocenění

Podklady potřebné pro ocenění nemovité věci jsou především:

- výpis z katastru nemovitostí (ne starší jak 3 měsíce),
- kopie části katastrální mapy s vyznačeným oceňovaným pozemkem,
- výpis z pozemkové knihy,
- cenová mapa pozemků,
- výkresová dokumentace skutečného provedení stavby,
- stavebně právní dokumentace (např. územní rozhodnutí, stavební povolení či kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí apod.),
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovité věci,
- výsledky místního šetření – ohledání nemovité věci,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy apod.,
- obsah spisu, výpovědi účastníků a svědků (v soudních sporech),
- databáze informací. [1]

2.3.2 Cena a hodnota

V následujících podkapitolách jsou vysvětleny pojmy cena a hodnota.

Cena

Obecně je pojem cena užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. [1]

§ 1, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), ve znění pozdějších předpisů říká, že cena je peněžní částka, která je sjednána buď při nákupu a prodeji zboží dle § 2 až 13 nebo zjištěná dle zákona o oceňování majetku k jiným účelům než k prodeji. [14]

2.3.2.1.1 Cena zjištěná

Cenou zjištěnou je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současnosti podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky. Základním předpisem je v tomto případě zákon o cenách. [1]

2.3.2.1.2 Cena pořizovací

Je cenou, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. U nemovitých věcí se **pořizovací cenou** rozumí cena v době jejich postavení. [1]

Dle § 25, odst. 5 je pro účely zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pořizovací cena definována jako „*cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.*“ [15, § 25, odst. 5]

2.3.2.1.3 Reprodukční cena

Cenou reprodukční se rozumí cena, čili věcná hodnota, za kterou by bylo možné obstarat stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění, rovněž bez odpočtu opotřebení.

Tuto cenu lze zjistit buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však zjišťuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (např. jednotkových cen za 1 m³ OP či 1 m² ZP). [1]

2.3.2.1.4 Cena obecná (též cena tržní či obvyklá)

Za **cenou obvyklou** je považována cena, za kterou je možné určitou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. [1]

V zákoně o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí obvyklou cenou „*cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“ [10, §2, odst. 1]

Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího či důsledky přírodních nebo jiných kalamit), osobních poměrů (např. majetkové, rodinné nebo jiné osobní

vztahy mezi prodávajícím a kupujícím) prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti⁴. [10]

„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [10, §2, odst. 1]

2.3.2.1.5 Mimořádná cena

Dle § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku se **mimořádnou cenou** rozumí *„cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.“* [10, §2, odst. 2]

2.3.2.1.6 Výchozí cena

Výchozí cenou se rozumí cena nové stavby bez odpočtu opotřebení. [1]

2.3.2.1.7 Jednotková cena

Jednotkovou cenou chápeme jako cenu za jednotku, např. cenu za metr kubický, metr čtvereční, metr, kus, hektar nebo tunu. [1]

2.3.2.1.8 Základní cena

Základní cena, v oceňovací vyhlášce označována jako **ZC**, je jednotková cena, stanovená pro objekt standardního provedení.

Základní cena upravenou, v oceňovací vyhlášce označována jako **ZCU**, se rozumí jednotková cena, jenž je získána ze **ZC** úpravami, např. pomocí srážek, přírůžek či koeficientů. [1]

Hodnota

Hodnota je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, jež lze koupit na straně jedné a kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Není tedy skutečně zaplacenou, požadovanou či nabízenou cenou. Jedná se pouze o odhad.

Hodnota tedy vyjadřuje užitek či prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí. [1]

⁴ Zvláštní hodnota, která je přikládána majetku nebo službě, jenž vyplývá z osobního vztahu k této věci. [10]

Existuje řada různých hodnot, každá vyjadřuje určitou vlastnost věci a každá z nich může být vyjádřena různým číslem (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, střední hodnota, apod.). Při oceňování je velice důležité přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [2]

2.3.3 Životnost stavby

„Životnost je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav.“ [1, str. 185]

Životností stavby tedy rozumíme dobu, která uplyne od vzniku stavby (začátek užívání stavby) do jejího zchátrání. Předpokládá se, že po celou dobu byla prováděna běžná (pravidelná) údržba. Udává se v letech. [1]

V odborné literatuře se můžeme setkat s pojmy:

- **předpokládaná životnost** - celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby (všechny tyto pojmy jsou totožné s životností),
- **zbytková životnost** - doba dalšího trvání stavby - tímto pojmem se rozumí doba od okamžiku, ke kterému je prováděno ocenění, do doby zchátrání stavby (za předpokladu běžné údržby),
- **objektivní životnost stavby** - je užívána u metod, jenž vycházejí z takzvané základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení a za pomoci daných kritérií (např. vliv prováděné údržby, vliv intenzity užívání, vliv okolí apod.),
- **ekonomická životnost** - je doba od vzniku stavby do jejího zániku; bývá kratší než technická životnost. [1]

Předpokládaná životnost při pravidelné údržbě činí u rodinných domů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými konstrukcemi 100 let. U ostatních druhů konstrukcí je tato životnost snižena o 20 let. [16]

2.3.4 Stáří stavby

Stáří stavby, dle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, vyjadřuje počet let, který uběhl od roku, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo ve kterém započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku ke kterému se provádí ocenění. Pokud nelze stáří stavby zjistit, určí se odhadem. [16]

2.3.5 Opotřebení stavby

Prof. Bradáč označuje pod pojmem opotřebení stavby skutečnost, kdy stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. [1]

Dle přílohy č. 21 k oceňovací vyhlášce se cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem ke stáří, stavu či předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení stavby se provede metodou lineární nebo metodou analytickou. [16]

Lineární metoda opotřebení stavby

Při použití této metody se opotřebení rozdělí rovnoměrně po celou dobu předpokládané životnosti. Při aplikaci této metody může činit opotřebení nejvýše 85 %. [16]

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, tzn. od 0 u nové stavby do 100 % u zcela zchátralé stavby. [1]

Výpočet ročního opotřebení uvádí vzorec 2.3. Výpočet celkového opotřebení uvádí vzorec 2.4.

$$\text{Roční opotřebení} = \frac{100}{Z} = \frac{100}{S + T} \quad (2.3)$$

kde: Z = životnost stavby,

S = stáří stavby,

T = zbývající životnost stavby.

$$\text{Celkové opotřebení} = S \cdot Pr = S \cdot \frac{100}{Z} = 100 \cdot \frac{S}{Z} = 100 \cdot \frac{S}{S + T} \quad (2.4)$$

kde: Pr = roční procento znehodnocení (roční opotřebení).

Analytická metoda opotřebení stavby

Analytická metoda je metodou výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby na základě přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.

Vždy se použije v případech, kdy je:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,

- výpočet opotřebení lineární metodou nevýstižný nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %,
- oceňovanou stavbou kulturní památka,
- prováděna nástavba, přístavba nebo vestavba,
- stavba poškozena vlivem živelné pohromy (např. povodní nebo požárem). [16]

Opotřebení stavby se dle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky vypočítá podle následujícího vzorce (viz vzorec 2.5).

$$\sum_{i=1}^n \frac{B_i}{C_i} \times 100A_i \quad (2.5)$$

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

A_i = cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení (uvedené v tab. 1 až 6, přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky), upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet cenových podílů se po úpravách musí rovnat 1,000,

B_i = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tab. č. 7 přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, popř. stanovená s ohledem na skutečný stavebně-technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$.

V případě, že nelze objektivně zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Odhadnout lze i poměr $\frac{B_i}{C_i}$. [16]

2.3.6 Základní metody oceňování staveb

Dle § 4, odst. 1, zákona o oceňování majetku, se stavba nebo její část může ocenit nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem, či jejich kombinací. Použití u jednotlivých druhů staveb stanoví oceňovací vyhláška. [10]

„Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.“ [10, § 4, odst. 2]

Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným či obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím také ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. (§ 2, odst. 5, písm. c) zákona o oceňování majetku. [10]

Hlediska, která se při porovnání berou v úvahu, ale také způsob výpočtu stanoví příslušné paragrafy oceňovací vyhlášky. [10]

Výnosový způsob ocenění

Dle § 2 zákona o oceňování majetku, se při výnosovém způsobu ocenění vychází z výnosů z předmětu ocenění buď skutečně dosahovaného, nebo z výnosu, který lze z daného předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (tj. úrokové míry). [10]

Způsob výpočtu cen, zajištění výnosu a výši kapitalizace stanoví příslušný paragraf v oceňovací vyhlášce. [10]

Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které bylo nutno vynaložit na pořízení daného předmětu ocenění v místě ocenění, dle jeho stavu ke dni ocenění. [10]

Pokud se stavba oceňuje nákladovým způsobem, vychází se dle § 5, odst. 1 zákona o oceňování majetku:

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u staveb, které jsou určeny k odstranění, se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby a jejího vybavení, prodejnosti a polohy,
- z technického nebo morálního opotřebení stavby,
- ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, jestliže není v KN zapsána výhrada, že stroj nevlastní vlastník nemovité věci. [10]

2.3.6.1.1 Oceňování stavby nákladovým způsobem

Cena stavby se dle § 10, odst. 1, oceňovací vyhlášky zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou upravenou v závislosti na účelu užití stavby. [16]

- **Cena stavby** (kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže) se zjistí podle vzorce 2.6. [17]

$$CS = CS_N \times pp \quad (2.6)$$

kde: CS = cena stavby (v Kč),

CS_N = cena stavby určená nákladovým způsobem (v Kč),

pp = koeficient úpravy cen pro stavbu dle polohy a trhu.

- **Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu** (dále jen „koeficient pp “) se zjistí podle vzorce 2.7. [16]

$$pp = I_T \times I_P \quad (2.7)$$

kde: I_T = index trhu,

I_P = index polohy.

- **Index trhu se zjistí** podle vzorce 2.8. [16]

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (2.8)$$

kde: 1 = konstanta,

P_i = hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu (tab. č. 1 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky.),

i = pořadové číslo znaku indexu trhu.

- **Index polohy se zjistí** podle vzorce 2.9. [16]

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (2.9)$$

kde: P_i = hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy (tab. č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky, podle druhu hlavní stavby),

i = pořadové číslo znaku indexu polohy,

n = počet znaků indexu polohy.

- **Cena stavby nákladovým způsobem (CS_N)** se zjistí podle vzorce 2.10. [16]

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (2.10)$$

kde: *ZCU = základní cena upravená za měrnou jednotku v Kč, kterou určuje druh a účel užití stavby, dle § 11 až 21 oceňovací vyhlášky,*

P_{mj} = počet měrných jednotek,

o = opotřebení stavby (v %),

1 a 100 = konstanty.

- **Základní cena upravená (ZCU) rodinného domu** se zjistí podle vzorce 2.11. [16]

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (2.11)$$

kde: *ZC = základní cena upravená v Kč za m³ OP dle přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky,*

K₄ = koeficient vybavení stavby,

K₅ = koeficient polohový (tabulka č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky),

K_i = koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.

- **Koeficient vybavení stavby (K₄)** se zjistí podle vzorce 2.12. [16]

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (2.12)$$

kde: *1 a 0,54 = konstanty,*

n = součet cenových podílů konstrukcí a vybavení (tab. č. 3 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky).

Jednotlivé cenové podíly konstrukcí a vybavení se dají dále upravovat, jak ukazuje tab. č. 1.

Tab. č. 1 – Schéma úprav objemových podílů [Upraveno dle 1, str. 129]

Provedení	Označení	Koeficient	Zdůvodnění
standardní	S	1,00	Standardní provedení konstrukce je popsáno v příloze č. 8 oceňovací vyhlášky.
nadstandardní	N	1,54	Cenově výrazně dražší konstrukce oproti standardnímu provedení. Hodnota x (1 + 0,54)
podstandardní	P	0,46	Cenově výrazně levnější konstrukce oproti standardnímu provedení. Hodnota x (1 - 0,54)
chybějící	C	0,00	Případ, kdy je pro standardní provedení daného typu stavby taková konstrukce předepsána, ale na stavbě se nevyskytuje. Hodnota x 0
konstrukce a vybavení neuvedené (absolutní nadstandard)	B	1,00	Konstrukce, které se na stavbě vyskytují, ale daný prvek není u popisu stavby vůbec uveden. Hodnota x 1,00

2.4 ZJIŠTĚNÍ VÝŠE NÁKLADŮ NA OPRAVU

Nejprve je zapotřebí zjistit rozsah poškození, se kterým úzce souvisí zjištění rozsahu opravy. Oprava se zpravidla ocení buď nákladovou kalkulací, nebo položkovým rozpočtem. Přičemž se počítají i práce, které souvisí s demontáží a likvidací částí, jež je nutné pro opravu poškození opravit. [1]

2.4.1 Sestavení nákladů na opravu pomocí položkového rozpočtu

V následujících podkapitolách jsou vysvětleny základní pojmy, potřebné k sestavení nákladů na opravu pomocí položkového rozpočtu.

Položkový rozpočet

Obecně je rozpočet podkladem pro výpočet ceny stavebního díla nebo jeho částí. [53]

Položkový rozpočet je úplný soubor finančně ohodnocených položek, které odpovídají stavbě, stavebnímu objektu či provoznímu souboru. Obvykle na úrovni položek stavebních a montážních prací, stavebních materiálů. [22]

Pro vypracování podrobného položkového rozpočtu je zapotřebí projektová dokumentace. Ceny jednotlivých položek se uvádí buď individuální cenovou kalkulací či z databáze tzv. "katalogů cen", které vydávají renomované společnosti (např. ÚRS PRAHA, a.s. nebo RTS, a.s.). [4]

Součástí položkového rozpočtu je výkaz výměr. Tento výkaz vymezuje množství požadovaných prací, konstrukcí, dodávek a služeb, které jsou potřebné ke zhotovení stavby. Uvádí se zde postup výpočtu a odkaz na příslušnou část výkresové dokumentace. [4]

Další pojmy z oblasti rozpočtování

- **HSV** (hlavní stavební výroba) - jedná se o hrubou stavbu objektů;
- **PSV** (pomocná stavební výroba) - jedná se řemesla, instalace, dokončovací práce či jednotlivé kompletace;
- **Montáže („M“)** - označuje práce a výkony, které jsou prováděny na provozních souborech a stavebních objektech oceňované ceníky řady M;
- **HZS** (hodinová zúčtovací sazba) - používá se pro ocenění prací, pro které nejsou ceníkové položky;
- **VRN** (vedlejší rozpočtové náklady) - náklady, které souvisí s realizací stavby a které nelze vztáhnout k jednotlivým konstrukcím a pracím, nebo které plynou z umístění stavby (např. náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, mimořádně ztížené dopravní podmínky, apod.). [22]

ÚRS PRAHA, a. s.

Základní činností firmy je poskytování služeb v oblasti oceňování stavební produkce a distribuce softwaru pro tvorbu stavebních rozpočtů a kalkulací. Vytváří také analýzy vývoje a prognózy ve stavebnictví, v regionálním rozvoji a bytové problematice pro státní, ale i soukromý sektor. [48]

V praktické části diplomové práce je využit stavební software pro tvorbu rozpočtů, kalkulací stavebních prací a sledování zakázky KROS Plus. Software obsahuje kompletní podobu Cenové soustavy ÚRS. Je schopen pracovat s jakoukoli jinou databází cen stavebních prací, výrobků a materiálů. [49]

3 POJIŠŤOVNICTVÍ

Pojišťovnictví je specifickým ekonomickým odvětvím, jež zabezpečuje finanční eliminaci rizik, která ovlivňují činnosti lidí. V České republice se do pojišťovnictví zahrnují instituce, které se zabývají pojišťovací, zajišťovací a zprostředkovatelskou činností v oblasti komerčního pojištění a dalšími činnostmi s tímto oborem spojenými. Předmětem pojišťovnictví je mimo jiné i regulace pojišťoven ze strany státních orgánů, jež dohlížejí na dodržování správného podnikání v oblasti pojištění. Náplní pojišťovnictví je také řízení pojišťoven, kalkulace pojistného, tvorba technických rezerv či informační soustava. [3]

Mezi dva základní principy pojišťovnictví lze zařadit:

- poskytnutí přiměřené náhrady za škodu,
- z majetkového pojištění se pojištěný nesmí obohatit. [7]

3.1 POJIŠŤOVNA

Pojišťovna je právní subjekt, který má oprávnění vykonávat pojišťovací činnost na základě získaného povolení od státu, orgánu státního dozoru nad pojištěním. Je to tedy specifická finanční instituce přebírající rizika a nabízející pojistné produkty. [3]

Pro účely zákona č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, v platném znění, (dále jen „zákon o pojišťovnictví“), se za pojišťovnu považuje tuzemská pojišťovna, pojišťovna z členského státu Evropské unie a pojišťovna z třetích zemí. [13]

V § 2, odst. 1 b) zákona o pojišťovnictví je definována tuzemská pojišťovna jako právnická osoba působící na území České republiky, která získala povolení k provozování pojišťovací činnosti od České národní banky podle zákona o pojišťovnictví. [13]

Podle zaměření činnosti se pojišťovny člení na:

- pojišťovny **univerzální** (provozující pojistné produkty z oblastí životního i neživotního pojištění),
- pojišťovny **životní** (zabývající se provozováním výlučně životního pojištění),
- pojišťovny **neživotní** (zabývající se provozováním výlučně neživotního pojištění),
- pojišťovny **specializované** (specializující se na určitý druh nebo odvětví pojištění, např. pojištění právní ochrany či úvěrové pojištění). [3]

Z hlediska právní formy dělíme pojišťovny na:

- státní pojišťovny,
- vzájemné (družstevní pojišťovny),
- akciové pojišťovny. [3]

3.1.1 Činnosti pojišťovny

Jednotlivé činnosti pojišťoven lze rozdělit na činnost obchodní, provozní a likvidační.

Základním předmětem **obchodní činnosti** pojišťovny je prodej pojistných produktů. Primárně se jedná o sjednávání pojistných smluv a péči o klienta. Součástí obchodní činnosti je neméně důležitá marketingová činnost, která se věnuje vývoji pojistných produktů, výběru cílové oblasti trhu či propagaci pojistných produktů. [3]

Hlavní náplní **provozní činnosti** pojišťovny je zpracování a evidence pojistných smluv, zabezpečení podkladů pro výplatu provizí, správa pojištění a v neposlední řadě také inkaso pojistného. [3]

Likvidační činnost je procesem vyřizování pojistných událostí ze strany pojišťovny. [3]

3.2 RIZIKO

Ducháčková definuje riziko jako „*možnost vzniku události s výsledkem odchylným od cíle s určitou pravděpodobností.*“ [3, str. 15]

Rizikem se rozumí situace, kdy nastává určitý jev s jistou pravděpodobností, tzn. v případě, kdy kvantitativní rozsah určitého jevu podléhá jistému rozdělení pravděpodobností. [6]

3.3 POJIŠTĚNÍ

Člověk jako ekonomický subjekt, má dvě možnosti, jak se finančně vyrovnat s nahodilou událostí. Buď ji může krýt z vlastních zdrojů, tzv. samopojištěním, nebo může využít pojištění, které zajišťuje přesun rizika na instituci zabývající se pojištěním. Pojištění je tedy nástrojem finanční eliminace negativních důsledků nahodilosti. Pojištění neovlivňuje výskyt nahodilých událostí, ale finančně nahrazuje ztráty vzniklé při realizaci čistých rizik. Pojištění lze členit podle různých kategorií. Základní klasifikace je uvedena v obr. č. 1. [3]



Obr. č. 1 - Klasifikace druhů pojištění [Upraveno dle 5]

3.3.1 Komerční (soukromé) pojištění

Komerční (soukromé) pojištění kryje rizika způsobem, který odpovídá pojistné metodě tvorby a použití pojistného fondu. Platí zde zásada ekvivalence, což znamená, že velikost příspěvků zúčastněných subjektů se odvíjí od velikosti rizika. Pro tento typ pojištění je typická smluvní podoba pojištění. Obvykle se jedná o dobrovolné pojištění, ale může se uplatnit i v povinné podobě. [3]

Dle způsobu tvorby rezerv členíme komerční (soukromé) pojištění na:

- riziková pojištění,
- rezervotvorná pojištění.

Dle druhů krytých pojistných nebezpečí členíme komerční (soukromé) pojištění na:

- životní pojištění, které kryje životní rizika – a to riziko úmrtí a riziko dožití,
- neživotní pojištění. [3]

Neživotní pojištění

Co se týče tohoto typu pojištění jsou zde kryta rizika ohrožující zdraví a životy osob (např. úraz, nemoc či invaliditu), rizika vyvolávající přímé věcné škody (např. živelná rizika, odcizení či vandalství) a rizika vyvolávající finanční ztráty (např. úvěrová rizika, odpovědnostní rizika apod.). [3]

3.3.1.1.1 Živelní pojistná nebezpečí

Dle čl. 23 Všeobecných pojistných podmínek pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů M100/14 (dále jen „Všeobecné pojistné podmínky“) pojišťovny Kooperativa pojišťovna, a. s. Vienna Insurance Group (dále jen "pojišťovna Kooperativa") se pojištění majetku sjednává pro případy poškození nebo zničení věci:

- požárem a jeho průvodními jevy,
- výbuchem,
- úderem blesku,
- nárazem nebo zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu,
- povodní nebo záplavou,
- vichřicí,
- krupobitím,
- sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin,
- zemětřesením,
- tíhou sněhu nebo námrazy,
- nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu,
- pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů,
- vodovodních událostí. [35]

Na pojistném trhu nabízejí pojišťovací instituce také pojistné produkty, které kryjí více pojistných nebezpečí. Takovýmto sdruženým pojištěním je tzv. **pojištění FLEXA**⁵ kryjící požár, výbuch, úder blesku a pád letadla. [3]

3.4 ÚČASTNÍCI POJISTNÉHO VZTAHU

Účastníky pojistného vztahu jsou pojistitel, pojistník a pojištěný. V některých případech jsou účastníky pojištění také oprávněná osoba a obmyšlený.

3.4.1 Pojistitel

Pojistitelem je právnická osoba, která získala oprávnění provozovat pojištění podle zákona o pojištění, popř. i jiná instituce, které bylo uděleno povolení k provozování pojištění. [3]

⁵ **F** = fire (požár), **L** = lightning (úder blesku), **EX** = explosion (výbuch), **A** = aircraft (pád letadla)

3.4.2 Pojistník

Pojistníkem je fyzická nebo právnická osoba, která uzavřela s pojistitelem pojistnou smlouvu a která se v této smlouvě zavázala platit pojistné. [3]

3.4.3 Pojištěný

Dle § 2766 občanského zákoníku, je pojem pojištěný definován jako osoba, na jejíž život, zdraví, majetek, odpovědnost či jinou hodnotu pojistného zájmu se pojištění vztahuje. [9]

Ducháčková tvrdí, že pojištěný je „osoba, které vzniká na základě uzavřené pojistné smlouvy právo na pojistné plnění, a to bez ohledu na to, zda pojištění sjednala sama, nebo jiná osoba (pojistník)“. [3, str. 40]

3.4.4 Oprávněná osoba

Oprávněnou osobou je osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na výplatu pojistného plnění. [3]

3.4.5 Obmyšlený

Dle § 2770, občanského zákoníku, se obmyšleným rozumí osoba, ve prospěch které bylo vyplaceno pojistné plnění v případě úmrtí pojištěného. [9]

3.5 POJISTNÝ ZÁJEM

Dle § 2761, odst. 1 občanského zákoníku, je pojistný zájem definován jako „*oprávněná potřeba ochrany před následky pojistné události.*“ [9, § 2761, odst. 1]

Pojistník má pojistný zájem jak na svém životě, zdraví, tak i na svém vlastním majetku. Jestliže osvědčí zájem podmíněný vztahem k jiné osobě, vyplývající např. z příbuzenského vztahu, tak se podle § 2762, má za to, že má pojistník pojistný zájem i k této osobě. [9]

3.6 POJISTNÁ SMLOUVA

Pojistná smlouva představuje právní dokument, který se vyhotovuje v písemné podobě dle platných právních předpisů. Obsahem smlouvy jsou smluvní ujednání a podmínky pojistného vztahu závazné pro smluvní strany. V některých případech může pojištění

vzniknout i bez písemné pojistné smlouvy (např. zákonná pojištění a pojištění s krátkodobým charakterem). [3]

Občanský zákoník v § 2758, odst. 1 říká, že „*pojistnou smlouvou se pojistitel zavazuje vůči pojistníkovi poskytnout jemu nebo třetí osobě pojistné plnění, nastane-li nahodilá událost krytá pojištěním (pojistná událost), a pojistník se zavazuje zaplatit pojistiteli pojistné.*“ [9, § 2758, odst. 1]

Pokud není pojištění sjednáno na pojistnou dobu kratší než jeden rok (jedná se o krátkodobé pojištění), vyžaduje smlouva podle § 2758, odst. 2 písemnou formu. [9]

Pojistná smlouva obvykle obsahuje:

- osoby pojistného vztahu: pojistitel, pojistník, pojištěný, příp. obmyšlený,
- formu pojištění: pojištění škodové⁶ (zájmové) nebo obnosové⁷ (sumové),
- vymezení pojistného nebezpečí a pojistného rizika,
- pojistné: výše, splatnost, forma placení pojistného (běžné nebo jednorázové),
- pojistnou dobu,
- pojistné podmínky. [3]

3.7 POJISTNÉ PODMÍNKY

Občanský zákoník v § 2774, odst. 1 říká, že „*pojistné podmínky vymezí zpravidla podrobnosti o vzniku, trvání a zániku pojištění, pojistnou událost, výluky z pojištění a způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost.*“ [9, § 2774, odst. 1]

Pojistitel je povinen ještě před uzavřením smlouvy seznámit pojistníka s pojistnými podmínkami, pokud na tyto podmínky odkazuje smlouva. Ustanovení § 2774, odst. 2 občanského zákoníku neplatí v případě, kdy se uzavírá smlouva formou obchodu na dálku. [9]

Pojistné podmínky se uplatňují jako všeobecné pojistné podmínky (určují pojistný produkt a jsou součástí pojistné smlouvy) a tzv. zvláštní pojistné podmínky (konkrétní pojistné podmínky pro dané pojištění). [3]

⁶ Škodové pojištění je soukromé pojištění, jehož účelem je náhrada škody, která vznikla v důsledku pojistné události. [5]

⁷ Obnosovým pojištěním se rozumí soukromé pojištění, které je sjednáváno za účelem získání dohodnuté finanční částky (obnosu) v důsledku pojistné události. Výše této částky je nezávislá na vzniku nebo rozsahu škody. [5]

3.8 POJISTKA

Dle § 2775 občanského zákoníku, je pojistka vydávána pojistitelem pojistníkovi jako potvrzení o uzavření pojistné smlouvy. [9]

3.9 POJISTNÁ HODNOTA

Pojistnou hodnotu se rozumí, dle čl. 25 Všeobecných pojistných podmínek, hodnota věci, která je rozhodná pro vyjádření pojistné částky. [35]

Česká asociace pojišťoven označuje pojistnou hodnotu jako nejvyšší možnou majetkovou újmu, jež může v důsledku pojistné události nastat. [21]

Pojistná hodnota věci může být stanovena podle čl. 25 Všeobecných pojistných podmínek jako:

- **nová cena** - tou se rozumí cena, za kterou lze srovnatelnou věc se stejným účelem pořídit znovu v daném čase na daném místě jako věc novou (v tomto případě se jedná o pojištění na novou cenu),
- **časová cena** - tou je cena, která se stanovuje z nové ceny, v tomto případě se přihlíží ke stupni opotřebení či ke zhodnocení věci, ke kterému došlo např. opravou nebo modernizací (v tomto případě se jedná o pojištění na časovou cenu),
- **obvyklá cena** – tou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné či obdobné věci v daném čase a daném místě v obvyklém obchodním styku (v tomto případě se jedná o pojištění na obvyklou cenu). [35]

3.10 POJISTNÁ ČÁSTKA

Pojistnou částkou je označována veličina, která vyjadřuje výši pojistného plnění nebo horní hranici pojistného plnění. Slouží k vyjádření závislosti mezi pojistným plněním a škodou. [3]

Podle Všeobecných pojistných podmínek se pojistná částka stanoví takovým způsobem, aby odpovídala pojistné hodnotě věci v době uzavření pojistné smlouvy. Může být také využívána jako základ pro výpočet pojistného. [21]

3.11 PŘEPOJIŠTĚNÍ

§ 2853, odst. 1, občanského zákoníku říká: „*Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, mají pojistitel i pojistník právo navrhnout druhé straně,*

aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období, následující po této změně.“ [9, § 2853, odst. 1.]

Přepojištění vzniká tehdy, kdy poměr $\frac{\text{Pojistná částka stavby}}{\text{Pojistná hodnota stavby}} > 1$. [7]

Do vztahu, viz vzorec 3.1, se pro odškodnění dosazuje jednička. Platí zde výše zmiňovaný princip, že pojištěný se nemůže z majetkového pojištění obohatit. [7]

3.12 PODPOJIŠTĚNÍ

§ 2854, občanského zákoníku tvrdí: *„Je-li pojistná částka v době pojistné události nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku, sníží pojistitel pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku; to neplatí, ujedná-li strany, že pojistné plnění sníženo nebude.*“ [9, § 2854]

Z tohoto tvrzení vyplývá, že výše pojistného plnění při vzniku pojistné události bude s ohledem na míru podpojištění nižší. [3]

Podpojištění lze pro lepší představu vyjádřit pomocí rovnice (viz rovnice 3.1 a 3.2), kde platí:

$$\frac{\text{Úhrada}}{\text{Škoda}} = \frac{\text{Pojistná~částka}}{\text{Pojistná~hodnota}} \quad (3.1)$$

$$\text{Úhrada} = \frac{\text{Pojistná~částka}}{\text{Pojistná~hodnota}} \times \text{Škoda} \quad (3.2)$$

Z výše uvedených rovnic 3.1 a 3.2 lze vyčíst, že pojišťovna uhradí skutečnou škodu v případě, kdy poměr pojistné částky k pojistné hodnotě bude roven 1 nebo se nebude výrazně lišit od této hodnoty. [7]

Podpojištění lze na základě níže uvedeného zlomku (viz rovnice 3.3) vyjádřit také v procentech. [7]

$$\left(1 - \frac{\text{Pojistná částka}}{\text{Pojistná hodnota}}\right) \times 100 \quad (3.3)$$

3.13 POJISTNÉ

Pojistným se zjednodušeně rozumí cena pojištění. Je to tedy cena za pojistnou ochranu či úplata za přenesení negativních finančních vlivů nahodilosti z konkrétního subjektu na pojistitele.

Pojistné může být uplatněno jako:

- **jednorázové pojistné**, kdy pojistník uhradí najednou celou výši pojistného na začátku pojistné doby,
- **běžné pojistné**, které je hrazené pojistníkem pravidelně v rámci jednotlivých pojistných intervalů, tzn. ročně, čtvrtletně či měsíčně. [3]

Dle ustanovení v § 2782, občanského zákoníku, má pojistitel právo na pojistné za dobu trvání pojištění. [9]

3.14 POJISTNÁ UDÁLOST

Pojistná událost je označována jako nahodilá skutečnost vymezená v pojistné smlouvě (popř. ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává), a která je spojena se vznikem povinnosti poskytovatele pojištění (tedy pojistitele) poskytnout pojistné plnění. [3]

3.15 POJISTNÉ PLNĚNÍ

Pojistným plněním se rozumí náhrada vyplacená pojistitelem v situaci, kdy dojde k pojistné události. K této náhradě dochází buď ve formě věcného, naturálního (v případě tzv. asistence – asistence zdravotní, právní či technická), nebo ve většině případů finančního plnění. Toto plnění je představováno buď náhradou škody (u pojištění, které kryje konkrétní potřeby pojištěných – zejména tedy u pojištění majetku a odpovědnosti) anebo výplatou pojistného plnění (u pojištění, které kryjí abstraktní potřeby – zejména u pojištění úrazového, životního či nemocenského apod.). [3]

4 LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI

Likvidací pojistných událostí rozumíme souhrn pracovních postupů, kdy je cílem určení výše škody a poskytnutí přiměřené peněžní náhrady (pojistného plnění) pojištěnému za podmínek, které plynou z pojistné smlouvy, příp. jiného právního předpisu. Pojistné plnění musí být vyplaceno v co nejkratší době a bez zbytečných prodlev. [5, 6]

Likvidační činnost je uskutečňována jak prostřednictvím vlastních zaměstnanců pojišťovny, tak ji mohou vykonávat pojišťovnou najaté specializované externí podnikatelské subjekty (tzv. samostatní likvidátoři pojistných událostí). [3]

4.1 PROCES LIKVIDACE POJISTNÉ UDÁLOSTI

Proces likvidace lze rozdělit do čtyř fází - ohlášení škody, registrace škody pojišťovnou, prověření škody likvidátorem a samotná likvidace škody.

4.1.1 První fáze: Ohlášení škody

Ohlášení škody může být provedeno čtyřmi způsoby, buď **telefonicky** na příslušné telefonní lince, **osobně** na pobočce pojišťovny (po ústním nahlášení škody musí následovat hlášení písemné, které je důležitým podkladem pro další likvidaci) nebo **písemně** na adresu pojišťovny (formulář lze vytisknout na webových stránkách příslušné pojišťovny nebo jsou k vyzvednutí na pobočce pojišťovny). V současné době lze škodu ohlásit také prostřednictvím **on-line** formuláře na webových stránkách příslušné pojišťovny. Pojišťovna Kooperativa nabízí také možnost nahlášení pojistné události ze svého chytrého telefonu prostřednictvím **mobilní aplikace KoopAsistent**. [5, 34]

Pojišťovna Kooperativa vyžaduje od svých klientů při hlášení škody tyto podklady:

- číslo pojistné smlouvy,
- místo a datum vzniku škody,
- popis příčiny škody (popis škodného děje),
- identifikační údaje pojištěného, poškozeného i svědků (vč. kontaktních údajů),
- předpokládanou výši škody. [34]

Škodu může ohlásit přímo pojištěný, příp. na základě plné moci jeho zástupce (např. manžel, syn apod.). [34]

4.1.2 Druhá fáze: Registrace škody pojišťovnou

Po nahlášení události ji pojišťovna přiřadí identifikační číslo a některý z likvidátorů ji dostane k vyřešení.

Význam registrace škody z dlouhodobého pohledu spočívá v tom, že se stává důležitým podkladem komerční pojišťovny pro kalkulaci pojistného a stavbu pojistných produktů. Čím je tedy podrobněji škoda evidována, tím lépe lze při sumarizaci všech škod pomocí statistického vyhodnocení analyzovat příčiny škod a na tomto základě ověřovat a přizpůsobovat pojistné produkty a výši pojistného. [5]

4.1.3 Třetí fáze: Pojistný likvidátor škodu prověří a ručí za její výši

Pro pojistitele je ověřování škody likvidátorem rozhodující fází likvidace. Tato fáze musí být provedena co nejrychleji, aby poškozený nemusel dlouho čekat na pojistné plnění, na které má nárok. Musí být provedena co nejdůkladněji, aby peněžní náhrada nebyla příliš vysoká či příliš nízká, a také aby byla vyřízena korektně a správně. [5]

Dle Ducháčkové jde o rozhodující část procesu likvidace, kdy je pojistná událost ověřována z hlediska:

- posouzení skutečnosti, zda se jedná o pojistnou událost na základě pojistných podmínek,
- zjištění rozsahu škody,
- stanovení škodní rezervy a její postupná aktualizace,
- výpočtu velikosti pojistných plnění,
- řešení otázek možných pojistných podvodů,
- uskutečnění zpětné vazby ve vztahu k obsahu a konstrukci pojistných produktů. [3]

4.1.4 Čtvrtá fáze: Likvidace škody

Tato fáze je nejdůležitější pro pojistníka (pojištěného), protože zpravidla spočívá ve výplatě peněžní částky. Výplata může být provedena třemi způsoby, kdy:

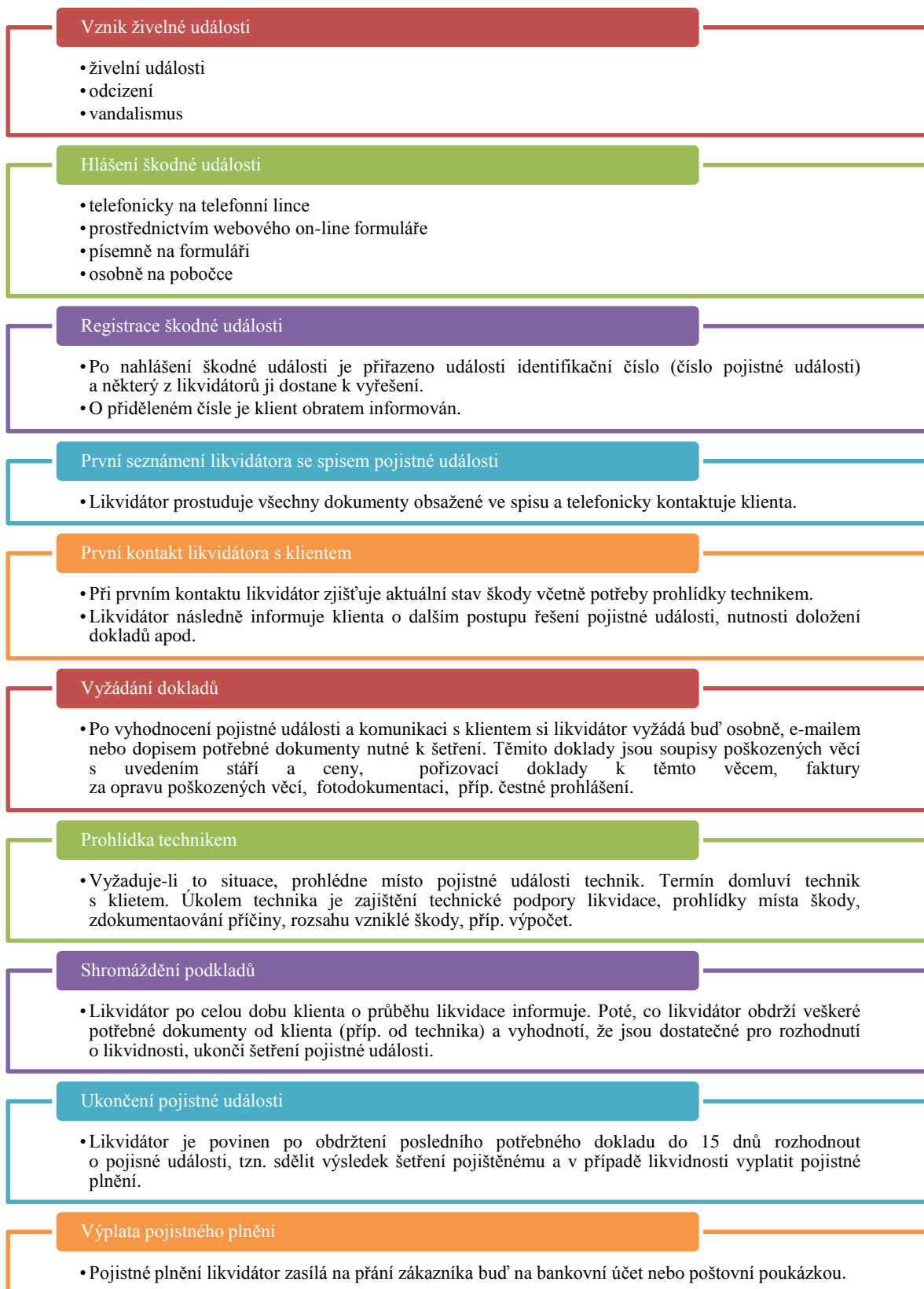
- částka je pojistníkovi (pojištěnému) vyplacena v hotovosti,
- částka je pojistníkovi (pojištěnému) převedena na bankovní účet nebo je mu vydán šek, nebo,
- proběhne přímá úhrada nákladů na opravu škody institucí, která opravu provedla. [5]

4.1.5 Likvidace škody na majetku v pojišťovně Kooperativa

Centrum likvidace pojistných událostí pojišťovny Kooperativa v oblasti majetku a odpovědnosti zaregistrovalo v roce 2014 celkem 141.000 pojistných událostí (tj. o 8.000 škod více než v předchozím roce). Z toho přes 20 tisíc škod způsobily živelní události – kde 1.300 škod (o 100 škod méně než v roce 2013) zapříčinily požáry, 5.300 škod krupobití a vichřice (o 2.900 škodných událostí méně než v roce 2013), 2.500 škod povodně (o 6.500 škod méně než v roce 2013), 2.300 škod způsobil úder blesku (o 100 škod více než v roce předchozím). [36, 37]

Z výše uvedeného je tedy patrné, že škoda způsobená pádem letadla je zřejmě výjimečnou událostí a pojišťovna Kooperativa o této škodní události nevede ve svých výročních zprávách podrobnější statistiku.

V obr. č. 2 jsou přehledně popsány veškeré kroky, kterými se řídí likvidátoři v pojišťovně Kooperativa při likvidaci škody na majetku.



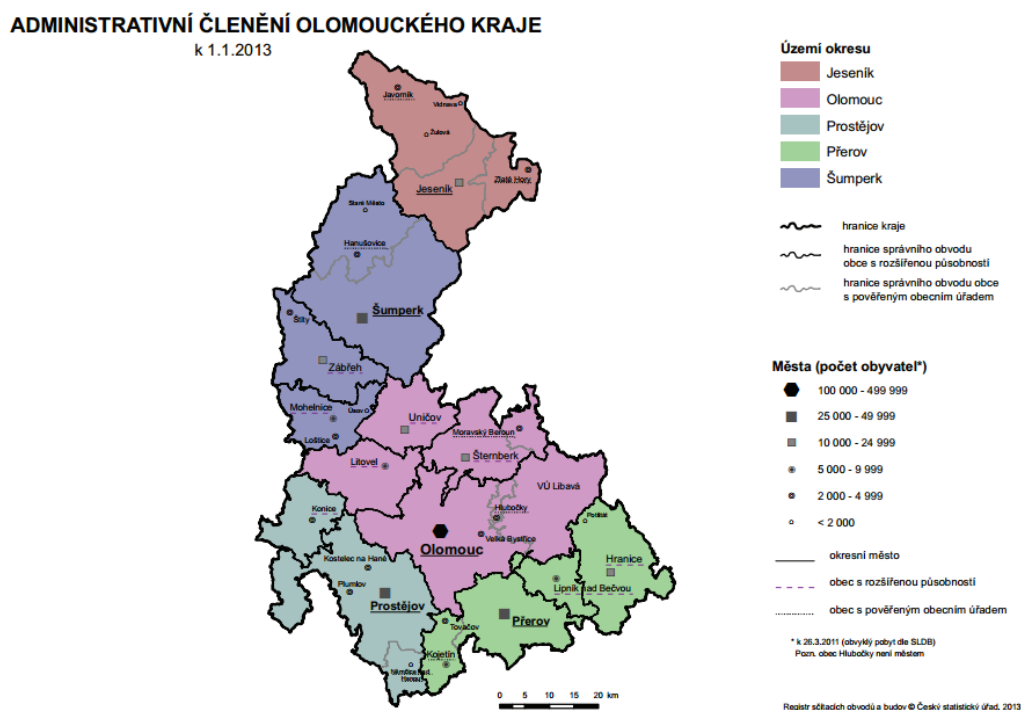
Obr. č. 2 – Proces likvidace pojistné události u pojišťovny Kooperativa [Upraveno dle 34]

5 LOKALITA

V následujících podkapitolách je popsána lokalita, kde se nachází posuzovaná nemovitá věc - rodinný dům.

5.1 OLOMOUCKÝ KRAJ

Olomoucký kraj (viz obr. č. 3) vznikl na základě ústavního zákona č. 347/1997 Sb. dne 1. ledna 2001. Je rozdělen do 5 okresů - Jeseník, Olomouc, Prostějov, Přerov a Šumperk. [26]



Obr. č. 3 – Administrativní členění Olomouckého kraje [Upraveno dle 23]

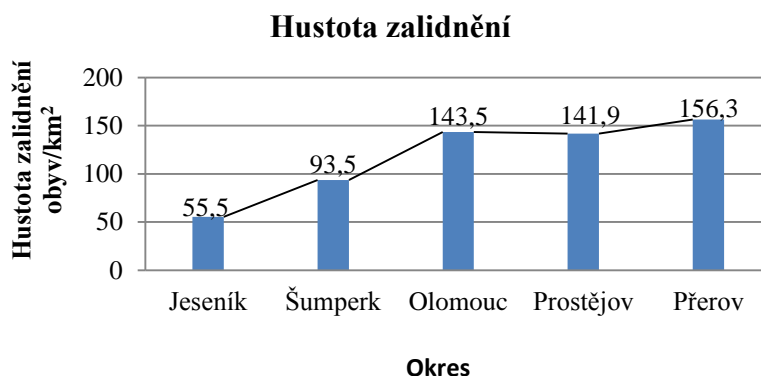
Olomoucký kraj je srdcem střední části Moravy, ale zasahuje i do její severní části. Celková výměra činí 5.267 km² a zaujímá tak 6,7 % z celkové rozlohy České republiky (dále jen „ČR“). Svou rozlohou patří k menším ze 14 krajů v ČR. [43]

Geograficky je kraj rozdělen na severní hornatou hranici s pohořím Jeseníky (nejvyšší horou je Praděd – 1.491 m. n. m.) a jižní část, která je tvořena rovinatou Hanou. Územím protéká řeka Morava. [43]

Olomoucký kraj měl k 31. 12. 2014 dle Českého statistického úřadu evidováno 635.711 obyvatel, čímž zaujímá pozici sedmého nejlidnatějšího kraje v ČR. Průměrný věk obyvatel v kraji je 41,7 let. Nezaměstnanost v kraji se pohybuje okolo 9 %. [27, 43]

Obyvatelé Olomouckého kraje žijí v 399 obcích, z toho 30 obcí má status města a 12 status městyse. Statutárními městy v tomto kraji je krajské město Olomouc, Prostějov a Přerov. [43]

Hustota zalidnění se v jednotlivých okresech výrazně liší (viz obr. č. 4), je to dáno tím, že ze severu zde zasahuje horská oblast Jeseníků. Průměrná hodnota zalidnění za celý kraj dosahuje hodnoty 120,8 obyvatel/km² (průměr za celou republiku činí 133,3 obyvatel na 1 km²). [43]



Obr. č. 4 – Hustota zalidnění [Upraveno dle 24]

Dopravní dostupnost zajišťuje v Olomouckém kraji 602 km železničních tratí a 3.569 km silnic. Města Olomouc a Přerov se řadí mezi významné železniční uzly. Nedaleko Olomouce se nachází také mezinárodní letiště pro malá sportovní letadla. [24]

Olomoucký kraj patří k regionům s bohatou historií a velkým množstvím kulturních památek. Mezi nejvýznamnější památku patří Sloup Nejsvětější Trojice v Olomouci, která je zapsána na seznamu památek UNESCO. [24]

5.2 OKRES PROSTĚJOV

Okres Prostějov se rozprostírá v samotném srdci Moravy. Rozkládá se na jihozápadě Olomouckého kraje. Jeho východním sousedem je okres Přerov, na severu sousedí s okresem Olomouc. Na jihu má společnou hranici s okresem Vyškov (Jihomoravský kraj) a okresem

Kroměříž (Zlínský kraj) a na západě sousedí s okresy Blansko (Jihomoravský kraj) a Svitavy (Pardubický kraj).

Prostějovsko náleží do teplé oblasti s mírnou zimou. Teplotní poměry jsou dány nízkou nadmořskou výškou, ale také zasahující horskou hradbou Jeseníků.

Okres Prostějov je tvořen 97 obcemi, z toho 5 městy (Konice, Kostelec na Hané, Němčice nad Hanou, Plumlov a Prostějov) a šesti městysy (Brodek u Prostějova, Drahany, Kralice na Hané, Nezamyslice, Protivanov a Tištin). Své trvalé bydliště zde našlo 108.919 obyvatel (stav k 31. 3. 2015). [27]

Prostějovsko je také okresem s širokým spektrem sportovního vyžití. Nachází se zde mezinárodní cyklotrasa Vídeň – Morava – Krakov s názvem „Jantarová stezka“, jež protíná území jižní Moravy, spojuje Brno, Olomouc, Teplice nad Bečvou, Štramberk, Český Těšín a končí v polském Krakově⁸.

Samotné město Prostějov, jež je známé svou tenisovou historií, disponuje areálem s 21 tenisovými kurty, a také krytou tenisovou halu. Zimní sportovní vyžití zajišťují malé lyžařské areály v obci Kladky a Malé Hradisko. [25]

5.3 MĚSTO PROSTĚJOV



Obr. č. 5 – Mapový snímek Prostějova [Upraveno dle 38]

⁸ <http://www.jantarova-stezka.info/cz/sindex3.php?kateg=7&akc=kateg>

Prostějov, (viz obr. č. 5), jenž je součástí Olomouckého kraje a největším městem prostějovského okresu, se rozkládá v severní části Hornomoravského úvalu, na úpatí Prostějovské pahorkatiny, ve východní části České republiky, na ploše 46,6 km². Je statutárním městem. Město Prostějov, nazývané též Hanáckým Jeruzalémem, mělo dle posledního Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 evidováno 44.857 obyvatel. [47]

Prostějov se člení na 5 městských částí. Na západě se rozprostírají Čechovice, Domamyslice a Krasice a na východě největší městská část Vrahovice. Městské části byly v minulosti samostatnými obcemi, ale v současné době již tvoří nedílnou stavebně srostlou součást města. Výjimku tvoří Žešov, který se rozkládá na jižním okraji vzdáleném od centra města přibližně 3 km. [47]

Městem prochází silnice R46 ve směru Vyškov – Olomouc, jež zajišťuje dobré napojení Prostějova na další dopravní tahy, dálnici D1 ve směru Praha – Brno – Lipník nad Bečvou – Ostrava a rychlostní silnici R35 ve směru Hradec Králové – Mohelnice – Olomouc – Ostrava. Železniční infrastruktura zajišťuje dobré napojení na významné železniční uzly. Ve městě je také zajištěna městská hromadná doprava převážně nízkopodlažními autobusy společností FTL. [46]

Město se může pyšnit řadou památek. Za zmínku stojí například nová radnice s 66 m vysokou věží či prostějovský zámek. Historické jádro města je vyhlášenou památkovou zónou. Prostějov je také rodištěm mnoha významných osobností, např. vynálezce a akademika Otto Wichterle, mistra české gotiky Matěje Rejska, filozofa Edmunda Husserla, ale zejména proslulého básníka Jiřího Wolкера. [47]

Veškerou občanskou vybavenost ve městě zobrazuje tab. č. 2, tab. č. 3 a tab. č. 4.

Tab. č. 2 - Občanská vybavenost: stavby a zařízení veřejného vybavení [Upraveno dle 45]

Stavby a zařízení veřejného vybavení	
Vzdělávání a výchova	Mateřské školy, 9 základních škol, 14 středních škol (z toho 3 gymnázia, 5 středních odborných škol a 6 středních odborných učilišť), 4 základní umělecké školy.
Sociální služby	Domov důchodců, domy s pečovatelskou službou, občanské sdružení „Pomocná ruka“ a Pomocné ruce, o. s., Dům domácí péče, 2 dětské domovy a ubytovna pro matky s dětmi.
Zdravotnictví	Nemocnice Prostějov, Zdravotnické centrum, s. r. o., Diagnostické centrum ProMedical Prostějov.

Kultura	Národní dům, Společenský dům, Kino Metro 70, DUHA – Kulturní klub u hradeb, Lidová hvězdárna, Muzeum Prostějovska, Městská knihovna a Městské divadlo.
Círky	Římskokatolická farnost Povýšení sv. Kříže, Římskokatolická farnost sv. Petra a Pavla, Římskokatolická farnost Prostějov-Vrahovice, Českobratrská církev evangelická, Sbor Křesťanské společnosti, Církev bratrská, Církev Československá husitská, Sbor Apoštolské církve, Sbor církve adventistů sedmého dne, Křesťanské sbory a Pravoslavná církevní obec.
Veřejná správa	Magistrát města Prostějova, Obecní živnostenský úřad, pracoviště Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště Krajské hygienické stanice Olomouckého kraje, Inspektorát Krajské veterinární správy pro Olomoucký kraj, Pozemkový úřad Prostějov, Okresní správa sociálního zabezpečení, Státní okresní archiv, Úřad práce a odloučené pracoviště Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.
Ochrana obyvatelstva	Okresní ředitelství Policie ČR, Obvodní oddělení Policie ČR, Městská policie, stanice Hasičského záchranného sboru Olomouckého kraje.
Veřejná pohřebiště	Městský hřbitov a židovský hřbitov v Prostějově, hřbitov ve Vrahovicích, hřbitov v Krasicích a hřbitov v Žešově.

Tab. č. 3 - Občanská vybavenost: Stavby pro tělovýchovu a sport [Upraveno dle 45]

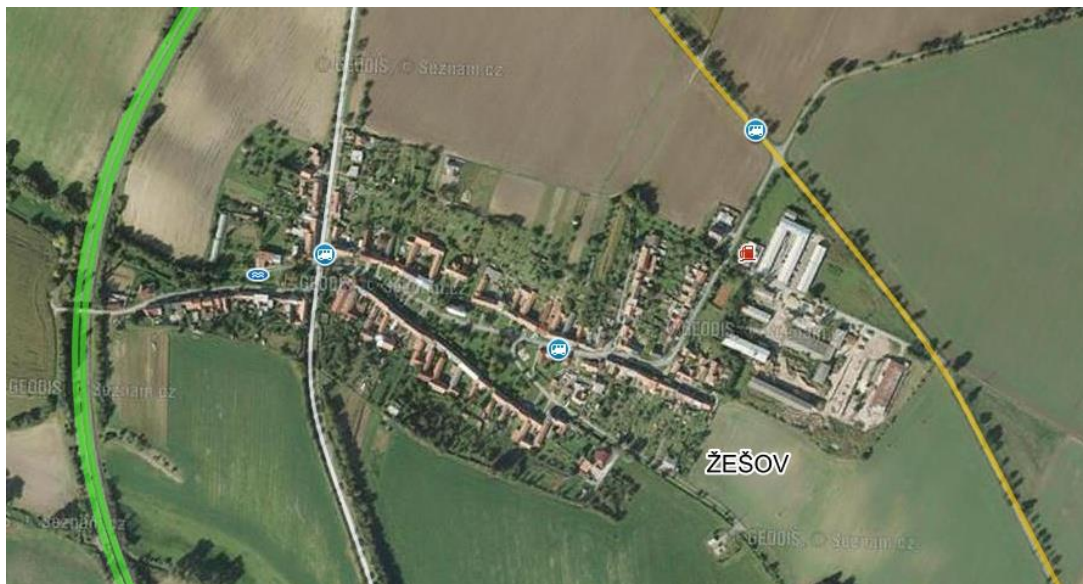
Stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport	
Stavby pro tělovýchovu a sport	Sportcentrum – dům dětí a mládeže Prostějov, Hokejový klub Jestřábi Prostějov, 1. SK Prostějov, Box club DTJ Prostějov, TK Plus Prostějov s. r. o., basketbalový klub Orli Prostějov o. s., Sportovní klub K2 Prostějov, Aquapark Koupelky a městské lázně, Adrenalinsport klub Prostějov.

Tab. č. 4 - Občanská vybavenost: Stavby a zařízení komerčního vybavení [Upraveno dle 45]

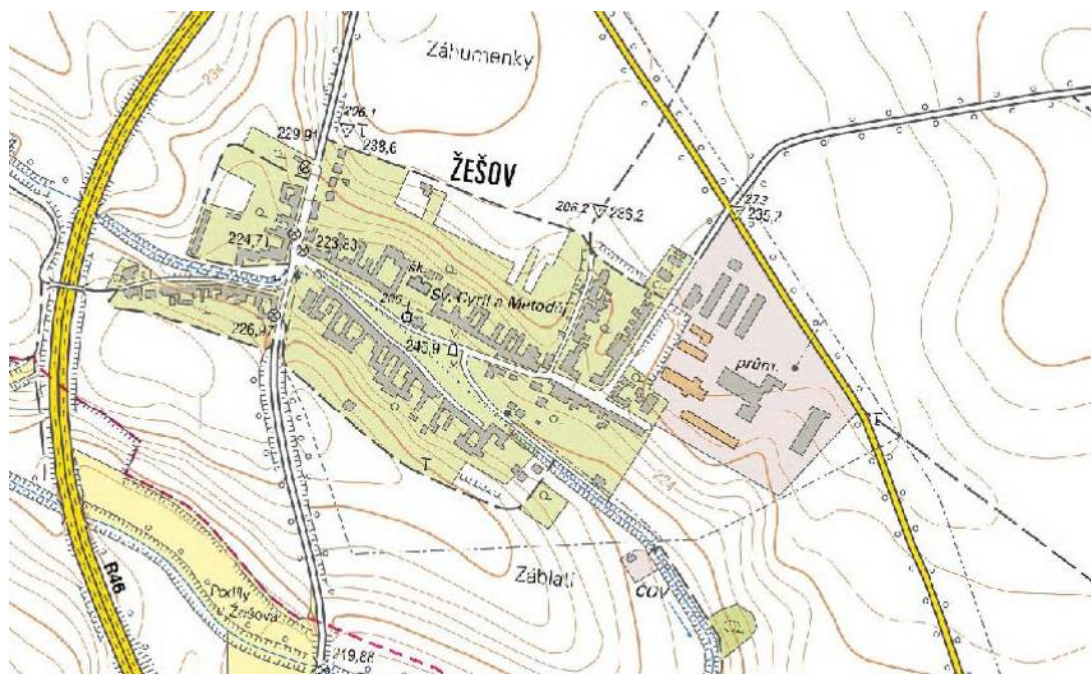
Stavby a zařízení komerčního vybavení	
Administrativa	Banky, pojišťovny, pobočky České pošty.
Lázeňství	Aquapark Koupelky a městské lázně.
Maloobchod	Samoobsluhy, nákupní střediska, obchodní domy.
Služby	Holičství a kadeřnictví, zámečnictví, truhlářství, stanice pohonných hmot, apod.
Stravování	Restaurace, pizzerie, pivnice, kavárny, cukrárny, rychlé občerstvení (mimo jiných také pobočka KFC).

Ubytování	Hotely, penzióny, ubytovny.
Věda a výzkum	Ústav archeologické památkové péče.

5.4 MĚSTSKÁ ČÁST ŽEŠOV



Obr. č. 6 – Mapový snímek Žešova [Upraveno dle 39]



Obr. č. 7 – Katastrální snímek Žešova [Upraveno dle 29]

Žešov, (viz obr. č. 6 a obr. č. 7), se rozprostírá asi 3 km jižně od centra Prostějova a v současné době zde žije asi 330 obyvatel. Dominantou je kostel sv. Cyrila a Metoděje z roku 1877 – 1884 vystavěný v byzantském slohu. Na jižním okraji protéká říčka Vřesůvka. Kolem obce vede rychlostní silnice R46 ve směru Vyškov – Olomouc. [40, 45]

Pro Žešov je charakteristický druh zástavby pro venkovskou krajinu Hané, to znamená, že jde o sevřenou řadovou zástavbu původně přízemních, později patrových domů, která je orientovaná podélnou stranou k veřejnému prostranství. Žešov má trychtýřovitý tvar návsi. Souvisle urbanizovaná část krajiny Žešova je ze všech stran obklopena typickou hanáckou zemědělskou krajinou, které dominují rozsáhle hony orné půdy (viz tab. č. 5 a tab. č. 6). [45]

Tab. č. 5 - Struktura půdního fondu v k.ú. Žešov v ha [Upraveno dle 28, 45]

Katastrální území	k.ú. celkem	Zemědělská půda						lesní porost	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní plochy
		orná půda	vinice	zahrady	sady	trvalý travní porost	ZPF celkem				
Žešov	527,49	472,50	0,00	11,91	0,60	0,95	485,96	0,48	1,66	7,51	31,88

Tab. č. 6 - Struktura půdního fondu v k.ú. Žešov v % [Upraveno dle 28, 45]

Katastrální území	k.ú. celkem	Zemědělská půda						lesní porost	vodní plochy	zastavěné plochy	ostatní plochy
		orná půda	vinice	zahrady	sady	trvalý travní porost	ZPF celkem				
Žešov	100,00	89,58	0,00	2,26	0,11	0,18	92,13	0,09	0,31	1,42	6,04

Na území této městské části se nachází mimo jiné 123 rodinných domů, jeden bytový dům s šesti bytovými jednotkami, 13 zemědělských stavení a jeden průmyslový objekt. [28]

V městské části Žešov se nachází mateřská škola, hasičská zbrojnice, fotbalové hřiště, tenisový kurt, dvě zastávky městské hromadné dopravy a jedna zastávka linkové autobusové dopravy. Dále se zde nachází hostinec, pěstitelská pálenice a autoservisy. Širší občanská vybavenost je soustředěna v centru města Prostějov.

Nový územní plán počítá s rozvojem městské části Žešov. Jedná se o vybudování městského subcentra příměstského charakteru a nových ploch pro obytnou zástavbu severně od návsi. Dalším návrhem je zalesnění rozsáhle plochy mezi sídlem a rychlostní silnicí R46, čímž by došlo k vybudování sportovně-rekreačního zázemí. Plánuje se také dokončení cyklostezky Prostějov – Žešov a vybudování další cyklistické komunikace Žešov – Bedihošť. [45]

6 LETIŠTĚ PROSTĚJOV



Aeroklub Josefa Františka Prostějov, o. s.

P. O. Box 116, 796 40 Prostějov

+420 582 342 598, +420 582 345 290

Obr. č. 8 – Letiště Prostějov [Upraveno dle 32]

6.1 DEFINICE LETIŠTĚ DLE ZÁKONA O CIVILNÍM LETECTVÍ

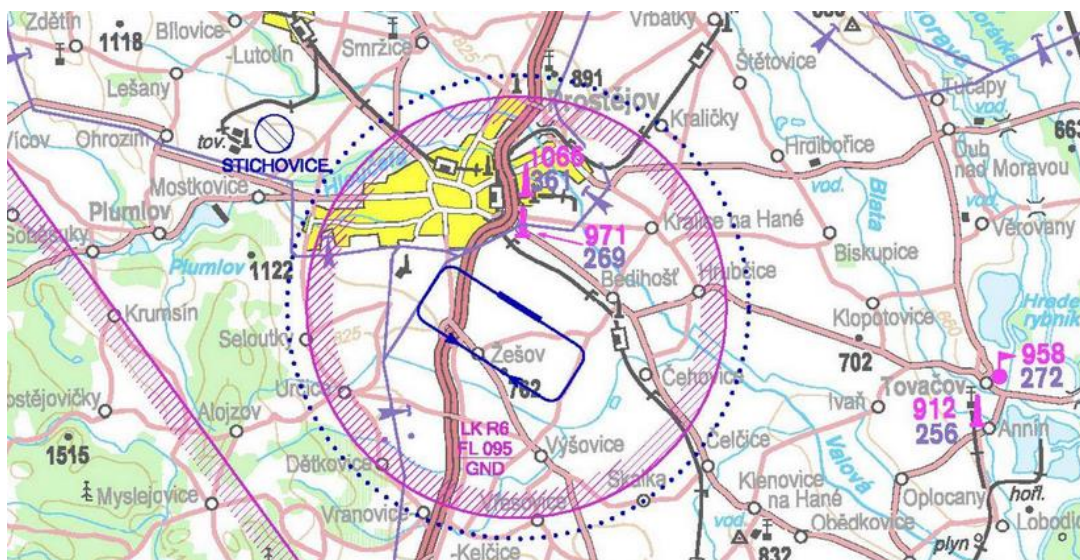
Dle § 2, odst. 7 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o civilním letectví“) je letištěm „územně vymezená a vhodným způsobem upravená plocha včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím.“ [8]

6.2 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Letiště Prostějov (viz obr. č. 9 a obr. č. 10) je záložní vojenské letiště, které v současné době provozuje Aeroklub Františka Josefa Prostějov (viz obr. č. 8). Veškeré informace o letišti jsou uvedeny v tab. č. 7.



Obr. č. 9 – Mapa letiště [Upraveno dle 41]



Obr. č. 10 – Mapa pro provoz VFR⁹ [Upraveno dle 44]

Aeroklub Josefa Františka Prostějov, o. s. (dále jen „AK“) zajišťuje **plachtařský výcvik** na kluzácích L-13 Blaník, případně po jeho úspěšném absolvování je možné zúčastnit se **výcviku na motorovém kluzáku** (kvalifikace TMG¹⁰), avšak pouze pro členy AK. **Parašutistický výcvik**, kdy se skáče na padáku typu „STUDENT“, s přístrojem CYPRESS. Dále je pro členy AK prováděn **výcvik na motorových letadlech** s možností získání PPL¹¹. Také zde probíhá **bezmotorové sportovní létání** - v této disciplíně probíhají i různé plachtařské soutěže. [32]

Dle Leteckého rejstříku byl k 26. září 2015 Aeroklub Josefa Františka Prostějov, o. s. vlastníkem a provozovatelem 9 kluzáků (z toho 4 kluzáky typu L13 Blaník, 3 kluzáky typu VSO 10, jeden kluzák typu VT 16 a jeden typu VT 116), dvou motorových kluzáků L 13 Vivat a dvou letounů od československé výrobce Moravan Otrokovice, n. p. a to letounu Zlin Z-326 a Zlin Z-43. [50]

⁹ Visual Flight Rules (VFR) – pravidla pro let za viditelnosti.

¹⁰ Touristic Motor Gilder (TMG) - turistický motorový kluzák.

¹¹ Private Pilot Licence (PPL) – licence soukromého pilota letounů.

Tab. č. 7 – Informace o letišti [Upraveno dle 44]

Informace o letišti	
Statut	Neveřejné vnitrostátní letiště
Provoz	VFR den, výsadková činnost
Vztažný bod letiště	ARP ¹² : 49° 26' 52'' N, 17° 08' 02'' E
Nadmořská výška letiště	218 m/714 ft/
ELEV THR RWY	12 218 m/715 ft/
ELEV THR RWY	30 210 m/ 689 ft/
Výška okruhu pro letadla	1690 ft/515 m AMSL ¹³
Vztažná teplota letiště	9,4 °C
Kmitočty	Prostějov RADIO 126,900
Umístění	3 km SE od středu města Prostějov
Provozní doba	O/R ¹⁴
Palivo	Letecký benzín AVG 100 okt. Automobilový benzín 95 okt. Nafta motorová
Olej	SHELL 100, ELF AD 100
Kyslík a jiné prostředky	Kyslík není k dispozici AMG 10 a vzduch v omezeném množství Dusík v omezeném množství
Zařízení pro plnění	Nadzemní nádrže 2 x 3.000 l, elektrický čerpací agregát
Hangárování	Omezeně, po předchozí dohodě s technikem aeroklubu
Servis	Jen menší opravy dle možností po předchozí domluvě

Letiště nemá k dispozici vlastní meteorologickou stanici. Meteorologické předpovědi lze vyžádat na příslušném telefonním čísle. Pro vlastní pozorování je však stanoviště AFIS¹⁵ vybaveno přístrojem pro měření tlaku vzduchu a rychlosti větru s tabulkou dohledností. [19]

¹² Aerodrome Reference Point (ARP) - vztažný bod.

¹³ Above Mean Sea Level (AMSL) - nadmořská výška (výška nad střední hladinou moře).

¹⁴ On Request (O/R) - na vyžádání.

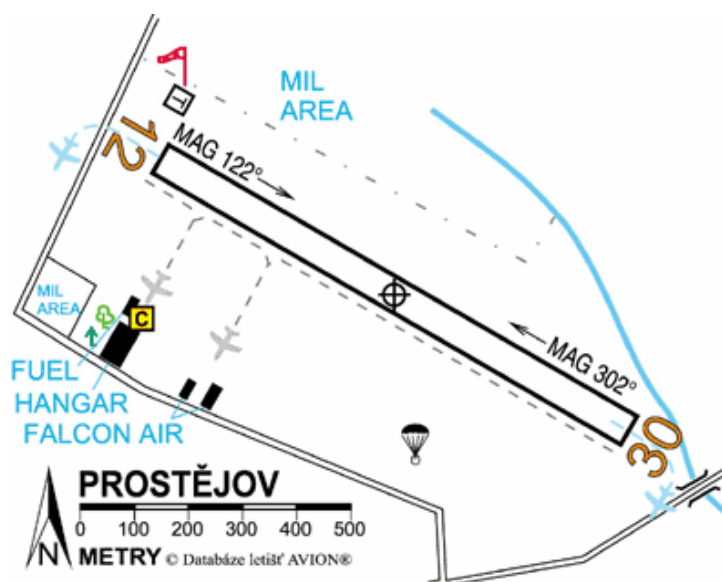
¹⁵ Airport Flight Information Service (AFIS) - letištní letová informační služba.

6.2.1 Vlastnosti pohybových ploch

Plocha letiště (viz tab. č. 8) je svažována jihovýchodním směrem. Průměrný sklon plochy činí 0,6 %. Okruhy na letišti se vždy provádí jižně od osy dráhy (RWY). Z výše uvedeného vyplývá, že při použití RWY 30 se provede okruh levý a při použití RWY 12 okruh pravý (viz obr. č 11). [19]

Tab. č. 8 – Parametry letiště [Upraveno dle 19]

RWY ¹⁶	Magnetický směr (DEG ¹⁷)	Rozměry RWY (m)	Vzletový a přistávací pás (m)	Únosnost (kg/MPa)	Povrch RWY	TORA ¹⁸ (m)	TODA ¹⁹ (m)	ASDA ²⁰ (m)	LDA ²¹ (m)
12	122	1000 x 60	1200 x 235	6500 / 0,6	tráva	1000	1100	1000	1000
30	302	1000 x 60	1200 x 235	6500 / 0,6	tráva	1000	1100	1000	1000



Obr. č. 11 – Schematická situace s vyznačením dráhy letiště Prostějov [Upraveno dle 18]

¹⁶ RWY (Runway) - dráha.

¹⁷ DEG - stupně.

¹⁸ TORA - délka dráhy, která je vyhlášena za použitelnou a vyhovující pro rozjezd letadla při vzletu, tzv. použitelná délka rozjezdu.

¹⁹ TODA - použitelná délka pro rozjezd, zvětšená o délku předpolí, pokud je zřízeno, tzv. použitelná délka vzletu.

²⁰ ASDA - použitelná délka pro rozjezd, zvětšená o délku dojezdové dráhy, pokud je zřízena, tzv. použitelná délka přerušeno vzletu.

²¹ LDA - délka dráhy, která je vyhlášena za použitelnou a vhodnou pro dosednutí a dojezd přistávajícího letadla, tzv. použitelná délka přistání.

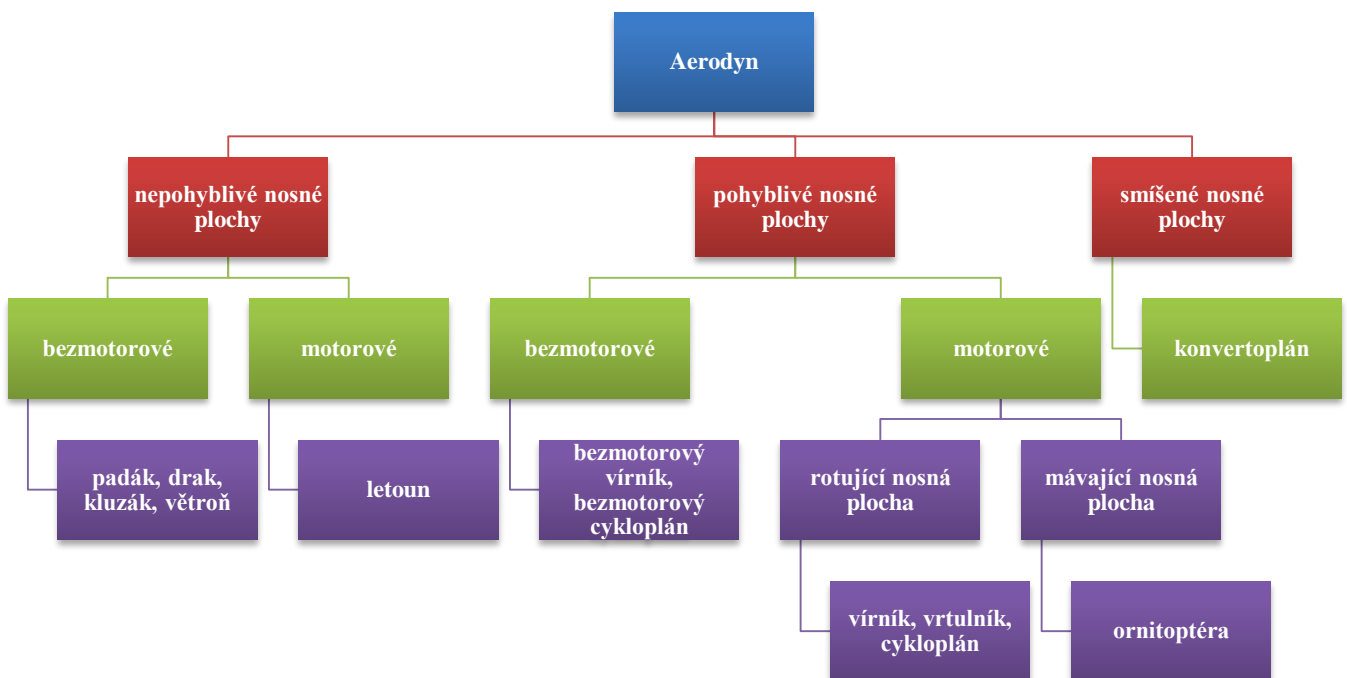
6.3 LETADLO

Dle zákona o civilním letectví je letadlo definováno jako zařízení, které je schopné vyvozovat síly nesoucí jej v atmosféře z reakcí vzduchu, jež nejsou reakcemi vůči zemskému povrchu. [8]

6.3.1 Dělení letadel

Letadla se dělí na:

- **aerostaty** - tímto pojmem se označují letadla, která jsou lehčí než vzduch.
Dále se dělí na:
 - motorové - vzducholod',
 - bezmotorové - volný nebo upoutaný balon.
- **aerodynamy** - tímto pojmem se označují letadla, která jsou těžší než vzduch.
Pro podrobnější rozdělení viz obr. č. 12. [42]



Obr. č. 12 – Dělení aerodynamy [Upraveno dle 51]

6.3.2 Letoun Zlin Z-326 M



Obr. č. 13 – Letoun ZLIN Z-326 M [Upraveno dle 31]

Letoun je definován jako motorem poháněné letadlo, které je těžší než vzduch a u něhož se vztlak potřebný k letu vyvozuje působením aerodynamických sil na nosné plochy, které zůstávají za daných podmínek vůči letadlu nepohyblivé. [33]

Tab. č. 9 - Letoun ZLIN Z-326 M [Upraveno dle 52]

Kategorie letadla	Výrobce	Rok výroby	Výrobní číslo
Letoun	Moravan Otrokovice	1960	0604

Technický popis

Letoun Zlin Z-326 M (viz obr. č. 13 a tab. č. 9) je jednomotorový, dvoumístný a samostatný dolnoplošník se zatažitelným hlavním podvozkem. Je určený pro výcvik pilotů či vlečení kluzáků, ale také pro leteckou turistiku. Letoun je schválen pro lety VFR den.

Trup letounu je tvořen ze svařované prutoviny z ocelových trubek. Pilotní sedadla jsou uspořádána tandemově, hlavní pilotní sedadlo se nachází v přední části letounu. Křídlo, jehož plocha činí 15,451 m², je celokovové a nese mimo hlavních palivových nádrží

(2 x 45 litrů), také mechanické vztlakové klapky. V letounu se také nachází osvětlení pro noční létání. Přistávací zařízení je tvořeno zasouvatelným hlavním podvozkem, který je uchycen do trupové prutoviny s pevným, říditelným ostruhovým kolem. Kolo hlavního podvozku K 12-0100.00 s pneumatikou Barum 420 x 150 model 2. Kolo záďového podvozku K 13-0000.00 s pneumatikou Barum 260 x 85 nebo s pneumatikou Mitas 260 x 85. Pohon letounu Z-362 M je tvořen invertním, řadovým, vzduchem chlazeným šestiválcovým motorem M-137 A o max. vzletovém výkonu 180 koní (132 kW) při 2.750 ot./min. Tento motor roztáčí pevnou dvoulistou cestovní (Z42.6311) nebo vlečnou (Z42.6313) vrtuli vlevo ve směru letu. [20, 52]

Technický náčrt viz příloha č. 1 **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..**

Technická data

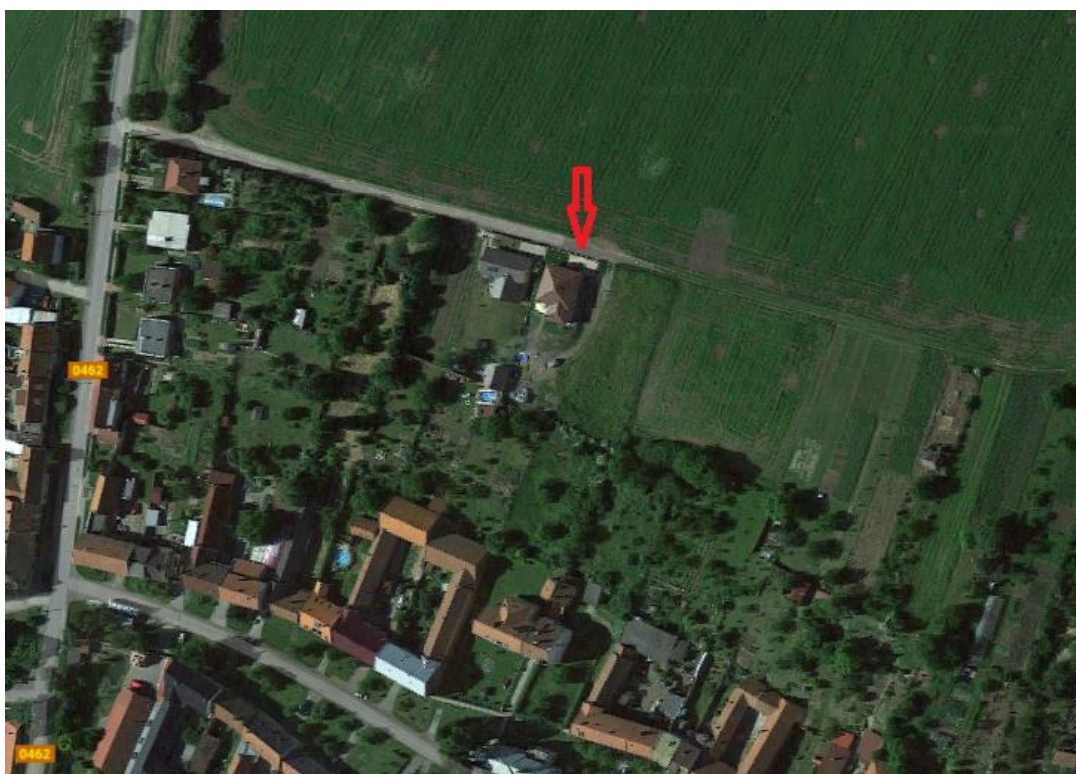
Základní technická data jsou shrnuta v tabulce č. 10.

Tab. č. 10 – Technická data letounu ZLIN Z-326 M [Upraveno dle 20]

Typ		Z-326 M	
Rozpětí	10,59 m	Rychlost cestovní	210 km/h
Délka	7,83 m	Stoupavost	4,5 m/s
Výška	2,06 m	Dostup	4.750 m
Nosná plocha	14,9 m ²	Dolet	980 km
Hmotnost prázdná	665 kg	Motor	M-137 A
Hmotnost max.	940 kg	Vrtule	Z42.6311
Zatížení max.	275 kg	První let	1977-80
Rychlost max.	245 km/h	Počet míst	2

7 POSUZOVANÝ OBJEKT

Posuzovaný objekt – rodinný dům (RD) se nachází v zastavěné části Žešova, městské části statutárního města Prostějov. Pozemek, jehož výměra činí 885 m², v KN evidovaný v druhu zahrada a na němž stojí stavba rodinného domu, se nachází při severním okraji městské části Žešov, v k. ú. Žešov.



Obr. č. 14 – Posuzovaný objekt v mapě [Upraveno dle 41]



Obr. č. 15 – Posuzovaný objekt v katastrální mapě [Upraveno dle 30]

Podél severní hranice pozemku vede účelová komunikace. Přesnou polohu rodinného domu v obci zobrazuje v obr. č. 14 červená šipka. Posuzovaný objekt je také vyznačen v katastrální mapě (viz obr. č. 15).

7.1.1 Základní popis obce

Základní popis obce je uveden v tab. č. 11.

Tab. č. 11 – Základní popis obce [Vlastní zpracování]

Základní popis obce	
Druh obce:	Statutární město Prostějov
Městská část:	Žešov
Počet obyvatel:	44.857
Obchody	Ve vzdálenosti cca 3,5 km
Školy	V místě pouze mateřská škola, v centru základní a střední
Poštovní úřad	V centru města
Obecní úřad	Magistrát města Prostějova
Stavební úřad	V centru města
Kulturní a sportovní zařízení	V centru města – kino, divadlo, muzeum, galerie, sportovní areály apod.
Sportovní zařízení	Veškerá, v centru města
Životní prostředí	Dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí	Poptávka < Nabídka
Územní plán	Existuje
Inženýrské sítě	Voda, kanalizace a elektrická energie, plyn

7.1.2 Umístění rodinného domu

Informace o umístění rodinného domu jsou uvedeny v tab. č. 12.

Tab. č. 12 – Umístění rodinného domu [Vlastní zpracování]

Umístění rodinného domu	
Poloha k centru	Severní okraj města
Vzdálenost k nádraží ČD	5,2 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží	5,2 km
Vzdálenost k zastávce MHD	320 m
Dopravní podmínky	Dobré
Konfigurace terénu	Převážně rovinatý

Převládající zástavba	Řadové rodinné domy
Přístup a příjezd	Po účelové komunikaci
Parkovací možnosti	Na pozemku
Obyvatelstvo v okolí	Bezkonfliktní
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované věci nemovitě	Voda, kanalizace a elektrická energie, plyn

7.1.3 Popis rodinného domu

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepenou stavbu s valbovou střechou. Rodinný dům je přízemní bez obytného podkroví. Z důvodu svažitosti terénu je úroveň podlahy v části RD zapuštěna cca o 750 mm - z tohoto důvodu se v objektu nachází schodiště s pěti schodišťovými stupni.

V rodinném domě, jenž byl postaven v roce 2014, se nachází jak prostory obytné tak i prostory zázemí. Objekt je tvořen ložnicí, dvěma dětskými pokoji, kuchyní spojenou s obývacím pokojem, koupelnou, technickou místností, šatnou, spíží, samostatným WC, chodbou a vyrovnávacím schodištěm. Plochy jednotlivých místností spolu s materiálem použitým na podlahu, stěny a strop jsou uvedeny v tabulce č. 13).

Tab. č. 13 – Legenda místností [Vlastní zpracování]

Název	Plocha v m ²	Podlaha	Stěny	Strop
Zádveří	4,6	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Chodba	11,9	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Dětský pokoj	16,3	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Dětský pokoj	17,7	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Kuchyně	8,5	vinylové podlahové dílce	VC omítka, keramický obklad kolem kuchyňské linky	SDK podhled
Obývací pokoj	41,3	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Spíž	3,2	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Schodiště	1,7	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Ložnice	20,9	vinylové podlahové dílce	VC omítka	SDK podhled
Koupelna	10	keramická dlažba	VC omítka, keramický obklad	SDK podhled
Technická místnost	6,7	keramická dlažba	VC omítka, keramický obklad	SDK podhled
WC	1,7	keramická dlažba	VC omítka, keramický obklad	SDK podhled
Šatna	11,4	keramická dlažba	VC omítka	SDK podhled

Dispoziční řešení

Do rodinného domu se vchází hlavním vchodem z účelové komunikace. Z hlavního vstupu se vchází do chodby neboli zádveří. Vpravo od tohoto prostoru se nachází šatna. Šatna i zádveří jsou odděleny dveřmi. Ze zádveří se dostáváme do chodby. Po levé straně se nachází velikostně přibližně stejné dva dětské pokoje. Napravo se nachází samostatné WC s umývánkem, technická místnost, koupelna s WC a ložnice. Chodba je zakončena vyrovnávacím schodištěm s pěti schodišťovými stupni, kterými se vchází do obývacího pokoje, jenž je spojen s kuchyní. Vedle kuchyně se nachází menší spíž. Z obývacího pokoje lze vstoupit francouzským oknem na terasu.

7.1.4 Technické řešení stavby

Základy rodinného domu jsou provedeny z prostého betonu a betonových bednicích tvarovek.

Svislé nosné i nenosné konstrukce jsou zděny ze systému Porotherm. Obvodové stěny jsou zděny na pěnu z broušených cihel Porotherm 44 Profi Dryfix P8 tl. 450 mm, první řádek obvodového zdiva je proveden z broušených cihel Porotherm 30 Profi Dryfix tl. 300 mm a je doplněn zateplením - extrudovaným polystyrenem tl. 100 mm. Vnitřní nosné zdivo je realizováno z broušených cihel Porotherm 30 Profi Dryfix P10 tl. 300 mm zděných na pěnu. Nenosné příčky jsou vyzděny na pěnu z broušených cihel Porotherm 11,5 Profi Dryfix tl. 125 mm. Obvodové i vnitřní zdivo je ukončeno železobetonovým věncem výšky 200 mm z betonu C 20/25 a výztuže 4 \varnothing ²²R12, třmínky \varnothing R6 250 mm.

Vodorovné konstrukce. Obvodové i vnitřní zdivo je ukončeno železobetonovým věncem výšky 200 mm z betonu C 20/25 a výztuže 4 \varnothing R12, třmínky \varnothing R6 á 250 mm. Překlady nad dveřmi a okenními otvory jsou systémové – v obvodovém a nosném zdivu z překladů výšky 238 mm, v příčkách jsou osazeny ploché překlady. Překlady v obvodovém zdivu jsou doplněny tepelnou izolací, a to polystyrenem tl. 140 mm. Strop nad 1. NP je tvořen zavěšeným sádrokartonovým podhledem nad střešní vazníkovou konstrukcí. V místnostech se zvýšenou vlhkostí jsou sádrokartonové desky impregnovány.

²² \varnothing - značka pro průměr

Zastřešení. Nosnou konstrukci střechy tvoří dřevěné vazníky uložené na železobetonovém věnci. Krytina je z pálených tašek. Sklon střešní roviny je dvaadvacet stupňů.

Úpravy povrchů - vnitřní. Vnitřní omítky cihelných stěna a stropu jsou opatřeny dvouvrstvou cementovou interiérovou omítkou s finální sádrovou vrstvou opatřenou bílou malbou s propustností vodní páry. V koupelně a WC jsou keramické obklady, při jejich horních a spodních hranách je provedena lišta ve stejném barevném odstínu.

Úpravy povrchů – vnější. Vnější povrchy obvodových konstrukcí jsou opatřeny dvouvrstvou vápenocementovou omítkou. Vnější parapety, dešťové žlaby a svislé svody jsou provedeny z titan-zinkového plechu.

Podlahové konstrukce. Skladby podlah se v jednotlivých místnostech liší nášlapnou vrstvou (viz tab. č. 13). Podlahu tvoří separační vrstva z PE folie, litý potěr a nášlapná vrstva. Po obvodu místností je podlaha ukončena lištami podle druhu nášlapných vrstev.

Výplně otvorů. Okna jsou plastová zasklená izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné.

Izolace proti vodě. Povrch podkladní betonové desky je opatřen penetračním nátěrem, asfaltovým pásem s izolační vložkou proti střednímu radonovému riziku (Elastek 40 mineral). Hydroizolace je vytažena 300 mm nad úroveň upraveného terénu. V koupelně je kolem vany a sprchového koutu provedena hydroizolační stěrka.

Tepelné izolace. V podlaze 1. NP je tepelná izolace z polystyrenu EPS Z, tl. 120 mm. Konstrukce střechy je zateplena tepelnou izolací z minerálních vláken tl. 350 mm.

Komín. Komín je zděný - typ Schiedel UNI*** plus s průměrem průduchu 200 mm, je zde také zaústěno odkouření krbu.

Vaření pokrmů se uskutečňuje na indukční varné desce značky Whirpool ACM 847 BA s výkonem plotny 1 x 1200 – 1800 W, 2 x 1800 – 2500 W a 1 x 2500 – 4200 W.

Klempířské konstrukce jsou provedeny z titan-zinkového plechu. Jedná se o okenní parapety, dešťové svody a žlaby, okapové plechy a oplechování komína.

Vytápění a větrání. Zdrojem tepla pro vytápění objektu je elektrokotel, který je umístěn v technické místnosti. V celém domě je zavedeno podlahové topení. Doplňkové vytápění je zajištěno prostřednictvím krbu. Větrání ve všech obytných

místnostech je zajištěno formou přirozeného větrání okny. WC a koupelna jsou větrány nuceným odtahem vzduchu nad střechu rodinného domu.

Tepelné čerpadlo je napojeno na elektrokotel a současně zajišťuje ohřev teplé vody v připojeném zásobníku teplé vody o objemu 120 l.

Zásobování vodou. Rodinný dům je napojen na stávající přípojku vody na veřejný vodovod, který vede podél severní hranice pozemku.

Zásobování energiemi. Objekt je napojen na stávající přípojku nízkého napětí ukončenou na hranici pozemku přípojovací skříní. Příkon 230/380 V.

Odvodnění území a zneškodňování odpadních vod. Splaškové vody jsou svedeny stávající přípojkou do veřejné kanalizační sítě a odtud do čističky odpadních vod. Dešťová voda je svedena stávající přípojkou do vsaku na pozemku.

Stav veškerých stavebních konstrukcí a technického vybavení vyhovuje normám ČSN, hygienickým i požárním požadavkům, které jsou stanoveny pro zřízení a provoz objektů pro bydlení. Majitelé provádějí běžnou údržbu. Rodinný dům je plně funkční a pro své uživatele představuje jeho bezpečné užívání.

8 NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU

Cílem diplomové práce je stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou pádem sportovního letadla dle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovité věci do původního stavu a vyhodnocení vlivu provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovité věci.

Prvním úkolem je stanovení nové ceny rodinného domu v Prostějově - městské části Žešov, ke dni kolaudace, tj. k 5. říjnu 2014. Následuje stanovení časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí, ke konkrétnímu dni ocenění (tj. k 1. lednu 2015) nákladovým způsobem. Dalším úkolem je popis pojistné události, definice škody, kterou tato událost způsobila a za pomoci položkového rozpočtu vyčíslení výše způsobené škody. Nakonec je provedeno zjištění časová cena rodinného domu po zohlednění všech oprav, tedy stanovení časové ceny po pojistné události k 2. květnu 2015.

8.1 PODKLADY

Podklady důležité pro zpracování této diplomové práce jsou výpis z katastru nemovitostí, projektová dokumentace a v neposlední řadě pojistná smlouva o pojištění rodinného domu.

8.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Rodinný dům s výměrou 191 m² se nachází na parcele evidované v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Stavba se nachází na pozemku, který je evidovaný v KN jako zahrada o výměře 885 m². Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) tohoto pozemku je 30100. Vše se nachází v katastrálním území Žešov.

V příloze č. 2 je k dispozici internetový výpis z katastru nemovitostí, dostupný z webových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

8.1.2 Projektová dokumentace

K rodinnému domu existuje kompletní projektová dokumentace z roku 2012. Projektová dokumentace obsahuje:

- průvodní zprávu,
- souhrnnou technickou zprávu,
- situaci stavby:

- přehlednou situaci, zákres do katastrální mapy,
- celkovou situaci stavby,
- dokumentace objektu:
 - půdorys základů,
 - půdorys 1.NP,
 - půdorys střechy,
 - řez A-A´,
 - řez B-B´,
 - řez C-C´,
 - řez D-D´,
 - pohledy,
 - řezy vjezdem.

Vybraná část výkresů projektové dokumentace tvoří přílohu č. 3 této diplomové práce.

8.1.3 Pojistná smlouva

Na rodinný dům se vztahuje pojistná smlouva č. 395060 o pojištění rodinného domu RD7 (viz příloha č. 4). Smlouva je sjednána u pojišťovny Kooperativa ve variantě KOMFORT. Pojištění je sjednáno na cenu novou. Pojistná částka v tomto případě činí 3.870.000 Kč s roční splátkou pojistného ve výši 2.641 Kč, včetně veškerých slev. Spoluúcast je sjednána ve výši 1.000 Kč.

Pojistka k pojistné smlouvě č. 395060 je k nahlédnutí v příloze č. 5. K uzavřené pojistné smlouvě se vztahují Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů M-100/12, jež jsou uvedeny v příloze č. 6 a zvláštní pojistné podmínky pro pojištění budov a staveb M-300/12, které jsou součástí přílohy č. 7.

8.2 VÝPOČET OBESTAVĚNÉHO PROSTORU (OP) A ZASTAVĚNÉ PLOCHY (ZP) STAVBY

Výpočet obestavěného prostoru byl proveden dle přílohy č. 1, oceňovací vyhlášky, stejně jako zastavěná plocha stavby.

Jelikož se jedná o přízemní rodinný dům bez obytného podkroví, ve výpočtu obestavěného prostoru je uvažováno pouze s obestavěným prostorem vrchní stavby.

Tab. č. 14 – Obestavěný prostor a zastavěná plocha [Vlastní zpracování]

Rodinný dům Žešov - výpočet výměr					
1. NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m²	m³
1. část	18,4	11,95	2,65	219,88	
odpočet	5,05	5,75		- 29,04	
Celkem 1.NP				190,84	505,73

Tab. č. 15 – Rekapitulace výpočtu ZP a OP [Vlastní zpracování]

Rekapitulace	ZP	OP
	m²	m³
1. nadzemní podlaží	190,84	505,73
Celkem	190,84	505,73

Zastavěná plocha rodinného domu dle výpočtu činí 190,84 m² a obestavěný prostor činí 505,73 m³ (viz tab. č. 14 a tab. č. 15).

8.3 ZJIŠTĚNÍ NOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU KE DNI KOLAUDACE

Nová cena rodinného domu byla vypočtena ke dni 5. října 2014 nákladovou metodou ocenění dle § 13, oceňovací vyhlášky. K tomuto dni byl v platnosti zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Ve výpočtu se neuvažuje s koeficientem pp ani zde není zahrnuto opotřebení stavby.

Veškeré výpočty byly provedeny v tabulkovém procesoru Microsoft Office Excel 2007.

8.3.1 Výpočet nové ceny rodinného domu

Rodinný dům je zděný, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez půdního prostoru s šikmou střechou. Dle přílohy č. 11, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, se jedná o typ A se základní cenou 2.290 Kč za m³ obestavěného prostoru, (viz tab. č. 16).

Dům se nachází v Prostějově (městská část Žešov), jenž je statutární město, koeficient polohový K₅ se v tomto případě pohybuje, dle přílohy č. 20, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, v rozmezí 1,10 až 1,15. V tomto případě byla zvolena horní hranice tohoto rozmezí,

tn. hodnota 1,15. Hodnota koeficientu změny cen staveb (dle kódu CZ-CC - pro budovy jednobytové 111), uvedené v příloze č. 41, činí 2,126, (viz tab. č. 16).

Tab. č. 16 – Rodinný dům dle §13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky [Vlastní zpracování]

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky		typ	A
Střecha			šikmá
Základní cena (dle typu z přílohy č. 11, vyhl. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 199/2014 Sb.)	ZC	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkrovní	K _{pod}		0,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	505,73
Koeficient polohový (dle přílohy č. 20)	K ₅		1,15
Koeficient změny cen staveb (dle přílohy č. 41, vyhl. 441/2013 Sb., dle kódu CZ-CC)	K _i	CZ-CC 111	2,126

Tab. č. 17 – Koeficient vybavení stavby [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení stavby						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(8)	(9)
1	Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	SDK s rovným podhledem	S	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	dřevěné příhradové vazníky	N	0,07300	1,54	0,11242
5	Krytiny střech	pálená	S	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplně z titaninkového plechu	N	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	dvouvrstvá cementová interiérová omítka	N	0,05800	1,54	0,08932
8	Fasádní omítky	dvouvrstvá vápenocementová omítka	N	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	marmolit	N	0,00500	1,54	0,00770
10	Vnitřní obklady	koupelna a WC	S	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	5 schodišťových stupňů, vyrovnávací se standardním povrchem a zábradlím	S	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová zdvojená	S	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	dřevěné podlahové dílce	N	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrokotel	N	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	230/380 V, jističe	S	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	ano	S	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod teplé a studené vody	S	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo	N	0,01900	1,54	0,02926
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	0,00	0,00000

22	Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	S	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	indukční sporák	N	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní hygienické vybavení	vana akrylátová, umyvadlo, sprchový kout	N	0,04100	1,54	0,06314
25	Záchod	2x standardní splachovací	S	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, venkovní okenní rolety, centrální vysavač, podlahové vytápění	N	0,03400	1,54	0,05236
	Celkem			1,00000		1,18184

Koeficient K_4 dle výše uvedeného výpočtu dle přílohy č. 11, tab. č. 6 a přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky (viz tab. č. 17) činí 1,18184.

Tab. č. 18 – Výpočet ceny nové nákladovým způsobem [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení	(výpočet viz výše)	K_4			1,18184
Základní cena upravená bez pp	ZC x K_4 x K_5 x K_i	ZCU	Kč/m ³		6 616,91
Výpočet nové ceny nákladovým způsobem					
Rok odhadu					2014
Rok pořízení					2014
Stáří			S	roků	0
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně/analyticky				analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení stavby			O	%	0,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč	3 346 370,20
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	3 346 370,20
Odpočet na opotřebení stavby	0,00 %		O	Kč	0,00
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	3 346 370,20
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)					0,00
Cena ke dni odhadu			C_N	Kč	3 346 370,20

Cena nová zjištěná nákladovou metodou ocenění ke dni kolaudace rodinného domu (tj. k 5. říjnu 2014) činí (viz tab. č. 18)

3.346.370,20 Kč

Ve výpočtu není uvažováno s koeficientem úpravy ceny stavby (dále jen „koeficient pp“) a s opotřebením stavby.

8.4 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU - PŘED POJISTNOU UDÁLOSTÍ

V následujících podkapitolách je podrobně popsán postup zjištění časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí. Legislativní podklady, jenž byly platné ke dni ocenění, jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Veškeré výpočty byly provedeny prostřednictvím tabulkového procesoru Microsoft Office Excel 2007.

8.4.1 Výpočet časové ceny rodinného domu před pojistnou událostí

Časová cena rodinného domu je ke dni 1. ledna 2015 (tj. ke dni ocenění, před pojistnou událostí) zjištěna nákladovým způsobem. Jelikož se jedná o rodinný dům ocenění se provede dle § 13 oceňovací vyhlášky. Výpočet opotřebení se provede analytickou metodou.

Stavebně - technický stav RD

Rodinný dům byl zkolaudován v říjnu roku 2014. Ke dni ocenění má tedy objekt stáří 1 rok. Jelikož se jedná o novostavbu, nebyly na objektu prováděny zatím žádné opravy. Celý objekt je ve výborném stavebně-technickém stavu. Majitelé provádějí běžnou údržbu. Předpokládaná životnost rodinného domu se uvažuje na 100 let.

Fotodokumentace rodinného domu před pojistnou událostí je uvedena v příloze č. 8 této diplomové práce.

Časová cena zjištěná nákladovým způsobem ocenění před vznikem pojistné události

Rodinný dům je zděný, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez půdního prostoru s šikmou střechou. Dle přílohy č. 11, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, se jedná o typ A se základní cenou 2.290 Kč za m³ obestavěného prostoru, (viz tab. č. 19).

Dům se nachází v Prostějově (městská část Žešov), jenž je statutární město, koeficient polohový K₅ se v tomto případě pohybuje, dle přílohy č. 20, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, v rozmezí 1,10 až 1,15. V tomto případě byla zvolena horní hranice tohoto rozmezí,

tnzn. hodnota 1,15. Hodnota koeficientu změny cen staveb (dle kódu CZ-CC - pro budovy jednobytové 111), uvedené v příloze č. 41, činí 2,126, (viz tab. č. 19).

Tab. č. 19 – Rodinný dům dle §13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky [Vlastní zpracování]

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky		typ	A
Střecha			šikmá
Základní cena (dle typu z přílohy č. 11, vyhl. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 199/2014 Sb.)	ZC	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkroví	K _{pod}		0,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	505,73
Koeficient polohový (dle přílohy č. 20)	K ₅		1,15
Koeficient změny cen staveb (dle přílohy č. 41, vyhl. 441/2013 Sb., dle kódu CZ-CC)	K _i	CZ-CC 111	2,126

Kompletní výpočet koeficientu vybavení stavby dle přílohy č. 11, tab č. 6 a přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky je uveden v tab. č. 20.

Tab. č. 20 – Koeficient vybavení stavby [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení stavby						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(8)	(9)
1	Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	SDK s rovným podhledem	S	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	dřevěné příhradové vazníky	N	0,07300	1,54	0,11242
5	Krytiny střech	pálená	S	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplně z titaninkového plechu	N	0,00900	1,54	0,01386
7	Vnitřní omítky	dvouvrstvá cementová interiérová omítka	N	0,05800	1,54	0,08932
8	Fasádní omítky	dvouvrstvá vápenocementová omítka	N	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	marmolit	N	0,00500	1,54	0,00770
10	Vnitřní obklady	koupelna a WC	S	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	5 schodišťových stupňů, vyrovnávací se standardním povrchem a zábradlím	S	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová zdvojená	S	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	dřevěné podlahové dílce	N	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrokotel	N	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalace	230/380 V, jističe	S	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	ano	S	0,00600	1,00	0,00600

19	Rozvod vody	rozvod teplé a studené vody	S	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo	N	0,01900	1,54	0,02926
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	S	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	indukční sporák	N	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní hygienické vybavení	vana akrylátová, umyvadlo, sprchový kout	N	0,04100	1,54	0,06314
25	Záchod	2x standardní splachovací	S	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, venkovní okenní rolety, centrální vysavač, podlahové vytápění	N	0,03400	1,54	0,05236
	Celkem			1,00000		1,18184

Index trhu s nemovitými věcmi dle výpočtu, (viz příloha č. 9), na základě přílohy č. 3, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, je vyčíslen na hodnotu 0,99. Index polohy je dle výpočtu, (viz příloha č. 9), na základě přílohy č. 3, tab. č. 3 oceňovací vyhlášky stanoven na hodnotu 1,00. Koeficient pp, jenž se vypočítá jako součin indexu trhu s nemovitými věcmi a indexu polohy, má tedy výslednou hodnotu 0,99 (výpočet viz příloha č. 9).

Tab. č. 21 - Časová cena zjištěná nákladovým způsobem [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení	(výpočet viz výše)	K ₄			1,18184
Základní cena upravená bez pp	ZC x K4 x K5 x Ki	ZCU	Kč/m ³		6 616,91
Základní cena upravená s pp	ZC x K4 x K5 x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³		6 550,74
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Rok odhadu					2015
Rok pořízení					2014
Stáří			S	roků	1
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně/analyticky				analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení stavby			O	%	1,56
Výchozí cena stavby			CN	Kč	3 346 370,20
Odpčet na opotřebení stavby	1,56 %		O	Kč	- 52 203,38
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	3 294 166,83
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)					0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč	3 294 166,83
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč	3 261 225,16

Časová cena rodinného domu zjištěná nákladovou metodou (viz tab. č. 21) k datu ocenění (tj. k 1. lednu 2015), tedy před pojistnou událostí, činí

3.261.225,16 Kč

Opotřebení vypočtené analytickou metodou dosahuje hodnoty 1,56 % (viz příloha č. 10).

8.5 POJISTNÁ UDÁLOST - PÁD LETADLA NA ČÁST RD

Pád malého letounu typu Zlin Z-326 M na novostavbu rodinného domu v Prostějově, v městské části Žešov, je datován ke dni 2. května 2015.

8.5.1 Popis pojistné události

Pilot při jednom ze svých cvičných letů pravděpodobně provedl špatně manévry a narazil do střechy rodinného domu. Letadlo svým trupem poškodilo severní část střechy. Nehoda se obešla bez zranění, pilot se stačil katapultovat a přistál za pomoci padáku na poli. Na místo byl povolán hasičský záchranný sbor, lékařská záchranná služba a Policie ČR. Vyšetřování provedl jak Ústav pro zjišťování příčin leteckých nehod, tak i příslušníci Policie ČR. Škodné události předcházela snaha pilota malého sportovního letadla přistát na letišti Prostějov, které je ve správě Aeroklubu Františka Josefa, asi 2 km od místa nehody.

Ještě též den, tj. 2. května 2015, byla pojistná událost ohlášena pojišťovně Kooperativa, u níž bylo sjednáno pojištění rodinného domu, prostřednictvím on-line formuláře na internetových stránkách pojišťovny Kooperativa, na odkazu <https://insure.koop.cz/GolemWEB/Hlasenky/majetek/index.xhtml>. Další kroky probíhaly dle výše zmíněného postupu likvidace škody na majetku.

Výčet poškozených konstrukcí a popis opravy

Bylo poškozeno 25 % střešního pláště (zde zahrnuta střešní krytina, hřebenáče, latování, kontralatě, pojistná hydroizolační fólie) 25 % střešní konstrukce (dřevěné příhradové vazníky) a 25 % plochy sádkartonových podhledů v přízemních místnostech v severní části domu.

Nejprve bylo potřeba demontovat poškozené části a následně provést montáž nové konstrukce stejného typu (viz tab. č. 22).

Tab. č. 22 - Výčet poškozených konstrukcí a popis jejich opravy [Vlastní zpracování]

Poškozená konstrukce	Popis	Rozsah opravy v %
Krytina střechy	Vlivem nárazu došlo k poškození střešní krytiny v pravé části rodinného domu. Poškozené střešní tašky je nutné demontovat a následně provést montáž nové kusů střešní krytiny.	25 %
Konstrukce krovu	Náraz byl tak silný, že poškodil část konstrukce krovu - 9 ks příhradových vazníků. Poškozené vazníky je nutné demontovat a nahradit novými.	25 %
Klempířské konstrukce	Došlo k poškození části klempířských konstrukcí (především podokapního žlabu). Oprava je provedena výměnou poškozených dílů za nové.	27 %
SDK podhledy	Poškozeny byly i sádkartonové podhledy v 7 místnostech RD. Je tedy nutné ve všech místnostech kompletně vyměnit poškozené SDK podhledy za nové.	52 %
Omítky	Vzhledem k poškození SDK podhledů je zapotřebí opatřit nové části hladkou vápenocementovou vnitřní omítkou.	34 %
Malba	Místnosti zasažené poškozením je nutné kompletně 2 krát vymalovat.	55 %

8.5.2 Položkový rozpočet na opravu škody

Na opravu poškozených konstrukcí rodinného domu byl zpracován položkový rozpočet v programu KROS Plus od renomované společnosti ÚRS Praha, který byl vytvořen na základě zjištěných škod. Celkové náklady na opravu, které si škodní událost vyžádala, jsou uvedeny v krycím listu rozpočtu (viz tab. č. 23).

Tab. č. 23 – Krycí list rozpočtu [Vlastní zpracování]

KRYCÍ LIST ROZPOČTU			
A	Základní rozpočtové náklady		
1	HSV	Dodávky	0,00 Kč
2		Montáž	23 655,53 Kč
3	PSV	Dodávky	83 318,86 Kč
4		Montáž	156 185,61 Kč
5	„M“	Dodávky	0,00 Kč
6		Montáž	0,00 Kč
7	ZRN		263 160,00 Kč
	Celkové náklady		263 160,00 Kč
	DPH 15 %	263 160,00 Kč DPH	39 474,00 Kč
	Cena s DPH		302 634,00 Kč

Výše nákladů na opravu škody po pádu letounu Zlin Z-326 M na RD zjištěných pomocí položkového rozpočtu činí 263.160 Kč bez DPH, tedy **302.634 Kč vč. 15 % DPH**.

Kompletně zpracovaný položkový rozpočet viz příloha č. 11.

8.6 ZJIŠTĚNÍ ČASOVÉ CENY RODINNÉHO DOMU PO POJISTNÉ UDÁLOSTI

Rodinný dům byl poškozen pádem letadla dne 2. května 2015. Ke dni ocenění byl platný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky. č. 199/2014 Sb.

Veškeré výpočty byly provedeny prostřednictvím tabulkového procesoru Microsoft Office Excel 2007.

8.6.1 Výpočet časové ceny rodinného domu po pojistné události

Časová cena rodinného domu byla ke dni 2. května 2015 (tj. ke dni ocenění, po pojistné události) zjištěna nákladovým způsobem. Jelikož se jedná o rodinný dům ocenění

se provede dle § 13 oceňovací vyhlášky. Do časové ceny se promítne stav nově pořízených konstrukcí. Výpočet opotřebení se provede analytickou metodou.

Stavebně-technický stav

Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2014. Ke dni ocenění má objekt stáří, jako v předchozím případě 1 rok. Opotřebení je vypočteno analytickou metodou, kde jsou ve výpočtu zohledněny nově provedené konstrukce, jenž byly poškozeny škodní událostí (tj. pádem letadla na část rodinného domu). Předpokládaná životnost rodinného domu se rovněž uvažuje na 100 let.

Výpočet časové ceny rodinného domu po pojistné události (po opravě škod)

Rodinný dům je zděný, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez půdního prostoru s šikmou střechou. Dle přílohy č. 11, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, se jedná o typ A se základní cenou 2.290 Kč za m³ obestavěného prostoru (viz tab. č. 24).

Dům se nachází v Prostějově (městská část Žešov), jenž je statutární město, koeficient polohový K₅ se v tomto případě pohybuje, dle přílohy č. 20, tab. č. 1 oceňovací vyhlášky, v rozmezí 1,10 až 1,15. V tomto případě byla zvolena horní hranice tohoto rozmezí, tzn. hodnota 1,15. Hodnota koeficientu změny cen staveb (dle kódu CZ-CC - pro budovy jednobytové 111), uvedené v příloze č. 41, činí 2,126 (viz tab. č. 24)

Tab. č. 24 - Časová cena zjištěná nákladovým způsobem ocenění po opravě škod na RD

[Vlastní zpracování]

Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky		typ	A
Střecha			šikmá
Základní cena (dle typu z přílohy č. 11, vyhl. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 199/2014 Sb.)	ZC	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkroví	K _{pod}		0,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	505,73
Koeficient polohový (dle přílohy č. 20)	K ₅		1,15
Koeficient změny cen staveb (dle přílohy č. 41, vyhl. 441/2013 Sb., dle kódu CZ-CC)	K _i	CZ-CC 111	2,126

Kompletní výpočet koeficientu vybavení stavby dle přílohy č. 11, tab. č. 6 a přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky je uveden v tab. č. 25.

Tab. č. 25 – Koeficient vybavení stavby [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zemních prací	základové pasy	S	0,08200	100,00000	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,21200	100,00000	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	SDK s rovným podhledem	S	0,07900	48,00000	0,03792	1,00	0,03792
3	Stropy	SDK s rovným podhledem	S	0,07900	52,00000	0,04108	1,00	0,04108
4	Zastřešení mimo krytinu	dřevěné příhradové vazníky	N	0,07300	75,00000	0,05475	1,54	0,08432
4	Zastřešení mimo krytinu	dřevěné příhradové vazníky	N	0,07300	25,00000	0,01825	1,54	0,02811
5	Krytiny střech	pálená	S	0,03400	75,00000	0,02550	1,00	0,02550
5	Krytiny střech	pálená	S	0,03400	25,00000	0,00850	1,00	0,00850
6	Klempířské konstrukce	úplně z titanzinkového plechu	N	0,00900	73,00000	0,00657	1,54	0,01012
6	Klempířské konstrukce	úplně z titanzinkového plechu	N	0,00900	27,00000	0,00243	1,54	0,00374
7	Vnitřní omítky	dvouvrstvá cementová omítka	N	0,05800	66,00000	0,03828	1,54	0,05895
7	Vnitřní omítky	dvouvrstvá cementová omítka	N	0,05800	34,00000	0,01972	1,54	0,03037
8	Fasádní omítky	dvouvrstvá vápenocementová omítka	N	0,02800	100,00000	0,02800	1,54	0,04312
9	Vnější obklady	marmolit	N	0,00500	100,00000	0,00500	1,54	0,00770
10	Vnitřní obklady	koupelna a WC	S	0,02300	100,00000	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	5 schodišťových stupňů, vyrovnávací se standardním povrchem a zábradlím	S	0,01000	100,00000	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	0,03200	100,00000	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová zdvojená	S	0,05200	100,00000	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	dřevěné podlahové dilce	N	0,02200	100,00000	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	0,01000	100,00000	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	elektrokotel	N	0,05200	100,00000	0,05200	1,54	0,08008
17	Elektroinstalce	230/380 V, jističe	S	0,04300	100,00000	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	ano	S	0,00600	100,00000	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod teplé a studené vody	S	0,03200	100,00000	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo	N	0,01900	100,00000	0,01900	1,54	0,02926
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100,00000	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	S	0,03100	100,00000	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	indukční sporák	N	0,00500	100,00000	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní hygienické vybavení	vana ocelová, umyvadlo, sprchový kout	N	0,04100	100,00000	0,04100	1,54	0,06314

25	Záchod	2x standardní splachovací	S	0,00300	100,00000	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, venkovní okenní rolety, centrální vysavač, podlahové vytápění,	N	0,03400	100,00000	0,03400	1,54	0,05236
Celkem						1,00000		1,18184

Tučně jsou zvýrazněny konstrukce a vybavení, které byly pádem letadla poškozeny a následně opraveny.

Tab. č. 26 - Časová cena zjištěná po opravě [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení	(výpočet viz výše)	K ₄			1,18184
Základní cena upravená bez pp	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³		6 616,91
Základní cena upravená s pp	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³		6 550,74
Výpočet ceny nákladovým způsobem					
Rok odhadu					2015
Rok pořízení					2014
Stáří		S	roků		1
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně/analyticky				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		100
Opotřebení stavby		O	%		1,48
Výchozí cena stavby		C_N	Kč		3 346 370,20
Odpočet na opotřebení stavby	1,48 %	O	Kč		- 49 371,13
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč		3 296 999,07
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)					0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč		3 296 999,07
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		C_N	Kč		3 264 029,08

Časová cena rodinného domu zjištěná nákladovou metodou (viz tab. č. 26) k datu ocenění (tj. k 2. květnu 2015), tedy po opravě škod vzniklých pádem letadla na RD činí

3.264.029,08 Kč

Opotřebení vypočtené analytickou metodou dosahuje hodnoty 1,48 % (výpočet viz příloha č. 12).

9 VYHODNOCENÍ DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

V následujících podkapitolách jsou vyhodnoceny výsledky, které byly zjištěny na základě výpočtů v této diplomové práci. Výsledné hodnoty jsou uvedeny v tabulkách a pro přehlednost zobrazeny v grafech.

9.1 POROVNÁNÍ ČASOVÝCH CEN RD

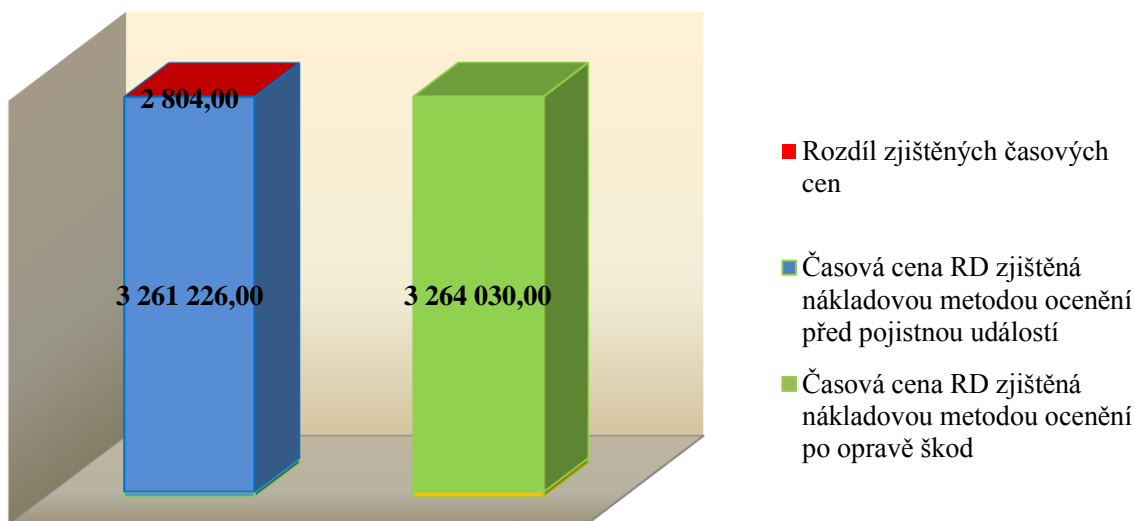
Tab. č. 27 zobrazuje výši časové ceny RD zjištěné nákladovou metodou ocenění k 1. lednu 2015, tj. těsně před pojistnou událostí, která činí **3.261.226 Kč** a výši časové ceny RD zjištěné nákladovou metodou ke 2. květnu 2015, tj. po pojistné události - po opravě způsobené škody, která činí **3.264.030 Kč**.

Z grafu č. 1, ale také z tab. č. 27 je tedy patrný rozdíl časových cen, který činí pouhých **2.804 Kč**. Na výši takto nízkého rozdílu se podílí především krátkodobý časový úsek mezi časovou cenou zjištěnou před pojistnou událostí a časovou cenou zjištěnou po opravě způsobených škod. Podílí se na něm, ale také to, že se jedná o novostavbu, kde jsou veškeré konstrukce a vybavení staré pouze 1 rok. A v neposlední řadě se na výsledku podílí také fakt, že poškození bylo zaznamenáno pouze na prvcích krátkodobé životnosti, které se svými podíly významnou mírou nepodílejí na celkové ceně.

Tab. č. 27 - Porovnání časových cen před a po pojistné události [Vlastní zpracování]

Rekapitulace	
Časová cena RD zjištěná nákladovou metodou ocenění k 1.1.2015 (před pojistnou událostí)	3.261.226,00 Kč
Časová cena RD zjištěná nákladovou metodou ocenění k 2.5.2015 (po opravě škody)	3.264.030,00 Kč
Rozdíl zjištěných časových cen	2.804,00 Kč

Porovnání časových cen RD před a po pojistné události



Graf č. 1 – Porovnání časových cen RD před a po pojistné události

[Vlastní zpracování]

9.2 POROVNÁNÍ OPOTŘEBENÍ RD

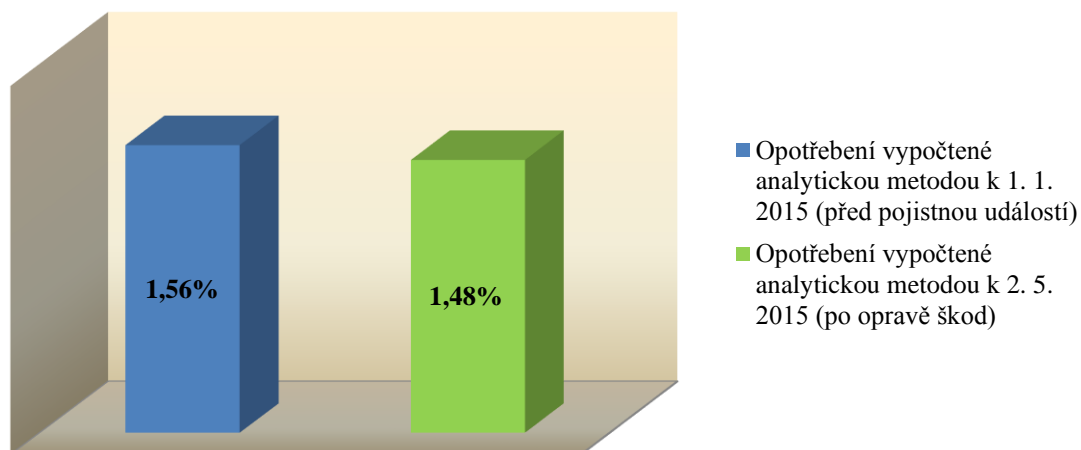
Tab. č. 28 zobrazuje výši opotřebení rodinného domu zjištěnou analytickou metodou výpočtu k 1. lednu 2015, tj. těsně před pojistnou událostí, která činí **1,56 %** a výši opotřebení rodinného domu zjištěnou analytickou metodou výpočtu ke 2. květnu 2015, tj. po pojistné události, tj. po opravě škod, která činí **1,48 %**.

Jelikož je rodinný dům postaven a zkolaudován v roce 2014, tak dle výpočtu opotřebení analytickou metodou, činí opotřebení po roce užívání 1,56 %. Po události, při které letadlo narazilo do části střechy rodinného domu, byly provedeny potřebné opravy, převážně prvků krátkodobé životnosti, se hodnota opotřebení snížila o **0,08 %**. (viz graf. č. 2).

Tab. č. 28 - Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události [Vlastní zpracování]

Rekapitulace	
Opotřebení vypočtené analytickou metodou k 1. 1. 2015 (před pojistnou událostí)	1,56 %
Opotřebení vypočtené analytickou metodou k 2. 5. 2015 (po opravě škod)	1,48 %
Rozdíl	0,08 %

Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události



Graf č. 2 - Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události [Vlastní zpracování]

9.3 POROVNÁNÍ ČASOVÉ CENY A NÁKLADŮ VYNALOŽENÝCH NA OPRAVU RD

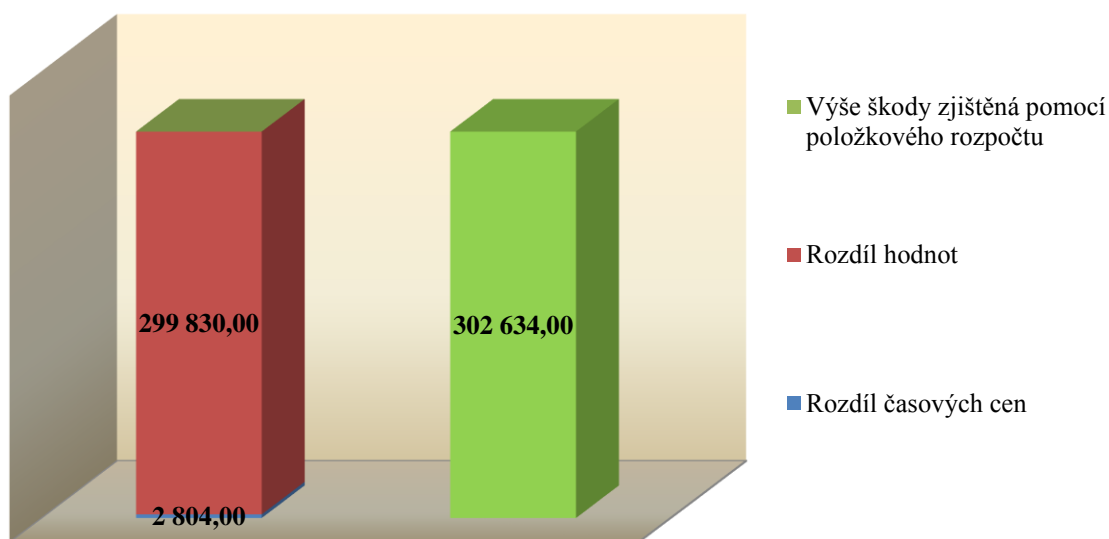
Z grafu č. 3, ale také z tab. č. 29 je patrný rozdíl v celkové výši **299.830 Kč**. Částka vyjadřuje rozdíl mezi náklady, které byly vyčísleny položkovým rozpočtem v softwaru KROS plus od společnosti ÚRS Praha, a.s na částku **302.634 Kč**. a rozdílem ve výši **2.804 Kč** mezi zjištěnými časovými cenami před pojistnou událostí a po opravě škody.

Z výše uvedeného vyplývá, že při nákladech, které si oprava poškozených konstrukcí po pádu letounu Zlin Z-326 M vyžádala, došlo ke zhodnocení nemovité věci pouze o **2.804 Kč**.

Tab. č. 29 - Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD
[Vlastní zpracování]

Rekapitulace	
Výše škody zjištěná pomocí položkového rozpočtu na opravu RD po pádu letadla	302.634,00 Kč
Rozdíl časových cen	2.804,00 Kč
Rozdíl	299.830,00 Kč

Porovnání časové ceny a nákladů na opravu



Graf č. 3 - Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události [Vlastní zpracování]

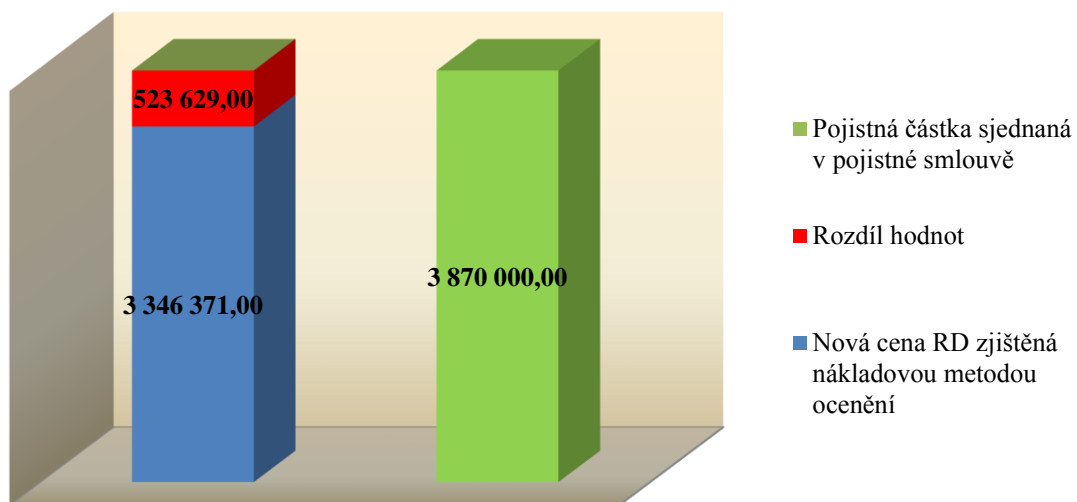
9.4 POROVNÁNÍ NOVÉ CENY RD A POJISTNÉ ČÁSTKY

Tab. č. 30 zobrazuje rozdíl mezi výši nové ceny zjištěnou nákladovou metodou, která činí **3.346.371 Kč** a výši částky, na kterou je rodinný dům pojištěn u pojišťovny Kooperativa dle pojistné smlouvy č. 395060, která činí **3.870.000 Kč**. Rozdíl těchto dvou částek je patrný v grafu č. 4 a je vyčíslen na částku **523.629 Kč**. Z tohoto tedy vyplývá, že posuzovaný rodinný dům je přepojištěn o více než půl milionu korun.

Tab. č. 30 - Porovnání nové ceny RD a pojistné částky [Vlastní zpracování]

Rekapitulace	
Nová cena zjištěná nákladovou metodou ocenění	3.346.371,00 Kč
Pojistná částka	3.870.000,00 Kč
Rozdíl - přepojištění	523.629,00 Kč

Porovnání nové ceny RD a pojistné částky



Graf č. 4 - Porovnání nové ceny RD a pojistné částky [Vlastní zpracování]

10 ZÁVĚR

Hlavní obsahovou náplní a cílem diplomové práce bylo stanovení výše pojistné plnění za škodu způsobenou pádem letadla dle přiměřených nákladů a vyhodnocení vlivu provedených oprav po pojistné události na hodnotu předmětného rodinného domu. Při jejím zpracování byla využita potřebná teoretická východiska, která jsou obsahem druhé, třetí a čtvrté kapitoly.

Dle pojistné smlouvy č. 395060 je rodinný dům pojištěn na cenu novou, tzn. na cenu, za kterou je možné tutéž věc se stejným účel poříditi znovu na určitém místě jako věc novou, bez ohledu na výši opotřebení. Výše škody byla vyčíslena na hodnotu 302.634 Kč, přičemž je v pojistné smlouvě sjednána spoluúčast ve výši 1.000 Kč. Pojišťovna by tak vyplatila pojistné plnění v celkové výši 301.634 Kč.

Nová cena rodinného domu byla nákladovým způsobem, dle příslušných paragrafů zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ke dni kolaudace stanovena na 3.346.371 Kč. Jelikož je dle pojistné smlouvy č. 395060 rodinný dům pojištěn na částku 3.870.000 Kč, dochází zde k přepojištění nemovité věci o více než půl milionu korun. Při případné totální škodě, by majitel od pojišťovny dostal nanejvýš částku 3.346.371 Kč. V tomto případě tedy pojištěný platí zbytečně vysoké pojistné. Nabízí se tedy snížit pojistnou částku na 3.400.000 Kč.

Aby byl vyhodnocen vliv provedených oprav na hodnotu rodinného domu v Prostějově, městské části Žešov, bylo provedeno zjištění časové ceny rodinného domu před a po pojistné události.

Rodinný dům byl postaven v roce 2014, opotřebení, které bylo zjištěno analytickou metodou, bylo po roce užívání (před pojistnou událostí) stanoveno ve výši 1,56 %. Po provedených opravách se toto opotřebení snížilo o 0,08 % na hodnotu 1,41 %.

Časová cena zjištěná nákladovou metodou ocenění před pojistnou událostí (tj. k 1. lednu 2015) byla vyčíslena na částku 3.261.226 Kč. Zatímco časová cena zjištěná nákladovou metodou ocenění po pojistné události (tj. k 2. květnu 2015) byla vyčíslena na částku 3.264.030 Kč. Došlo tedy ke zhodnocení nemovité věci pouze o částku 2.804 Kč, přičemž náklady na opravu činí dle položkového rozpočtu, uvedeného v příloze č. 11, 302.634 Kč.

Vyjma položkového rozpočtu na opravu škody, který byl zpracován v softwaru KROS Plus od společnosti ÚRS PRAHA, a.s., byly všechny výpočty realizovány prostřednictvím tabulkového procesoru Microsoft Office Excel 2007.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDORJŮ

Publikace

- [1] BRADÁČ, A; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DAŇHEL, J; a kol. *Pojistná teorie.* Druhé vydání. Praha: Professional Publishing, 2006, 338 s. ISBN 80-86946-00-2.
- [3] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví.* Třetí aktualizované vydání. Praha: Ekopress, s. r. o., 2009, 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
- [4] KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí.* První vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2012, 62 s. ISBN 978-80-214-4567-3.
- [5] MARTINOVIČOVÁ, D. *Pojišťovnictví.* První vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2009, 143 s. ISBN 978-80-214-3963-4.
- [6] MARTINOVIČOVÁ, D. *Pojišťovnictví - studijní text pro kombinovanou formu studia.* První vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2006, 123 s. ISBN 80-214-3257-8.
- [7] NĚMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví.* 1. vydání. Praha. C. H. BECK, s. r. o., 2010, 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

Legislativa

- [8] Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v aktuálním znění.
- [9] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění.
- [11] Zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- [12] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v aktuálním znění.
- [13] Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, v aktuálním znění.
- [14] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění.

[15] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v aktuálním znění.

[16] Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

[17] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění.

Elektronické zdroje

[18] AEROBÁZE. Letiště Prostějov. *AeroBaze.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z:

<http://www.aerobaze.cz/letiste/podrobnosti.php?IDap=124&Zalozka=4&IDsearch=0>

[19] AEROKLUB. Letištní řád. Letiště Prostějov. *vorberger.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-04-26]. Dostupné z: <http://vorberger.cz/aeroklub/ostatni/dokument/rad.pdf>

[20] BUBOAIR. Popis a historie vzniku letadel provozovaných AkHT. *Buboair.eu* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: http://www.buboair.eu/files/popis_letadel_01.pdf

[21] ČESKÁ ASOCIACE POJIŠŤOVEN. Slovník pojmů. *Cap.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/slovník-pojmu?start=60>

[22] ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY. Pojmy a definice. *Stavebnistandardy.cz* [online]. ©20015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z:

<http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=2&ID=2>

[23] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Administrativní členění Olomouckého kraje. *Czso.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/25385875/19555681+411613m13.pdf/606247a2-828e-42de-a201-66d98a95a947?version=1.0>

[24] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Charakteristika kraje. *Czso.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/25884971/33009614chcz.pdf/e2a8e30c-d4ce-47b9-a013-8683f1fb8580?version=1.2>

- [25] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Charakteristika okresu Prostějov. *Czso.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11276/17838488/okres_+Prostejov.pdf/3a4b7e6b-208e-473e-b0a1-1cc87256f816?version=1.1
- [26] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Olomoucký kraj, analýza výsledků. *Czso.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20533780/71413513.pdf/7957634b-68ad-4077-8cf6-2fb10311a99e?version=1.0>
- [27] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). Statistický bulletin – Olomoucký kraj. *Czso.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/d-obyvatelstvo-predbezne-vysledky-3712mwhf9f>
- [28] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. K.ú.: 796671 – Žešov – podrobné informace. *Cuzk.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-26]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZ_K_ID:796671
- [29] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. Nahlížení do katastru nemovitostí. *Cuzk.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=796671&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [30] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Nahlížení do KN. Katastrální mapa. *Sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-06-01]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=34613556010&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [31] FALCON AIRCRAFT. Zlin 326 M Aeroklubu Prostějov. *Falconaircraft.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.falconaircraft.cz/clanky/zlin-326-m-aeroklubu-prostejov>
- [32] INFORMACE O AEROKLUBU JOSEFA FRANTIŠKA PROSTĚJOV Z.S. O nás. *Lkpj.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.lkpj.cz/>
- [33] JA.KUB. Definice L2. *Ja.kub.cz* [online]. ©2015 [cit. 2011-09-09]. Dostupné z: http://ja.kub.cz/uploads/media/definice_L2_L11_L14.pdf

- [34] KOOOPERATIVA VIENNA INSURENCE GROUP. Škody na majetku. *Koop.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.koop.cz/reseni-skod/jak-spravne-resit-skodu/pojisteni-majetku/>
- [35] KOOOPERATIVA VIENNA INSURENCE GROUP. Všeobecné pojistné podmínky. *Koop.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: http://www.koop.cz/data/files/file_832_GENERAL.pdf
- [36] KOOOPERATIVA VIENNA INSURENCE GROUP. Výroční zpráva 2013. *Koop.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: http://www.koop.cz/data/files/file_1023_GENERAL.pdf
- [37] KOOOPERATIVA VIENNA INSURENCE GROUP. Výroční zpráva 2014. *Koop.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: http://www.koop.cz/data/files/file_1142_GENERAL.pdf
- [38] MAPY.CZ. Prostějov – letecká mapa. *Mapy.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/letecka?x=17.1189308&y=49.4638847&z=13&l=0&source=muni&id=3185&q=Prost%C4%9Bjov>
- [39] MAPY.CZ. Základní. *Mapy.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/zakladni?x=17.1177506&y=49.4364593&z=16&l=0&base=ophoto>
- [40] MAPY.CZ. Žešov. *Mapy.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://mapy.cz/zakladni?x=17.1148143&y=49.4400484&z=15&source=ward&id=13416&q=%C5%BEE%C5%A1ov>
- [41] MAPY GOOGLE. Žešov. *Google.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@49.4377387,17.1148451,475m/data=!3m1!1e3>
- [42] NAŠE ŘEČ. Letecké názvosloví. *Nase-rec.ujc.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://nase-rec.ujc.cas.cz/archiv.php?lang=en&art=3190>
- [43] OLOMOUCKÝ KRAJ. Výroční zprávy Olomouckého kraje. *Kr-olomoucky.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <https://www.kr-olomoucky.cz/vyrocní-zpravy-olomouckeho-kraje-cl-1337.html>
- [44] ŘÍZENÍ LETOVÉHO PROVOZU ČESKÉ REPUBLIKY, LETECKÁ INFORMAČNÍ SLUŽBA. VFR příručka – Česká republika. *Lis.rlp.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: http://lis.rlp.cz/vfrmanual/actual/lkpj_text_cz.html

- [45] STATUTÁRNÍ MĚSTO PROSTĚJOV. Odůvodnění územního plánu Prostějov. *Prostejov.eu* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z:
http://www.prostejov.eu/files/UradsU/oduvodneni_prostejov_navrh_upr.pdf
- [46] STATUTÁRNÍ MĚSTO PROSTĚJOV. Odůvodnění územního plánu Prostějov (část zpracovatele). *Prostejov.eu* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z:
http://www.prostejov.eu/files/UradsU/up-prostejov-nv_ii_oduvodneni_text.pdf
- [47] STATUTÁRNÍ MĚSTO PROSTĚJOV. Turista. *Prostejov.eu* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://www.prostejov.eu/cz/turista/>
- [48] ÚRS PRAHA, a.s. Činnosti. *Cinnosti.urspraha.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://cinnosti.urspraha.cz/>
- [49] ÚRS PRAHA, a.s. Produkty. *Cinnosti.urspraha.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://cinnosti.urspraha.cz/produkty/>
- [50] ÚŘAD PRO CIVILNÍ LETECTVÍ. Portál pro autorizovanou veřejnost. *Portal.caa.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-27]. Dostupné z: http://portal.caa.cz/web_redir
- [51] ÚSTAV LETADLOVÉ TECHNIKY. Rozdělení letadel a základní části letounu. *Aerospace.fsik.cvut.cz* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-28]. Dostupné z:
<http://aerospace.fsik.cvut.cz/letadla1/D%C4%9Blen%C3%AD%20a%20z%C3%A1kladn%C3%AD%20C4%8D%C3%A1sti%20letadel.pdf>
- [52] VZTLAK.NET. Z-326 Trener master. *Vztlak.net* [online]. ©2015 [cit. 2015-09-09]. Dostupné z: <http://vztlak.net/Profily-a-testy/Letouny/Z-326-Trener-master>

Vlastní poznámky

- [53] MARKOVÁ, L. *Ceny ve výstavbě* (přednáška). Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 8. 12. 2014.

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 1 – Schéma úprav objemových podílů</i>	31
<i>Tab. č. 2 - Občanská vybavenost: stavby a zařízení veřejného vybavení</i>	49
<i>Tab. č. 3 - Občanská vybavenost: Stavby pro tělovýchovu a sport</i>	50
<i>Tab. č. 4 - Občanská vybavenost: Stavby a zařízení komerčního vybavení</i>	50
<i>Tab. č. 5 - Struktura půdního fondu v k.ú. Žešov v ha</i>	52
<i>Tab. č. 6 - Struktura půdního fondu v k.ú. Žešov v %.....</i>	52
<i>Tab. č. 7 – Informace o letišti</i>	55
<i>Tab. č. 8 – Parametry letiště</i>	56
<i>Tab. č. 9 - Letoun ZLIN Z-326 M</i>	58
<i>Tab. č. 10 – Technická data letounu ZLIN Z-326 M</i>	59
<i>Tab. č. 11 – Základní popis obce.....</i>	61
<i>Tab. č. 12 – Umístění rodinného domu</i>	61
<i>Tab. č. 13 – Legenda místností</i>	62
<i>Tab. č. 14 – Obestavěný prostor a zastavěná plocha</i>	67
<i>Tab. č. 15 – Rekapitulace výpočtu ZP a OP</i>	68
<i>Tab. č. 16 – Rodinný dům dle §13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky.....</i>	69
<i>Tab. č. 17 – Koeficient vybavení stavby</i>	69
<i>Tab. č. 18 – Výpočet ceny nové nákladovým způsobem</i>	70
<i>Tab. č. 19 – Rodinný dům dle §13 a přílohy č. 11 oceňovací vyhlášky.....</i>	72
<i>Tab. č. 20 – Koeficient vybavení stavby</i>	72
<i>Tab. č. 21 - Časová cena zjištěná nákladovým způsobem</i>	73
<i>Tab. č. 22 - Výčet poškozených konstrukcí a popis jejich opravy</i>	75
<i>Tab. č. 23 – Krycí list rozpočtu</i>	76
<i>Tab. č. 24 - Časová cena zjištěná nákladovým způsobem ocenění po opravě škod na RD.....</i>	77
<i>Tab. č. 25 – Koeficient vybavení stavby</i>	78

<i>Tab. č. 26 - Časová cena zjištěná po opravě</i>	<i>79</i>
<i>Tab. č. 27 - Porovnání časových cen před a po pojistné události</i>	<i>80</i>
<i>Tab. č. 28 - Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události</i>	<i>81</i>
<i>Tab. č. 29 - Porovnání časové ceny a nákladů vynaložených na opravu RD.....</i>	<i>82</i>
<i>Tab. č. 30 - Porovnání nové ceny RD a pojistné částky</i>	<i>83</i>

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 - Klasifikace druhů pojištění</i>	<i>35</i>
<i>Obr. č. 2 – Proces likvidace pojistné události u pojišťovny Kooperativa</i>	<i>45</i>
<i>Obr. č. 3 – Administrativní členění Olomouckého kraje</i>	<i>46</i>
<i>Obr. č. 4 – Hustota zalidnění.....</i>	<i>47</i>
<i>Obr. č. 5 – Mapový snímek Prostějova.....</i>	<i>48</i>
<i>Obr. č. 6 – Mapový snímek Žešova.....</i>	<i>51</i>
<i>Obr. č. 7 – Katastrální snímek Žešova</i>	<i>51</i>
<i>Obr. č. 8 – Letiště Prostějov.....</i>	<i>53</i>
<i>Obr. č. 9 – Mapa letiště</i>	<i>53</i>
<i>Obr. č. 10 – Mapa pro provoz VFR.....</i>	<i>54</i>
<i>Obr. č. 11 – Schematická situace s vyznačením dráhy letiště Prostějov.....</i>	<i>56</i>
<i>Obr. č. 12 – Dělení aerodynamu</i>	<i>57</i>
<i>Obr. č. 13 – Letoun ZLIN Z-326 M</i>	<i>58</i>
<i>Obr. č. 14 – Posuzovaný objekt v mapě</i>	<i>60</i>
<i>Obr. č. 15 – Posuzovaný objekt v katastrální mapě</i>	<i>60</i>

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf č. 1 – Porovnání časových cen RD před a po pojistné události</i>	81
<i>Graf č. 2 - Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události</i>	82
<i>Graf č. 3 - Porovnání opotřebení RD před a po pojistné události</i>	83
<i>Graf č. 4 - Porovnání nové ceny RD a pojistné částky</i>	84

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AFIS	Airport Flight Information Service (letištní letová informační služba)
AK	aeroklub
AMSL	Above Mean Sea Level (výška nad střední hladinou moře)
ARP	Aerodrome Reference Point (vztažný bod)
BPEJ	bonitní půdně ekologická jednotka
HSV	hlavní stavební výroba
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
„M“	montážní práce
NP	nadzemní podlaží
OP	obestavěný prostor
O/R	On Request (na vyžádání)
PE	polyetylenový
PPL	Private Pilot Licence (licence soukromého pilota letounů)
PSV	pomocná (přidružená) výroba
RD	rodinný dům
RWY	runway
SDK	sadrokartón
TMG	Touristic Motor Gilder (turistický motorový kluzák)
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
VC	vápenocementový
VFR	Visual Flight Rules (pravidla pro let za viditelnosti)
ZP	zastavěná plocha
ZPF	zemědělský půdní fond
ZRN	základní rozpočtové náklady

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Technický náčrtek letounu Zlin Z-326 M

Příloha č. 2: Internetový výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Výkresová část projektové dokumentace

Příloha č. 4: Pojistná smlouva o pojištění rodinného domu

Příloha č. 5: Pojistka k pojistné smlouvě

Příloha č. 6: Všeobecné pojistné podmínky

Příloha č. 7: Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění budov a staveb

Příloha č. 8: Fotodokumentace RD před pojistnou událostí

Příloha č. 9: Výpočet indexu polohy, indexu trhu a koeficientu pp

Příloha č. 10: Analytická metoda výpočtu opotřebení RD před pojistnou událostí

Příloha č. 11: Položkový rozpočet

Příloha č. 12: Analytická metoda výpočtu opotřebení RD po opravě škody