



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

OCENĚNÍ PŘI LIKVIDACI POJISTNÉ UDÁLOSTI STAVBY V MODELOVÝCH SITUACÍCH

VALUATION IN THE SETTLEMENT OF BUILDING INSURANCE CLAIM IN MODEL SITUATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Matyáš Růžek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2024

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Matyáš Růžek**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2023/24
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Ocenění při likvidaci pojistné události stavby v modelových situacích

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Na základě stavebně–technického popisu vybrané stavby bude stanovena pojistná hodnota navrženou metodou a následně dle běžně používaných metodik v simulovaných situacích. Jednotlivé způsoby ocenění budou vzájemně porovnány, vyhodnoceny a navržen postup optimální v souladu se zahraničními oceňovacími standardy.

Cíle diplomové práce:

Analýza stávajících metod výpočtu pojistného plnění standardně aplikovaných v České republice. Návrh nové metodiky ocenění staveb pro přesnější stanovení pojistného plnění včetně harmonizace se zahraničními oceňovacími standardy.

Seznam literatury:

ORT, P.; ORTOVÁ - ŠEFLOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. 1. vydání. Praha 2: Nakladatelství Leges, s.r.o. 2017, 144 s. ISBN: 978-80-7502-234-9.

SCHRAM, J. F. Real estate appraisal. Issue 2nd. Bellevue, Wash: ROCKWELL PUBLISHING, 2006, 548 p. ISBN: 18-80-5125-2., s.r.o., 2018. 237 s. ISBN 978-80-44-6.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2023/24

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je porovnání a vyhodnocení přístupů a metod oceňování vybrané stavby (budovy) pro pojistné účely. Práce je motivována perspektivou harmonizace tuzemské legislativy, upravující oceňování nemovitostí, se zahraničními oceňovacími standardy. Teoretická část práce uvádí legislativní rámec pojišťovnictví a definuje klíčové pojmy a principy v oblasti oceňování v rozsahu daném pro potřeby pojišťoven. Analýzou tuzemských přístupů a metod oceňování, tak i přístupů a metod vycházející ze zahraničních standardů se hledá společná výchozí základní platforma pro harmonizaci oceňovacích standardů. V praktické části, pro simulaci postupů v rámci likvidace pojistné události a komparaci oceňovacích metod, byla zvolena referenční stavba, existující rodinný dům v okrese Karviná. Na základě stavebně technického popisu referenční stavby je provedeno ocenění několika zvolenými metodami a následně podle běžně používaných metodik pojišťoven. Získané hodnoty jsou porovnány a v závěru práce se uvádí návrh optimálního přístupu k oceňování staveb s cílem přesnějšího výpočtu pojistného plnění. Výzkumné metody použité v diplomové práci jsou řešerše domácí a zahraniční literatury, analýza, komparace, vlastní výpočty, simulace a metody oceňování staveb v nutném rozsahu platných legislativních norem.

Abstract

The subject of the diploma thesis is the comparison and evaluation of approaches and methods of valuation of selected building for insurance purposes. The thesis is motivated by the perspective of harmonization of domestic legislation regulating real estate valuation with foreign valuation standards. The theoretical part of the thesis presents the legislative framework of insurance and defines key concepts and principles in the field of valuation to the extent given for the needs of insurance companies. The analysis of domestic approaches and methods of valuation, as well as approaches and methods based on foreign standards, seeks a common initial basic platform for the harmonization of valuation standards. In the practical part, a reference building, an existing family house in the Karviná district, was chosen to simulate procedures within the framework of liquidation of an insured event and comparison of valuation methods. Based on the construction description of the reference building, the valuation is carried out using selected methods and then according to commonly used methodologies of insurance companies. The values obtained are compared and at the end of the work there is a proposal for an optimal approach to the valuation of buildings with the aim of more accurate calculation of insurance claims. The research methods used in the thesis are searches of domestic and foreign

literature, analysis, comparison, own calculations, simulation and methods of valuation of buildings within the necessary scope of applicable legislative standards.

Klíčová slova

Cena, hodnota, nemovitá věc, oceňovací přístupy, metody oceňování, pojistná částka, pojistná hodnota, pojistné plnění, reprodukční náklady, zahraniční oceňovací standardy, harmonizace.

Keywords

Price, value, immovable property, valuation approaches, valuation methods, sum insured, insurance value, insurance claim, replacement costs, foreign valuation standards, harmonization.

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

RŮŽEK, Matyáš. Ocenění při likvidaci pojistné události stavby v modelových situacích [online]. Brno, 2024 [cit. 2024-05-08]. Dostupné z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/143852>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce, paní Ing. Monice Doležalové, za cenné rady, podněty a připomínky. Moje díky patří také моým rodičům za podporu a dobré zázemí po celou dobu studia.

OBSAH

OBSAH.....	11
1 ÚVOD	15
2 REŠERŠE SOUČASNÉHO STAVU	16
2.1 Úvod do pojišťovnictví	17
2.1.1 <i>Legislativní rámec podnikání v pojišťovnictví v ČR.....</i>	18
2.1.2 <i>Neživotní pojištění</i>	18
2.1.3 <i>Legislativní rámec pojištění majetku.....</i>	19
2.1.4 <i>Pojištění proti škodám na majetku</i>	24
2.1.5 <i>Inflace, škodní inflace a její vliv na pojistnou hodnotu.....</i>	26
2.1.6 <i>Varianty nabízených pojistných produktů.....</i>	28
2.1.7 <i>Druhy pojistných hodnot pojištěné stavby.....</i>	29
2.1.8 <i>Vybrané škodní události v sektoru rodinných domů</i>	31
2.1.9 <i>Likvidace pojistné události</i>	34
2.1.10 <i>Pojistné, pojistné plnění a daň z přidané hodnoty.....</i>	35
2.2 Úvod do oceňování majetku	36
2.2.1 <i>Legislativa oceňování nemovitých věcí v ČR.....</i>	37
2.2.2 <i>Oceňování a zákon o oceňování majetku</i>	38
2.2.3 <i>Oceňování staveb</i>	38
2.2.4 <i>Základní kategorie hodnoty nemovitých věcí.....</i>	39
2.2.5 <i>Volba oceňovacího přístupu</i>	40
2.3 Oceňování staveb v pojišťovnictví.....	40
2.3.1 <i>Nákladový přístup oceňování (Cost Approach)</i>	41
2.3.2 <i>Metody nákladového přístupu (Cost Approach Methods).....</i>	42
2.3.3 <i>Oceňování staveb a typy pojistné hodnoty</i>	42
2.3.4 <i>Opotřebení staveb.....</i>	43
2.3.5 <i>Závěr</i>	44
2.4 Zahraniční oceňovací standardy	44
2.4.1 <i>Organizace</i>	44
2.4.2 <i>Oceňování podle zahraničních standardů.....</i>	46
2.4.3 <i>Oceňovací přístupy a metody IVS.....</i>	46
2.4.4 <i>Oceňovací přístupy a metody RICS.....</i>	48

2.4.5	<i>Oceňovací přístupy a metody EVS</i>	49
2.4.6	<i>Komparace IVS a EVS</i>	52
2.4.7	<i>Závěr</i>	52
2.5	Komparace tuzemského přístupu a zahraničních přístupů oceňování.....	53
2.5.1	<i>Oceňování podle české legislativy</i>	53
2.5.2	<i>Oceňovací přístupy podle zahraničních standardů</i>	53
2.5.3	<i>Metody stanovení hodnoty majetku na bázi nákladového přístupu podle zahraničních standardů</i>	54
3	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ	57
3.1	Zkoumaná oblast	57
3.1.1	<i>Vymezení zkoumané oblasti ve struktuře služeb v pojišťovnictví</i>	57
3.1.2	<i>Metody výpočtu pojistného plnění</i>	58
3.2	Výzkumný problém.....	59
3.2.1	<i>Optimální postup stanovení pojistné hodnoty</i>	60
3.2.2	<i>Oceňování v procesu likvidace pojistné události</i>	62
3.2.3	<i>Simulace procesu likvidace pojistné události</i>	63
4	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	65
4.1	Postup stanovení pojistné hodnoty stavby	66
4.2	Běžně používané metodiky stanovení pojistné hodnoty rodinného domu.....	67
4.2.1	<i>Pojišťovny, které doporučují vlastní pojistnou částku pro pojištění stavby</i>	68
4.2.2	<i>Pojišťovny, které nedávají k dispozici vlastní pojistnou částku</i>	68
4.2.3	<i>Zdůvodnění neuvedení vlastního návrhu pojistné částky</i>	69
4.3	Pojistná hodnota stanovená navrženou metodou.....	69
4.3.1	<i>Oceňovací model na bázi obvyklé ceny</i>	70
4.3.2	<i>Oceňovací model na bázi technicko hospodářských ukazatelů</i>	70
4.3.3	<i>Oceňovací model na bázi reprodukčních nákladů</i>	70
4.3.4	<i>Oceňovací model České asociace pojistitelů ČAP</i>	71
5	VLASTNÍ ŘEŠENÍ / DOSAŽENÉ VÝSLEDKY	73
5.1	Případová studie ocenění pojistné hodnoty rodinného domu.....	73
5.1.1	<i>Vymezení předmětu pojištění a ocenění</i>	73
5.1.2	<i>Analýza časového průběhu trvání pojistného vztahu</i>	74
5.1.3	<i>Model zkoumané oblasti</i>	77
5.1.4	<i>Stavebně-technický popis a konstrukčně-materiálová charakteristika</i>	78
5.1.5	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i>	83
5.2	Pojistná částka dle běžně používaných metodik	85
5.2.1	<i>Pojistná částka rodinného domu, nabídka pojišťoven</i>	86

5.2.2	Požadované údaje.....	87
5.2.3	Ověření získaných dat.....	88
5.3	Stanovení pojistné hodnoty navrženou metodou	89
5.3.1	Stanovení pojistné hodnoty na bázi obvyklé ceny.....	90
5.3.2	Stanovení pojistné hodnoty na bázi technicko-hospodářských ukazatelů	92
5.3.3	Stanovení pojistné hodnoty na bázi reprodukčních nákladů	94
5.3.4	Stanovení pojistné hodnoty podle asociace pojistitelů ČAP	97
5.4	Komparace vlastních výsledků ocenění pojistné částky s nabídkou pojistitelů	98
5.4.1	Porovnání pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty.....	98
5.4.2	Analýza a vyhodnocení výsledků	99
5.5	Návrh nové metody ocenění staveb typu rodinného domu pro přesnější stanovení pojistného plnění	100
5.5.1	Analýza procesu výpočtu pojistného plnění.....	100
5.5.2	Návrh nové metody a optimalizace postupu výpočtu pojistného plnění	102
5.5.3	Náhradová metoda ocenění pojistné hodnoty.....	105
5.5.4	Harmonizace se zahraničními oceňovacími standardy	105
6	DISKUZE.....	108
7	ZÁVĚR.....	111
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	112
	BIBLIOGRAFICKÁ CITACE	112
	POUŽITÁ LEGISLATIVA	115
	SEZNAM ZKRATEK.....	116
	SEZNAM TABULEK	117
	SEZNAM GRAFŮ	117
	SEZNAM DIAGRAMŮ	118
	SEZNAM OBRÁZKŮ	118
	SEZNAM PŘÍLOH	118

1 ÚVOD

Život celé společnosti i jednotlivců je plný nahodilých událostí a potenciálních nebezpečí, před jejichž škodlivými dopady se někteří lidé snaží předem chránit. Do života všech lidí a do všech forem podnikatelské činnosti nepředvídatelně zasahuje jak působení přírodních sil, tak aktivity jiných subjektů. *„Mimořádné události se prostě stanou, ale dopředu nikdo neví kdy. Jen mezi lety 1997 a 2013 naším územím protekla tisíciiletá voda celkem třikrát.“* (Z+i ČKAIT, 230621) Negativní události, i když částečně předvídatelné, nelze zcela eliminovat. Prevence však dokáže minimalizovat jejich dopady a rozsah škod, přičemž *„Pojištění je považováno za nástroj finanční eliminace negativních důsledků nahodilosti.“* (Ducháčková, 2015) Podle Řezáče (2011) je pojištění *„historicky ověřený a v tržním prostředí osvědčený způsob eliminace následků nahodilé události“*.

Ort (2017) uvádí, že statistiky EU a USA ukazují, že objem finančních prostředků v pojištnictví překonává objem aktiv u bank i spořitelen. Pojištnictví se tak stává klíčovým sektorem ekonomiky s velkým růstovým potenciálem zejména v oblasti oceňování majetku.

Finanční prostředky vynaložené na pojistné jsou nemalé a v případě škodní události, pojištěný očekává přiměřenou náhradu škody v podobě pojistného plnění. *„Z aplikace modelu teorie her plyne pro individuální ekonomický subjekt doporučení, nahradit riziko velké ztráty jistotou malé ztráty; tedy zvolit strategii uzavřít pojištění.“* (Daňhel, 2006)

Při sjednávání pojištění je nezbytné stanovit hodnotu předmětu pojištění, aby se zjistilo, na jakou pojistnou částku lze uzavřít pojistnou smlouvu, a po nahodilé škodní události znovu, za účelem zjištění, do jaké výše může být případné pojistné plnění vyplaceno. *„V současnosti pojišťovny v tuzemsku většinou využívají zjednodušenou metodiku nebo přenechají odhad pojistné hodnoty pojištěnému. Očekává se však zkvalitnění tohoto procesu v budoucnu.“* (Ort, 2015)

„Ocenění je akt nebo proces vytváření názoru na hodnotu aktiva. Předmětným aktivem může být cokoli, od výtvarného umění po stroje a zařízení nebo dokonce konkrétní typ podnikání.“ (Appraisal institute, 2013, vlastní překlad) Předmětem oceňování může být zdraví, život, movitý i nemovitý majetku, cenné papíry, dluhy, závazky, práva k věcem, firmy a jiná aktiva. Těsné spojení oceňování s pojištnictvím představuje jeden z nejsložitějších oborů financí s rozsáhlým vlivem na národní hospodářství.

2 REŠERŠE SOUČASNÉHO STAVU

Rešerše je zaměřena na vymezení legislativního rámce obou vědních oborů, pojišťovnictví a oceňování a uvedení pojmů a postupů podstatných jak pro oceňování, tak i pro likvidaci pojistné události. Rešerše se rovněž věnuje zahraničním oceňovacím standardům, které jsou považovány za jeden ze zdrojů poznatků a opěrný pilíř pro subjekty, které se věnují oceňování v České republice.

Oblast, které se práce věnuje, je značně průřezová. Je proto je nutné charakterizovat jednotlivé oblasti výzkumu a z nich vybrat atributy, které jsou pro dané téma podstatné. Smyslem rešerše je uvedení čtenáře do okruhu působení vědních ekonomických oborů, oceňování a pojišťovnictví, jakož i uvedení poznatků o zahraničních oceňovacích standardech. V zájmu pochopení, předcházení nedorozumění nebo sporného výkladu textu, je v kapitolách uveden výběrový výčet a vysvětlení pojmů a podstatných náležitostí.

Standardizace některých pojmů, se kterými se v diplomové práci pracuje

Z pohledu předpokládané harmonizace národních a zahraničních oceňovacích standardů se v dalším textu, v souladu se zahraničními oceňovacími standardy, namísto pojmu „metodika oceňování“, používaného v českém prostředí, používá pojem „oceňovací přístup“ (Valuation Approach). Pojem metodika se používá jen v odkazech na českou legislativu a případně v citacích z literatury.

„V oblasti oceňování se pojem metodika (v angličtině methodology) používá k popisu postupu, kterým oceňovatel provádí ocenění nemovitosti. Pro dané ocenění tedy metodika zahrnuje výběr přístupu (přístupů), které má oceňovatel použít, volbu metody (metod) a použití modelů nebo technik za účelem interpretace vstupů pro ocenění a stanovení závěrů na jejich základě.“ (EVS, 2020, vlastní překlad)

Dále se v práci, pro osobu, provádějící ocenění aktiva, používá pojem „oceňovatel“ (Valuer). Pojem „odhadce“ (Appraiser) se v textu vyskytuje jen v citacích, nebo v názvech českých organizací. Ačkoli se význam těchto termínů může v angličtině částečně překrývat, "Valuer" je oficiálnější termín používaný pro osobu kvalifikovanou k poskytování odborného oceňování nemovitostí, "appraisal" může někdy znamenat méně formální nebo obecnější odhad.

Mezinárodní oceňovací standardy IVS, britská asociace RICS, obojí verze 2022 i Evropské oceňovací standardy EVS verze 2020, důsledně používají termín "oceňovatel" Valuer v celém

dokumentu. Pojem "odhadce" appraiser ve standardech IVS a RICS není použit vůbec, v EVS je použit jen několikrát, v citacích a odkazech.

2.1 ÚVOD DO POJIŠŤOVNICTVÍ

Pojišťovnictví je založeno na tom, že pojišťovny jako finanční instituce chrání své klienty před nepříznivými důsledky nahodilých událostí a jimi způsobenými škodami. Pojišťovny poskytují produkty životního a neživotního pojištění. S cílem získání pojistné ochrany platí klienti určenou částku pojistného v závislosti na výši podstupovaného rizika pojistitelem. Pokud dojde k nahodilé škodní události a pojišťovna uzná škodní událost coby pojistnou událost i nárok na výplatu, obdrží pojištěný dohodnuté pojistné plnění. Pojišťovna kumuluje od klientů finanční prostředky a většinou s určitým časovým odstupem může dojít k výplatě pojistného plnění. Tato časová prodleva může být velmi dlouhá, zejména v případě životního pojištění a pojištění odpovědnosti. U neživotního pojištění může, ale nemusí, klient pojistné plnění obdržet. U životního pojištění klient obdrží pojistné plnění po dosažení určitého věku, nebo je obdrží osoba nebo osoby určené pro převzetí nároku po zemřelém účastníkovi ve formě odbytného a jednorázového vyrovnání.

Na pojišťovnictví lze nahlížet jako na nevýrobní odvětví národního hospodářství, které umožňuje finanční eliminaci negativního působení nahodilých událostí na ekonomickou a jinou lidskou činnost a majetek. Bez přiměřeného pojištění není odpovídající ochrana před vznikem škody na majetku nebo zdraví a následná škoda se hradí z vlastních zdrojů. Pojišťovací činností se rozumí přebírání pojistných rizik na základě uzavřených pojistných smluv a mezi pojišťovací činnosti se řadí uzavírání pojistných smluv, správa pojištění, poskytování plnění z pojistných smluv a další.

Podle údajů ČNB (2022) k 31.12.2022 působilo na českém pojistném trhu 42 subjektů (41 pojišťoven a jedna zajišťovna). Z celkového počtu se většina řadí mezi neživotní pojišťovny, těch bylo 25, čistě životních pojišťoven bylo 5 a zbývajících 11 pojišťoven je se smíšenou činností.

V posledních letech jsme svědky nárůstu cen staveb, určených k bydlení, a to jak bytových domů, tak současně i cen bytů a rodinných domů. Nejedná se jen o růst tržních cen nových staveb, který je způsoben vysokou poptávkou po bydlení, ale aktuálně jde i o rychlý růst cen staveb existujících a stejně tak cen stavebních materiálů a prací, které byly začátkem roku 2023 asi o 40 procent vyšší, než v roce 2021.

Vzhledem k tomu, že málokdo disponuje neomezenými prostředky, některé pojistné smlouvy jsou v zájmu celé společnosti, vyžadovány zákonem, je to například pojištění

odpovědnosti z provozu motorových vozidel. Obecně nejznámějšími produkty na trhu pojišťovnictví, kromě pojištění vozidel, jsou různé formy dobrovolného pojištění domácnosti a staveb.

2.1.1 Legislativní rámec podnikání v pojišťovnictví v ČR

Hospodářský obor pojišťovnictví je zařazen do pojišťovacího práva. Právní podmínky podnikání a výkonu činnosti subjektů poskytujících pojišťovací služby, tedy pojistitelů, zprostředkovatelů, likvidátorů a subjektů provozujících zajišťovací činnosti upravuje zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví. Zákon definuje pojišťovací činnost jako „*přebírání pojistných rizik na základě uzavřených pojistných smluv a plnění z nich a činnost směřující k předcházení vzniku škod a zmírňování jejich následků.*“ Zákon je odrazem předpisů EU, které byla ČR povinna implementovat. Ve smyslu zákona o pojišťovnictví se v České republice do oboru pojišťovnictví zahrnují všechny pojišťovací a zajišťovací instituce, které splňují podmínky k provozování pojišťovací a zajišťovací činnosti. Zákon o pojišťovnictví zapracovává Směrnici Rady 91/371/EHS z roku 1991 o provedení Dohody mezi Evropským hospodářským společenstvím a Švýcarskou konfederací o přímém pojištění jiném než životním a navazuje na Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1094/2010 z roku 2010 o zřízení Evropského orgánu dohledu.

Další zákonnou úpravu podnikání v pojišťovnictví představuje legislativa související, jako je zákon č. 377/2005 Sb. o doplňkovém dohledu nad bankami, spořitelními a úvěrními družstvy, pojišťovnami a obchodníky s cennými papíry ve finančních konglomerátech a o změně některých dalších zákonů (o finančních konglomerátech) a zákon č. 170/2018 Sb. o distribuci pojištění a zajištění a Směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2009/138/ES o přístupu k pojišťovací a zajišťovací činnosti a jejím výkonu.

2.1.2 Neživotní pojištění

Diplomová práce se věnuje neživotnímu pojištění, a sice pojištění majetku, konkrétně staveb. Jedná se o tzv. pojištění škodové a jedná se o formu plného pojištění, tedy pojištění na plnou hodnotu. Charakteristickým rysem pro neživotní pojištění je, že pracuje s absolutně nahodilými jevy, na rozdíl od životního pojištění (obnosové, sumové), které pracuje s jevy relativně nahodilými. Neživotní pojištění je konstruováno za účelem ochrany proti nahodilým příčinám a zdrojům vzniku škodní události a není rezervotvorné. Ducháčková (2015) uvádí, že u pojištění na plnou hodnotu je majetek nutné ocenit a stanovit pojistnou hodnotu jako novou, časovou či obvyklou cenu, což vyplývá z pojistné praxe. V tom případě může nastat podpojištění či přepojištění. V případě nemovitých věcí se stanovuje především nová cena.

Objem pojišťovaných rizik proti škodní / pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím je u neživotního pojištění obsáhlejší než u životního pojištění. Rozdílné jsou i smluvní podmínky. U neživotního pojištění se praktikuje sjednávat smlouvy na krátký čas, zpravidla na jeden rok, s možností automatického prodloužení smlouvy. U životního pojištění se používají dlouhodobé pojistné smlouvy.

2.1.3 Legislativní rámec pojištění majetku

Právní úprava vztahů mezi klientem a pojistitelem, kterou vymezuje nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ, 2012) ve smyslu ustanovení paragrafů 2758-2872 systematicky patří k závazkům z odvážných smluv (závisí-li podle ujednání stran prospěch, anebo nepospěch alespoň jedné ze smluvních stran na nejisté události). Specifika pojištění majetku upravují ustanovení paragrafů 2849-2855. Pojištění je všeobecně dobrovolné, ledaže zákon takovou povinnost ukládá, např. povinné ručení. V této kapitole jsou v návaznosti na téma práce v nutném rozsahu vybrány a vysvětleny vybrané pojmy v oboru.

Princip pojištění

Pojištění je právní vztah rovnocenných subjektů uzavřeném na základě pojistné smlouvy. Jeho smyslem je zmírnit nepříznivé důsledky některých nahodilých událostí pomocí preventivního opatření, pojistné ochrany v rozsahu uzavřené pojistné smlouvy. Pojištění vzniká mezi pojistníkem a pojistitelem uzavřením pojistné smlouvy ve prospěch pojištěného. Na pojistnou smlouvu jsou navázány pojistné podmínky a další smluvní ujednání.

Škodové pojištění

NOZ (2012) uvádí, že *„Při škodovém pojištění poskytne pojistitel pojistné plnění, které v ujednaném rozsahu vyrovnává úbytek majetku vzniklý v důsledku pojistné události.“* Škodové pojištění vychází ze vztahu mezi výší pojistné částky a pojistné události, avšak *„Pojistné plnění je závislé na výši nastalé škody, jehož účelem je náhrada vzniklé škody. Pojištěný nemůže získat od pojistitele pojistné plnění vyšší než je škoda - nemůže se obohatit.“* (Kameníková a kol., 2008)

Účastníci pojistného vztahu

Pojistitel, v legislativě i literatuře běžně používaný pojem, v našem prostředí, podle zákona 277/2009 Sb. o pojišťovnictví, právnická osoba, která má povolení České národní banky k provozování pojišťovací činnosti. NOZ (2012) uvádí v Oddílu Pojištění, pojistitele jako toho, kdo

se pojistnou smlouvou zavazuje vůči pojistníkovi poskytnout jemu nebo třetí osobě pojistné plnění, nastane-li nahodilá škodní událost krytá pojištěním (pojistná událost).

Pojistník, jako právnická nebo fyzická osoba s pojistitelem uzavírá pojistnou smlouvu ve prospěch pojištěného.

Pojištěný je ten subjekt, v jehož prospěch se pojistná smlouva s pojistitelem uzavírá, a v případě uznané pojistné události a při hladkém průběhu likvidace obdrží od pojistitele přiměřené pojistné plnění.

Pojistná smlouva

Právní ukotvení pojistné smlouvy v Československu v letech (1964-2013) představoval Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě. V současnosti je to Občanský zákoník 89/2012 Sb. Pojistná smlouva je podle občanského zákoníku smlouvou o finanční službě, stejně jako jiné spotřebitelské smlouvy týkající se bankovních, úvěrových, platebních a podobných služeb. *„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.“* (NOZ, 2012)

Moderní pojistná smlouva je právní dokument, nepředstavuje neměnné ujednání o konstantních podmínkách pojištění. Je to smlouva „živá“ a měla by se průběžně udržovat ve stavu odpovídajícím aktuálním podmínkám na trhu, reflektovat subjektivní potřeby a požadavky pojištěného, odrážet současnou hodnotu majetku a vývoj jak pojistného trhu, tak i platné legislativy. Pojistná smlouva starší nebo neaktualizovaná 3 a více let výše uvedené zřejmě nesplňuje. Pojistná smlouva platí až do vypořádání závazků.

Pojistné podmínky

Pojistná smlouva je provázena dalšími dokumenty, které jsou její nedílnou součástí. Zpravidla jsou to „Všeobecné pojistné podmínky“ a „Doplňkové pojistné podmínky“. Pojistné podmínky vymezují skutečnosti o vzniku, trvání a zániku pojištění, pojistnou událost, výluky z pojištění a způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost. Všeobecné pojistné podmínky se týkají celé pojistné smlouvy, Doplňkové pojistné podmínky upravují přímo konkrétní typ pojištění. Obě tato smluvní ujednání tvoří nedílnou součást Pojistné smlouvy a pojistník s nimi musí být před uzavřením pojistné smlouvy prokazatelně seznámen.

Majetek

Podle (NOZ, 2012) „souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejích dluhů.“ Bližší specifikace majetku, který je předmětem pojištění, se uvádí ve všeobecných pojistných podmínkách pojistitelů.

Věc jako předmět pojištění

Občanský zákoník uvádí věc výslovně jako „vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ (NOZ, 2012) Hmotná věc je pak ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Za věc lze považovat movité i nemovité věci jako např. rodinný dům, rekreační budovu, bytový dům, stavební materiál, věci sloužící k výstavbě, opravám nebo rekonstrukci pojištěné nemovité věci, dočasné stavby a zařízení staveniště a podobně. **Pojištění věci lze sjednat pouze jako škodové pojištění.** Další faktory, jako ovladatelnost, užitečnost a vyloučení některých objektů z pojmu „věc“ pro posouzení zvoleného předmětu ocenění nejsou pro zpracování diplomové práce podstatné, a proto nejsou uvedeny.

Hodnota věci a pojistný zájem

„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ (NOZ, 2012). Zákonné vyjádření uvádí, že „pojištěnou hodnotou pojistného zájmu (předmětem pojištění) může být jak věc jednotlivá, tak i věc hromadná, resp. soubor věcí.“ Občanský zákoník pojem věc dále neupřesňuje, pouze dělí věci na movité a nemovité. „Hodnota je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů.“ (Kledus, 2012) „Je zajímavé, že rozdíl mezi hodnotou a cenou v běžné praxi není v češtině zřejmě tak výrazně cítěn jako v jiných jazycích.“ (Zazvonil, 1996) Hodnotou předmětu je v pojišťovnictví myšlena nová, časová nebo obvyklá cena.

Pojistná částka jako limit pojistného plnění

Podle Občanského zákoníku (2012) představuje pojistná částka, dohodnutá v pojistné smlouvě, horní hranici, neboli limit pojistného plnění. Pokud je možné při uzavření smlouvy o pojištění majetku určit jeho aktuální pojistnou hodnotu, určí se na návrh pojistníka horní hranice pojistného plnění pojistnou částkou ve výši odpovídající pojistné hodnotě pojištěného majetku. Pojistitel má právo přezkoumat při uzavření smlouvy hodnotu pojištěného majetku. Nelze-li při pojištění majetku určit jeho pojistnou hodnotu, dohodne se na návrh pojistníka horní hranice, limit pojistného plnění.

U škodového pojištění stavby „*Pojistná částka má vyjadřovat pojistnou hodnotu budovy. Pojistná částka se stanoví na základě ocenění pojištěné budovy. Není – li možné stanovit pojistnou hodnotu, stanoví tuto hodnotu na vlastní odpovědnost pojištěný.*“ (Ort, 2015) Za její stanovení a udržování její správné výše během trvání pojištění odpovídá pojistník. Pojistná částka je jednou z nejdůležitějších veličin ve výpočtu pojistného plnění. Pojišťovna se odpovědnosti za pojistnou částku, v souladu s ustanovením NOZ, zbavuje ujednáním ve všeobecných pojistných podmínkách, které jsou nedílnou součástí pojistné smlouvy.

Výši pojistné částky při pojištění na cenu novou (výchozí cena) představuje reprodukční hodnota. U pojištění na cenu časovou je to věcná hodnota, čili hodnota reprodukčních nákladů snížená o opotřebení. U pojištění na cenu dohodnutou je to především tržní hodnota.

Je třeba uvést, že pojistná částka se v pojistné smlouvě stanoví jak u pojištění škodového (neživotního, zájmového), tak i u obnosového pojištění (sumové pojištění osob). Rozdíl mezi oběma formami pojištění je ten, že oproti škodovému pojištění, u obnosového plnění se pojistné plnění obvykle vyplácí v plné výši sjednané pojistné částky a výše škody nehraje rozhodující roli. Práce se věnuje pojištění škodovému, které je typickou formou pojištění pro pojištění majetku. Vymezení zkoumané oblasti z pohledu forem pojištění je uvedeno v kapitole 2.1.6.

Pojistná hodnota

Podle toho, na jaké vlastnosti nemovitosti se klade důraz a pro jaké účely je oceňována, lze hodnotu dělit do mnoha kategorií, např. účetní hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a pro účely pojištění je to pojistná hodnota.

Pojistná hodnota je částka stanovená nezávislým oceňovatelem na stav předmětu bezprostředně před škodní událostí a v ideálním případě by se mohla rovnat pojistné částce stanovené při uzavření pojistné smlouvy. „*Pojistnou hodnotu (Insurable Value) tvoří náklady na nahrazení poškozeného majetku materiálem stejného druhu a kvality bez odpočtu opotřebení.*“ (EVS, 2020, vlastní překlad)

Pojistná událost u škodového pojištění

Pojistnou událostí v rámci škodového pojištění je nahodilá škodní událost, ze které na základě podmínek pojistné smlouvy vyplývá povinnost pojistitele vyplatit pojištěnému pojistné plnění. „*Nejistota je fundamentální rys pojišťovnictví, protože jak počet škod, tak jejich výše a rozložení v čase má nahodilý charakter.*“ (Daňhel, 2006)

Škodové pojištění se nevztahuje na přirozený běh událostí (stárnutí, opotřebení atp.) a kryje jen náhodu, nikoli úmysl či nedbalost. Podmínkou je skutečnost, že škodní událost je

skutečně nahodilá, nepředvídatelná a za vzniklou újmu neodpovídá jiná osoba. Pojištění začíná dnem uvedeným v pojistné smlouvě jako počátek pojištění. Ke nahodilé škodní události musí dojít v průběhu trvání pojištění.

Pojištění rodinných domů patří do oblasti škodového pojištění. Pokud se jedná o pojištění stavby rodinného domu, pojistit se dá vždy jen proti ceně opravy, bohužel, nikdy proti strachu, úzkosti, ztrátě soukromí nebo závislosti na vnějších podmínkách. Je však možné učinit preventivní opatření, aby škodní událost buď vůbec nenastala, popř. zvolit takový přístup, aby škoda byla, pokud možno, co nejnižší.

Zničení věci

Čili celková ztráta nastává, přesahují-li náklady na opravu hodnotu věci před jejím poškozením a věc se v důsledku škodní události považuje za zničenou. „*Oprava věci musí být smysluplná a respektovat zájem poškozeného na integritě poškozené věci.*“ (Sztefek, Géci, 2022)

Valorizace pojistné částky

I kdyby na začátku pojištění pojistná částka k datu ocenění odpovídala přesně skutečné pojistné hodnotě, dlouhodobý charakter pojistného procesu v průběhu času způsobí, se tato dvě čísla začnou od sebe vzdalovat. V případě nemovitostí většinou pojistná hodnota roste a proto je třeba vzniklou diferenci průběžně kontrolovat a pojistnou částku podle potřeby navyšovat. Většina pojišťoven u svých pojišťovacích produktů nabízí výroční valorizaci, aktualizaci pojistné částky valorizačním indexem. Podle nové pojistné částky se pochopitelně přepočítá, zvýší i pojistné pro následující pojistné období. Valorizační index pro pojištění staveb vychází obvykle z vývoje stavebního cenového indexu za uplynulý pojistný rok. Stavební cenový index se stanoví podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem nebo agenturou ÚRS Praha, zejména v souvislosti s inflací. Valorizace slouží k aktualizaci reálné hodnoty pojistné částky dohodnuté v pojistné smlouvě. Pokud je v pojistné smlouvě sjednána valorizace, je pojistitel oprávněn upravit výši pojistné částky a pojistného v závislosti na vývoji tržních cen stavebních děl, prací a materiálů, přičemž pojistník je oprávněn návrh valorizace kdykoliv v průběhu pojištění odmítnout. Jinými slovy, v pojistné smlouvě uvedená pojistná částka je tato stanovena jako limit, nejvyšší možné plnění, a v ideálním případě by po celou dobu pojištění, díky valorizaci, měla následovat vývoj pojistné hodnoty pojištěné věci. Vzhledem k tomu, že růst cen stavebních materiálů a prací dlouhodobě vykazuje růstový trend, dá se s jistotou očekávat, že pojištěná nemovitost s pevně nastavenou, nevalorizovanou pojistnou částkou bude během několika let podpojištěná.

Výše pojistného plnění

Výše pojistného plnění se nemusí shodovat s limitem pojistného plnění. Pojistné plnění se sice vyplácí (maximálně) do výše hodnoty, kterou měla pojištěná věc bezprostředně před nahodilou škodní událostí, ale výpočet částky pojistného plnění určují i další smluvní podmínky, které stanoví Pojistná smlouva jakož i doprovodné Všeobecné pojistné podmínky. Výše pojistného plnění by měla odpovídat částce nutné k uvedení majetku do původního stavu, tedy do stavu, v jakém byl majetek před škodní událostí. Pojistnému plnění předchází prokázání, že předmětná škodní událost je skutečně událostí pojistnou, podléhající pojištění. Zbytky pojištěného majetku, který byl poškozený nebo zničený, zůstávají ve vlastnictví pojištěného.

Horní hranice pojistného krytí

Výše pojistného plnění vychází z ustanovení uvedených v Pojistné smlouvě a ve Všeobecných pojistných podmínkách, se kterými byl pojistník seznámen a souhlasí s nimi. Interní administrativní postupy pojišťovny a kalkulace ovšem veřejně přístupné nejsou. V pojistných podmínkách je sice uvedeno, že plnění vychází ze skutečné škody a je omezeno pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění, který je uvedený v pojistné smlouvě, ovšem postup ocenění skutečné škody uveden není.

Pojistník pojistnou částku stanovuje na vlastní odpovědnost. Pojistné plnění může být omezeno také limity pojistného plnění stanovenými v pojistných podmínkách.

2.1.4 Pojištění proti škodám na majetku

Pojištění proti škodám na majetku spadá podle zákona 277/2009 Sb. o pojištnictví (2009) do odvětví neživotních pojištění, škod způsobených požárem, výbuchem, vichřicí a jinými přírodními živly jako jsou blesk, povodeň, záplava, ale i pohybem půdy, nebo jinými pojistnými nebezpečími. Pojistná nebezpečí jako loupež, krádež nebo škody způsobené lesní zvěří musí být v pojistné smlouvě výslovně uvedena. Pojmy k pojištění majetku jako pojistná hodnota, pojistná částka, přepojištění a podpojištění vymezuje Občanský zákoník.

Význam pojištění majetku

Zájem o majetkové pojištění v posledních letech v ČR stoupá. Hlavním důvodem je častější výskyt přírodních katastrof a jejich následky. Objem napáchaných škod pojišťovna kompenzuje ve formě pojistného plnění uvedeného v uzavřené smlouvě.

Cena pojistné ochrany za posledních několik let výrazně vzrostla, a pojišťovny více dbají na skutečnou hodnotu nemovitých věcí.

Pojistné nebezpečí

je obecné označení pro možnou příčinu a zdroj vzniku škodní události. Pojistná nebezpečí jsou vyjmenována v konkrétní pojistné smlouvě a mohou jimi být, mimo jiné, například požár, záplava, povodeň, vloupání, jiné vyjmenované živly, vandalizmus atp.

Pojistné riziko

je pojem odlišný od pojistného nebezpečí a znamená míru ohrožení, koeficient pravděpodobnosti realizace nahodilé škodní události způsobené pojistným nebezpečím, resp. odchýlení oproti běžnému stavu. Lízalová (2014) uvádí, že „riziko obsahuje pochybnost o budoucnosti, vědomí, že vývoj nás může dostat do horší situace, než jakou očekáváme“.

Pojistné výluky

V pojistných podmínkách nebo přímo v pojistné smlouvě jsou stanoveny některé podmínky, za kterých nevzniká pojišťovně povinnost poskytnout pojistné plnění. Z pojištění jsou vyloučeny události, rizika a pojistná nebezpečí nebo předměty, na které se pojištění nevztahuje. Dělí se na **dobrovolné** výluky, kdy pojistník sám vyloučí některá nepravděpodobná rizika v zájmu snížení pojistného, a **nedobrovolné** výluky, respektive nepojistitelná rizika, jako jsou například dům v záplavové oblasti nebo válečné události. Výlukami pojistitel precizuje rozsah pojistného krytí a bývají uvedeny ve Všeobecných pojistných podmínkách i v Doplnkových pojistných podmínkách. Z pohledu pojištění rodinných domů jsou typické výluky na škody vzniklé úmyslným jednáním nebo hrubou nedbalostí pojištěného nebo člena domácnosti, jakož i škoda vzniklá v důsledku požití omamných látek, předměty zvláštní hodnoty a jiné. To, že škodní událost není likvidátorem uznána jako pojistná událost může být důsledkem povrchního chápání pojistníka při sjednávání nebo neznalost pojistné smlouvy a významu použitých pojmů a definic vymezených pojistnými podmínkami.

Spoluúčast

Spoluúčast je v pojistné smlouvě dohodnutá částka, kterou se pojistník přímo podílí na náhradě škody. Pokud je vyšší spoluúčast, pojistitel je ochoten akceptovat nižší pojistné, protože spoluúčast motivuje pojištěného k obezřetnému chování a přístupu k pojištěnému majetku.

Podpojištění

Zásadním rozhodnutím při podpisu pojistné smlouvy je stanovení pojistné částky. Současné znění občanského zákoníku (2012) uvádí, že „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 k výši pojistné hodnoty pojištěného majetku k datu ocenění."

Podobná definice je v EVS (2020) *„Pokud je pojistná částka nižší než pořizovací hodnota, poskytne se pojistné plnění za tu část škody, která odpovídá poměru mezi pojistnou částkou a pořizovací hodnotou (podpojištění)“.* (vlastní překlad)

Smluvní strany se v pojistné smlouvě mohou dohodnout, že pojistné plnění sníženo nebude. Při stanovení pojistné částky se tím rozumí nepoužití proměnných tržního charakteru a při stanovení pojistné hodnoty pak bez zahrnutí opotřebení.

Podle analýzy České asociace pojišťoven (ČAP, 2023), která vychází z detailní analýzy výsledků členských pojišťovacích ústavů, je aktuálně u nemovitostí na přiměřenou pojistnou částku uzavřena jen třetina smluv. Většinou jsou nemovitosti podpojištěny o 20 až 40 procent. Podpojištění se netýká pouze totálních škod, pojistitel může tento nárok uplatňovat i při řešení parciálních škod na součástech nemovitosti.

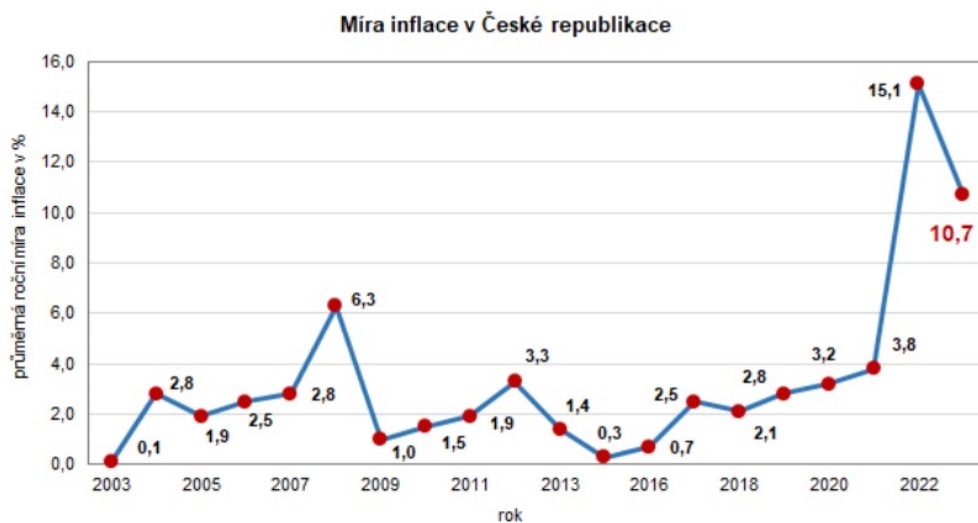
Z průzkumu České asociace pojišťoven vyplývá, že *„na 65 % Čechů má pojištěnou domácnost, 55 % chrání pojištěním svou nemovitost. Podle analýzy dat pojišťoven je ale jen třetina pojistných smluv nastavena na správnou výši pojistné částky, resp. limitu pojistného plnění – takovou, za kterou by bylo možné pořídit nové bydlení. Většina smluv je tak tzv. podpojištěna a 15 % smluv je uzavřeno dokonce na méně než poloviční pojistnou částku, resp. hodnotu, za kterou by bylo možné znovupořízení daného majetku.“* (ČAP, 2022)

Mluvčí pojišťovny Slavia, Václav Bálek uvádí, že *„Na trhu se v současnosti setkáte se smlouvami, které nikdo neupravoval klidně deset let“* (Ekonom, 230504) a doporučuje revizi smluv minimálně jednou za dva roky. Pravidlem je, že čím vyšší je nastalá škoda, tím větší je pravděpodobnost prověřování sjednané pojistné částky. Vzhledem k výše uvedenému *„lze podpojištění u velké škody namítnout skoro vždycky.“*

2.1.5 Inflace, škodní inflace a její vliv na pojistnou hodnotu

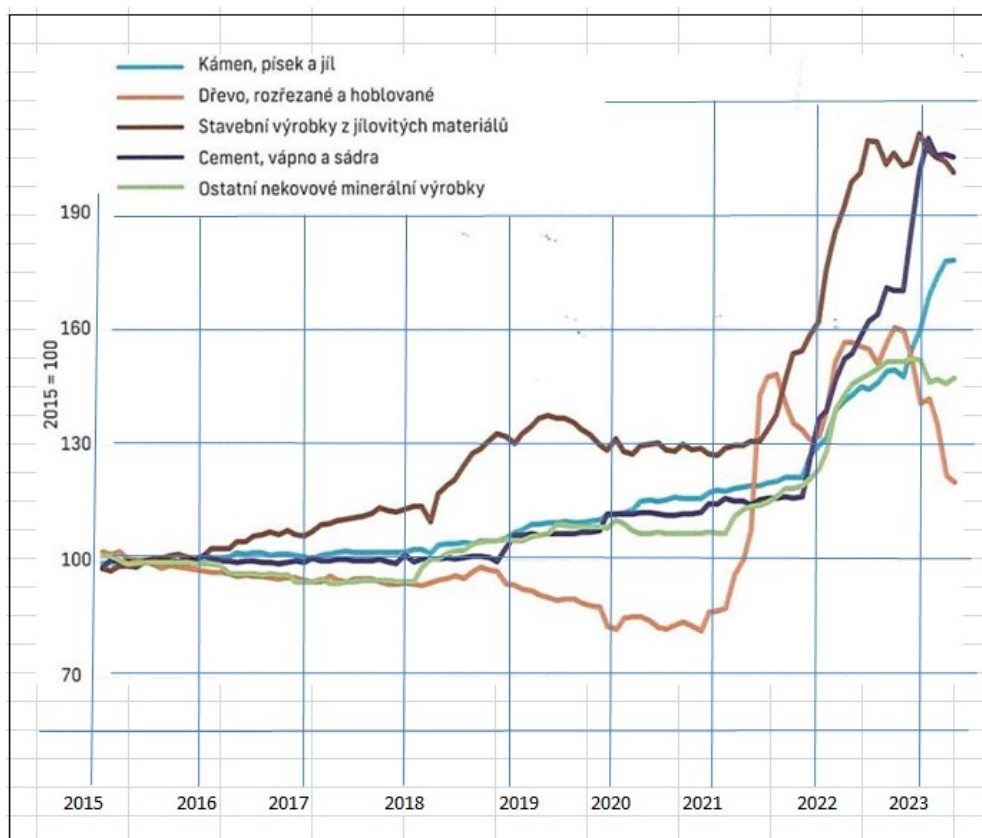
Podpojištění je dlouhodobě se vlekoucí problém a inflace ho dále akceleruje. Pojišťovny mluví o takzvané „škodní inflaci“. Ta se pohybovala v roce 2022 v intervalu 12 až 15 procent a typicky se jedná ve stavebnictví o meziroční růst cen materiálu a práce. CEO pojišťovny Allianz, Dušan Quis (2023) v rozhovoru pro časopis Ekonom uvádí, že *„pokud průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2022 byla ve výši 15,1 procent, tak každý, kdo neprovedl valorizaci pojistné částky, je v následujícím roce automaticky podpojištěný.“* Zároveň tvrdí, že podpojištěných staveb bylo už před rokem 2021, tedy „před covidem“, kolem 50 procent a odhaduje, že v různé míře

podpojištěných staveb jsou dnes až dvě třetiny. Průměrná míra inflace v České republice za rok 2023 činila dalších 10,7 %.



Graf č. 1 - Míra inflace za období 2003 až 2023 (Zdroj, <https://www.czso.cz/csu/xp/mira-inflace-v-ceske-republice-v-roce-2023>)

Korelaci cen stavebních materiálů a inflace ukazuje názorně následující graf.



Graf č. 2 - Vývoj indexu cen vybraných stavebních materiálů a výrobků za období od roku 2015 do roku 2023. (Cuřínová, 2023)

Výše uvedené o podpojištění, se možná změní. Česká vláda na zasedání 23. srpna 2023 schválila návrh Ministerstva financí České republiky (dále jen MF) na změnu v Občanském zákoníku, která se týká podpojištění. Podle návrhu MF by napříště oprávněná osoba měla obdržet pojistné plnění, odpovídající sjednané pojistné částce, na kterou je majetek pojištěn, i kdyby se jednalo o podpojištění. Bylo navrženo, aby napříště lidé dostávali pojistné plnění ve výši pojistné částky, kterou mají uvedenou v pojistné smlouvě, a to zejména v případech totálních škod. MF v důvodové zprávě uvádí, že *"dochází k dvojímu trestání pojištěného, který utrpěl vyšší škodu, než je horní hranice pojistného plnění vyjádřená pojistnou částkou, přičemž mu pojistitel ještě pojistné plnění sníží ponížením sjednané pojistné částky. To jistě nebylo záměrem zákonodárce."* (Zdroj, <https://www.mesec.cz/clanky/konec-trestu-za-podpojisten-nemovitosti-pojistovny-budou-pojistne-plneni-pocitat-jinak/>, Datum 24. 8. 2023)

Přepojištění

Při přepojištění, pokud je věc pojištěna na vyšší pojistnou částku, než je její pojistná hodnota k datu ocenění, při likvidaci pojistné události bude likvidátor vycházet ze skutečné pojistné hodnoty dané věci. Dá se konstatovat, že jak při podpojištění, tak i přepojištění se krátí pojistné plnění oproti očekávání pojištěného.

2.1.6 Varianty nabízených pojistných produktů

Aby se klienti nemuseli složitě rozhodovat, která nebezpečí ještě vyberou a která již ne, pojišťovny standardně nabízí výběr balíčků s rozdílným rozsahem pojištění i výši limitů pojistného plnění, obvykle nejlevnější základní, pak střední a nakonec nejvyšší variantu, která má také nejvyšší pojistné. Zejména u hodnotnější nemovitosti lze za plnohodnotné pojištění považovat nejvyšší variantu.

Základní varianta pojištění zpravidla pokrývá živelní nebezpečí, většinou sdružená pod názvem **FLEXA** (zkratka: fire, lightning, explosion, airplane) a zahrnuje požár, kouř, výbuch, přímý úder blesku, pád letadla včetně jeho částí nebo nákladu, sesuv půdy, aerodynamický třesk, vichřice nebo krupobití, pád stromů, stožárů a jiných předmětů, zřícení skal, zřícení lavin, tíhu sněhu nebo námrazy a zemětřesení nebo náraz dopravního prostředku. *„Živelní pojištění bývá konstruováno na principu nové hodnoty, tzn. pojistné plnění je vypláceno ve výši potřebné opravy nebo znovupořízení pojištěného majetku, který byl poškozen nebo zničen."* (Ducháčková, 2009)

„Každá pojišťovna má jiné varianty, varianty se od sebe liší nejen nabídkou krytím rizik, cenou, ale i částkou, do které dané riziko je pojištěno." (Ducháčková, 2015) Při srovnávání nabídek pojistitelů se lze setkat s obdobným dělením pojistných nebezpečí i cenových podmínek, a pak je

potřeba se při srovnávání nabízených produktů zaměřit na rozsah asistence a soubory věcí v těsné souvislosti s pojištěnou nemovitostí jako je garáž, dílna, věci v autě a tak podobně.

FLEXA je vždy na plnou hodnotu, na ostatní škody se vztahuje roční limit. U skupiny pojištěných pojistných nebezpečí FLEXA je pojistným limitem pojistná částka, u vyjmenovaných živlů tvoří limit většinou podíl z pojistné částky. Rozšířené varianty, obvykle deklarované jako varianta PLUS, rozšiřují pojistnou ochranu na další volitelná pojistná nebezpečí, jako vandalizmus, sprejerství, odcizení, rozbití skel, poškození zateplení a oplocení zvířaty a jiné. U těchto nebezpečí se limit sjednává jako horní hranice plnění bez ohledu na pojistnou částku nemovitosti.

V zájmu pojištěného je nutno pamatovat na skutečnost, že pojištění není charita, ale podnikatelská činnost, a proto se vyplatí podrobné studium pojistných podmínek, pokrytých rizik, výluk a z pohledu zaplaceného pojistného, zvážit poměr „cena služby / výkon“. Svoji váhu má i velikost, pověst, reference pojišťovny, kvalita asistenčních služeb a rychlost pojistného plnění.

2.1.7 Druhy pojistných hodnot pojištěné stavby

"Existuje několik různých typů hodnot. Pro účely oceňování je důležité rozlišovat mezi různými typy hodnoty a určit konkrétní druh hodnoty, kterou oceňovatel oceňuje. To je ve skutečnosti tak důležité, že hodnotící zprávy vždy obsahují konkrétní definici oceňované hodnoty. Různé typy hodnoty, které lze odhadnout při oceňování nemovitých věcí, zahrnují tržní hodnotu, investiční hodnotu, užitnou hodnotu, hodnotu zvláštní obliby, pojistnou hodnotu, likvidační hodnotu nebo hodnotu pokračujícího podniku." (Schram, 2006, vlastní překlad)

Typy pojistných hodnot na které lze sjednat pojistnou smlouvu

Významným aspektem při sjednávání pojištění staveb je výběr typu pojistné částky (hodnoty) do pojistné smlouvy. Na jejím základě se pro pojistnou událost stanoví pojistné plnění. Protože pro stanovení hodnoty za účelem pojištění jsou podstatné náklady na znovupořízení, bude se dále vycházet především z nákladových metod ocenění.

Při pojištění na, **novou cenu**, se pro stanovení pojistné hodnoty vychází z oceňovacího modelu na bázi **hodnoty reprodukčních nákladů**, které představují náklady na znovupořízení. Je to odhad ceny, za kterou lze v daném místě a k datu ocenění, stejnou nebo srovnatelnou stavbu znovu postavit „*V praxi platí, že většina nemovitého majetku se oceňuje pro pojistné účely cenou novou.*“ (Ort, 2015) Nová cena je pro pojistníka nejvýhodnější, ale pro pojistitele nejnákladnější varianta. „*Tento typ ceny se zejména používá v pojišťovnictví, při stanovení výše pojistného, případně při plnění škody na nemovité věci.*“ (Hlavinková, 2014) Užití nové ceny je vhodné pro pojištění novostaveb.

Při pojištění na **věcnou hodnotu**, časovou cenu, se vychází rovněž z ocenění pojistné hodnoty metodou reprodukčních nákladů s tím, že je zohledněno opotřebení pojištěné stavby. Všeobecné pojistné podmínky obvykle doporučují pojišťovat na časovou cenu starší stavby.

Stejně jako oceňovacím modelem na bázi reprodukčních nákladů, obě ceny lze stanovit i **metodou nákladů nahrazení** (Replacement Cost), která vychází z principu náhrady užitné funkce majetku a dá se odvodit od nabídkové ceny dodavatelů staveb. To znamená, že stavba sice nebude vzhledově nebo materiálově identická, ale nahradí užitnou funkci stavby zničené. *„Jednou z metodických novinek při aplikaci moderních nákladových metod je postupné nahrazování reprodukčních cen (Reproduction Cost) modernějšími a přesnějšími náhradovými cenami (Replacement Cost).“* (Ort, 2013) Podle Zazvonila (2012) se jedná o „nepravé reprodukční ceny“ a odpovídající ocenění předpokládá znalost technologií a historie staveb. V dnešní době metodu nákladů nahrazení pojišťovny pro výpočet pojistné hodnoty do pojistné smlouvy klientům zatím nenabízejí.

„Pokud se na trhu nemovitostí vyskytne potřeba odstranit nějakou stavbu, třeba pro neopravitelné poškození požárem nebo povodní, jen výjimečně se tato odstraněná stavba nahrazuje její kopií. Většinou se na uvolněném pozemku postaví stavba mající lepší užitné vlastnosti (volnější vnitřní dispozici, lepší tepelně technické parametry obvodového pláště, apod. Náklady na nahrazení původní stavby v nějakém směru jinou, obvykle kvalitnější, se nazývají náhradové náklady.“ (Ort, 2008)

Náhradové náklady kalkulují s vytvořením stavby stejných užitných parametrů, ovšem za použití moderních a výrobních technologií, např. základy by nově byly zhotoveny jako základová betonová deska, obvodové zdivo by se provedlo z velkoformátových dutinových keramický bloků, okna z plastu, tepelně izolační fasáda místo vápenné omítky, modulové schodiště, vytápění tepelným čerpadlem atp. Rozdíl by se mohl projevit v nižších nákladech obnovení stavby.

Z pohledu náhradové metody stanovení pojistné hodnoty, s cílem zpřesnit výpočet pojistného plnění by bylo třeba zahrnout konkrétní zdrojové možnosti jeho reálného naplnění, tedy aktuální nabídku stavebního trhu. Další výzkum, s cílem ověřit reálnou vhodnost náhradové metody by pak měl být veden cestou metody porovnávací, a to komparací nabídkových cen od zvolené cílové skupiny vhodných stavebních firem, například dodavatelů typových rodinných domů, porovnáním cen za nabízenou srovnatelnou užitnou hodnotu a zjištění reálné tržní ceny nové, což ovšem překračuje rámec tohoto textu. Do skupiny běžných postupů výpočtu pojistného plnění by tak mohla být, po pořízení všech podstatných vstupních údajů, integrována náhradová metoda v rámci nákladového ocenění staveb, kde by do stanovení pojistné hodnoty přímo vstupovaly aktuální tržní ceny dodané stavební firmou.

Nevýhoda ocenění metodou náhradových nákladů spočívá ve vysoké pracnosti procesu, např. cestou položkových rozpočtů. Na technickou odbornost oceňovatele jsou kladeny vysoké nároky a očekává se znalost nejnovějších materiálů i postupů ve stavebnictví.

2.1.8 Vybrané škodní události v sektoru rodinných domů

V České republice dochází relativně často k realizaci nahodilých škodních událostí v důsledku krátkodobě intenzivního působení přírodních živlů. Vyskytují se události jako jsou povodně, záplavy, sesuvy, atmosférické jevy, jakož i škody průvodní, následné a nepřímé.

Pozornost je třeba věnovat rozlišování rizika pojistných nebezpečí, povodně a záplavy. Ne každá pojišťovna je má zařazený v základní nabídce produktu a pojistníkům a pojištěným zní oba pojmy podobně. Zatímco záplava se definuje jako následek průtrže mračen, tání ledu či jiného mimořádného, jednorázového proudu vodní masy s následkem škody v důsledku vytvoření souvislé vodní plochy, která po určitou dobu setrvá na místě pojištění, povodeň je mimořádná situace vzniklá překročením standardní objemové kapacity daného vodního toku, nádrže nebo jiné vodní stavby a vylití vody z břehů. Že by pojišťovna odmítla pojistit proti záplavě se obvykle nestává, avšak u posouzení míry pravděpodobnosti výskytu povodně se pojistitel rozhoduje v závislosti na lokaci nemovitých věcí podle povodňových map. Ty člení území ČR, s ohledem na různé vstupní faktory potenciální výše rizika povodně, případně záplavy, do čtyř povodňových zón. Jednotlivé zóny, s ohledem na míru rizika, jsou definovány podle ČAP (2022) jako zóny: s **velmi nízkým** rizikem povodně nebo záplavy, zóny s **nízkým** rizikem (staletá voda), zóny se **středním až vysokým** rizikem (padesátiletá voda) a nakonec povodňové zóny s **velmi vysokým** rizikem. Tuto skutečnost pojišťovny zohledňují rizikovou přírážkou v sazbě pojistného. Podle zjištění ČAP (2023) určité riziko výskytu povodní či záplav hrozí v České republice na více než 25% adresách.

Systém povodňového zónování byl vyvinut v letech 2002 až 2003 na základě iniciativy ČAP a zařadil se mezi její standardy. Vypracovaný systém byl důsledkem povodní v roce 1997 a 2022 a kvalitní povodňové mapy u nás vznikly jako jedny z prvních v Evropě. Pojišťovny jej užívají jako primární zdroj k zohlednění tohoto pojistného nebezpečí v místě pojištění, i když závazný pro ně není. Systém je od 1. února 2023 k dispozici jako zpoplatněná služba.



Adresa	Kraj: Moravskoslezský kraj Okres: Karviná Obec - část obce: Dětmorovice	Ulice, č.p./č.o.: PSČ:
--------	---	---------------------------

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -458185,00 Y: -1097719,00
Souřadnice GPS: N: 49°52'45,84" E: 18°27',54"
Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

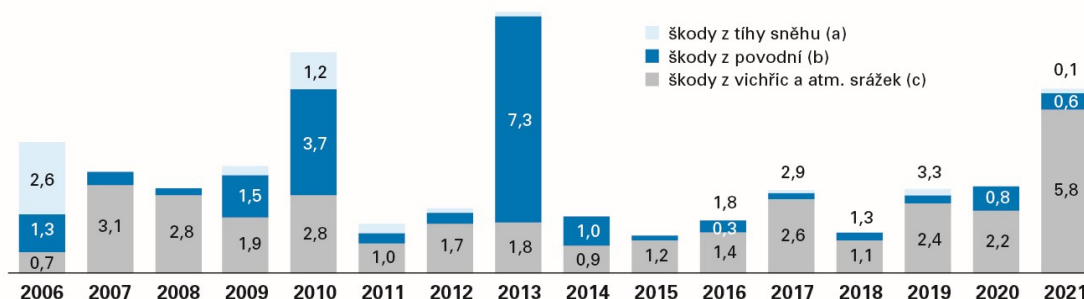
Obrázek č. 1 - Náhled povodňové mapy okolí referenční stavby (Zdroj, <http://www.riskportal.intermap.cz>)

V posledních letech je opakovanou živelní událostí pohyb masy vzduchu, vítr, vichřice, tornádo a jiné pojmy. Zkoumaná referenční stavba stojí na svahu, nehrozí zde bezprostředně záplava ani povodeň, je zde určité nebezpečí sesuvu půdy, ovšem vysoká pravděpodobnost škody způsobená pohybem hmoty vzduchu. Obojí, by za nepříznivých podmínek mohlo mít za následek totální škodu.

Následující graf zachycuje majetkové škody vzniklé v důsledku působení přírodních živlů v období od roku 2006 do roku 2021.

Objem škod (v mld. Kč) v riziku přírodních katastrof v ČR v letech 2006–2021

Graf zachycuje majetkové škody vzniklé v důsledku uvedených vybraných živlů. Rekordní výše škod v segmentu rizika vichřic, krupobití a atmosférických srážek v roce 2021 nastala především v důsledku výskytu tornáda na jižní Moravě. Zdroj: ČAP



Graf č. 3 - Objem škod způsobených přírodními živly v ČR v letech 2006-2021 (ČAP, 2021)

Rekordní výše škod v segmentu vichřic, krupobití a atmosférických srážek v roce 2021 nastala v důsledku vichřice / tornáda na jižní Moravě. Podle zjištění ČAP (2021) na jižní Moravě v roce 2021 asi 45 procent všech škod proti tomuto nebezpečí nebylo pojištěno. „V minulém roce po mimořádných škodách způsobených tornádem na jižní Moravě pojišťovny zjistily, že mnohé nemovitě věci neměly správně stanovenou pojistnou částku, a dále zaznamenaly, že pojistníci/pojištění jsou podpojištěni.“ (Poláchová, 2021)

„Podle European Severe Weather Database (eswd.eu/cgi-bin/eswd.cgi) bylo v roce 2021 v Evropě celkem 908 tornád, z toho v ČR minimálně dvě. Za rok 2022 bylo zaznamenáno v Evropě celkem 794 tornád, z toho 5 v ČR.“ (Bílek a kol., 2023)

Standardní definice vichřice je dynamické působení hmoty vzduchu, která se pohybuje v místě pojištění rychlostí nejméně 75 km/hod. Nemůže-li být v rámci likvidace pojistné události rychlost hmoty vzduchu v místě pojištění spolehlivě zjištěna, musí pojištěný prokázat, že v okolí došlo k poškození i jiných, podobných staveb, popřípadě k jiným průvodním znakům, například lesní polomy apod. Pojistnou událostí z důvodu tohoto pojistného nebezpečí je takové poškození nebo zničení pojištěné věci, které bylo způsobeno buď přímým působením vichřice, nebo tím, že vichřice strhla část stavby, stromy nebo jiné předměty na pojištěné věci. Prvotní ověření, zda se v místě pojištění vichřice vyskytovala, provádí pojistitel z databáze údajů hydrometeorologických stanic ČHMÚ. Pokud toto ověření výskyt vichřice v místě škody dostatečně neprokáže, může být průběh škodní události doložen ze strany klienta jiným způsobem.



Obrázek č. 2 - Škody způsobené v obci Lužice tornádem v roce 2021. (Zdroj, ÚSI VUT archiv, 2021)

„Tornádo na jižní Moravě poukázalo na podpojištěnost českých domácností. Významnou roli hraje dlouholetá štedrá sociální politika, kdy na sebe stát přebíral náhradu škod, kterým byli občané i podniky vystaveni. Tato situace v nízké propojištěnosti, především bydlení, trvá i nadále, protože nemá 27 procent obyvatel svůj byt či dům pojištěný vůbec. Čtvrtina českých domácností stále považuje pojištění vlastní střechy nad hlavou za zbytečné a řada lidí se spoléhá na stát.“ (Ekonom, 230504) „Na druhé straně, podle Výroční zprávy České asociace pojišťoven stát penalizoval zodpovědné občany, klienty pojišťoven, při pomoci s následky katastrofy na jižní Moravě v roce 2021 krácením plošné pomoci státu o vyplacené pojistné plnění.“ (ČAP, 2021)

2.1.9 Likvidace pojistné události

Likvidace pojistné události je souhrnný pojem pro šetření, systémový proces navazujících úkonů probíhající v časovém intervalu od okamžiku, kdy je nahlášena škodní událost, přes rozhodnutí pojistitele, zda se skutečně jedná o pojistnou událost, zjištění příčin a rozsahu škody, až do okamžiku, kdy pojišťovna vyplatí pojištěnému pojistné plnění.

Proces likvidace pojistných událostí je odlišný v jednotlivých odvětvích pojištění, může být odlišný podle rozsahu škody (malé škody, katastrofy), obsahu pojistné smlouvy. (Ducháčková, 2009)

Při likvidaci pojistné události se postupuje chronologicky. Především musí pojištěný škodní událost pojišťovně nahlásit, kdy a jak došlo ke škodě na pojištěném majetku. *„Každé přijaté oznámení škodní události se registruje do provozního systému pojišťovny. Pracovník vyplní elektronický formulář. Každé hlášené škodní události je přiděleno evidenční číslo.“* (Vávrová, 2013)

Zatímco dříve likvidátor řešil pojistnou událost od začátku „do konce“, dnes jednoduché případy škodních událostí nejprve projdou rukama „operátora“ pojišťovny. Ten od pojištěného přijme hlášení o škodní události, eviduje ji do systému a pojištěnému eventuelně sdělí, jaké podklady musí ještě dodat.

V další fázi pojišťovna rozhodne, zda se jedná o pojistnou událost, či nikoli. Pokud se o pojistnou událost nejedná, pojišťovna tuto skutečnost sdělí pojištěnému a dále se případu nevěnuje.

Po pozitivním rozhodnutí o pojistné události, likvidace pojistné události přechází do další fáze, a ke slovu se dostává likvidátor, který podle potřeby, provede místní šetření. *„V průběhu místního šetření likvidátor ověří příčinu vzniku události, rozsah škody a navrhne způsoby odstranění škody. Jako odborný konzultant může být přizván nezávislý odhadce.“* (Bradáč, 2004) Jedná se o odborné posouzení rozsahu poškození, soupis poškozeného majetku, fotodokumentaci a záznam důležitých okolností, zda provedl zásah hasičský záchranný sbor, zda byla škodní událost šetřena Policií České republiky a jiné skutečnosti. *„Po pojistné události je normální, že majitel stavby překročí neprodleně po odchodu likvidátora k nápravě škod a nálezový stav již nikdy neuvidíme.“* (Ort, 2016)

V poslední fázi likvidátor stanoví výši pojistného plnění a návrh předloží ke schválení oddělení likvidace, nebo u škod většího rozsahu likvidační komisi, oddělení, kde kontrolují věcnou, ale i procesní správnost postupu likvidace pojistných událostí. Po kontrole věcné správnosti postupu v souladu interními předpisy v organizační struktuře pojišťovny, je vyměřená částka pojištěnému vyplacena jako pojistné plnění.

2.1.10 Pojistné, pojistné plnění a daň z přidané hodnoty

Podle zákona o dani z přidané hodnoty (2004) jsou pojišťovací činnosti i služby související s pojištěním od DPH, bez nároku na odpočet daně, osvobozeny. Pojistné, tedy částka, cena placená za pojištění, nepodléhá dani z přidané hodnoty.

Pokud je pojištěnou osobou neplátce DPH, je pojistné plnění obvykle stanoveno včetně DPH. V případě plátců DPH pojišťovny vyplácejí pojistné plnění bez DPH.

Při likvidaci škody u pojištění staveb pro fyzické osoby (neplátce DPH) záleží na tom, jakou formu likvidace pojistitel (likvidátor) po dohodě s pojištěným zvolí.

U malé škody, která se řeší fakturou, tedy doložením odstranění škody **daňovým dokladem** (práce, materiál, doprava atp.), který dodá pojištěný, dostane pojištěný pojistné plnění včetně DPH. Pojistná hodnota se nestanoví, zohledňují se ale pojistné limity stanovené v pojistných podmínkách.

U škody středního rozsahu je možno likvidaci pojistné události provést **rozpočtem**. Škodu pojišťovna může ocenit na základě vlastních tabulek a pojištěný dostane pojistné plnění bez DPH. Pojištěný se ovšem i v průběhu likvidace pojistné události může rozhodnout jinak, svoje původní rozhodnutí o způsobu likvidace pojistné události změnit, a navrhnout plnění na základě daňového dokladu. Pokud to pojistitel akceptuje, dostane pojištěný pojistné plnění včetně DPH.

U velké škody se stanoví pojistná hodnota, porovná se s pojistnou částkou a dále se postupuje je v souladu s pojistnými podmínkami, zohledňuje se podpojištění, přepojištění atp.

Výše uvedený přístup plnění s DPH nebo bez DPH zapadá do členění způsobů likvidace popsaných ve zdroji (Ducháčková, 2005) a v kapitole 3.2.4 Oceňování v procesu likvidace pojistné události.

2.2 ÚVOD DO OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

„Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní částka, tj. hodnota.“ (Hálek, 2009)

Téma diplomové práce představuje strukturovaný průnik dvou vědních oborů, oceňování a pojišťovnictví, jejichž kooperace přináší synergický efekt. Dá se konstatovat, že integrace přístupů a metod oceňování majetku do pojišťovnictví je důležitým pramenem dat a poznatků, na kterém jsou postupy v pojišťovnictví závislé.

"Jednou z definic oceňování je "názor na hodnotu". Oceňování lze také definovat jako "akt nebo proces rozvíjení hodnotového názoru". Dvě klíčová slova v těchto definicích jsou "názor" a "hodnota". Ocenění je názor, protože se významně spoléhá na úsudek a zkušenosti oceňovatele. Neexistuje žádný mechanický proces nebo matematický vzorec, který by mohl určit přesnou hodnotu nemovité věci a dva různí oceňovatelé mohou dospět ke dvěma poněkud odlišným, ale stejně platným názorům na hodnotu stejné nemovité věci. Druhým klíčovým pojmem v definici oceňování je "hodnota". Existuje mnoho různých typů hodnoty, tržní hodnota, pojistná hodnota, investiční hodnota atd., a každý typ může být definován různými způsoby." (Schram, 2006, vlastní překlad)

V nejstarších záznamech z historie lidstva lze občas, mimo hlavní osu sdělení, dohledat i doprovodné komentáře k cenám staveb, pozemků nebo jiných věcí. Ty se většinou týkají konkrétních situací nakládání s majetkem, nikoli detailním popisem procesu, jak se ke stanovení ceny dospělo.

Zajímavý přístup stanovení hodnoty nemovité věci obsahuje pasáž ze Starého zákona, kde je dokonce popsáno, jak cenu určit a odvozuje cenu pozemku od délky užívání: *„Když budeš svému bližnímu prodávat pozemek nebo jej budeš od svého bližního kupovat, nepoškozujte jeden druhého. Podle počtu let nakoupíš od svého bližního; podle počtu let, kdy budeš sklízet úrodu, ti jej prodá. Čím více zbývá let, tím vyšší bude cena. Čím méně zbývá let, tím bude cena nižší, prodává ti přece počet úrod.“* (Bible, 2009) Zde výhled budoucích příjmů indikuje tržní výnosový přístup, jako intuitivně a zkušeností vedenou teoretickou základnu ocenění obchodovaného pozemku, s odkazem na počet budoucích let, pro která se dá předpokládat výnos, už v dobách starozákonních. V 19. století se oceňování etablovalo jako vědní obor. Vývoj oboru oceňování nemovitých věcí na našem historickém území byl podstatně ovlivněn historickými událostmi, které se v naší zemi odehrávaly.

2.2.1 Legislativa oceňování nemovitých věcí v ČR

„Nemovitá věc může mít tržní i užitnou hodnotu. Oceňovatel musí mít na paměti toto rozlišení, když je požádán o ocenění tržní hodnoty nemovité věci, pro kterou existuje jen omezený trh. Vhodným postupem za těchto okolností lze buď konstatovat, že tržní hodnotu nelze určit, nebo se pokusit stanovit tržní hodnotu na základě jiných, než aktuálních tržních údajů, například stanovením reprodukčních nákladů.“ (Schram, 2006, vlastní překlad)

Pojmy a definice, kterými se řídí oceňování nemovitých věcí v České republice, jsou dány platnou legislativou v aktuálním znění. Je to zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který má obecnou povahu, vymezuje způsoby a postupy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách pak definuje cenu jako konkrétní částku peněz, která byla realizována při směně zboží. Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování nemovitých věcí stanovuje ceny, koeficienty a postupy při oceňování věcí, mjetkových práv, pozemků, staveb, trvalých porostů a jiné. Podle stanoviska Ministerstva financí (MFČR, 2013) oceňovací vyhláška není v rozporu s právem Evropské unie, neboť pro tuto oblast nejsou direktivy EU vydávány.

Další předpisy vstupující do oceňování jsou katastrální zákon č. 256/2013 Sb., který je zdrojem dat, které slouží k oceňování nemovitostí, dále pak katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb., nový stavební zákon 283/2021 Sb. z 13.07.2021 (účinný od 1.1.2024) a nový občanský zákoník (NOZ) 89/2012 Sb. Zákon o distribuci pojištění 170/2018 Sb. se věnuje postupům a chování pojistitelů a distributorů pojištění ke klientům. K zákonu 54/2019 Sb., o znalcích, vyhláška 505/2020 Sb. stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů a v příloze č. 1 uvádí v oboru ekonomika 12 dílčích odvětví pro oceňování, včetně „Oceňování nemovitých věcí“.

2.2.2 Oceňování a zákon o oceňování majetku

Vydáním zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. byla do našeho právního řádu začleněna norma týkající se zjišťování cen majetku v případech, kdy sjednané ceny majetku podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, nejsou k dispozici, protože zboží a majetek nejsou předmětem koupě a prodeje a přitom ocenění je nezbytné pro majetkové, daňové či soudní řízení.

Zákon o oceňování majetku (ZOM, 1997) upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely vymezené zvláštními předpisy, s výjimkou cen volně sjednaných na trhu mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon o cenách č. 256/1990 Sb.

Podle ZOM (1997) lze v České republice identifikovat dva hlavní principy oceňování nemovitostí. Prvním z nich je oceňování na tržních principech, jehož výstupem je **obvyklá cena** nebo **tržní hodnota** a druhým je tzv. administrativní oceňování, jehož výstupem je cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, a sice **cena zjištěná**. Mimořádnou cenou se pak rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti. (ZOM, 1997)

„Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu. Vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Oceňovací vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, věcných břemen, újm a jiných majetkových práv.“ (MFČR, 2022a)

2.2.3 Oceňování staveb

Stavby se z pohledu zájmu o objekt oceňují „podle účelu užití. Nestanoví-li zákon jinak, stavba se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací.“

(ZOM, 1997) Zvolený oceňovací přístup a v jeho rámci zvolená metoda ocenění závisí na požadovaném výsledku ocenění a na účelu, pro který se ocenění vypracovává.

Pro oceňování rodinného domu je vhodné jako základní přístup ocenění použít **porovnávací přístup** (Comparative Approach) pro odhad obvyklé ceny, který spočívá v porovnání realizovaných cen alespoň tří nemovitostí podobných parametrů, prodaných ve stejném místě k datu ocenění. Jako vstupní data se používají realizované prodejní ceny, v případě stanovení tržní hodnoty se dají použít i nabídkové ceny od realitních kanceláří. **Výnosový přístup** (Income Approach), je založen na převodu budoucích příjmů, užitků, například v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti nebo zisku z prodeje a diskontuje se ke dni ocenění pomocí míry kapitalizace. **Nákladový přístup** (Cost Approach) se pak řídí myšlenkou, že hodnota stavby se odvozuje od nákladů, které by byly k datu ocenění nutné na výstavbu stejné nebo podobné stavby. Tento oceňovací přístup je nejvhodnější pro oceňování rodinných domů pro účely pojištění.

2.2.4 Základní kategorie hodnoty nemovitých věcí

S pomocí výše uvedených přístupů lze stanovit hodnotu stavby cestou ocenění **na tržních principech** a výstupy, jako jsou obvyklá cena a tržní hodnota.

Obvyklá cena

jako právní pojem „*patří historicky k základním pojmům užívaným zejména znalci a odhadci majetku*“ (MFČR, 2022) a ZOM (1997) ho vymezuje jako penězi vyjádřenou částku, která byla realizována při prodeji stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku k datu ocenění. Podle ZOM (1997) obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen **porovnáním** alespoň tří realizovaných prodejů srovnatelného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, jako je např. lokalita, ale avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Tržní hodnota

kteřou jako právní pojem definuje ZOM (1997) je odhadovaná částka, za kterou by mohl být majetek nebo služba směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Stanovení tržní hodnoty vychází ze všech **tří přístupů** oceňování. Oceňovatel se v ocenění na tržní hodnotu musí vyjádřit ke všem třem přístupům ocenění a váhy jednotlivých přístupů ve výstupu ocenění

zdůvodní dle konkrétního případu. Například pro potřeby pojištění bytových jednotek nákladová metoda není vhodná. Oceňování bytových jednotek v praxi vychází zejména z metody výnosové a porovnávací. Pro ocenění rodinného domu pro potřeby pojištění pak je vhodná nákladová metoda.

Dále lze pomocí uvedených oceňovacích přístupů stanovit i výstup na netržním základě, tzv. **administrativní oceňování**, což je

cena zjištěná

administrativní, čili podle cenového předpisu, určená k jiným účelům než k prodeji. Tento právní pojem je definován zákonem o oceňování majetku jako cena určená jinak než obvyklá cena nebo tržní hodnota. Cena zjištěná se stanoví podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku určuje způsoby oceňování věcí, práv a majetkových hodnot a postupy pro stanovení obvyklé ceny i tržní hodnoty nemovitostí a ostatního majetku a služeb, jakož i uplatňování určených koeficientů, odvodů a srážek z cen. „Nový § 1c pak stanoví, že spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Stanovení zjištěné ceny slouží jako kontrolní cenová hladina pro srovnání úrovně ocenění.“ (Bradáč, 2021)

2.2.5 Volba oceňovacího přístupu

Pokud ocenění potřebuje zadavatel za účelem zjištění základu daně z nemovitých věcí, rozhodne se oceňovatel pro ocenění podle cenového předpisu, protože jinou možnost volby zákon o oceňování majetku nedává. Pokud si ocenění vyžádá investor, zvolí výnosovou metodu, protože je pro něj podstatná výnosová hodnota investice. Metodu porovnání volí subjekt, zájímající se o koupi nebo prodej nemovitosti. V případě ocenění za účelem pojištění nebo pro potřeby likvidace pojistné události se volí metody nákladového přístupu, tedy za kolik by bylo možno nemovitost nově pořídit.

Zákon o oceňování majetku uvádí, že oceňuje-li se stavba nákladovým přístupem, vychází se ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a z technického nebo morálního opotřebení stavby.

2.3 OCEŇOVÁNÍ STAVEB V POJIŠŤOVNICTVÍ

Tato část textu představuje metody oceňování v pojišťovnictví a vysvětluje výpočet pojistné částky a pojistné hodnoty. Podle Němečka a Janaty (2010) má každá pojišťovna svoje

vlastní oceňovací přístupy a pojišťovny se nesnaží o jejich sjednocení. Je otázkou, nakolik platí toto zjištění ještě dnes.

Pro oceňování rodinných domů, pro pojistné účely, neexistuje žádný legislativně závazný postup, který by bylo nutné dodržet. Oceňovatel by se měl řídit obecně společensky uznávanými morálními zásadami a standardy, jakož i praxí pojišťovny, pro kterou se ocenění zpracovává. V zahraničí většinou nejde o regulaci státní, ale o regulaci prováděnou profesními organizacemi, která pak nabývá podobu národních oceňovacích standardů, resp. doporučení, jak při ocenění postupovat, v sektoru oceňování nemovitých věcí především.

"Pojišťovny obvykle pracují s reprodukční cenou nemovitosti a do její výše také hradí škodu v případě pojistné události. Způsob výpočtu výše škody je dán pojistnými podmínkami a pojistnou smlouvou ~ zda se bude kromě nákladů na opravu uvažovat i se zhodnocením ev. znehodnocením nemovitosti provedenou opravou." (Bradáč, 2009)

Pojistná částka pro potřeby pojištění se objeví v pojistné smlouvě ve výši ceny nové, která se stanoví v rámci nákladového přístupu jako hodnota reprodukčních nákladů.

2.3.1 Nákladový přístup oceňování (Cost Approach)

V naprosté většině případů je předmětem ocenění funkční celek stavby a pozemku. Z pohledu pojištění stavby je ovšem možné, oddělit od sebe hodnotu pozemku a hodnotu stavby. Práce se věnuje pouze ocenění stavby.

Nákladový přístup je založen na nákladech na stavbu během plánování a výstavby a používá tyto náklady k vyjádření ceny stavby. Nákladový přístup je vhodný pro situace, kdy nemovitá věc nepřináší přímé příjmy nebo má konkrétní účel, jako jsou školy, parky, veřejná náměstí, jakož i budovy určené pro bydlení, pokud nejsou předmětem obchodu. Z historie je zřejmé, že s výhradou nákladů na údržbu bude nemovitá věc v průběhu času trvale nabývat na hodnotě.

Výstupy metod nákladového přístupu jsou konstruovány tak, aby zobrazovaly současné náklady na náhradu nebo na reprodukci majetku. Oceňovatel využívá data o místních stavebních nákladech, mzdových sazbách a dalších faktorech k určení, kolik by stála nová výstavba budovy, podobná té, která je oceňována. Pro potřeby stanovení pojistné částky, resp. hodnoty / nové ceny referenčního rodinného domu byl proto zvolen nákladový přístup. I když mohou existovat další faktory pro moderaci tvorby ceny, jako je umístění stavby, pohledové horizonty či kvalita občanské vybavenosti, tyto se v nákladovém přístupu při ocenění referenčního rodinného domu pro potřeby pojištění neodráží.

Cílem tohoto přístupu je, dospět k závěru, za kolik by bylo možno poškozenou stavbu obnovit. Vzhledem k tomu, že za pojistnou částku podle NOZ (2012) odpovídá pojistník, pojišťovna má skutečný důvod věnovat se ocenění stavby a stanovení pojistné hodnoty až poté, co bylo realizováno riziko, došlo ke škodní události a tato byla oznámena pojistiteli.

2.3.2 Metody nákladového přístupu (Cost Approach Methods)

Ze způsobů oceňování na tržních principech, které uvádí zákon o oceňování majetku, a které jsou vhodné pro oceňování staveb, **pro potřeby pojišťovnictví**, lze uvést **tři základní metody** oceňování staveb: metodu **položkového** rozpočtu podle materiálu, metodu rozpočtu podle **agregovaných** položek a metodu podle technicko-hospodářských ukazatelů **THU** dle ČSN.

Výsledkem použití uvedených tří metod je vždy nákladově stanovený odhad reprodukční **pořizovací ceny** (nová cena, výchozí cena) budovy, za kterou by bylo možné nemovitost pořídit k datu ocenění.

Rozpočtová metoda sčítá stavební položky podle použitého materiálu (cena za jednotku x množství), cihly, beton atp., metoda agregovaných položek pak podle funkce jednotek, např. střecha, zdivo, výplně otvorů atp. Metoda THU agreguje celou stavbu do jednoho ukazatele a provádí kalkulaci hodnoty pomocí ceny za m^3 obestavěného prostoru. Obestavěný prostor budovy lze spočítat podle stavební dokumentace. Výsledná cena nová může pak být podle potřeby korigována o opotřebení na časovou cenu (věcnou).

Ort (2017) uvádí, že náklady na pořízení majetku jako nového jsou náklady na vybudování stejného majetku při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

2.3.3 Oceňování staveb a typy pojistné hodnoty

Němeček a Janata (2010) uvádí, že nová cena a reprodukční hodnota, resp. výchozí cena nemovitosti vyjadřují totéž. Co se týká algoritmu výpočtu, lze stěží předpokládat, že by někdo pro potřeby pojištění a stanovení pojistné částky pro rodinný dům prováděl stavební rozpočet. Výpočet založený na jednotkových cenách za $1m^3$ obestavěného prostoru nebo $1m^2$ zastavěné plochy je zpracován v prováděcí vyhlášce k zákonu o oceňování majetku.

Hodnota reprodukčních nákladů, nebo-li výchozí cena, nová cena, znamená částku, za kterou lze pořídit k datu ocenění v dané lokalitě ekvivalent pojištěné věci v nové, neopotřeбенé podobě. Není nutné, aby se nová cena shodovala s cenou, za kterou klient pojištěnou věc

v minulosti pořídil, tzn. s pořizovací, historickou cenou. Pojem nová cena je pojem používaný především v pojišťovnictví a „u této ceny se neodečítá opotřebení.“ (Bradáč, 2004).

Věcná hodnota, nebo-li časová cena, je pak odhad nové ceny snížené o opotřebení. Časovou cenou se rozumí částka, za kterou je možno novou stavbu poříditi v cenové úrovni k datu ocenění, tedy hodnota reprodukčních nákladů stavby, snížená o přiměřené opotřebení.

Pro ocenění pojistné hodnoty stavby se pro potřeby pojištění se dá použít i **obvyklá cena** stanovená oceněním na tržních principech, ta ovšem zohledňuje polohu pojištěné nemovitosti a je tedy vhodná spíše pro pojištění bytových jednotek, nikoli rodinných domů. Pro pojištění rodinných domů se nejčastěji používá nová cena, která se stanovuje nákladovým způsobem ocenění. Tento způsob odpovídá podstatě pojištění majetku, kdy je cílem v případě pojistné události nahradit poškozený majetek novým.

2.3.4 Opotřebení staveb

Podle Blackledge (2009) je opotřebení (deterioration) snížení hodnoty majetku způsobené opotřebením konstrukce budovy v důsledku jejího stáří, stavu a zvýšení pravděpodobných nákladů na budoucí údržbu. (vlastní překlad a interpretace) Je to „ztráta užitné hodnoty v důsledku fyzického opotřebení aktiva nebo jeho součástí v důsledku jeho stáří a používání.“ (IVSC, 2022, vlastní překlad) Opotřebení se udává v % z hodnoty nové stavby.

Opotřebení stavby se v praxi určuje podle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. „Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.“ (vyhláška 441/2013 Sb.)

Tím, že se odečte opotřebení, se stanoví skutečná technická hodnota k datu ocenění stavby. Pro stanovení opotřebení stavby se používají různé metody výpočtu.

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem. „Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.“ (vyhláška 441/2013 Sb.)

Analytická metoda počítá vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukcí a jednotlivých komponent stavby samostatně. Tato metoda je vhodná pro výpočet opotřebení stavby, kdy výpočet lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je větší než 85 %.

Dále se používá metoda **kvadratická** (Eytelweinova, Starkova). „*Průběh Opotřebení je zde vyjádřen kvadratickou funkcí s tím, že v počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi pak stoupá velmi strmě*“ (Bradáč, 2009) Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova), pak udává opotřebení jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou.

2.3.5 Závěr

U pojištění rodinného domu, především pro případ totální škody, je třeba vždy vycházet z ocenění pojistné hodnoty na hodnotu reprodukčních nákladů, odhad nové ceny, za kterou by bylo možno postavit nový stejný nebo podobný dům na stejném místě nebo v podobné lokalitě. EVS (2020) definuje pojistnou hodnotu (insurance value) jako náklady na reprodukci poškozeného majetku za materiály podobného druhu a kvality bez jakéhokoli odpočtu za opotřebení.

2.4 ZAHRANIČNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

V současné době existuje ve světě několik obecně uznávaných oceňovacích standardů, které představují hlavní standardizační dokumenty v oblasti oceňování aktiv. Jejich snahou a cílem je, definovat přístupy a metody oceňování tak, aby byly celosvětově, nebo případně některé z nich, regionálně přijatelné a uznávané oceňovateli, a vytvořit tak harmonizovanou praxi založenou na stejných kritériích. Za podstatné jsou v oboru považovány tzv. Mezinárodní standardy oceňování IVS organizace IVSC, která se prezentuje jako mezinárodní hlas profese oceňování nemovitostí, se sídlem v Londýně, dále pak evropské standardy EVS skupiny asociací odhadců TEGoVA se sídlem v Bruselu a standardy britské asociace RICS.

2.4.1 Organizace

Mezinárodní oceňovací standardy IVS vydává Rada pro mezinárodní oceňovací standardy **IVSC** (IVS, 2022), Evropské oceňovací standardy EVS vydává Evropské sdružení asociací oceňovatelů **TEGoVA** (EVS, 2020) a Standardy **RICS** vydává Královský institut diplomovaných znalců (RICS, 2022). Uvedené standardy, které jsou uznávány téměř ve všech zemích EU jako odborný základ pro oceňování, nejsou součástí právního řádu ČR.

International Valuation Standard Council

Rada pro mezinárodní oceňovací standardy (dále jen IVSC) je nezisková organizace registrovaná ve státě Illinois se sídlem v Londýně. Organizace udává orientaci standardů v celosvětovém oceňování. Původně byla založena v roce 1981 jako „International Assets

Valuation Standards Comitee“ významnými světovými institucemi pro oceňování nemovitostí. V roce 1994 se název změnil na „International Valuation Standards Committee“. Po restrukturalizaci v letech 2007 až 2008 dostala organizace jméno „International Valuation Standard Council“. V současné době se organizace rozšířila o profesní sdružení oceňovatelů mnoha druhů majetku, včetně strojů a zařízení, nerostných surovin, nehmotného majetku i podniků. Její členové zastupují více než padesát různých zemí. IVSC usiluje o vytvoření jednotného souboru celosvětových standardů na oceňování všech aktiv a pasiv.

Česká republika není v organizaci IVSC vedena ani jako člen, ani jako přidružený partner. Zdroj: <https://www.ivsc.org/members/>. Členem výboru BUSINESS VALUATION BOARD je ovšem Jan Marek, výkonný ředitel [Evropského institutu pro oceňování](#) (EVI), se sídlem v Praze. Zdroj: <https://www.ivsc.org/boards/>, <https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2023/10/IVSC-Annual-Report-2022-23.pdf> (IVS, 2023).

The European Group of Valuers' Associations

Po založení IVSC následoval vznik evropské organizace sdružující národní asociace oceňovatelů v Evropě v roce 1997, „Evropské sdružení asociací oceňovatelů“ (dále jen „TEGoVA“). Předchůdce této organizace, The European Group of Valuers of Fixed Assets, které bylo založeno v roce 1977, vydával evropské oceňovací standardy už od počátku 80. let. Aktuální, deváté vydání EVS standardů, „The Blue Book“, je účinné od 1. ledna 2021. Základním cílem organizace TEGoVA je zveřejňovat všeobecně uznávané standardy pro oceňování majetku a jejich následnou implementaci, a to jak v EU, tak v zemích střední a východní Evropy. Evropské oceňovací standardy (dále jen „EVS“), obecně známé jako "Modrá kniha", se v posledních letech staly charakteristickým znakem oceňovací praxe v Evropě.

Modrá kniha EVS 2020 je nejnovějším vydáním Evropských oceňovacích standardů (EVS). Jedná se o soubor mezinárodně uznávaných standardů pro oceňování aktiv a pasiv. Cílem EVS je podpořit konzistentnost, transparentnost a profesionalitu v oceňovací praxi.

Naše země je od roku 1993 díky [České komoře odhadců majetku](#), dále jen ČKOM, (Czech Chamber of Appraisers) členem organizace TEGoVA. Zdroj: <https://tegova.org/members/cca>.

Royal Institution of Chartered Surveyors

Do skupiny nejdůležitějších organizací patří „Královský institut diplomovaných znalců“ (dále jen „RICS“). Organizace byla založena v roce 1792 ve Velké Británii a v současnosti působí globálně, včetně České republiky. RICS vytváří a reguluje standardy pro oceňování nemovitostí zaručující konzistentnost, jednotnou metodologii práce a ověřené postupy oceňování nemovitostí

v souladu s celosvětovými odbornými standardy. „Červená kniha“ RICS je od roku 2022 harmonizována se standardy IVS. RICS má v ČR více než 100 registrovaných členů. (Zdroj, https://www.rics.org/networking/find-a-member.html?firstname=&lastname=&town=&country=Czech+Republic&member_grade=&expert_witness=&accreditation=&page=1)

2.4.2 Oceňování podle zahraničních standardů

IVS, EVS, jakož i RICS mají formu globálně uznávaných doporučení a užívají se i v ČR. Doporučení jsou rámcová, standardy nejsou právně závazné, představují ve spojeneckém zahraničí obecně uznávané pojmy a přístupy v oceňovací praxi, podporují transparentnost a jednotnost oceňování a umožňují srovnání. Standardy se stávají povinné až na základě konkrétního smluvního vztahu, když se na jejich použití smluvní strany dohodnou.

Následující text obsahuje vybrané pasáže ze zahraničních standardů, přičemž se věnuje pozornost přístupům a metodám, které jsou z pohledu oceňování rodinného domu pro účely pojištění podstatné.

2.4.3 Oceňovací přístupy a metody IVS

Zdrojem poznatků v této kapitole je verze standardů IVS, která nabyla účinnosti 31. ledna 2022.

IVS se skládá ze závazných požadavků, které je třeba dodržet, aby bylo možné deklarovat, že ocenění bylo provedeno v souladu s IVS. Osu oceňování v IVS tvoří tři základní oceňovací přístupy, obecné standardy, platné pro oceňování všech aktiv (**Assets**). Obecné standardy IVS 105 obsahují hlavní oceňovací **přístupy** (u nás metodika), **tržní** přístup (Market Approach), **výnosový** přístup (Income Approach) a **nákladový** přístup (Cost Approach). V závislosti na povaze aktiv určených k ocenění, dostupných datech, skutečnostech a okolnostech souvisejících s oceněním mohou být k ocenění aktiv použity všechny tři hlavní přístupy. V rámci oceňovacích přístupů jsou stanoveny metody, vhodné pro některá aktiva a konkrétní případy. Aktiva určená k oceňování jsou rozdělena do skupin: Podniky a obchodní podíly, Nehmotná aktiva, Nefinanční závazky, Zásoby, Budovy a zařízení (za účelem výroby nebo dodávek zboží nebo služeb nebo pro administrativní účely), Práva k nemovitým věcem, Developerské projekty a Finanční nástroje.

Ne každý oceňovací přístup a metoda jsou vhodné pro všechny možné situace. Standard IVS nevyžaduje, aby oceňovatel použil k ocenění aktiva více než jednu metodu, zejména pokud má vysokou míru důvěry v přesnost a spolehlivost metody, která má být použita s ohledem na

okolnosti ocenění. Pro aplikaci vhodného oceňovacího přístupu se oceňovatel musí řídit povahou a standardem hodnoty daného aktiva. Oceňovatel by s cílem objektivního porovnání výsledků ocenění měl zvážit použití více přístupů a metod.

I když standardy IVS obsahují diskusi o některých metodách v rámci nákladového, tržního a výnosového přístupu, neposkytují vyčerpávající seznam všech možných metod, které mohou být pro ocenění použity. Standardy IVS, na rozdíl od EVS i RICS, viz dále, neprosazují výslovně jednu vybranou metodu ocenění (ani v rámci nákladového přístupu) jako "nejlepší", například pro ocenění pojistné hodnoty standardního rodinného domu a nejsou uvedeny přístupy ani metody, které by byly nejvhodnější pro potřeby pojištění. Výběr vhodné metody nebo metod pro každou oceňovací zakázku je odpovědností oceňovatele nebo zadavatele ocenění aktiva.

Tržní přístup (Market Approach)

Tržní přístup poskytuje údaj o hodnotě porovnáním aktiva s identickými nebo srovnatelnými, podobnými aktivy, o nichž jsou k dispozici data o cenách.

Výnosový přístup (Income Approach)

Výnosový přístup poskytuje údaj o hodnotě přepočtem budoucího peněžního toku na současnou hodnotu. Podle výnosového přístupu se hodnota aktiva určuje na základě hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů, které aktivum generuje.

Nákladový přístup (Cost Approach)

Nákladový přístup poskytuje údaj o hodnotě aktiva na základě premisy, že kupující nezaplátí za aktivum více, než by činily náklady na získání aktiva stejného užítku, ať už koupí nebo výstavbou, pokud s tím nejsou spojeny nepřiměřené časové nároky, nepohodlí, riziko nebo jiné faktory. Tento přístup poskytuje údaj o hodnotě na základě stanovení současné náhradové nebo reprodukční ceny aktiva, při odečtení fyzického opotřebení a ostatních relevantních forem znehodnocení.

IVS neurčuje přímo metody pro oceňování rodinných domů, a proto se pro jejich oceňování dají použít principy uvedené v obecných standardech IVS 105. Ze standardů IVS je pro ocenění pojistné hodnoty rodinného domu vhodný nákladový přístup a jeho tři metody:

metoda nákladů nahrazení vychází z replikace užitečnosti,

metoda reprodukčních nákladů, pokud náklady na replikaci užitečnosti by byly vyšší, než náklady na vytvoření repliky, nebo

metoda sumace, pomocí ocenění a sečtení hodnoty dílčích aktiv , které jsou součástí oceňovaného aktiva.

Standardy IVS jsou založeny na principu všeobecné shody. To znamená, že oceňování by mělo být provedeno tak, aby odpovídalo očekávání většiny rozumných lidí. IVS stanovují obecné přístupy k oceňování, ale umožňují určitou flexibilitu v závislosti na konkrétní situaci.

2.4.4 Oceňovací přístupy a metody RICS

Zdrojem poznatků v této kapitole je verze RICS 2022, „Red Book“ (Červená kniha), která nabyla účinnosti 31. ledna 2022.

Hlavním důvodem pro vydání této novely globálních standardů RICS je **přijetí a zohlednění změn v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS**, které „Červená kniha“ - RICS Globální standardy, s účinností od 31. ledna 2022 přijímají, uplatňují a v textu na ně odkazují. Pro členy organizace i další provozovatele oceňování tyto standardy stanovují, že ocenění budou prováděna v souladu s IVS, podporují a zvyšují kvalitu oceňování a udržují vysokou úroveň důvěry veřejnosti. Tento přístup je v souladu s dobrovolnými pokyny Organizace spojených národů (OSN), které nabádají jurisdikce zemí ke zvýšení transparentnosti a konzistenci standardů při oceňování.

Rozhodující pro RICS je **Část 4**: Technické a prováděcí standardy oceňování, a závazný standard a **VPS 5** Přístupy a metody oceňování, která aplikuje Mezinárodní standardy oceňování (IVS) 105 Přístupy a metody oceňování. „*Další podrobnosti o použití přístupů a metod lze nalézt v Mezinárodních oceňovacích standardech v oddílu IVS 105.*“ (RICS, 2022, vlastní překlad)

Oceňovacím přístupům se v RICS věnuje **Část 5**: Aplikace oceňování – **VPGA** Valuation applications, Standard **VPGA7** - Oceňování osobního majetku, včetně uměleckých předmětů a starožitností a **Oddíl 5**: Oceňování, oceňovací přístupy a aplikace popisuje přístupy k určení tržní hodnoty tak, jak jsou definovány v IVS 105. Jsou to: tržní porovnávací, nákladový a výnosový přístup.

Nákladový přístup podle RICS

Nákladový přístup podle RICS (2022) poskytuje údaj o hodnotě založený na ocenění současných nákladů na reprodukci nebo vytvoření nemovitosti stejné kvality, užitné hodnoty a prodejnosti. Nákladový přístup RICS rozlišuje, podle **povahy reprodukce**, tři metody oceňování, které se dají zařadit do skupiny metod reprodukčních nákladů IVS. Je to oceňovací model na bázi **KOPIE**, čili náhrada kopií nebo náhradou vyrobenou jinými prostředky, kdy originální předmět je reprodukován co nejlíže originálu, pokud jde o povahu, kvalitu, použití a stáří materiálů a výrobní techniku. Pokud je kopie vytvořena původním autorem, nazývá se **REPLIKA**. Náhrada formou **FACSIMILE** je pak přesná kopie původního předmětu, vytvořená z materiálů velmi podobné povahy, kvality a stáří, za použití technik nebo výrobních metod původního období.

Při použití nákladového přístupu RICS (2022) by měl oceňovatel z pohledu povahy reprodukce analyzovat relevantní a vhodné údaje o nákladech, aby ocenil náklady na náhradu. Oceňovatel by si měl být vědom, že **povaha reprodukce** (kopie, replika nebo faksimile) bude mít významný vliv na výslednou hodnotu a odpovídajícím způsobem upravit své ocenění. Podle RICS (2022) jsou tyto metody (tj. kopie, replika nebo faksimile) obvyklé **pouze pro účely pojištění**, pokud není možné stanovit hodnotu pomocí jiné metody. (vlastní překlad a interpretace)

„Metody oceňování mohou zahrnovat celou řadu analytických nástrojů nebo technik a také různé formy modelování, z nichž mnohé používají pokročilé numerické a statistické metody. Obecně platí, že čím pokročilejší metoda, tím větší stupeň ostražitosti je zapotřebí. aby se zajistilo, že nedojde k vnitřní nekonzistenci, například ve vztahu k přijatým předpokladům.“ (RICS, 2022).

RICS Red Book nezmiňuje organizaci TEGoVA, ani standardy EVS. Pro další práci se Standardy RICS považují za harmonizované se standardy IVS.

2.4.5 Oceňovací přístupy a metody EVS

Zdrojem poznatků v této kapitole je poslední verze EVS, devátá edice 2020, European Valuation Standards, zvané „Blue Book“ (Modrá kniha), která nabyla účinnosti 01.01.2021.

„Standardy byly vytvořeny v přesvědčení, že oceňovací profese si musí být vědoma skutečné přidané hodnoty, kterou kvalitní oceňování přináší trhům a společnosti, a musí klientům a orgánům veřejné správy vštípit pochopení toho, jak se ke stanovení hodnoty dospělo.“ (EVS, 2020, vlastní překlad)

Modrá kniha je rozdělena do 7 kapitol, z nichž Kapitola I. se věnuje evropským **standardům oceňování** (EVS) a **metodickým pokynům** (EVGN). Na rozdíl od IVS obsahuje EVS pokyny pro oceňování pro účely pojištění. Pokyn **EVGN 3 Valuation for Insurance Purposes** je

vodítkem při posuzování pojistné hodnoty a nákladů na náhradu škody nebo ztráty na nemovitostech. **Pojistná hodnota** (Insurable Value) je definována jako náklady na reprodukci poškozeného majetku za materiály podobného druhu a kvality **bez jakéhokoli odpočtu za opotřebení**.

*„Tradičním účelem pojistné ochrany je nahradit škodu způsobenou poškozením. Stanovení pojistné hodnoty nebo nákladů na obnovu musí být založeno na plných **nákladech na obnovu, nikoli na tržní hodnotě** nebo jiném základu, pokud znalec nebo pojistná smlouva výslovně nestanoví jinak.“* (EVS, 2020, vlastní překlad)

EVS pro stanovení pojistné hodnoty používá dva oceňovací nákladové přístupy a to, **nové náhradové náklady** (NRC – new replacement cost) a **náhradové náklady s opotřebením** (DRC – depreciated replacement cost).

NRC *„Náhradové náklady jsou náklady na nahrazení poškozeného majetku materiály podobného druhu a kvality, bez jakéhokoli odpočtu za opotřebení. Pokud je oceňovatel pověřen, aby použil DRC - náhradové náklady s opotřebením, nebo je-li to vhodné, musí oceňovatel stanovit NRC - nové náhradové náklady a poté provést odpočet za stárnutí a opotřebení konstrukce. Toto krytí se rovná adekvátní náhradě budovy ve stávajícím stavu, nikoli jejímu nahrazení novou stavbou.“* (EVS, 2020, vlastní překlad)

Z pohledu stanovení pojistné hodnoty rodinného domu se použije spíše oceňovací přístup NRC nových náhradových nákladů. U nás je to ocenění na novou cenu.

Existuje hierarchie definic: přístupy, metody a modely. Přístup je první úroveň v hierarchii definic. Každý z těchto hlavních přístupů k oceňování zahrnuje různé podrobné metody a v rámci těchto metod existují různé modely.

Oceňovacím přístupům se věnuje **kapitola II. Metodika oceňování**. Podkapitoly 6 až 8 popisují **tři základní** oceňovací přístupy, **Comparative Method** (porovnávací metoda, myslí se tím zřejmě Market Approach), **Income Approach** (výnosový přístup) a **Cost Approach** (nákladový přístup). Mezinárodní standardy účetního výkaznictví, International Financial Reporting Standards IFRS, hovoří o *"technikách oceňování"*, zatímco oceňovatelé jsou spíše zvyklí na *"metody oceňování"*. *IFRS 13 stanoví tři techniky oceňování: **tržní přístup, nákladový přístup a výnosový přístup.*** (EVS, 2020, vlastní překlad)

„V rámci tří základních přístupů oceňování existuje řada metod oceňování, které se používají v závislosti na tom, jak se na konkrétním trhu vyvinula praxe oceňování nemovitostí. Tyto metody se použijí pro jeden nebo více ze tří základních přístupů, podle potřeb ocenění, na základě druhu

nemovitosti, dostupných údajů, účelu ocenění, povahy klienta, podle místního právního rámce atd.“
(EVS, 2020, vlastní překlad)

EVS se na rozdíl od IVS více zaměřují na vymezení formátu výstupu oceňování. *"Ocenění musí být předloženo v jasné písemné formě na profesionální úrovni, musí být transparentní, pokud jde o pokyny, účel, přístupy, podklady, metody a závěry ocenění, jakož i o jejich použití, jak je uvedeno v dohodnutých podmínkách zakázky."* (EVS, 2020, vlastní překlad)

"TEGoVA se v souladu s článkem 110 Římské Smlouvy z roku 1957 (Založení Evropského společenství) a dalších smluv o ES a EU zavázala vytvořit standardy, které budou kompatibilní s globalizací obchodu. V tomto smyslu také Celosvětová všeobecná dohoda o clech a obchodu, GATT The General Agreement on Tariffs and Trade doporučila, aby se při vytváření EVS, kde je to možné, dodržovaly standardy IVS. Tato harmonizace je významná z důvodu transparentnosti a zamezení diskriminací, které jsou důležité pro liberalizaci světového obchodu." (Bradáč, 2009)

Pokud jde o mezinárodní akreditace, uděluje TEGoVA prostřednictvím svých asociací Awarding Member Association (AMA) nebo Residential Awarding Member Association (R-AMA) tituly Recognised European Valuer (REV) a TEGoVA Residential Valuer (TRV), což jsou uznání oceňovatelů o jejich způsobilosti, znalostech, kvalifikaci a odborných zkušenostech, o dodržování standardů EVS a příslušných kodexů chování a minimálních požadavků na vzdělání (MER), navíc o neustálé aktualizaci a recyklaci znalostí podle požadavků definovaných pro kontinuální profesní rozvoj (CPD).

EVS standardy oceňování podléhají stále většímu vlivu práva EU na finanční a realitní trhy. Legislativa EU nadále proniká do „Modré knihy“ (EVS 2020) více než v předchozích vydáních, všechny definice a pojmy jsou v souladu s právem a politikou EU. EVS 2020 v textu standardy IVS nezmiňuje, RICS zmiňuje jako alternativu. Podle Evropské centrální banky ECB (EVS, 2020) sice platí, že nemovitosti by měly být oceňovány jak v souladu s evropskými standardy (Blue Book), tak i dalšími zavedenými standardy, jako jsou pokyny RICS Královského institutu autorizovaných odhadců, ovšem v případě jakéhokoli rozporu by měly mít EVS přednost. Výše uvedený přístup ale zřejmě stále ještě odráží postoj ECB platný před vystoupením Spojeného království Velké Británie a Severního Irska z Evropské unie 31. ledna 2020. Současný vztah EVS k RICS po nabytí účinnosti poslední novely RICS z 31. ledna 2022 se zjistit nepodařilo.

2.4.6 Komparace IVS a EVS

Zdrojem poznatků v této kapitole je porovnání oceňovacích přístupů a metod uvedených v zahraničních standardech. Porovnávají se přístupy IVS a EVS, přičemž standardy RICS se považují za harmonizované s IVS, viz kapitola 2.4.4.

Existují určité rozdíly v používání zavedených přístupů a metod v procesu oceňování, ovšem vzhledem k tomu, že EVS (1997) od počátku čerpá inspiraci z IVS (1981) i z RICS (1792), v zásadě, po obsahové stránce, ve formulacích a výkladu standardů v této oblasti nejsou zřetelné věcné rozdíly.

Systém IVS má přehlednější strukturu než EVS. Systém IVS, standardy hodnoty, oceňovací přístupy a standardy aktiv přináší přehlednější a metodicky strukturovanější přístup. IVS standardy poskytují volnější prostor pro expertní činnost oceňovatele při oceňování majetku.

EVS klade důraz na provedení a formu ocenění, přičemž zřejmě omezuje prostor pro vlastní práci oceňovatele na konkrétní zakázce. EVS systém je podrobnější než IVS a kromě definic standardů, přístupů a metod se věnuje i vztahům oceňování k udržitelnosti, evropským informačním zdrojům využitelných pro oceňování, dopadům energetické náročnosti budov na oceňování, zohlednění vlastnických podílů na obytných nemovitostech chráněných zákonem, nájemním vztahům, pokročilým statistickým metodám, způsobům měření, požadavkům na vzdělání oceňovatelů, uznávání kvalifikace oceňovatelů a vytváření dalších standardů v návaznosti na právní předpisy EU, jakož i dopadům dotací (subsidies) na oceňování nemovitostí.

2.4.7 Závěr

Standardy IVS, RICS ani EVS nezmiňují rodinné domy jako aktivum, ani přístupy a metody vhodné k jejich oceňování. Standardy EVS a RICS ovšem uvádí přístupy a metody oceňování vhodné pro pojišťovnictví. Detailní komparace všech tří standardů zjišťující podobnosti a rozdíly v obsahu by byla tématem pro rozsáhlou srovnávací analýzu. Jedná se o texty v rozsahu, IVS 2022 - 145 stran, EVS 2020 - 400 stran a RICS 2022 - 137 stran, plus průvodní publikace, jako jsou výroční zprávy atp. Jak v EVS, tak i v IVS se dá nalézt řada inspirativních poznatků, které však jdou nad rámec tohoto textu.

2.5 KOMPARACE TUZEMSKÉHO PŘÍSTUPU A ZAHRANIČNÍCH PŘÍSTUPŮ OCEŇOVÁNÍ

Harmonizace se zahraničními oceňovacími standardy předpokládá nalezení osy společné těmto standardům a jejich komparaci s českými standardy a nalezení bodů, společných průsečíků, přístupů k oceňování a oceňovacích modelů, které je eventuálně potřeba změnit, nebo přizpůsobit tak, aby bylo možno prohlásit, že touto cestou je možno dosáhnout harmonizace.

2.5.1 Oceňování podle české legislativy

Tuzemský oceňovatel musí v první řadě dodržet legislativu ČR. Zahraniční standardy, například na základě specifikace zahraničního zadavatele ocenění, oceňovatel použít může a velké firmy to běžně dělají. EVS, ani IVS nijak neomezují nebo nepodmiňují jejich používání v praxi ani odkazy na ně.

Česká legislativa zná způsoby oceňování podle

tržních principů:

1/ způsob ocenění na tržní hodnotu jako soubor tří oceňovacích přístupů (anglicky Approach), porovnávací, výnosový a nákladový, ke kterým se oceňovatel musí vyjádřit,

2/ způsob ocenění na obvyklou cenu, což je porovnání alespoň tří realizovaných porovnatelných prodejů v místě a čase a

administrativní oceňování:

3/ způsob ocenění na cenu zjištěnou, podle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. Pokud postup stanovený vyhláškou není přesně použit, může se jednat o ocenění, ale už nikoli o ocenění podle vyhlášky. Výsledek ocenění podle vyhlášky by měl vyjít každému oceňovateli stejně.

2.5.2 Oceňovací přístupy podle zahraničních standardů

Následující tabulka porovnává tři základní oceňovací přístupy zahraničních standardů, umožňující komparaci. Na stejném řádku je pro porovnání uveden věcný výtah definice tržního, výnosového a nákladového přístupu podle použité verze standardů.

standard	IVS 2022	RICS 2022	EVS 2020
přístup			
tržní	Tržní přístup - Market Approach - stanovení hodnoty porovnáním aktiva s identickými nebo srovnatelnými aktivy, pro která jsou k dispozici informace o ceně.	Přístup porovnání prodejů - Sales Comparison Approach - stanovení hodnoty na základě porovnání aktiva s podobnými aktivy, pro která jsou k dispozici údaje o prodejích.	Tržní (nebo porovnávací) metoda - Market (or Comparative) Method - ocenění vzniká porovnáním majetku s doklady získanými z tržních transakcí, které splňují kritéria pro příslušný základ hodnoty a typ majetku
výnosový	Výnosový přístup - Income Approach - stanovení hodnoty přepočtem budoucích peněžních toků na jedinou současnou hodnotu.	Výnosový přístup - Income Approach - stanovení hodnoty na základě výpočtu očekávaných peněžních přínosů (např. toku příjmů) z aktiva.	Výnosový přístup - Income Approach - slouží k ocenění nemovitosti, kdy se její hodnota zjistí kapitalizací nebo diskontováním odhadovaných budoucích příjmů
nákladový	Nákladový přístup - Cost Approach - stanovení hodnoty na základě reprodukčních nákladů nebo nákladů na reprodukci stejně kvalitního aktiva.	Nákladový přístup - Cost Approach - stanovení hodnoty na základě odhadovaných současných nákladů na reprodukci nebo vytvoření majetku stejné kvality, užitečnosti a prodejnosti.	Nákladový přístup - Cost Approach - stanovení hodnoty na základě ekonomické zásady, že kupující nezplatí za nemovitost více, než kolik činí náklady na získání nemovitosti stejné užitné hodnoty, ať už koupí nebo výstavbou, včetně nákladů na dostatečný pozemek umožňující tuto výstavbu.

Tabulka č. 1 - Komparace základních oceňovacích přístupů podle standardů (Zdroj, IVS 2022, EVS 2020, RICS 2022, vlastní tvorba, vlastní překlad)

2.5.3 Metody stanovení hodnoty majetku na bázi nákladového přístupu podle zahraničních standardů

Následující text uvádí věcný výtah z definic vybraných základních oceňovacích metod, jak je definují jednotlivé standardy a které jsou vhodné pro potřeby stanovení pojistné hodnoty stavby rodinného domu.

Metody náhradových nákladů (nákladů nahrazení)

IVS 2022

Metoda náhradových nákladů – Replacement Cost Method – metoda stanoví hodnotu pomocí výpočtu nákladů na srovnatelné aktivum (similar asset), které nabízí rovnocennou užitečnost.

RICS 2022

S účinností od 31. ledna 2022 standard RICS přijímá a uplatňuje metody popsané v Mezinárodních oceňovacích standardech. Metoda náhradových nákladů se považuje za harmonizovanou s IVS.

EVS 2020

Metoda náhradových nákladů – Replacement Cost Method - představuje náklady na nahrazení stavby náhradní stavbou stejné užitné hodnoty za použití současných norem materiálů a konstrukce.

Metody reprodukčních nákladů (nákladů reprodukce)

IVS 2022

Metoda reprodukčních nákladů - Reproduction Cost Method - stanoví hodnotu aktiva výpočtem nákladů na znovuvytvoření kopie aktiva (původního díla).

RICS 2022

S účinností od 31. ledna 2022 standard RICS přijímá a uplatňuje metody popsané v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS. Metoda reprodukčních nákladů se považuje za harmonizovanou s IVS, ovšem dále se člení na ocenění aktiva podle formy reprodukce na

KOPIE - náhrada kopií - originální předmět je reprodukován co nejlíže originálu, pokud jde o povahu, kvalitu, použití a stáří materiálů a výrobní techniku,

FACSIMILE – náhrada přesnou kopií původního předmětu - vytvořená z materiálů velmi podobné povahy, kvality a stáří, za použití technik nebo výrobních metod původního období,

REPLIKA - pokud je kopie vytvořena původním umělcem, nazývá se replika.

RICS (2022) uvádí, že tyto oceňovací modely jsou zvláště vhodné pro oceňování majetku za účelem pojištění.

EVS 2020

Metoda ocenění na moderní ekvivalent aktiva - Modern equivalent - představuje náklady na uvedení majetku do původního stavu moderním ekvivalentem. Moderní ekvivalent se může lišit životností, náklady na používání, použitím určitých materiálů, konstrukčními prvky nebo výkonnostními standardy.

Metody sumace

IVS 2022

Metoda sumace - Summation Method – součtová metoda, vypočítá hodnotu aktiva součtem hodnot jednotlivých dílčích součástí aktiva. Označuje se také jako metoda podkladových aktiv a obvykle se používá u investičních společností nebo jiných typů aktiv či subjektů, u nichž je hodnota primárně součtem hodnot jejich podílů.

RICS 2022

S účinností od 31. ledna 2022 standard RICS přijímá a uplatňuje metody popsané v Mezinárodních oceňovacích standardech. Metoda sumace se považuje za harmonizovanou s IVS.

EVS 2020

V EVS metoda sumace není uvedena. EVS naopak uvádí, že *„Rozdělení hodnoty mezi jednotlivé složky (components) majetku není oceněním. Výsledek rozdělení by neměl být považován za odpovídající tržní hodnotě složek.“* (EVS, 2020, vlastní překlad) Jinými slovy, pokud se sečtou dílčí části aktiva, tak to podle EVS není ocenění.

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem diplomové práce je zjistit vliv zvoleného přístupu a metody ocenění pojistné hodnoty na pojistné plnění. Jelikož je výzkum zaměřen na ocenění rodinných domů, následující procedury, popisy a komentáře budou zaměřeny především na tento typ staveb.

V sektoru škodové formy pojištění majetku, resp. věcí nemovitých a vzhledem ke skutečnosti, že už z definice musí být škodní událost nahodilá, nelze provést experiment, a proto se použije simulace za použití popisného modelu referenční stavby. Na vstupu do simulace se rovněž vyskytuje velké množství proměnných, zpětných vazeb a veličin, majících na výpočet pojistného plnění svůj vliv. Jako model pro simulaci chování soustavy, která se nedá v dané posloupnosti pozorovat přímo, byla zvolena nemovitost, simulátor přiměřené velikosti, odpovídající požadovanému rozsahu práce. Jedná se o stavbu rodinného domu standardního formátu, který se z nabídky jiných staveb jeví jako nejprůhodnější. Složitější objekt by vyžadoval detailnější analýzu a shromáždění dalšího množství dat a poznatků, majících pro ocenění podstatný význam, ale přesahující zadaný rozsah práce.

V praxi může u totálně poškozených objektů dojít ke dvěma stavům. Buďto může dojít k reálné totální destrukci objektu, nebo je objekt z rozhodnutí statika určen k demolici. Bude simulována pojistná událost velkého rozsahu, totální škoda a iniciace procesu likvidace pojistné události realizací rizika zničení stavby a bude zjištěna výše pojistné částky / hodnoty z výstupu pojišťoven. Získané údaje budou vyhodnoceny a budou zobrazeny pomocí grafického výstupu.

Na základě poznatků z teoretické části bude sestaven stavebně technický popis vybrané stavby. Za pomoci nákladových metod oceňování bude stanovena pojistná hodnota stavby a výsledky budou porovnány s výstupem oceňovacích přístupů pojišťoven.

3.1 ZKOUMANÁ OBLAST

Okamžik stanovení pojistné hodnoty je průsečíkem oborů oceňování a pojišťovnictví.

3.1.1 Vymezení zkoumané oblasti ve struktuře služeb v pojišťovnictví

Pojišťovny nabízí množství pojistných produktů, které se dají klasifikovat podle formy vzniku, podle způsobu pojištění, podle druhů pojištění, podle odvětví, podle předmětu pojištění, podle druhu pojistného nebezpečí, životní a neživotní atp. Předmětem práce je oblast škodového

pojištění majetku. V rámci neživotního pojištění se práce věnuje oblasti pojištění věcí nemovitých, konkrétně pojištění rodinných domů, a sice staveb, nikoliv domácnosti.

3.1.2 Metody výpočtu pojistného plnění

Pro výpočet pojistného plnění neexistuje závazný vzorec, ale je výsledkem komunikace pojistitele a likvidátora s pojištěným. *„Velikost pojistného plnění se určuje na základě pojistných podmínek, zásad likvidace pro jednotlivé druhy pojistných událostí a platných předpisů cenových i právních, podle konstrukce u jednotlivých druhů pojištění.“* (Ducháčková, 2009)

Postup výpočtu pojistného plnění vyplývá ze skutečností popsaných v pojistných podmínkách. Výši pojistného plnění stanovenou likvidátorem ověří u větších škod likvidační komise a potvrdí navrhované plnění. Klient je informován o výsledku interních procedur a (pokud s tím souhlasí) je mu vyplacena částka ve výši pojistného plnění.

Po oznámení pojištěného o škodní události je nutné provést šetření, tzv. likvidaci, aby se zjistil rozsah škod a případná povinnost pojišťovny vyplatit pojistné plnění. Pověřený likvidátor shromáždí potřebné podklady, ověří, že se skutečně jedná o pojistnou událost (škodní událost je likvidní) a vypočítá výši pojistného plnění dle pojistné smlouvy, pojistných podmínek a příslušných zákonů. Při likvidaci se zohledňují okolnosti vzniku škodní události, výše pojistné částky, pojistné hodnoty a případná horní hranice pojistného plnění.

„Ve škodovém pojištění nemůže pojištěný od pojišťovny získat pojistné plnění vyšší, než je škoda. Pojištění nemůže vést k obohacení.“ (Ducháčková, 2009) V ideálním případě by se pojistné plnění mělo co nejvíce blížit jak pojistné částce, pokud byla tato správně stanovena, tak i skutečné výši škody, pokud tato odpovídá stanovené pojistné hodnotě k datu ocenění. Pojistné plnění by nemělo překročit sjednanou pojistnou částku, ovšem na druhé straně, vynaložil-li pojištěný účelně náklady při odvracení bezprostředně hrozící škodní události, na zmírnění následků již nastalé škodní události nebo proto, že plnil povinnost odklidit poškozený majetek nebo jeho zbytky z hygienických, ekologických či bezpečnostních důvodů, má právo na jejich náhradu, jakož i na náhradu jiné škody, kterou v souvislosti s touto činností utrpěl.

Daňhel (2006) uvádí, že pro co nejpřesnější kvantifikaci pojistného plnění by bylo potřeba do kalkulačních modelů zahrnout působení všech známých objektivních faktorů škodního průběhu.

Existují skutečnosti, které ovlivňují podstatným způsobem výpočet výše pojistného plnění. Nejdůležitější jsou pojistná částka, resp. pojistná hodnota a způsob jejího stanovení, a druhou je soustava pojistných podmínek pojistitele. Tyto veličiny jsou součástí pojistného vztahu a lze je

podle zdroje účinnosti rozdělit na dvě skupiny, **externí veličiny**, které pojistník po dohodě s pojistitelem může ovlivnit, tedy výši pojistné částky, druh ceny, volitelná pojistná nebezpečí, spoluúčást, limity, akceptace výše valorizace a **interní veličiny**, které stanoví pojistitel, tedy sdružená pojistná nebezpečí, pojistná hodnota, podpojištění, výluky (nepojistitelná rizika), opotřebení, valorizace pojistné částky a jiné.

V kontextu pojištění je důležité, aby oceňovatel kvalifikovaně stanovil pojistnou hodnotu nemovitosti. Oceňovatel by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a měl by používat přístupy a metody, které jsou v souladu se zahraničními standardy.

3.2 VÝZKUMNÝ PROBLÉM

Podle Janíčka (2014) „*Obecný návod na vymezení hranic problému neexistuje*“ a vymezení hranic problému je kompromisem mezi možným, např. časově, kooperičně a nutným, vyhovujícím řešením.

Ve studovaných zdrojích nebylo nalezeno stanovisko, že by se ve zkoumané oblasti, v reálné praxi fungující symbióze oceňování a pojišťovnictví, v současnosti objevovaly nějaké charakteristické, standardně se opakující konfliktní příznaky. Stavové parametry se zřejmě pohybují v přijatelných mezích. Výše vyplaceného pojistného plnění ve většině případů uznané pojistné události kolísá kolem obvyklé hodnoty, a v praxi není akutně vyžadováno nezbytné, ani okamžité řešení. Dá se předpokládat, že „*Za normální se považuje to, co je přípustné.*“ (Janíček, Marek, 2013)

S novými poznatky a postupy v oboru ekonomické vědy oceňování a v důsledku rozvíjející se a postupně prosazující aplikace moderních výpočetních metod, stejně jako tomu běžně dochází v jiných segmentech hospodářství, vyvstává požadavek aplikace nových postupů v těch oborech, které přístupy a metody oceňování pro svoje navazující aktivity potřebují a využívají. Sem patří mimo jiné i pojišťovnictví a oceňování. Pojišťovnictví i oceňování jsou otevřené ekonomické struktury podmíněné stochastickými vlivy a jejich chování v důsledku dané situace a stavu poznání má pravděpodobnostní charakter. U obou hraje roli nahodilost a nepředvídatelnost událostí, ale navazující procesy a předpokládané výstupy se do jisté míry a ze zkušenosti dají předpokládat. Problémová situace se může objevit kdykoli v průběhu vzájemné komunikace a výměny dat jako jisté napětí mezi situacemi existujícími, reálnou a subjektivně ideální, což v konkrétních situacích může narušovat „normální“ smluvní vztah pojistníka a pojistitele.

Práce pojednává o výzkumných otázkách týkajících se oceňování stavby rodinného domu pro potřeby pojištění. Dá se předpokládat, že výsledky oceňování různými přístupy budou

prezentovat jiné výsledky. Pro potřeby optimalizace oceňovacího přístupu se práce orientuje na otázky, které se logicky objevují v průběhu oceňování. Existují rozdíly v nové ceně (též pojistná částka) u identického majetku v různých pojišťovnách? Jak se nová cena stanovená pojišťovnami liší od obvyklé ceny, od tržní hodnoty a od hodnoty na bázi reprodukčních nákladů stanovených podle oceňovacího předpisu? Je vhodné sjednat novou cenu ve výši obvyklé ceny, tržní hodnoty nebo ceny zjištěné? Který způsob ocenění se dá označit za optimální z pohledu klienta? Výzkum se snaží zodpovědět tyto otázky a poskytnout tak klientům informace o tom, jak nejlépe ocenit svůj majetek z pohledu pojištění.

3.2.1 Optimální postup stanovení pojistné hodnoty

V této fázi je třeba se zamyslet nad tím, co se bude považovat za postup optimální (nejlepší z dosažitelných, nejvhodnější, nejpříhodnější, adekvátní, odpovídající vynaložené námaze atp.) a nalezení postupu stanovení pojistné hodnoty stavby s největším příznivým vlivem na výši pojistného plnění.

Optimalizace je podle Janíčka (2014) proces, v rámci něhož se hledají takové hodnoty nezávisle proměnných, aby při určitých omezeních na ně kladených dosahovala závisle proměnná extrémní hodnotu.

Z **pohledu pojištěného** je zřejmé, že za „optimální“ postup by se považoval ten, který by vedl ke stanovení maximální výše pojistného plnění, blížící se skutečné výši škody, bez ohledu na limit pojistné částky, což v realu je možné jen u ryzího zájmového pojištění, kde pojistná částka není stanovena. Takto žádná pojišťovna stavbu rodinného domu zřejmě nepojistí. Přestože v praxi, v okamžiku uzavírání pojistné smlouvy s pojistitelem, obvykle nedochází ze strany pojistníka k rozporování pojistné částky, může mít pojištěný, po pojistné události, o výši pojistného plnění z různých důvodů, odlišnou subjektivní představu.

Z **pohledu pojistitele**, a tedy udržení se a rozšíření svého záběru na pojistném trhu se nemůže jednat o snahu o dosažení druhé extrémní hodnoty, tedy minimalizace pojistného plnění, ale o využití všech dostupných prostředků, legislativních i smluvních, spíše v zájmu zvyšování jakosti produktu, zaměřené na spokojenost zákazníka. Optimální výše pojistného plnění zde bude, za předpokladu ideálního průběhu pojistného vztahu, v souladu s pojistnými podmínkami, obhájitelná a výpočtem zdůvodnitelná přiměřená a přezkoumatelná, nesporná částka, pohybující se v hranicích intervalu (kalkulace pojistitele; očekávání pojištěného). Pojišťovna, která by se odklonila od popsaného modelu by se na trhu dlouho neudržela.

Na základě platné legislativy, 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je třeba nahlížet řešený problém také **z pohledu oceňovatele**. Pro stanovení nezávislosti oceňovatele, obecně lze vycházet z definice pro oblast oceňování, která je zmíněna i v Evropských oceňovacích standardech EVS 2020. Základní povinností oceňovatele je vykonávat svoji činnost s odbornou péčí a chránit zájmy pojištěného. Oceňovatel nesmí jednostranně preferovat řešení výhodnější pro zadavatele, neboť by tak porušoval svou zákonem danou povinnost při výkonu své činnosti. Standard EVS 3, The Qualified Valuer (EVS, 2020, vlastní překlad) stanoví, že oceňovatel bude vždy udržovat nejvyšší standardy poctivosti a integrity a provádět svou činnost způsobem, který nepoškozuje klienty, veřejnost, jejich profesi, nebo příslušný národní profesní oceňovací orgán. Rozhodným kritériem jeho činnosti je identifikace a objektivní posouzení všech poznatelných skutečností, podstatných pro výpočet pojistného plnění. To se v závěru promítne v podobě návrhu oceňovacích přístupů, metod a sledu úkonů které se musí provést, bez ohledu na zájmy zadavatele tak, aby výstup jeho činnosti byl objektivní a nestranný.

Předpoklady optimálního postupu stanovení pojistné hodnoty

Nákladová metoda oceňuje stavbu na základě nákladů na její znovupořízení. To zahrnuje veškeré náklady na stavbu, cenu materiálu, práce a dalších výdaje potřebné ke znovuvybudování nemovitosti, náklady na projektovou dokumentaci, povolení a administrativní úkony. Výsledkem je tzv. hodnota reprodukčních nákladů, která představuje odhad nové ceny, za kterou by se dala pořídit obdobná nemovitost jako novostavba v daném místě a čase. Opotřebení se při pojištění na cenu novou nezohledňuje.

Aby bylo možno navrhnout a prohlásit postup stanovení pojistné hodnoty, z pohledu přesnějšího výpočtu pojistného plnění za optimální, je třeba určit podmínky a parametry, které musí výsledek ocenění pojistné hodnoty navrženou metodou vždy a současně, při dodržení veličin ustanovených v pojistné smlouvě a pojistných podmínkách, splňovat.

Po celou dobu pojištění by měla pojistná částka sledovat pohyb pojistné hodnoty, která v průběhu času prochází určitým vývojem, tak, aby nedošlo k podpojištění. Obsah pojistné smlouvy a navazujících pojistných podmínek by měl být formulován tak, aby pojistné plnění bylo předvídatelné. Pojistné plnění by se v optimálním případě mělo blížit výši skutečné škody.

Skutečná škoda

Pojem skutečná škoda není v legislativě definován. Podle Allianz (2023) představuje skutečná škoda zmenšení majetku poškozeného ve srovnání se stavem, jaký byl před

způsobením škody, resp. náklady nutné na uvedení majetku poškozeného do stavu před vznikem škody. Součástí skutečné škody jsou i účelně vynaložené náklady spojené s úkony s cílem zabránit vzniku škody, jakož i náklady nutné ke zjištění rozsahu škody. Od těchto nákladů se pro potřeby ocenění pojistné hodnoty rodinného domu, na úrovni ceny nové, abstrahuje.

3.2.2 Oceňování v procesu likvidace pojistné události

Ort (2017) uvádí, že pro oceňování relativně malých, ale standardních typů majetku, např. domů, bytů atp., mají pojišťovny k dispozici výpočetní techniku a oborový software, které jsou schopny oceňování jako proces stanovení pojistné hodnoty, zjednodušit a standardizovat.

Výběr přístupu a metody ocenění pojistné hodnoty závisí na konkrétních okolnostech a typu pojistné události. Jak uvádí Ducháčková (2005), způsob ocenění pojistné hodnoty pro potřeby výpočtu pojistného plnění v praxi, se dá rozčlenit podle výše škody a **formy likvidace pojistné události** z praktických důvodů na tři modelové varianty; ocenění škody malého, středního a velkého rozsahu. Výše škody rozhodná pro volbu způsobu, formy likvidace pojistné události není pevně stanovena. Prokázat, že předmětná škodní událost je skutečně událostí pojistnou, zjistit příčinu a rozsah škody, analýza nejlepšího způsobu náhrady a vyčíslení nákladů na pojistné plnění je úkolem likvidátora.

U **škody malé** pojišťovna řeší likvidaci pojistné události takzvaně „od stolu“, a zpravidla proplácí pojistné plnění do výše částky uvedené na faktuře za opravu, resp. na základě předložení daňového dokladu – **likvidace fakturou**. Touto metodou se řeší tzv. standardní škody v pojištění majetku, u pojištění stavby jde nejčastěji o rozbitá okna, poškozenou střešní krytinu, okapy, fasádu atp. Detaily průběhu škodní události a požadovaného pojistného plnění se prověřují jen v případech markantního odklonu výše nákladů ve srovnání s podobnými případy, kterých má pojišťovna v této skupině mnoho. Oceňování pojistné hodnoty zde nahrazuje akceptace daňového dokladu. Mezi povinné náležitosti faktury patří podrobný rozpis práce a materiálu.

U **škody středního rozsahu** může pojišťovna zpracovat vlastní položkový rozpočet na odstranění následků škody - **likvidace rozpočtem**. Na dotaz u pojišťovny Allianz se dostalo vyjádření, že pro pojišťovnu je vždy výhodnější likvidovat pojistnou událost rozpočtem. Pojištěný může s navrhovaným pojistným plněním touto formou po prvním projednání způsobu likvidace souhlasit, avšak kdykoli, i v průběhu likvidace může svůj názor změnit, navrhnout odstranění škody na vlastní náklady, a tím se vrátit k plnění na základě předložených faktur. Odstranění škody na vlastní náklady *„Je častější klientskou volbou formy likvidace, a to především z důvodu, kdy klient opravuje poškozený majetek svépomocí. Pojistná událost se následně počítá pomocí*

rozpočtových programů, které jsou určeny pro likvidaci. Výpočet pojistné události pomocí rozpočtu nikdy nepřekročí výši případné faktury. Další z možností je kombinace faktury a rozpočtu.“ (Ducháčková, 2009)

U **škody velké**, až totálního rozsahu, „*jedná se o typ škody, při které technik nebo likvidátor při šetření rozhodne o skutečnosti, kdy náklady na opravu majetku převyšují cenu obvyklou a oprava je tedy neekonomická*“ (Ducháčková, 2009) a může dojít i na nucené odstranění stavby. Protože se předpokládá, že v takovém případě se výplata pojistného plnění bude blížit limitu představovanému pojistnou částkou, nastupuje oceňovatel a postupy vhodné pro ocenění pojištěné nemovitosti a stanovení pojistné hodnoty. Z tohoto pohledu se dá učinit závěr, že teprve u škody velké se pojistitel věnuje stanovení pojistné hodnoty cestou oceňování. Nejčastěji se používají metody nákladového přístupu.

Způsob ocenění pojistné hodnoty pojištěné věci je rozhodující v tom, jaký způsob výpočtu pojistného plnění bude zvolen. Vychází se z předpokládaných nákladů na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo uvedení věci do stavu před škodní událostí. Za pojistnou hodnotu se u malé škody dá považovat výše částky uvedené na faktuře za opravu, u škody středního rozsahu je to výsledek rozpočtu provedený pojišťovnou a u velké škody je to částka stanovená likvidátorem, zvoleným oceňovacím přístupem a metodou stanovení pojistné hodnoty.

3.2.3 Simulace procesu likvidace pojistné události

Sjednání pojištění znamená nákup služby, kterou pojistník v budoucnu může, ale nemusí potřebovat, typicky podle hesla „lepší mít a nepotřebovat, než potřebovat a nemít“. Kvalita jednotlivých produktů pojištění se také dá hodnotit komparací pojistných podmínek jednotlivých pojišťoven, ale to by vyžadovalo rozsáhlou analýzu, přesahující rámec práce.

Pojišťovna má reálný důvod zahájit proces likvidace pojistné události a stanovení pojistné hodnoty v jejím rámci až v okamžiku ohlášení škodní události a po předložení požadavku pojištěného na pojistné plnění. Výzkumnou metodou je sběr dat a poznatků od pojišťoven a odhad pojistné částky na modelu referenčního rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že na zkoumaném procesu nelze provést experiment, je nutné provést simulaci. „*Změny určitého faktoru při experimentu lze pozorovat pouze tehdy, zůstávají-li ostatní faktory v modelu beze změny stejné.*“ (Janíček, 2014) Toto ovšem při experimentu na procesu nelze zajistit, a proto se postupuje cestou simulace a modelování. Pro simulaci procedur v průběhu likvidace pojistné události byl zpracován popisný model na základě parametrů existujícího rodinného domu v Dětmovicích v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. Potřebné

dokumenty, jako výměry a výkresová dokumentace, byly získány z veřejně dostupných zdrojů (stavební úřad a katastr nemovitostí), další data byla pořízena místním šetřením, pořízením fotodokumentace a ústním sdělením majitele nemovitosti.

Pro komparaci s vlastními výsledky ocenění je zvolen výzkumný soubor odpovídajících respondentů, a sice cílová skupina pojišťoven pojišťujících rodinné domy, za účelem zjištění jejich návrhu pojistné částky. Výsledky ocenění jsou vzájemně porovnány a vyhodnoceny.

Od pojišťoven se prostřednictvím online aplikací, na základě zadání požadovaných údajů o nemovitosti, dá získat nezávazný odhad pojistné částky, stanovené pro novou stavbu. Určená pojistná částka se pro potřeby simulované aktivace procesu likvidace pojistné události bude považovat za pojistnou hodnotu. Při dalším dotazování na detailní ocenění a krajní meze pojišťovaných škod na majetku pojišťovny odkazují na limity a dohodnuté částky u vybraných nebezpečí v návrhu pojistné smlouvy a navazujících pojistných podmínkách.

Cílem práce je, za pomoci analýzy standardně aplikovaných metod výpočtu pojistného plnění a modelování v simulovaných situacích, opakovaným výpočtem navrhnout optimální postup stanovení pojistného plnění. Pro porovnání vlastních výsledků s hodnotami stanovenými pojišťovnami bude předpokládáno realizované riziko v podobě rozsáhlé škodní události s totální škodou. V tomto případě se očekává, že pojistná částka nového domu v nové pojistné smlouvě bude odpovídat ceně, za kterou by bylo možno dům k datu ocenění znovu postavit. V případě totální škody by pojistné plnění od pojišťovny a prostředky získané prodejem zbytků měly pokrýt náklady na postavení nové stavby se stejnou užitnou hodnotou.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Pro komparaci oceňovacích přístupů a metod se pracuje s modelem referenční stavby, samostatně stojícího rodinného domu, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Porovnávány přístupy a metody oceňování jsou jednak oceňovací modely pojišťoven a vlastní ocenění dalšími navrženými způsoby stanovení pojistné hodnoty na základě stavebně technického popisu stavby.

V následujícím textu se pracuje s pojmy, jejichž rozdílný obsah je třeba alespoň stručně vysvětlit. Je to především pojem **stavba**, jejíž jednotná definice v české legislativě uvedena není a v různých právních předpisech se dají nalézt formulace odlišné, i když podobné. Stavbou se rozumí podle nového stavebního zákona 283/2021 Sb. stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje i výrobek plnící funkci stavby. Nový občanský zákoník zmiňuje stavbu jako prostor nad i pod povrchem pozemku. Pro potřeby oceňování, dle zákona o oceňování majetku (1997) stavba definována není, ale členění staveb uvedeno je. Pojem stavba popisuje jak stavební dílo pevně spojené základy se zemským povrchem, tak i výjimky, jako například modulární a kontejnerové systémy přesto, že nejsou spojeny pevným základem s povrchem země. V případě pochybností rozhoduje příslušný správní orgán, zda se jedná o stavbu či nikoliv. Příslušným správním orgánem bývá obvykle stavební úřad. Pojmem stavba se pak označuje i proces výstavby, realizace stavby, což je vznik samotné věci, tedy stavební činnost.

Výše uvedený pojem stavba se dá považovat za synonymum pojmu **budova**. Podle katastrálního zákona (KZ, 2013) se budovou rozumí nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. V textu stavebního zákona (NSZ, 2021) se budova definuje stejně, jen místo pevného základu se uvádí „včetně její podzemní části“.

Ve studovaném případě se stanoví jako předmět pojištění stavba, která by byla uvedena v pojistné smlouvě jako hlavní, tedy vybraný referenční **rodinný dům**. Rodinný dům je podle stavebního zákona (NSZ, 2021) stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy musí odpovídat požadavkům na trvalé rodinné bydlení, má maximálně tři samostatné bytové jednotky, nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Práce se nevěnuje stavbám, jako je bytový dům, mobilní dům ani stavba pro rodinnou rekreaci atp.

Nejednotnost obsahového přiřazení používaných pojmů

Výše uvedené definice pojmů z různých legislativních zdrojů se vzájemně nevylučují, ale pojem „stavba“ zatím zřejmě nemá jednotný standardní obsah. Janíček (2014) poukazuje v některých případech na nejednotnost obsahového přiřazení používaných pojmů jak v různých vědních odvětvích tak i v různých technických oborech. Není v rozporu s výše uvedeným, když se zvolený referenční rodinný dům v textu práce označuje jako stavba.

4.1 POSTUP STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY STAVBY

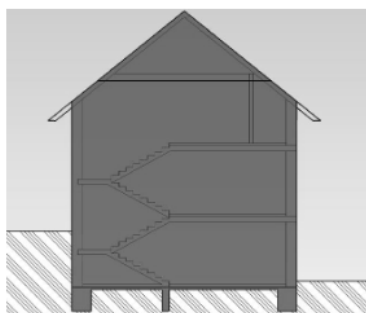
O způsobu stanovení pojistné hodnoty a odpovídající likvidace pojistné události se rozhodne na základě výše a druhu škody, kdy pojistitel posoudí, z jakého rizika se má plnit a jak je škodní událost prokazatelná.

Stavebně technický popis stavby a výpočet obestavěného prostoru

Pro potřeby dalších výpočtů je sestaven stavebně technický popis a změření referenční stavby. V praxi existuje několik metod výpočtu obestavěného prostoru. Dvě nejvíc užívané metody jsou :

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73 4055

Základním principem tohoto způsobu výpočtu je chápání stavby jako geometrického tělesa, včetně základů, střechy a dalších konstrukcí. Základní obestavěný prostor je prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů spodní části objektu, vrchní části objektu a zastřešení.

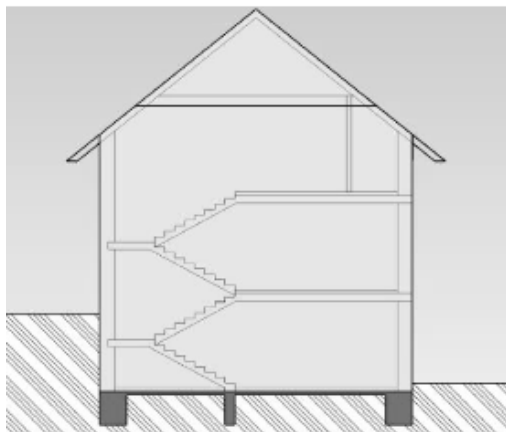


Obrázek č. 3 - Obestavěný prostor podle ČSN. (Zdroj, ČSN 73 4055)

Výpočet obestavěného prostoru podle cenového předpisu

Výpočet obestavěného prostoru podle cenového předpisu se provádí podle oceňovací vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. „Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet

obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ (OV, 2013)



Obrázek č. 4 - Obestavěný prostor bez základů, objem základů je vyznačen tučně, podle oceňovací vyhlášky. (Zdroj, OV 441/2013)

Při výpočtu obestavěného prostoru je třeba brát v úvahu účel výpočtu. Výpočet obestavěného prostoru je definován odlišně v ČSN 73 4055 a v oceňovacím předpisu. Rozdíl mezi oběma přístupy spočívá v zahrnutí nebo nezahrnutí obestavěného prostoru základů. Při stanovení pojistné částky nebo pojistné hodnoty domu je rozhodující výše nákladů na znovupořízení. Práce se věnuje oběma způsobům výpočtu obestavěného prostoru. Ort (2013) uvádí, že rozdíly vzniklé použitím obou metod výpočtu nejsou příliš dramatické, cca v řádu procent.

4.2 BĚŽNĚ POUŽÍVANÉ METODIKY STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY RODINNÉHO DOMU

Zájemce o uzavření pojištění a zjištění výše pojistného pro běžné typy staveb, jako jsou rodinné domy, byty, rekreační objekty atp. objeví na domácím pojistném trhu u pojistitelů několik modelů pro stanovení pojistné částky, resp. pojistné hodnoty. Ačkoli postup výpočtu pojistitel nezveřejňuje, dává k dispozici náhled na výši předpokládaného **pojistného** a zároveň se většinou v rámci nabídky dá zjistit i **pojistná částka**, na kterou pojišťovna navrhuje, na základě dat dodaných potenciálním pojistníkem, stavbu pojistit. V zájmu poskytování rychlé odpovědi, pojišťovny na poptávku pojištění, na základě poskytnutí několika podstatných údajů o stavbě, používají vlastní, zjednodušené modely výpočtu. Proto se ve výsledcích jednotlivých oceňovacích modelů pojistitelů, vyskytují rozdíly. Mezi zkoumané modely bylo zařazeno deset pojišťoven, které ke kalkulaci pojistného navrhují i pojistnou částku.

4.2.1 Pojišťovny, které doporučují vlastní pojistnou částku pro pojištění stavby

Pojišťovna	OCEŇOVACÍ MODEL	odkaz na formulář pro zadání vstupních údajů stavby
Allianz	MUJ DOMOV	https://www.allianz.cz/cs_CZ/online-sjednani/pojisteni-majetku-a-odpovednosti.html#/quote/32a555c1-c796-4253-8758-52a3d489dc36/pre-quote/property-details
CSOB	Náš Domov	https://kalkulacka.csobpoj.cz/pojisteni-majetku
Direct	Pojištění majetku	https://www.direct.cz/majetek/sjednavac/vztah-k-nemovitosti
GCP	Můj majetek	https://www.generaliceska.cz/majetek-online-sjednani#/popis-stavby
HVP	KLASIK S Standard	https://www.hvp.cz/pojisteni-obcanu/komplexni-pojisteni-obcanu/
Koop	Rodinný Dům	https://pojisteni-majetku.koop.cz/pojisteni-majetku/zakladni-udaje?
Maxima	Max Domov	https://www.maximapojistovna.cz/pojistenionline/pojisteni-majetku-a-odpovednosti-maxdomov/pojisteni
Slavia	Pojištění stavby	https://domov.app.slavia-pojistovna.cz/zakladni-udaje
SVP	Bezpečný domov PLUS	https://online.svpojistovna.cz/bezpecny-domov-plus/kalkulace
Uniqa	Pojištění nemovitosti	https://online.uniqa.cz/pojisteni-nemovitosti-a-domacnosti-kalkulacka/

Tabulka č. 2 - Odkazy na formuláře pojišťoven, kde se stanoví pojistná částka (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)

Přístup na tyto oceňovací modely nabízí pojišťovny pro zájemce, na svých portálech jako online aplikaci. Celé názvy pojišťoven viz „Seznam zkratek“.

4.2.2 Pojišťovny, které nedávají k dispozici vlastní pojistnou částku

Některé pojišťovny nedávají k dispozici vlastní návrh pojistné částky.

Pojišťovna	OCEŇOVACÍ MODEL	odkaz na formulář pro zadání vstupních údajů
CPP	DOMEX+	https://online.cpp.cz/domex/krok2#shrnuti
Halali	RODINNÝ DŮM Standard	https://www.halali.cz/index.php/pojisteni-majetku/pojisteni-staveb-rodinneho-domu
KBP	Moje Pojištění	https://www.kb.cz/cs/obcane/pojisteni/pojisteni-majetku/mojepojisteni-majetku

Tabulka č. 3 - Odkazy na pojišťovny, které nestanoví vlastní pojistnou částku, (Zdroj, vlastní tvorba)

4.2.3 Zdůvodnění neuvedení vlastního návrhu pojistné částky

Na telefonický dotaz, proč pojišťovna nepředkládá vlastní návrh pojistné částky bylo podáno následující vysvětlení. Stav k 8/2023.

Pojišťovna	OCEŇOVACÍ MODEL	zdůvodnění
CPP	DOMEX+	Za pojistnou částku odpovídá pojistník, pojistnou hodnotu řeší až jejich likvidátor v souvislosti s pojistnou událostí, valorizaci je možno provést každý rok.
Halali	RODINNÝ DŮM Standard	Kalkulátor na výpočet pojistného (pojistné částky) nemají, je to malá pojišťovna, pojistnou částku do pojistné smlouvy si pojistník určí sám, valorizace je dobrovolná a závisí na individuálním přístupu pojistníka, doporučuje se alespoň jedenkrát za pět let valorizovat pojistnou částku o ca 15 až 20 procent, opotřebením se nezohledňuje, na stanovení pojistné hodnoty se pozve oceňovatel jen při velké škodě. Pokud se liší pojistná částka od pojistné hodnoty o plus minus 10 %, tak to likvidátor neřeší.
KBP	Moje Pojištění	Bez osobní návštěvy o pojištění nemovitosti odmítá jednat.

Tabulka č. 4 - Zdůvodnění nestanovení vlastní pojistné částky, (Zdroj, vlastní tvorba)

Pojišťovny, Česká podnikatelská, Halali a Komerční pojišťovna, které pro uzavření pojistné smlouvy nenavrhly vlastní pojistnou částku, nejsou do další studie zařazeny.

4.3 POJISTNÁ HODNOTA STANOVENÁ NAVRŽENOU METODOU

Oceňování pojistné hodnoty stavby rodinného domu je osou práce. Pro stanovení pojistné hodnoty rodinného domu pro pojistné účely se standardně doporučuje ocenění metodami nákladového přístupu. Aby mohl být v závěrečné části předložen návrh na použití nové metodiky ocenění staveb pro přesnější stanovení pojistného plnění, jsou pro srovnání použity i další oceňovací modely, nezávislé na výpočtech jednotlivých pojišťoven. Na základě stavebně technického popisu je provedeno vlastní ocenění stavby, odhad ceny navrženými metodami, které by se ve specifických případech pro ocenění pojistné hodnoty také daly využít, a jsou vhodné jak pro komparaci vzájemnou, tak i pro porovnání s výstupy pojišťoven. Zdrojem poznatků pro výklad v této kapitole je poslední stav textů (k 6.3.2024) zákona 151/1997 Sb. a

vyhlášky 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška nestanovuje jen jeden vybraný přístup tržního oceňování nemovitostí.

4.3.1 Oceňovací model na bázi obvyklé ceny

Jedním z přístupů oceňování na tržních principech je určení obvyklé ceny nemovitosti. Ta představuje odhad ceny, za kterou je možné věc v daném místě k datu ocenění prodat, anebo pořídit. Model spočívá v porovnání alespoň tří realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku, sjednaných kupních cen, nikoli jen nabídkových cen. „*Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.*“ (ZOM, 1997) Podle Bradáče (2016) obvyklou cenou se dá nazvat taková cena, které by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu. Obvyklá cena se podle občanského zákoníku v některých případech dá použít i jako pojistná hodnota: „*Není-li při pojištění majetku ujednána pojistná hodnota, (z pohledu zákona se předpokládá, že pojistná hodnota je k datu uzavření pojistné smlouvy použita jako pojistná částka), představuje pojistnou hodnotu obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota.*“ (NOZ, 2012)

4.3.2 Oceňovací model na bázi technicko hospodářských ukazatelů

Metoda THU (RTS, 2024) pro výpočet pojistné hodnoty vychází z agregovaných položek, které oceňovateli sdělují cenu objektu za měrnou jednotku, u staveb za metr krychlový obestavěného prostoru. Objekty jsou klasifikovány podle JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů). Ceny pocházejí z realizovaných staveb v minulých obdobích a jsou bez DPH. Výhodou THU je rychlý odhad ceny stavby, vhodný pro fáze přípravy a posuzování investičního záměru. Nevýhodou THU je nižší přesnost oproti podrobným položkovým rozpočtům. THU také nezohledňuje specifika daného projektu. Pro přesnější ocenění a porovnání výstupů je pak vhodné zvážit i jiné metody. Specifika daného projektu, jako je lokalita, materiál a technologie výstavby, by měla být zohledněna individuálně.

4.3.3 Oceňovací model na bázi reprodukčních nákladů

Podle § 1c vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny a tržní hodnoty určuje i cena zjištěná. Jak ovšem bylo zjištěno výpočtem obestavěného prostoru dále, referenční stavba nedosahuje hodnoty 1100 m³. Měla by tedy být podle § 35 vyhlášky oceněna porovnávacím způsobem. Protože se však oceňuje pojistná hodnota rodinného domu, je porovnávací způsob nahrazen oceněním podle § 10 vyhlášky nákladovým způsobem. Výsledkem proto nebude hodnota, která

by se dala prezentovat jako cena zjištěná, ale je označena jako pojistná hodnota stanovená na bázi reprodukčních nákladů.

Princip ocenění nákladovým přístupem vychází z paragrafů zákona a vyhlášky, které určují hodnotu nemovitosti jako souhrn nákladů na její pořízení. Pro výpočet se používají zjednodušené a shrnuté náklady na stavební výkony, tzv. agregované nákladové položky. Z přílohy vyhlášky se vybere kategorie, do které rodinný dům spadá. Každé kategorii odpovídá základní cena (jednotková cena) za metr krychlový obestavěného prostoru. Základní cena se dále upravuje koeficienty z přílohy vyhlášky, které zohledňují různé faktory, jako je lokalita, stáří domu, jeho technický stav atd. Upravená cena (stále jednotková) se vynásobí obestavěným prostorem domu.

Získaná hodnota odpovídá celkové ceně, tedy expertnímu odhadu pojistné hodnoty. Z pohledu terminologie se jedná o stanovení hodnoty reprodukčních nákladů resp. odhad reprodukční pořizovací ceny, tzn. ceny, za kterou by bylo možné nemovitost k datu ocenění v aktuální cenové hladině znovu postavit. V porovnání s jinými metodami je tento přístup poměrně přesný a objektivní. Jiné nákladové metody, které pracují s podrobnými položkovými rozpočty a specifikací materiálů či funkčních celků mohou být přesnější, ale zároveň náročnější na čas i náklady.

„Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby. Základní ceny a způsob jejich úpravy u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.“
(ZOM, 1997)

4.3.4 Oceňovací model České asociace pojistitelů ČAP

Pro úplnost se provede i výpočet pojistné částky (hodnoty) pomocí aplikace ČAP. Česká asociace pojišťoven na webové stránce <https://cap.cz/kophn> poskytuje možnost kalkulace orientační pojistné hodnoty rodinného domu. Na stránkách je možné stanovit náhled na minimální pojistnou hodnotu, novou cenu. Kalkulačka nabízí zájemcům o tuto informaci možnost výpočtu pojistné hodnoty rodinného domu podle jeho typu. Zdrojová data, která podle informace ČAP slouží aplikaci jako podklad pro vlastní stanovení pojistné hodnoty, poskytuje v rámci spolupráce na systému České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební. Samotný výpočet pojistné hodnoty pak představuje důležitý podklad pro prevenci podpojištění. Data v kalkulačce jsou průběžně aktualizována na základě nejnovějších informací poskytovaných ČVUT.

Stanovená pojistná hodnota je orientační a měla by představovat minimální částku, při které by nemělo dojít k podpojištění, jakož i horní hranici pojistného plnění. Kalkulačka orientační **pojistné hodnoty nemovitosti** je na portálu <https://cap.cz/kalkulacky-a-aplikace>, kalkulace **pojistné hodnoty rodinného domu** na portálu <https://cap.cz/kophn>. Poskytnutá informace je nezávazná a nijak není dotčena platnost § 2814 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle kterého za stanovení správné výše pojistné částky odpovídá pojistník.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ / DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

V praktické části diplomové práce je vytvořena modelová situace pro ocenění rodinného domu. Simuluje se totální škoda s cílem porovnat stanovenou pojistnou hodnotu dle navržené metody s pojistnou hodnotou stanovenou pojišťovnou. Ocenění je zpracováno pro referenční rodinný dům v hypotetickém stavu novostavby. Neoceňují se stavby související, napojení na infrastrukturu, okolní plochy (zahrada, dvůr, oplocení). V rámci zvolené modelové situace se tyto součásti stavby, i přes totální škodu referenční stavby (simulátoru), považují za nepoškozené. Jedná se o modelový příklad.

5.1 PŘÍPADOVÁ STUDIE OCENĚNÍ POJISTNÉ HODNOTY RODINNÉHO DOMU

Pro případovou studii byl vybrán referenční rodinný dům. Součástí případové studie je stanovení nové ceny, tj. odhad pořizovací reprodukční ceny, určení obvyklé ceny a hodnoty podle THU. Cílem případové studie je, zpracovat ocenění vybrané stavby více oceňovacími přístupy, zhodnotit výsledné hodnoty, a porovnat a zvážit výhody a nevýhody jednotlivých metod.

5.1.1 Vymezení předmětu pojištění a ocenění

Předmět ocenění, referenční nemovitost, která byla vybrána pro komparaci oceňovacích metod, je samostatně stojící rodinný dům situovaný v obci Dětmárovice v okrese Karviná. Pro potřeby srovnání s oceněním stavby pojišťovnou se stanoví pojistná částka jako nová cena. Nová cena představuje odhad reprodukční pořizovací ceny. U pojištění rodinných domů se "časová cena", která představuje novou cenu, sníženou o opotřebení majetku, používá jen zřídka. Prvním úkolem bylo, shromáždit data o referenční stavbě, pro další práci podstatná.

Pro potřeby vymezení oblasti, které se práce podle zadání věnuje, byl sestaven modifikovaný diagram klasifikace pojištění tak, aby zvýraznil zkoumanou oblast směřující k ocenění pojistné částky / hodnoty stavby rodinného domu.



Diagram č. 1 – Vymezení zkoumané oblasti ve struktuře poskytovaných služeb v pojišťovnictví (Zdroj, vlastní tvorba)

Diagram klasifikace pojištění se zvýrazněním zkoumané oblasti směřující k pojištění stavby rodinného domu.

5.1.2 Analýza časového průběhu trvání pojistného vztahu

Následující text je inspirován koncepcí modelování procesů, popsány ve zdroji (Janíček, 2013 a 2014). Pro zjednodušení soustavy se vychází z předpokladu, že osoba, na jejíž majetek, jako hodnotu pojistného zájmu se pojištění vztahuje, pojistník a pojištěný, je tatáž.

Optimální průběh pojistného vztahu

Optimální průběh pojistného vztahu by měl být založen na vzájemné důvěře a spolupráci mezi pojistníkem a pojistitelem. Pojistník by měl před uzavřením pojistné smlouvy zodpovědně zvážit své potřeby a vybrat si pojistitele, který nabízí pojistné produkty odpovídající jeho požadavkům. Pojistitel by měl pojistníkovi poskytnout komplexní informace o pojistné částce a pojistném plnění, jakož i o výlukách a omezeních pojištění. Pojistník by měl pojistiteli sdělit všechny relevantní informace o pojištěném objektu, včetně jeho stavu, historie a umístění. Pojistná smlouva by měla být jasná, srozumitelná a obsahovat všechny důležité informace o pojištění.

V průběhu pojistného vztahu by měl pojistník pravidelně kontrolovat stav pojištěného majetku a v případě potřeby provádět nezbytné opravy a údržbu. Pojistník by měl pojistiteli hlásit veškeré změny na pojištěném objektu, které by mohly mít vliv na pojistné riziko. Pojistitel by měl pravidelně komunikovat s pojistníkem a informovat ho o případných změnách v pojistných podmínkách. V případě pojistné události by měl pojistník co nejdříve informovat pojistitele. Pojistitel by měl provést šetření pojistné události, posoudit rozsah škody a pojistníkovi vyplatit pojistné plnění v nejkratším termínu.

Časová posloupnost průběhu pojistného vztahu

Výše uvedený proces, v jehož rámci se práce věnuje postupům probíhajícím po nahodilé škodní události se dá graficky vyjádřit diagramem jako časová posloupnost přenosu dat a komunikace subjektů v průběhu pojistného vztahu. Za pojistný zájem se pro potřeby zobrazení v diagramu považuje uzavřený interval na blíže neurčené vertikální časové ose, jako doba, která uplyne od uzavření pojistné smlouvy do okamžiku výplaty pojistného plnění. Ve skutečnosti obvykle pojistný zájem trvá dál. Hlavními účastníky znázorněné konfigurace jsou pojistník, pojistitel a likvidátor. Nejedná se o vývojový diagram, a proto neobsahuje rozhodovací uzly. Jedinou nezávislou proměnnou v diagramu představuje nahodilá škodní událost, která ve skutečnosti může, ale nemusí nastat. Diagram znázorňuje standardní, bezproblémový, přesněji řečeno optimální vztah i průběh pojistného vztahu. Aby systém fungoval a pojištěný mohl inkasovat dohodnuté pojistné plnění, musí po celou dobu, než dojde ke škodní události, platit dohodnuté pojistné. Předpokládá se ideální průběh, za podmínky, že pojistná částka zůstává po celou dobu pojištění v koincidenci s reálnou pojistnou hodnotou. Tyto skutečnosti v diagramu zobrazeny nejsou, jedná se o systematické znázornění vzájemné interakce účastníků v průběhu pojištění.

Podstatné prvky diagramu tvoří spojnice mezi jednotlivými uzly, účastníky, které jsou zobrazením určité činnosti. Sestavený model je vhodný pro názornou představu o vztazích, přímých a zpětných vazbách, mezi jednotlivými prvky soustavy.

Legenda:

RD - rodinný dům

plná čára – aktivní komunikace prvků

přerušovaná čára – potenciální, neaktivní, předpokládaný vztah prvků soustavy

< > - šipky představují směr toku předávaných dat a sdělení

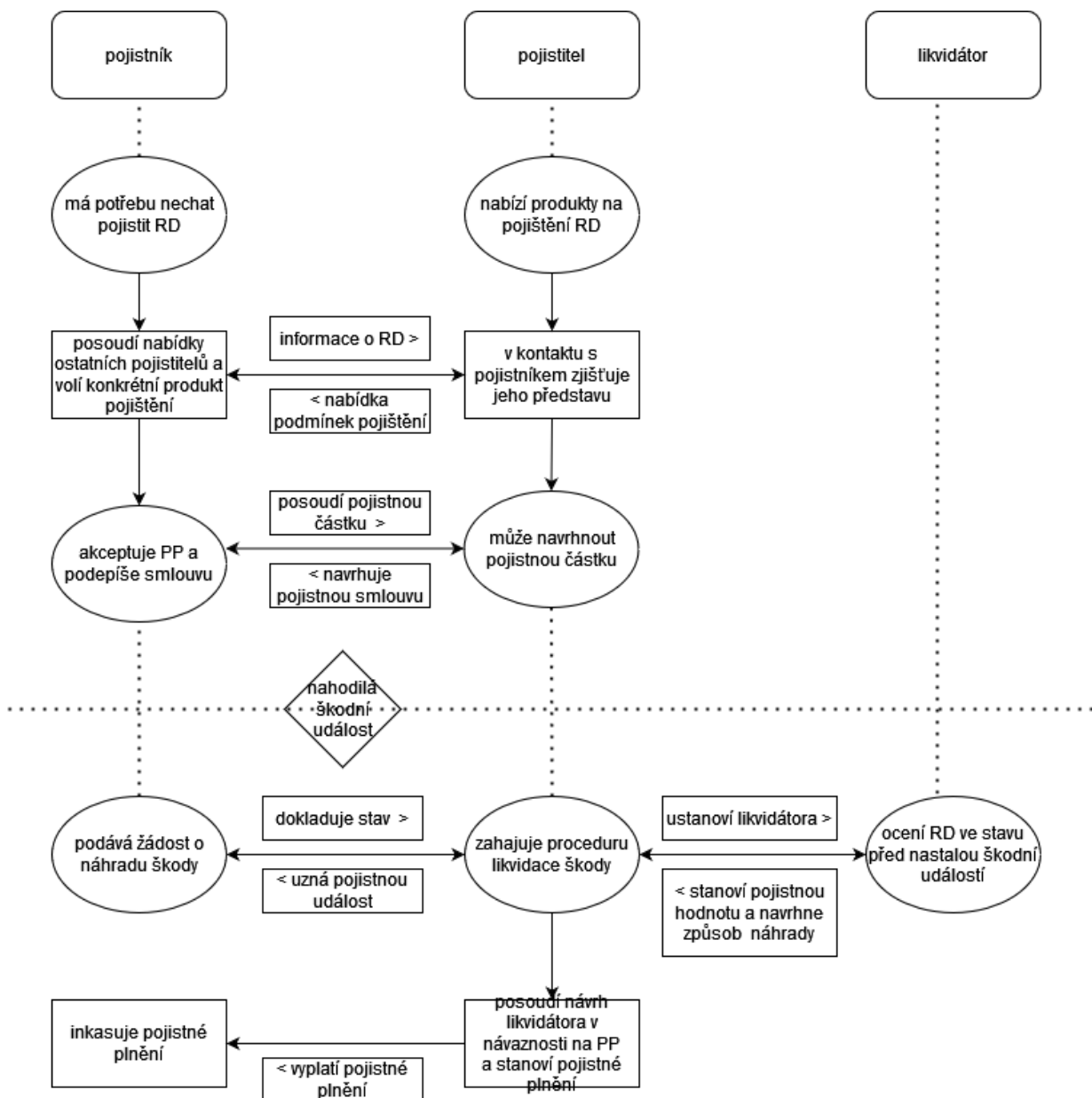


Diagram č. 2 – Diagram znázorňující ideální průběh komunikace a interakce účastníků procesu pojistného vztahu v čase. (Zdroj, vlastní tvorba)

Řídícími předpisy pro likvidaci pojistné události jsou pojistná smlouva, pojistné podmínky, smluvní ujednání, občanský zákoník a předpisy související. Opravnými prostředky, v případě sporu jsou pak odvolání, dohoda o narovnání nebo žaloba.

5.1.3 Model zkoumané oblasti

Pro vymezení hranic zkoumané oblasti byl sestaven model výpočtu pojistného plnění. Jedná se o strukturu, kde pojistné plnění představuje jeho základní prvek, modelový objekt. Výpočet pojistného plnění není ve skutečnosti závislý jen na přístupu k ocenění pojistné hodnoty, výpočtu se účastní i další veličiny. V modelu je pojistné plnění závislou proměnnou, zatímco ostatní veličiny, které se výpočtu účastní, se považují buď za konstanty (pojistná částka a jiné) nebo nezávislé proměnné (pojistná hodnota). Pro potřeby analýzy zkoumané oblasti a z pohledu vlivu metody indikace pojistné hodnoty na výpočet pojistného plnění se předpokládá, že oceněním stanovená pojistná hodnota odpovídá dohodnuté pojistné částce. Opotřebení, spoluúčast, výluky, cena zbytků a další veličiny se z pohledu analýzy vlivu pojistné hodnoty na výpočet pojistného plnění považují za konstanty, které si ovšem z "koláče" pojistné hodnoty "ukousnou" svůj díl. Podle obsahu smlouvy, pojistných podmínek nebo okolností vzniku pojistné události lze v reálných podmínkách některé veličiny z výpočtu vynechat. Přestože výpočet pojistného plnění je závislý na konkrétní pojistné smlouvě a variabilních pojistných podmínkách pojistitelů, dá se předpokládat, že struktura sestaveného modelu výpočtu pojistného plnění má obecnou platnost. Zkoumaná oblast je ohraničena tučně.

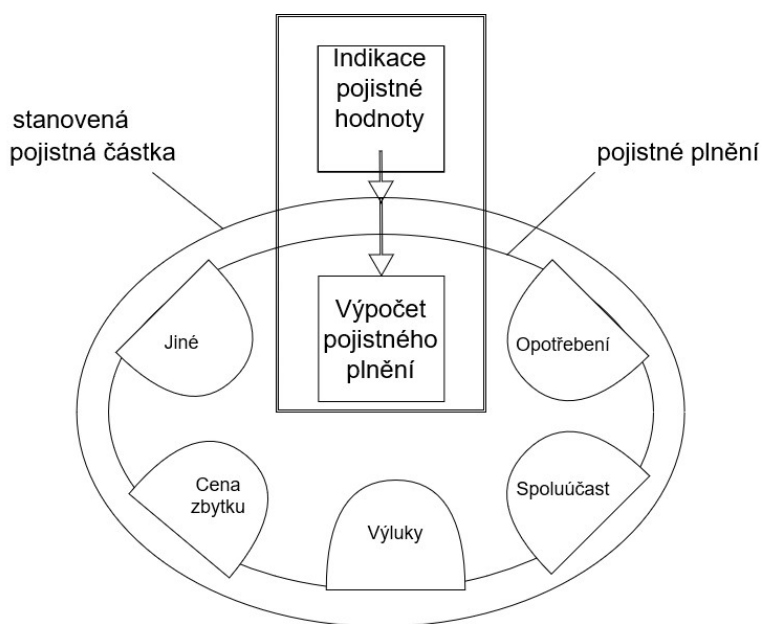


Diagram č. 3 - Vymezení hranic zkoumané oblasti (Zdroj, vlastní tvorba)

Výpočet pojistného plnění ovlivňují dva podstatné faktory. Jeden je porovnání pojistné částky a pojistné hodnoty a druhým je soubor pojistných podmínek v pojistné smlouvě. Cílem práce je, posoudit vliv přístupu a metody ocenění pojistné hodnoty stavby na výpočet pojistného plnění a nalézt prostor pro optimalizaci v oceňování. Nejširší pole působnosti vlivu na stanovení pojistného plnění zřejmě poskytuje obsah samotných pojistných podmínek pojišťoven. Tam je zřejmě i prostor pro standardizaci a harmonizaci. Východiskem pro optimalizaci výpočtu pojistného plnění by mohla být analýza pojistných podmínek pojišťoven, s cílem upravit chování dalších parametrů, kromě pojistné hodnoty tak, aby jejich vliv na snížení pojistného plnění, byl minimální. Analýza celkem rozsáhlých textů pojistných podmínek pojišťoven by se však podstatně odklonila od zadání práce, a proto se práce analýze pojistných podmínek pojišťoven nevěnuje.

5.1.4 Stavebně-technický popis a konstrukčně–materiálová charakteristika

Stavebně technický popis byl zpracován podle stavebních výkresů získaných od stavebního úřadu, viz přílohy č. 2 – 5 a cestou místního šetření. Za účasti majitele domu byla prohlédnuta oceňovaná budova a její nejbližší okolí. Pořízena byla fotodokumentace. Ocenění se provádí za účelem stanovení pojistné hodnoty samostatně stojící stavby rodinného domu a neprovádí se ocenění pozemku, ani souvisejících staveb.

Fyzický stav domu

Dům byl postaven v letech 1955 - 1957. Stavba byla zkolaudována v roce 1960. Dům je po částečné rekonstrukci provedené v roce 1998 v dobrém technickém stavu. Při rekonstrukci byla vyměněna střešní krytina, výplně otvorů, náslapné vrstvy podlah, vybavení kuchyně a hygienické vybavení. Byl instalován plynový kotel a proběhla rekonstrukce vnitřní elektroinstalace. Byla provedena oprava vnější a vnitřní omítky. Stavební práce, úpravy a modernizace byly realizovány majitelem domu.

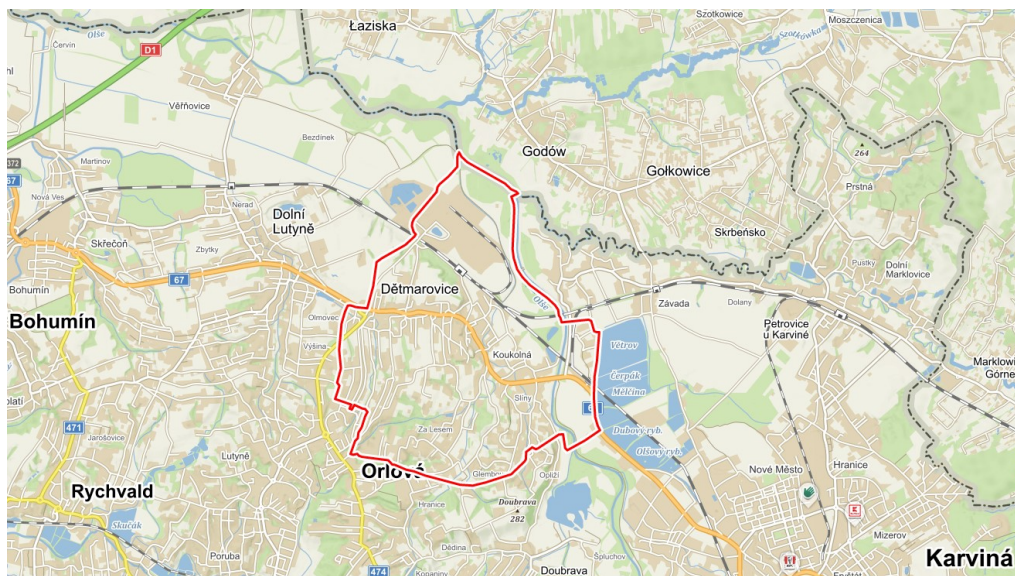
Obec, místní rozvoj a širší vztahy

Pojištěný rodinný dům stojí samostatně na parcele č. 2012 v katastrálním území Dětmarovice.



Obrázek č. 5 – Vyobrazení stavby na mapě z katastru nemovitostí, (Zdroj, ČÚZK, <https://www.cuzk.cz>)

Okolní zástavbu tvoří obdobné řadové, případně samostatně stojící rodinné domy. Obec Dětmárovice s rozlohou 13,8 km² se nachází v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji v nadmořské výšce 214 - 234 metrů. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1305 v soupisu daňových povinností těšínských knížat. V Dětmárovicích žije asi 4400 obyvatel. Kromě občanů české národnosti zde žijí Poláci a Slováci. Severní část obce je průmyslová a nachází se zde Dětmárovická tepelná elektrárna, která je situována v blízkosti frekventované železniční trati Praha - Varšava, respektive Vídeň - Varšava. Úřady, instituce a občanská vybavenost je v centru obce na hlavním silničním tahu Bohumín - Karviná. Do této oblasti je rovněž soustředěna souvislá zástavba rodinných domů. Jedná se o typ obce s lánovou zástavbou, která se v posledních letech intenzivně rozrůstá. Většinu plochy, 61 % tvoří zemědělská půda a 39 % tvoří ostatní plochy (louky, lesy, zemědělské usedlosti, rodinná zástavba). Lesy se nacházejí v severní, severozápadní, východní a jižní části katastru při jeho okrajích.



Obrázek č. 6 - Lokalita obce Dětmárovice (Zdroj, <http://www.mapy.cz>)

Zastavěná plocha, účel a využití stavby

Zastavěná plocha rodinného domu je 107,03 m², obdélníkového půdorysu. Dům je využíván pro bydlení a obsahuje jednu samostatnou bytovou jednotku o velikosti 4+1. Vstup do domu je z obecní příjezdové cesty, přes betonový dvůr, po venkovních schodech do venkovního zádveří na úrovni prvního nadzemního podlaží, které navazuje na chodbu v domě.

zastavěná plocha rodinného domu	šířka	délka	plocha
	m	m	m²
hlavní stavba	8,55	11,70	100,04
přízdívka pod vikýř střešní pultový po celé výšce budovy	0,30	4,90	1,47
zádveří venkovní	1,80	2,20	3,96
schodiště venkovní	1,20	1,30	1,56
celkem			107,03

Tabulka č. 5 - Výpočet zastavěné plochy domu (Zdroj, vlastní tvorba)

Základy

Základy domu jsou z betonu a kamene. Stavba je založena na betonových základových pasech, izolovaných proti zemní vlhkosti.

Podzemní podlaží

Suterénní prostory se nacházejí pod zastavěnou plochou domu. Okna v suterénu jsou z ocelových profilů a opatřena mřížemi. V suterénu se nachází technická místnost s plynovým kotlem a kóje pro někdejší skladování pevných paliv.

1. nadzemní podlaží

Podlaha prvního nadzemního podlaží převyšuje výškově okolní mírně svažité terén o jeden až jeden a půl metru. V prvním nadzemním podlaží se nachází schodiště, chodba, tři obytné místnosti, kuchyň, koupelna, WC a technická místnost. Všechny prostory prvního nadzemního podlaží propojuje chodba. Z chodby je přístup na schodiště vedoucí do druhého nadzemního podlaží a do suterénu domu.

Podkroví

V podkroví ústí schodiště do chodby, ze které je přístup do jedné obytné místnosti a do půdních prostor.

Svislé konstrukce domu a materiálové řešení stavby

Svislé nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva tloušťky 45 cm. Stropní konstrukce nad podzemním podlažím je železobetonová. Stropní konstrukce nad prvním nadzemním podlažím jsou keramické hurdisky v ocelové rámové konstrukci. Schodišťová konstrukce do podzemního podlaží je jednoramenná z betonu a spirálovou ocelovou konstrukcí. Schodiště je opatřeno ocelovým zábradlím. Konstrukční systém je stěnový, kombinovaný, svislé konstrukce zděné z keramických tvárnic, tloušťka stěn 45 cm. Vodorovné konstrukce jsou polomontované, v kombinaci ocelových nosníků a tvarovek typu Hurdis spřažených dobetonávkou, s rovnými podhledy a opatřenými omítkou.

Střecha

Konstrukci sedlové střechy tvoří dřevěný krov vaznicové soustavy, v dobrém stavu.

Nenosné konstrukce střechy

Střešní krytina je skládaná a je tvořena ocelovými taškami s ochranným povrchem, kladenými na celoplošné bednění s laťováním. Střešní krytina je v úrovni okapu a hřebene odvětraná. Střecha je opatřena žlaby a svody. Klempířské konstrukce jsou z ocelového pozinkovaného plechu a natřené protikorozní barvou. Bleskosvod je veden po střešní konstrukci a je sveden po fasádě do země z boční strany domu.

Výplně otvorů

První vstupní dveře do zádveří / předsínky, jsou prosklené v ocelové zárubni, druhé vstupní dveře do domu jsou pak dřevěné. Okenní otvory v prvním nadzemním podlaží tvoří moderní dřevěná Euro okna s izolačním dvojsklem, okna opatřena plechovými parapety. Ve druhém nadzemním podlaží jsou na schodišti okna plastová, ostatní okna včetně dveří na terasu

a střešních oken jsou dřevěná, všechna okna mají izolační dvojskla. V půdním prostoru jsou dřevěná střešní okna, dvojskla. Interiérové dveře mají ocelové zárubně, jsou plné i prosklené, na bázi dřevních hmot. U všech oken jsou vnější parapety z hliníkového plechu v hnědé barvě.

Úpravy svislých obvodového zdiva

Obvodové zdivo není zatepleno. Povrch fasády tvoří vápenná štuková probarvená strukturovaná omítka, sokl je proveden cihelným potěrem. Vnitřní stěny a příčky jsou zděné z cihel a z keramických tvárnic. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru vápenné štukové omítky, případně keramický obklad v běžném rozsahu v koupelně a kuchyni. Vnitřní úpravy povrchů stěn jsou v nadzemních podlažích provedeny vápennou štukovou omítkou, v podzemním podlaží omítky nejsou. Stěny koupelny a WC v prvním nadzemním podlaží jsou opatřeny keramickým obkladem.

Podlahové konstrukce

Podlaha v podzemním podlaží je z betonového potěru. V nadzemních podlažích jsou dřevěné fošnové podlahy, které jsou vyrovnány dřevotřískovými velkoplošnými deskami. Povrch nášlapných vrstev podlah interiéru tvoří PVC nebo koberce, v komunikačních prostorech a sociálním zázemí je keramická dlažba.

Hygienická zařízení

Z hygienického zařízení se v domě nachází v každém nadzemním podlaží jedna koupelna a toaleta. Jedna vybavena nainstalovanou vanou a umyvadlem. Druhá vybavena sprchovým koutem a umyvadlem se sanitární armaturou. Kuchyně je vybavena standardní kuchyňskou linkou, plynovým sporákem, elektrickou troubou a odsavačem par.

Technické zařízení domu

Zdrojem vytápění domu je plynový kotel umístěný v suterénu domu. Ze suterénu je nad střechu domu vyveden zděný, pro potřeby plynového topení, vyvločkovaný komín. Rozvod tepla je zajištěn litinovými radiátory, napojenými na teplovodnou soustavu, v obytných místnostech umístěnými pod okny. Elektroinstalaci tvoří světelné, zásuvkové a technologické okruhy. Elektrický rozvaděč, jističe a hodiny jsou v prvním nadzemním podlaží. Výtah se v konstrukci domu nenachází.

Připojení na veřejnou infrastrukturu

Dům je napojen na uliční vodovodní řád s hlavním uzávěrem vody, který je umístěn ve vodoměrné šachtě ve sklepě. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci. Do domu je plynovodem

přiváděn zemní plyn, který je rozváděn skrze plynoměr umístěný v normované skříni jako hlavní uzávěr plynu s regulátorem tlaku. Plyn je rozveden potrubím ke spotřebičům (plynový kotel, sporák, průtokový ohřivač teplé vody). Dům je napojen na internet anténou přes bezdrátový síťový protokol WIFI.



Obrázek č. 7 – Referenční stavba, pohled z příjezdové cesty (Zdroj, vlastní tvorba)



Obrázek č. 8 – Referenční stavba, pohled ze dvora (Zdroj, vlastní tvorba)

5.1.5 Výpočet obestavěného prostoru

Způsob stanovení výměr pro potřeby oceňování byl proveden podle výkresů stavby, Přílohy č. 2 – 5, (Zdroj, Stavební úřad Dětmorovice) a vyhlášky č. 441/2013 Sb. Obestavěný prostor pro potřeby ocenění podle THU je vypočten podle ČSN včetně základů. Obestavěný prostor pro potřeby výpočtu podle oceňovacího předpisu je po spodní líc podlahy.

Výpočet obestaveného prostoru dle ČSN 73 4055 a výkresů

Základy	délka	šířka	výška	OP
Část	m	m	m	m ³
základový pás obvodový 1	11,65	0,50	0,40	2,33
základový pás obvodový 2	8,00	0,50	0,40	1,60
základový pás obvodový 3	8,00	0,50	0,40	1,60
základový pás obvodový 4	3,40	0,50	0,40	0,68
základový pás obvodový 5	3,40	0,50	0,40	0,68
základový pás obvodový 6 výstupek	4,85	0,50	0,40	0,97
základ pod komínem 7	0,90	0,50	0,40	0,18
základ pod komínem 8	1,20	0,50	0,40	0,24
základový pás střed 9	2,70	0,40	0,40	0,43
základový pás střed 10	3,60	0,40	0,40	0,58
základový pás střed 11	2,21	0,40	0,40	0,35
základový pás příčka 12	3,975	0,40	0,40	0,64
základový pás příčka 13	3,975	0,40	0,40	0,64
základový pás příčka 14	3,025	0,30	0,40	0,36
základový pás pod schody 15	2,10	0,30	0,40	0,25
základový pás pod schody 16	2,10	0,30	0,40	0,25
základový pás pod schody 17	2,10	0,30	0,40	0,25
základový pás pod schody 18	1,20	0,30	0,40	0,14
základový pás pod zádveřím 19	2,15	0,35	0,40	0,30
základový pás pod zádveřím 20	1,45	0,35	0,40	0,20
základový pás pod zádveřím 21	1,45	0,35	0,40	0,20
Celkem základy				12,87

1. PP	délka	šířka	výška	OP
Část	m	m	m	m ³
Základní část	11,65	8,50	2,15	212,90
výstupek	4,85	0,30	2,15	3,13
prostor pod zádveřím	2,15	1,80	1,33	5,15
venkovní schody	1,20	1,35	0,67	1,08
Celkem 1.PP				222,26

1. NP	délka	šířka	výška	OP
Část	m	m	m	m ³
Základní část	11,70	8,55	3,25	325,11
výstupek	4,90	0,30	3,25	4,78
zádveři	1,80	2,20	3,25	12,87
Celkem 1. NP				342,76

Zastřešení	délka	šířka	výška	OP
Část	m	m	m	m ³
OP zastřešení, část střešní nadezdívka (objem hranolu)	11,70	8,55	0,90	90,03
OP zastřešení, část sedl. střecha (nad střešní nadezdívkou) objem hranolu/2	11,70	8,55	4,30	215,08
vikýř střešní pultový				21,87
Celkem zastřešení				326,98

Dílčí (další připočitatelný) OP	délka	šířka	výška	OP
Část	m	m	m	m ³
Balkon I	1,80	2,20	1,00	3,96
Celkem dílčí OP				3,96

Rekapitulace	OP
	m ³
základy	12,87
1. podzemní podlaží	222,26
1. nadzemní podlaží	342,76
zastřešení vč. podkrovní	326,98
dílčí OP	3,96
Celkem	908,83

Obestavěný prostor pro výpočet dle vyhlášky je po spodní líc podlahy bez základů	895,96
--	---------------

Tabulka č. 6 – Výpočet obestavěného prostoru (Zdroj, vlastní tvorba)

Obestavěný prostor pro potřeby ocenění podle THU je vypočten podle ČSN včetně základů a vychází na 908,83 m³. Obestavěný prostor pro potřeby výpočtu podle oceňovacího předpisu je po spodní líc podlahy a vychází na 895,96 m³. „V této souvislosti je třeba říci, že rozdíly vzniklé použitím obou metodik výpočtu nejsou příliš dramatické - cca v řádu procent.“ Ort (2013)

Výpočet obsahu střešního pultového vikýře, který je součástí výpočtu obestavěného prostoru výše, je v příloze č. 1 (Zdroj, vlastní tvorba).

Další kapitoly představují oceňovací část práce.

5.2 POJISTNÁ ČÁSTKA DLE BĚŽNĚ POUŽÍVANÝCH METODIK

Při sjednávání pojištění stavby rodinného domu je nutné do pojistné smlouvy uvést pojistnou částku. Pojistná částka se bude zjišťovat pouze pro jednu nemovitost, referenční

rodinný dům, ovšem u všech pojišťoven, poskytujících pojištění těchto staveb na českém trhu. Tuto hodnotu je možné získat od oceňovacích modelů pojišťoven, které pojišťovny pro tyto typy staveb poskytují pro zájemce o pojištění na svých portálech jako online aplikaci.

Pojistná částka představuje stanovení pojistné hodnoty k datu uzavření pojistné smlouvy. Pojistná částka by se teoreticky, díky pravidelné valorizaci, měla po celou dobu trvání pojištění rovnat pojistné hodnotě stanovené oceněním k datu těsně před realizací škodní události. Cena pozemku do pojistné částky není zahrnuta. Cílem práce je porovnat výsledky jednotlivých oceňovacích modelů pojišťoven s vlastními výpočty pro jednu referenční stavbu podle dalších metodik, podle zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) a posoudit možnosti optimalizace oceňovacích přístupů.

5.2.1 Pojistná částka rodinného domu, nabídka pojišťoven

Na základě dat ze stavebně technického popisu byly shromážděny výstupy od pojišťoven, které nabízejí produkty pojištění rodinných domů na českém trhu. Získané pojistné částky z oceňovacích modelů uvedených na webových stránkách pojišťoven uvedené v kapitole 4.2.1 byly převedeny do následující tabulky. Není zřejmé, jaký přesný postup pojišťovny pro výpočet pojistné částky používají.

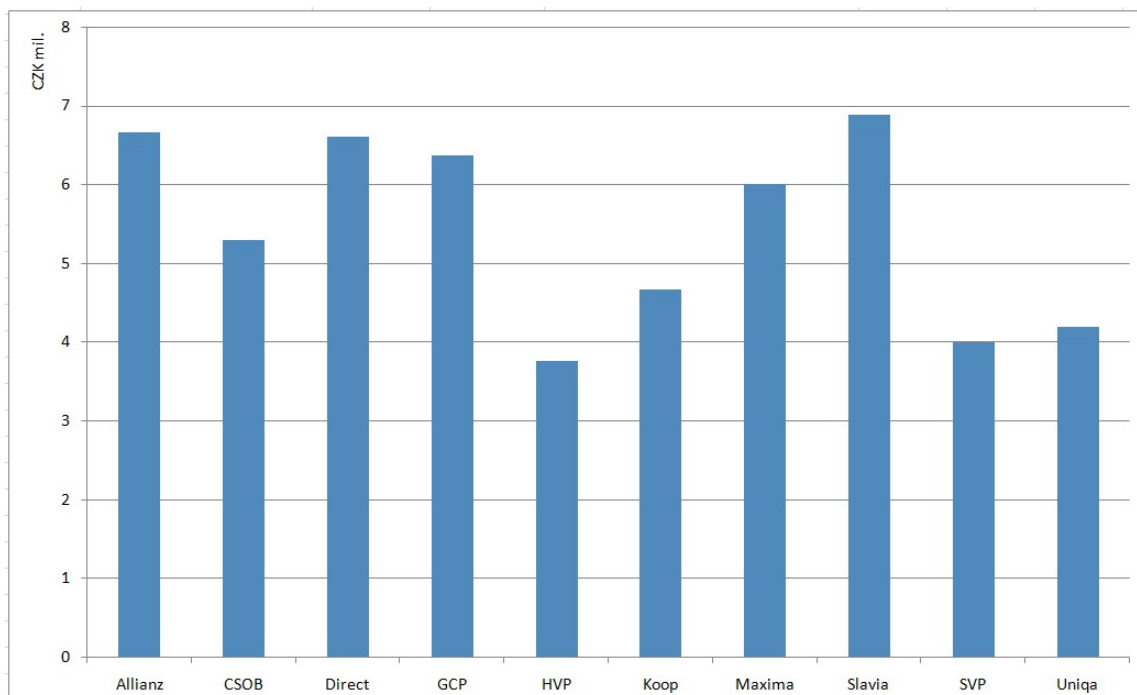
Pojistná částka pojišťoven

Pojišťovna	OCEŇOVACÍ MODEL	pojistná částka PČ nová cena CZK
Allianz	MUJ DOMOV	6 660 000
CSOB	Náš Domov	5 296 000
Direct	Pojištění majetku	6 600 000
GCP	Můj majetek	6 370 000
HVP	KLASIK S Standard	3 769 000
Koop	Rodinný Dům	4 670 000
Maxima	Max Domov	6 000 000
Slavia	Pojištění stavby	6 889 210
SVP	Bezpečný domov PLUS	4 000 000
Uniqa	Pojištění nemovitosti	4 200 000
průměr pojistných částek pojišťoven		5 445 421
medián pojistných částek pojišťoven		5 648 000

Tabulka č. 7 - Pojistná částka od pojistitelů, (Zdroj, WEBy pojišťoven, kapitola 4.2.1, vlastní tvorba)

Hodnoty průměr a medián byl vypočteny pro pozdější porovnání s výsledky stanovení pojistné částky vybranou metodou. Medián, z důvodů sudého počtu položek (po seřazení hodnot podle velikosti) představuje průměr dvou prostředních hodnot.

Grafické znázornění stanovené pojistné částky podle nabídky pojistitelů



Graf č. 4 - Pojistné částky podle nabídky pojistitelů, (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)

Pojišťovny, Česká podnikatelská, Halali a Komerční pojišťovna, které při kalkulaci pojistného nedaly k dispozici pojistnou částku, nejsou do porovnání zařazeny. Všechny pojišťovny kromě SVP při stanovení pojistné částky zohledňují lokalitu,

5.2.2 Požadované údaje

Pojišťovny vyžadují zadat údaje podstatné pro zpracování nabídky na pojištění rodinného domu, resp. pro výpočet navrhované pojistné částky následovně:

Pojišťovna	OCEŇOVACÍ MODEL	zastavěná plocha m ²	obestavěný prostor m ³ dle ČSN 230809	počet nadzemních podlaží 1+1	celková podlahová plocha m ²	užitná plocha domu bez sklepa m ²	částečně obytné podkroví	podsklepení	druh střechy	typ svislé konstrukce budovy	vybavení domu	lokalita
Allianz	MUJ DOMOV	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
CSOB	Náš Domov	0	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1
Direct	Pojištění majetku	0	0	1	0	1	1	1	1	1	0	1
GCP	Můj majetek	1	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1
HVP	KLASIK S Standard	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Koop	Rodinný Dům	0	0	1	1	0	1	1	1	0	0	1
Maxima	Max Domov	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0	1
Slavia	Pojištění stavby	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1
SVP	Bezpečný domov PLUS	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Uniqa	Pojištění nemovitosti	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Četnost požadovaných údajů		3	3	7	3	3	5	5	5	3	0	9

Tabulka č. 8 – Údaje vyžadované pro vypracování nabídky pojištění stavby rodinného domu (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)

Legenda:

- 1 údaj je požadován
- 0 údaj není požadován

Nejčastější požadavek pojistitelů je uvedení lokality. Tento údaj chce vědět, pro zpracování nabídky, devět z deseti pojistitelů. Na druhém místě, pro sedm pojistitelů je podstatný počet podlaží a pro pět pojistitelů i obytné podkroví, podsklepení a druh střechy. Zajímavé je, že zastavěná plocha, obestavěný prostor, podlahová plocha, užitná plocha, jakož i typ konstrukce zajímá jen tři pojistitele. Vybavení domu nebylo do ocenění domu zadáno, protože patří do pojištění domácnosti, nikoli stavby, které se práce věnuje.

5.2.3 Ověření získaných dat

V případě některých nejasných okolností byla získaná pojistná částka k datu ocenění, stav k 8/2023, ověřena:

Pojišťovna	OCEŇOVACÍ MODEL	Ověřeno
Allianz	MUJ DOMOV	telefonicky, doporučená pojistná částka, pojistné plnění je v nových cenách
CSOB	Náš Domov	doporučená pojistná částka je dostatečně věrohodně deklarována oceňovacím modelem

Direct	Pojištění majetku	telefonicky, podle informace pojistitele se jedná o doporučenou minimální částku, založené na monitoringu částek, za kolik by bylo možné libovolně starou nemovitost postavit znovu s dnešními standardy.
GCP	Můj majetek	doporučená pojistná částka je dostatečně věrohodně deklarovaná oceňovacím modelem
HVP	KLASIK S Standard	10.10.2022 sjednaná pojistná částka na referenční stavbu podle smlouvy
Koop	Rodinný Dům	telefonicky, doporučená pojistná částka k datu ocenění referenční stavby, bez ocenění domácnosti
Maxima	Max Domov	telefonicky, pojištění je sjednáno na novou cenu
Slavia	Pojištění stavby	e-mail, doporučená pojistná částka odpovídá interní kalkulaci
SVP	Bezpečný domov PLUS	doporučená pojistná částka dostatečně věrohodně deklarovaná oceňovacím modelem
Uniqa	Pojištění nemovitosti	doporučená pojistná částka, dostatečně věrohodně deklarovaná oceňovacím modelem

Tabulka č. 9 – Údaje ověřené pro vypracování nabídky pojištění stavby rodinného domu (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)

Pojistná částka predikovaná online aplikací pojišťoven byla ve čtyřech případech ověřena telefonátem s pracovníkem pojišťovny, v jednom případě dotažením do fáze návrhu smlouvy a v jednom případě z uzavřené smlouvy. Pojišťovny pro stanovení pojistné částky požadují upřesňující údaje pojišťované stavby, včetně lokality. Pro porovnání s výsledkem ocenění nezávislou institucí byl zařazen i oceňovací model České asociace pojišťoven.

5.3 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY NAVRŽENOU METODOU

Referenční stavba se oceňuje v prvních dvou krocích oceněním na tržních principech, jejichž výsledkem je obvyklá cena a hodnota stanovená na bázi nákladového přístupu a dále bude postupováno s využitím cenového předpisu, kde výsledkem ocenění je hodnota na bázi reprodukčních nákladů. V rámci zpracování nebylo provedeno ocenění výnosovým přístupem, neboť cílem ocenění není referenční nemovitost prodat nebo pronajmout, ale získané hodnoty použít pro komparaci ve výpočtu pojistného plnění.

5.3.1 Stanovení pojistné hodnoty na bázi obvyklé ceny

Tento oceňovací model spočívá v porovnání alespoň tří realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku a sjednaných kupních cen. Údaje srovnatelných prodaných nemovitostí v lokalitě, obec Dětmárovice, PSČ 73571, okres Karviná, nezbytné pro výpočet v této kapitole, podle vzoru výchozích parametrů oceňované stavby, dodal ČÚZK Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Na základě dosavadní zkušenosti oceňovatele byly stanoveny koeficienty současného stavu (K_s) a koeficient dispozice (K_d), kterými byly zohledněny rozdíly mezi porovnávanými stavbami a oceňovanou stavbou. Koeficient obestavěného prostoru (K_p) je vypočten podílem obestavěného prostoru porovnávané stavby a obestavěného prostoru oceňované stavby.

Porovnávané stavby



Obrázek č. 9 – Stavba č. 1



Obrázek č. 10 – Stavba č. 2



Obrázek č. 11 – Stavba č. 3

Oceňovaná stavba						
Obestavěný prostor Ms		908,83	m3			
(Jednotkové množství pro oceňovanou stavbu)						
Porovnávané stavby se nachází v lokalitě:						
Obec		Dětmarovice				
PSČ		73571				
Okres		Karviná				
Stavba	č.p.	Řízení	Datum	Druh	Počet	M - obestav.
č.		ČÚZK	podání	konstrukce	nadz.podlaží	prostor m3
1.	595	V-3225/2021-803	06.05.2021	smíšená	1	862
2.	929	V-2868/2021-803	26.04.2021	smíšená	1	1051
3.	1489	V-1740/2023-803	04.04.2023	cihlová	1	973
Stanovení porovnávací hodnoty						
Stavba		VC	koeficient Ks	koeficient Kd	koeficient Kp	JC
č.		výchozí	současný stav	dispozice	obestavěný	jednotková
		cena CZK			prostor	cena CZK/m3
1.		4.490.000,00	0,95	1,05	0,95	4.928,07
2.		4.600.000,00	1,00	1,00	1,16	5.061,45
3.		6.200.000,00	1,05	0,95	1,07	6.804,90
jednotková cena JC, vzorec = $VC / M \times Ks \times Kd \times Kp$						
Minimální jednotková cena					4.928,07	CZK / m3
Průměrná jednotková cena				$\Sigma JC / 3$	5.598,14	CZK / m3
Maximální jednotková cena					6.804,90	CZK / m3
Stanovená jednotková cena stavby				SJCs	5.598,14	CZK / m3
Stanovení porovnávací hodnoty						
Jednotkové množství pro oceňovanou stavbu				Ms	908,83	m3
Porovnávací hodnota stavby				PHs = Ms x SJCs	5.087.758,33	CZK
Obvyklá cena nemovitosti					5.087.758,33	CZK

Tabulka č. 11 – Výpočet obvyklé ceny referenční stavby (Zdroj, ČÚZK, vlastní tvorba)

Obvyklá cena je stanovena na CZK 5.087.758,33.

První dvě nemovitosti byly prodány v roce 2021. U ceny třetí stavby, která byla prodána v roce 2023 už je ve srovnání s cenami z roku 2021 znát vliv inflace, která byla v roce 2022 15,1 %. Výsledná obvyklá cena oceňované stavby by zřejmě měla být upravena na cenovou hladinu 2024

o inflaci v letech 2022 – 15,1 %. a 2023 – 10,7 %. Dá se usoudit, že obvyklá cena oceňované nemovitosti by se v roce 2024 měla pohybovat okolo CZK 6 milionů.

Komentář

Obvyklá cena byla v průběhu práce pro potřeby pozdější komparace určena jako první. Tato cena sice zahrnuje i pozemek, ale teprve během práce se ukázalo, že i tak, zřejmě vzhledem k odlehlé lokalitě, vychází jako nejnižší ze všech indikovaných hodnot. Lze učinit jednoznačný závěr, že zcela jistě nelze v tomto případě obvyklou cenu doporučit jako pojistnou částku do pojistné smlouvy pro rodinný dům, natož pak po odečtení ceny pozemku, protože by došlo k výraznému podpojištění. Obvyklá cena se uplatňuje především při ocenění bytových jednotek nebo v případech, kdy na ni jiný právní předpis odkazuje.

5.3.2 Stanovení pojistné hodnoty na bázi technicko-hospodářských ukazatelů

Zvolená metoda výpočtu pojistné hodnoty na základě principu THU podle RTS (2024) spočívá ve vysoce agregovaných položkách, které oceňovateli sdělují cenu objektu za měrnou jednotku. Objekty se zařídují dle JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů). Ceny jsou odvozeny od realizovaných staveb za minulé období a bez DPH. Výhodou propočtu podle THU je rychlý odhad ceny stavby, vhodný pro fáze přípravy a posuzování investičního záměru. Nevýhodou THU je nižší přesnost oproti podrobným rozpočtům. THU také nezohledňuje specifika daného projektu. Pro výpočet ceny dle THU byl použit obestavěný prostor stavby podle ČSN 73 4055, viz výpočet 5.1.3.

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024

Zdroj dat:	https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html
Ke dni	16.03.2024
Konstrukčně materiálová charakteristika:	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
JKSO	803 Budovy pro bydlení

Tab. č. 12 - Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024 (Zdroj, RTS Brno)

Propočet základních rozpočtových nákladů

Propočet základních rozpočtových nákladů ZRN		
Orientační cena na: m3 obestavěného prostoru		
Konstrukčně materiálová charakteristika:		
1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků		
803.6 Domky rodinné jednobytové		8 610,00 CZK
Výpočet tržní hodnoty		
Obestavěný prostor dle ČSN, OP =		908,83 m ³
Jednotková cena, JC =		8 610,00 CZK/m ³
Cena stavby bez opotřebení, CS = OP × JC =		7 825 026,30 CZK

Tab. č. 13 - Propočet základních rozpočtových nákladů (Zdroj, Data RTS Brno, vlastní tvorba)

Propočet vedlejších rozpočtových nákladů

Propočet vedlejších rozpočtových nákladů VRN		Koeficient
Náklady zařízení staveniště	Nz	1,050
Provozní vlivy	Pv	1,030
Území se ztíženými výrobními podmínkami	Uz	1,000
Mimořádně ztížené dopravní podmínky	Mz	1,000
Individualizace nákladů mimo staveništní dopravy	In	1,000
Náklady vzniklé z titulu práce na chráněných památkových objektech	Ch	1,000
Další náklady jinde nevyčíslené	Nd	1,020
Celkový koeficient	VRN	1,103

Tabulka č. 14 - Propočet vedlejších rozpočtových nákladů (Zdroj, Data RTS Brno, vlastní tvorba)

Odhad nové ceny stavby

Odhad nové ceny stavby	8 632 021,26 CZK
Vzorec: $NCS = CS \times VRN$	

Tabulka č. 15 - Propočet nové ceny stavby (Zdroj, Data RTS Brno, vlastní tvorba)

Pojistná hodnota na bázi technicko-hospodářských ukazatelů je stanovena na CZK 8.632.021,26. Tato reprodukční pořizovací cena pro potřeby stanovení ceny nové u pojištění stavby rodinného domu nezohledňuje opotřebení.

5.3.3 Stanovení pojistné hodnoty na bázi reprodukčních nákladů

Podle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. se jako třetí způsob ocenění majetku kromě obvyklé ceny a tržní hodnoty určí i cena zjištěná. **Reprodukční cena vypočtená pomocí oceňovací vyhlášky** je tedy další způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny (hodnota reprodukčních nákladů) a dělá se proto, aby se zjištěná částka dala porovnat s výsledky ostatních oceňovacích modelů. Zjištěná hodnota sice není cena zjištěná, ale pro potřeby porovnání s ostatními oceňovacími metodami je tato hodnota vhodná.

Reprodukční cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, tedy obestavěný prostor, určený způsobem uvedeným v příloze č. 1 k vyhlášce (výpočet v 5.1.3) základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby. Získaná cena se dále upravuje dalšími koeficienty stanovenými v přílohách vyhlášky.

Jedná o rodinný dům a ocenění je pro potřeby stanovení hodnoty reprodukčních nákladů coby pojistné částky (hodnoty). Němeček a Janata (2010) použití metodiky oceňovací vyhlášky pokládají pro stanovení pojistné hodnoty (částky) jako vhodné, ovšem za předpokladu, že hodnotu stanovenou aplikací nákladového přístupu je nutno pro účely pojištění korigovat, tedy do hodnoty reprodukčních nákladů nezahrnovat opotřebení.

Zatřídění stavby pro potřeby ocenění

Zatřídění stavby pro potřeby ocenění		dle cenového předpisu 441/2013 Sb. stav k 6.3.2024		
Rodinný dům	Typ stavby	C	Tabulka č. 5	Příloha 11
Svislé konstrukce	zděné			
Podsklepení stavby	podsklepený			
Typ střechy	šikmá střecha	a)		
Počet nadzemních podlaží NP	s jedním NP		Tabulka č. 2	
Podkroví	s podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. NP			
Polohový koeficient	K_s	0,900	Tabulka č. 1	Příloha 20
Kód klasifikace	CZ-CC	111	Budovy jednobytové	Příloha 41
Kód	SKP	46.21.11.1	domy rodinné jednobytové	
Koeficient změny cen staveb	K_i	3,082		
				kapitola
Obestavěný prostor	OP	895,96	m^3	5.1.3

Tabulka č. 16 – Zatřídění stavby pro potřeby ocenění (Zdroj, data vyhláška 441, vlastní tvorba), číslované přílohy a tabulky uvedené v tabulce jsou odkazy na data uvedená ve vyhlášce, nikoli přílohy diplomové práce.

Koeficient vybavení stavby

Standardní vybavení rodinných domů		Tabulka č. 6	Příloha 11
Cenové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů		Tabulka č. 3	Příloha 21
Název, popis		Podíl	Hodnocení
1. Základy		5,40%	Standard
2. Zdivo		23,40%	Standard
3. Stropy		9,10%	Standard
4. Střecha		5,40%	Standard
5. Krytina		3,30%	Standard
6. Klempířské konstrukce		0,80%	Standard
7. Vnitřní omítky		6,10%	Standard
8. Fasádní omítky		2,80%	Standard
9. Vnější obklady		0,50%	Standard
10. Vnitřní obklady		2,20%	Standard
11. Schody		2,30%	Standard
12. Dveře		3,20%	Standard
13. Okna		5,10%	Standard
14. Podlahy obytných místností		2,10%	Standard
15. Podlahy ostatních místností		1,30%	Standard
16. Vytápění		5,30%	Standard
17. Elektroinstalace		4,20%	Standard
18. Bleskosvod		0,60%	Standard
19. Rozvod vody		2,90%	Standard
20. Zdroj teplé vody		1,70%	Standard
21. Instalace plynu		0,50%	Standard
22. Kanalizace		2,70%	Standard
23. Vybavení kuchyně		0,50%	Standard
24. Vnitřní vybavení		4,30%	Standard
25. Záchod		0,30%	Standard
26. Ostatní		4,00%	Standard
Vybavení stavby		100,00%	
Koeficient vybavení stavby	K₄	1,000	

Tabulka č. 17 – Výpočet, koeficient vybavení stavby (Zdroj, data vyhláška 441, vlastní tvorba)

Ocenění se zpracovává pro referenční rodinný dům v modelovém stavu novostavby. Pro potřeby komparace vlastního ocenění s ostatními oceňovacími modely, a protože se jedná o simulaci, je nutné veškeré zařízení a vybavení stanovit jako standard, a tedy $K_4 = 1$, protože standardní vybavení eliminuje vliv individuálního vkusu a preferencí na výslednou pojistnou

hodnotu. Toto opatření umožňuje stanovit pojistnou hodnotu bez zkrácení způsobeného nestandardním vybavením.

Ocenění stavby

Ocenění stavby				
Základní cena CZK/m ³	ZC	2130,00	Tabulka č. 1	Příloha 11
Koeficient využití podkroví	K _{vp}	1,1200	Tabulka č. 2	Příloha 11
Koeficient vybavení stavby	K ₄	1,0000	Tabulka č. 3	Příloha 21
Polohový koeficient	K ₅	0,9000		Příloha 20
Koeficient změny cen staveb	K _i	3,0820		Příloha 41
Základní cena upravená, vzorec	Z _{cu} =	ZC x K _{vp} x K ₄ x K ₅ x K _i		
Základní cena upravená	Z _{cu} =	6 617,18	CZK/m ³	
Cena stavby	OP x Z_{cu} =	5 928 726,16	CZK	

Tabulka č. 18 – Výpočet, hodnoty reprodukčních nákladů stavby (Zdroj, data vyhláška 441, vlastní tvorba)

Pojistná hodnota na bázi reprodukčních nákladů je stanovena na CZK 5.928.726,16.

5.3.4 Stanovení pojistné hodnoty podle asociace pojistitelů ČAP

Pro výpočet pojistné částky (hodnoty) byla v této kapitole použita aplikace ČAP, Česká asociace pojišťoven, poskytovaná k použití na adrese <https://cap.cz/kophn>. Požadované údaje pro stanovení pojistné částky byly zadány na základě stavebně-technického popisu podle požadavků ČAP:

Plocha prvního nadzemního podlaží = 107,03 m²

Plocha obytného podkroví = 101,51 m²

Plocha podsklepení = 100,04 m²

Do plochy podkroví se nezapočítává prostor pod zádveřím a venkovním schodištěm. Do plochy podsklepení se nezapočítává prostor pod zádveřím, venkovním schodištěm, ani přízdívka pod vikyř.

Orientační pojistná hodnota stavby včetně DPH vychází CZK 8.800.536,-.

Kalkulačka nezohledňuje lokalitu. Protože kalkulátor ČAP předkládá pojistnou hodnotu včetně DPH 21 %, byla orientační pojistná hodnota o tuto částku snížena na **CZK 7.273.170,25**.

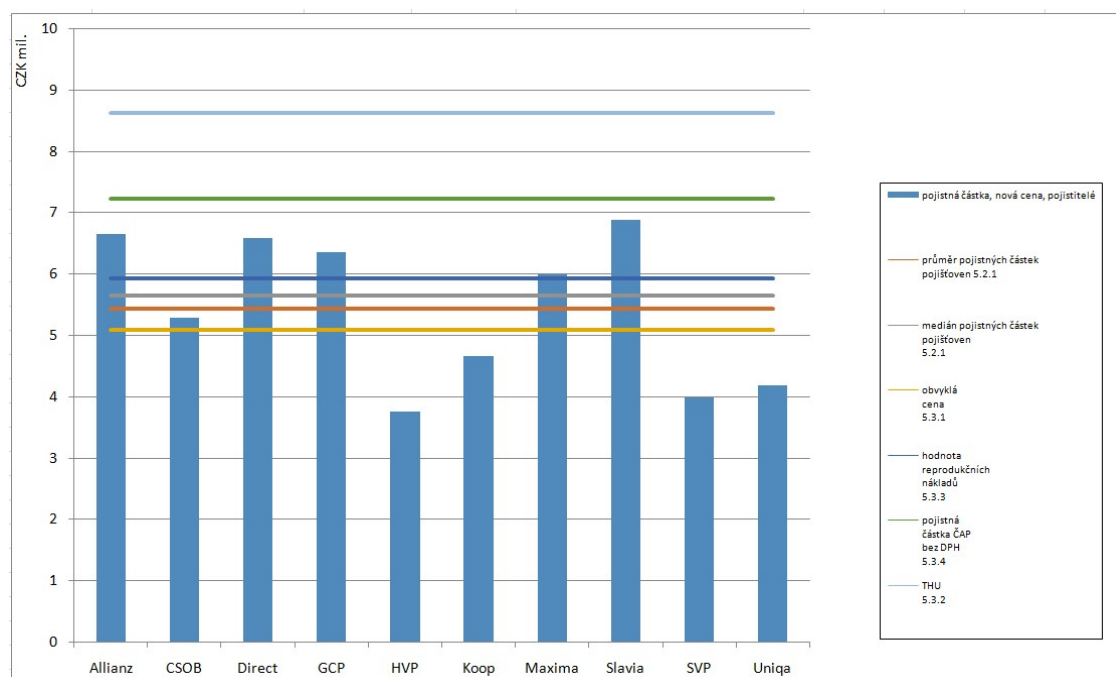
Pojistná částka, respektive hodnota ČAP by měla představovat pojistnou částku, u které by nemělo dojít k podpojištění při pojištění na cenu novou.

5.4 KOMPARACE VLASTNÍCH VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ POJISTNÉ ČÁSTKY S NABÍDKOU POJISTITELŮ

V této kapitole je provedeno porovnání výše pojistných částek stanovených pojišťovnami s hodnotami stanovenými navrženými oceňovacími metodami. Hodnota reprodukčních nákladů, stanovená v kapitole 5.3.3 se považuje za hranici indikující podpojištění.

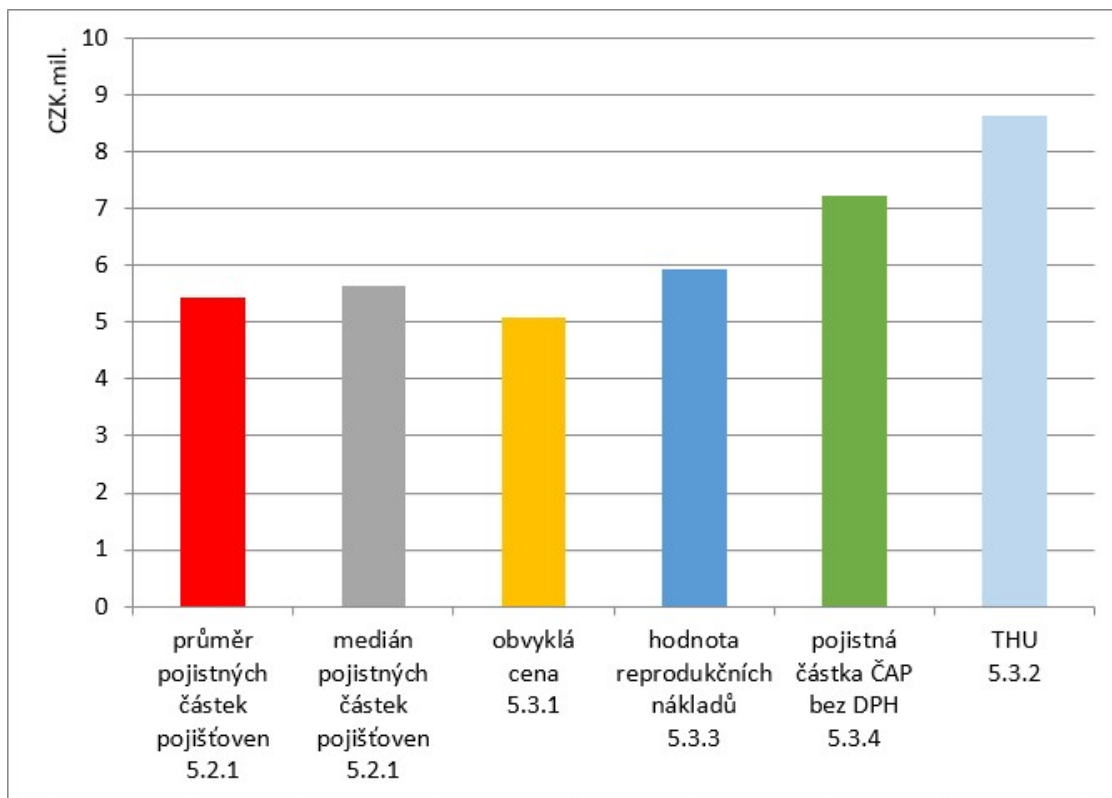
5.4.1 Porovnání pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty

Následující graf porovnává pojistné částky od pojišťoven na českém trhu pro jeden referenční rodinný dům. Cílem je zjistit, jak pojistné částky dosahují nebo překračují stanovenou hodnotu reprodukčních nákladů. Pojistné částky od deseti pojišťoven jsou zobrazeny sloupcovým grafem, vlastní výpočty znázorňují vodorovné barevné linie. Číselné označení zobrazených hodnot značí odkaz na kapitolu, ke je vlastní výpočet. Například THU 5.3.2 naznačuje odkaz na kapitolu 5.3.2, kde je proveden výpočet této hodnoty.



Graf č. 5 – Porovnání pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty (Zdroj, vlastní tvorba)

Další graf č. 6 zobrazuje porovnání průměru a mediánu pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty. Typy hodnot jsou označeny stejnými barvami, jako v předchozím grafu.



Graf č. 6 – Porovnání průměrů pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty (Zdroj, vlastní tvorba)

5.4.2 Analýza a vyhodnocení výsledků

Hodnota reprodukčních nákladů i obvyklá cena rodinného domu určená v této práci se řádově blíží průměrné pojistné částce a rovněž mediánu této částky stanovené pojistiteli, tj. pohybuje se v intervalu CZK 5 až 6 milionů.

Výsledky ukazují, že čtyři pojišťovny (Allianz, GČP, Direct a Slavia) kalkulují pojistnou částku nad úrovní reprodukčních nákladů. Dvě pojišťovny (Maxima a ČSOB) stanovují pojistnou částku na úrovni reprodukčních nákladů (Maxima) nebo mírně pod ní (ČSOB). Čtyři pojišťovny (HVP, Koop, SVP a Uniqa) kalkulují pojistnou částku pod úrovní reprodukčních nákladů. U těchto pojišťoven hrozí podpojištění, pokud není v pojistné smlouvě sjednána pojistná částka v dané lokalitě alespoň ve výši ceny obvyklé. Vzhledem k tomu, že průměrný pojistník nemá dostatečné srovnání pojistných částek od různých pojišťoven a podstatná je pro něj spíše výše pojistného, může se snadno stát, že bude sjednáno pojištění s nízkou pojistnou částkou a v případě pojistné události dojde ze strany pojišťovny k uplatnění podpojištění. Průměr i medián pojistných částek

pojišťoven se pohybují mezi hodnotou reprodukčních nákladů a obvyklou cenou. Pojistná částka ČAP představuje zřejmě kompromis mezi hodnotou reprodukčních nákladů a hodnotou stanovenou podle THU a zahrnuje pravděpodobně i růst nákladů v následujícím období, čímž se snaží předcházet podpojištění. Obvyklá cena je v **tomto zkoumaném konkrétním případě** nižší než hodnota reprodukčních nákladů, i než relativně vysoká hodnota stanovená podle THU. Důvodem je zřejmě lokalita, kde náklady na novou stavbu zřejmě převyšují reálnou cenovou hladinu srovnatelných rodinných domů na trhu.

Závěrem je nutno zdůraznit, že při sjednávání pojištění rodinného domu je důležité porovnat vždy nabídky více pojišťoven a zvolit pojistnou částku, která odpovídá minimálně hodnotě reprodukčních nákladů, ideálně pak s ohledem na prognózu růstu cen materiálů a služeb (inflace). Při pojištění na nižší částku, než je hodnota reprodukčních nákladů hrozí vždy podpojištění.

Jak už bylo uvedeno v kapitole 5.3.1, stanovená obvyklá cena oceňované stavby by měla být upravena na cenovou hladinu 2024 o inflaci v letech 2022 – 15,1 % a 2023 – 10,7 %. Pak se upravená obvyklá cena stavby v roce 2024 bude pohybovat okolo CZK 6 milionů, což potom odpovídá i hodnotě reprodukčních nákladů.

5.5 NÁVRH NOVÉ METODY OCENĚNÍ STAVEB TYPU RODINNÉHO DOMU PRO PŘESNĚJŠÍ STANOVENÍ POJISTNÉHO PLNĚNÍ

Bez stanovení pojistné částky a pojistné hodnoty se nedá vypočítat pojistné plnění. Janíček a Marek (2013) uvádí, že pro znázornění standardně aplikovaného postupu lze sestavit rozhodovací diagram, algoritmus, procesní mapu, Process Decision Programme Chart, který dekomponuje dosažení stanoveného cíle na posloupnost jednotlivých dílčích činností. Ve zkoumaném případě se jedná o analýzu procesu, který vede k výpočtu pojistného plnění.

5.5.1 Analýza procesu výpočtu pojistného plnění

Následující postupový diagram představuje model standardně aplikovaného postupu, ideálního průběhu likvidace pojistné události a znázornění společného algoritmu výpočtu pojistného plnění tam, kde pojistitel pracuje s pojistnou částkou a pojistnou hodnotou (škodové pojištění). Pojistná částka v diagramu představuje výchozí bod zkoumaného postupu.

Rozhodující pro zahájení procesu likvidace pojistné události, resp. stanovení pojistného plnění je prvotní rozhodnutí, že nahodilá škodní událost je podle pojistné smlouvy a podmínek

skutečně pojistnou událostí. Na stejné úrovni se posuzuje, není-li pro tento typ škodní události stanovena výluka z pojistné události. Poté je třeba stanovit expertní odhad pojistné hodnoty poškozeného majetku. V ideálním případě by se pojistná částka, díky valorizaci, měla blížit pojistné hodnotě. Teprve v této fázi, porovnáním pojistné hodnoty s pojistnou částkou pojišťovna zjistí podpojištění, nebo přepojištění. Pokud byla v pojistné smlouvě sjednána spoluúčast nebo jiné skutečnosti, snižující pojistné plnění, upraví se výpočet pojistného plnění odpovídajícím způsobem.

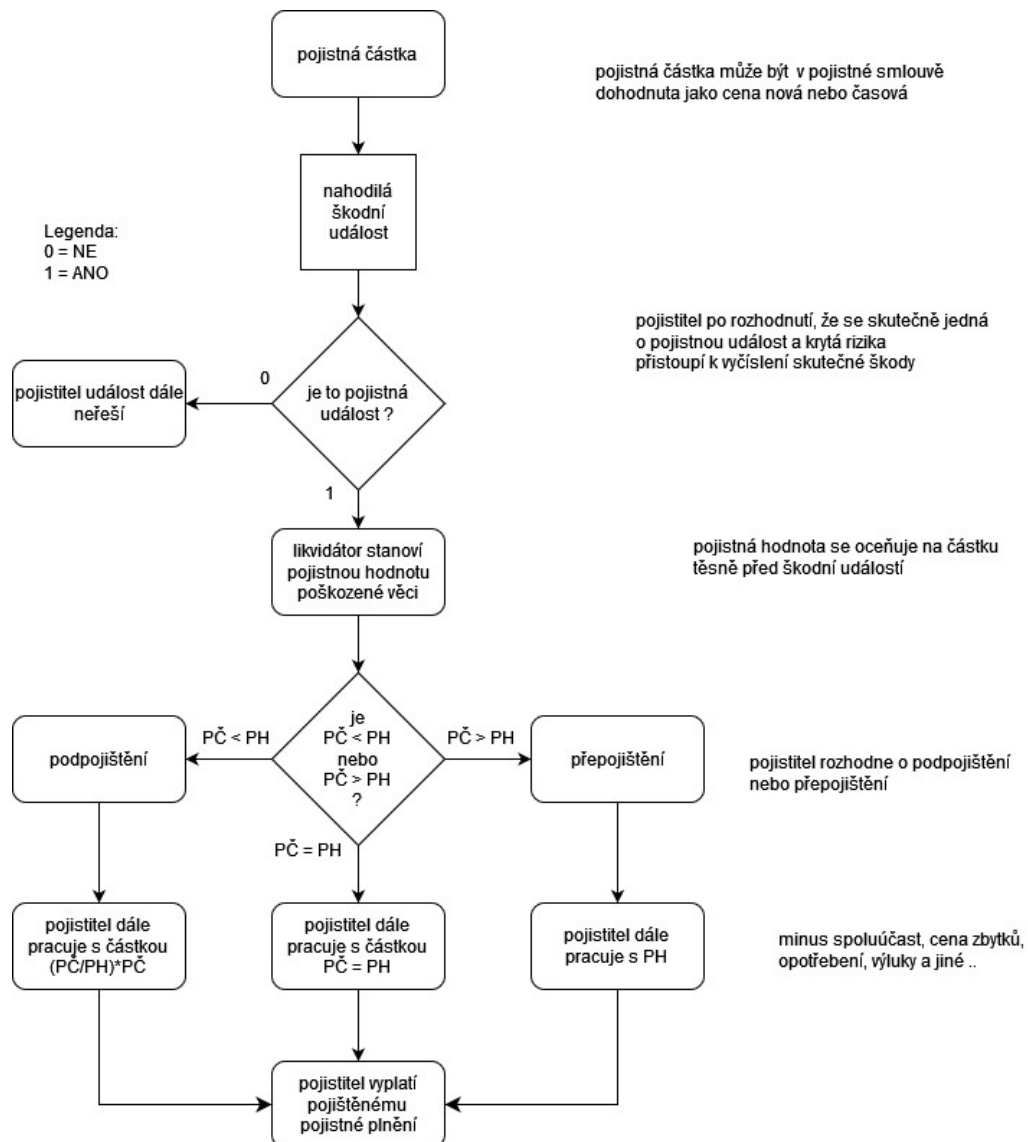


Diagram č. 4 - Rozhodovací diagram, zobecněná struktura standardního, bezproblémového průběhu pojistného vztahu, zahájeného stanovením pojistné částky a ukončeném výplatou pojistného plnění. (Zdroj, vlastní tvorba)

Diagram byl inspirován výše uvedeným výrokiem zdroje (Janíček, Marek, 2013) ke znázornění standardně aplikovaného postupu. Jedná se o model o konečném počtu kroků a

„Pojem zobecněná struktura vyjadřuje, že struktura má obecnou platnost, tj. platí pro všechny typy výpočtů.“ (Janiček, 2014)

5.5.2 Návrh nové metody a optimalizace postupu výpočtu pojistného plnění

Současné metody oceňování pojistné hodnoty rodinných domů se správně zaměřují primárně na pořizovací náklady stavby. Výpočet pojistného plnění v optimální podobě předpokládá shromáždění dostatečného množství dat a poznatků o pojišťované stavbě. Výchozí tezí, základní myšlenkou, jak dále optimalizovat postup výpočtu pojistného plnění, je tedy snaha **co nejvíce přiblížit pojistnou částku pojistné hodnotě**. Autorovi práce v běžně používaných metodách oceňování staveb pro pojistné účely ovšem chybí zohlednění specifických vlivů lokálně indikovaného individuálního pojistného rizika. Nově navržená metoda, přesněji řečeno, zlepšující návrh, navazuje na existující oceňovací modely, představuje však rozšíření běžně používaných metod oceňování nákladovým přístupem o další parametr, pro který byl zvolen pojem **koeficient pojistného rizika lokality**. Tento koeficient by se stanovil individuálně pro každý rodinný dům na základě rozšiřujících dat získaných místním šetřením skutečných poměrů v dané lokalitě a na základě údajů relevantních institucí. Nákladový přístup k oceňování pojistné hodnoty staveb zatím s takovým koeficientem nepracuje. Zavedení koeficientu pojistného rizika lokality by umožnilo kvantifikovat a zohlednit dříve nezohledňované skutečnosti, které představují dodatečná pojistná rizika v dané lokalitě. Tato modifikace by umožnila přesnější stanovení pojistné hodnoty stavby s ohledem na specifické vlastnosti okolního prostředí. Předpokládá se samozřejmě průběžná valorizace pojistné částky.

Princip nového návrhu

Nákladový přístup se zaměřuje na ocenění nákladů na znovupořízení majetku a některá pojistná rizika v tomto přístupu nejsou explicitně zohledňována. Běžně používané nákladové metody pro stanovení pojistné hodnoty zohledňují faktory jako typ a konstrukce stavby, věk a technický stav stavby, ale v novém postupu by se pojistitel musel zaměřit i na analýzu lokality a jedinečný charakter okolního prostředí stavby. Individuální přístup k pojistnému zájmu by znamenal, že klient by měl v pojistné smlouvě pojistnou částku, která by se více přiblížila pojistné hodnotě a v případě pojistné události by nedošlo k podpojištění.

Návrh spočívá v individuální kvantifikaci nového agregovaného parametru, který by souhrnně kvantifikoval skutečnosti, které jinde zohledněny nejsou. Jedná se například o realizaci rizik způsobených lidskou činností, na které se normálně v pojistných podmínkách vztahují výluky, ale přesto vykazují nahodilý charakter. Referenční stavba je například typická tím, že se

nachází v bezprostřední blízkosti poddolovaných oblastí a starých, již nevyužívaných důlních děl s občasným výskytem událostí způsobených realizací rizika seismického charakteru (důlní zemětřesení) a svahové nestability. Předpověď události s jistotou není možná. Pojistné riziko dané a podobných lokalit (Dětmarovice, Orlová, Doubrava, Olmovec) by se podle ne příliš vysoké četnosti událostí dalo kvantifikovat v intervalu (1,00; 1,20) do koeficientu ca 1,05. Vyšší než expertně stanovené lokální riziko by už mohlo svědčit o nepojistitelnosti stavby. Východiskem pro stanovení tohoto parametru by mohly být údaje získané například od Geofyzikálního ústavu Akademie věd České republiky. Koeficient by byl zohledněn oceňovatelem už při stanovení pojistné částky při určování této hodnoty, nikoliv až likvidátorem pojistné události. Při oceňování by se tento koeficient dal zabudovat jak do standardního propočtu vedlejších rozpočtových nákladů u stanovení pojistné hodnoty na bázi technicko-hospodářských ukazatelů, tak i do ostatních oceňovacích modelů.

Výše uvedený výklad vysvětluje případné stanovení nového koeficientu "pojistného rizika lokality" použitelného pro vybraný referenční rodinný dům. Stejně tak by se oceňovatel musel vypořádat i s jinými riziky podobných vlastností v jiných lokalitách, což by vyřešil součinem jednotlivých kvantifikací do jednoho agregovaného koeficientu **pojistného rizika lokality**. Takových rizik, sice způsobených lidskou činností, ovšem z pohledu pojistníka stále nahodilého charakteru, by se v různých lokalitách zřejmě dalo najít více. Například blízkost starých těžebních děl, hald, skládek odpadů, blízkost lomů a jejich pyrotechnická aktivita (typická je Zbraslav v Praze), blízkost průmyslových areálů, blízkost dopravní infrastruktury, zbytky průmyslové výroby a jiné skutečnosti, objektivně indikované oceňovatelem. Stará ekologická zátěž rovněž představuje v dané lokalitě potenciální riziko pro stavbu i její okolí, a proto by se měla zohlednit při stanovení pojistné hodnoty. Pojistné riziko lokality je tedy míněno jako individuální koeficient, který by se použil k úpravě pojistné hodnoty stavby na základě specifických rizik spojených s umístěním stavby v dané lokalitě.

Implementace

Navrhované vylepšení metodiky by se muselo implementovat již v počáteční fázi pojistného vztahu. V současné pojišťovací struktuře existují uvnitř standardního modelu pojištění mezi obecným pojistným rizikem (koeficient pravděpodobnosti realizace nahodilé škodní události způsobené pojistným nebezpečím) a pojistným plněním, dvě časově oddělené hodnoty. Jsou to pojistná částka a pojistná hodnota, které v průběhu pojistného vztahu nelze vynechat ani přeskočit. Podle nového návrhu by se doplnila vazba nákladového přístupu ocenění pojistné hodnoty na takzvané pojistné riziko lokality. Jinak řečeno, nejen výše pojistného, ale i pojistná

částka a pojistná hodnota, by byly upraveny tímto individuálně stanoveným koeficientem. Dá se předpokládat, že čím rizikovější je lokalita, ve které se stavba nachází, tím vyšší budou, díky zřejmým komplikacím, náklady na její znovupořízení, čili hodnota reprodukčních nákladů, a tedy i pojistná hodnota. Koeficient pojistného rizika lokality nepředstavuje konstantu, ale jedná se o proměnnou a v průběhu pojištění vztahu doznává změny.

Pojistitelé by měli zvážit zavedení koeficientu pojistného rizika lokality do svých systémů oceňování. Vládní instituce a profesní organizace by měly podpořit rozšíření metodiky o stanovování koeficientu pojistného rizika lokality. Vlastníci nemovitostí by se měli zajímat o koeficient pojistného rizika lokality své nemovitosti a v případě potřeby požádat o jeho přehodnocení. Zvláště pak při škodních událostech hromadného charakteru, by nemělo docházet ke zjištění takové míry podpojištěnosti, jak je popsáno v kapitole 2.1.8.

Přínos pro pojistnou praxi

Navrhovaná metoda by vedla k zefektivnění procesu oceňování staveb pro pojišťovací účely a zajistit spravedlivější pojistné plnění pro klienty. Do malé a střední škody se zohlednění **pojistného rizika lokality** promítne tak, že do pojistné smlouvy se dostane sice vyšší, ale přesnější a lépe zdůvodněná pojistná částka, takže klesne riziko podpojištění. Vytvoření vazby pojistné hodnoty na pojistné riziko lokality by mělo řadu benefitů. Modifikovaná metodika oceňování s vazbou na individuální analýzu pojistného rizika lokality by pomohla eliminovat nedostatky stávajících přístupů a zajistila by transparentnější a přesnější stanovení pojistné hodnoty stavby. Implementace této modifikace by vedla ke spravedlivějšímu rozložení pojistných nákladů, motivovala by klienty k investicím do preventivních opatření snižujících následky pojistných nebezpečí obecně a zredukoval by se i operační prostor pro pojistné podvody. Korelace pojistné hodnoty a pojistného rizika lokality by vedla ke spravedlivějšímu systému pojištění majetku se zdůvodněnou výší pojistného pro klienty a posílila by i stabilitu a efektivitu pojišťovacího sektoru.

Důsledkem implementace návrhu do metod nákladového přístupu by zřejmě byla vyšší pracnost a nutná úprava interních postupů pojistitelů. Dále by bylo nutné vyvinout komplexní metodiku kvantifikace pojistného rizika lokality s ohledem na různé typy nemovitostí a regionů.

Výpočet pojistného plnění se „vstupním parametrem“ a bez něho

Pokud se v místě pojištěné stavby nebude vyskytovat žádné takzvané objektivně indikované pojistné riziko lokality, pojistná částka, stanovená jakýmkoli způsobem, zůstane stejná, tak jak byla dohodnuta. Koeficient pojistného rizika lokality nemůže být nižší než 1. Ovšem

v případě zjištěného vyššího pojistného rizika lokality, bude nový vstupní koeficient do stanovení pojistné částky vždy vyšší než 1. Proto bude do pojistné smlouvy vždy uvedena pojistná částka o tento koeficient vyšší. Logicky pak v každém případě bude i nižší případné podpojištění a tudíž i vyšší pojistné plnění. Ve zkoumaném případě vybraného referenčního domu by se zvýšila hodnota reprodukčních nákladů (stanovená v kapitole 5.3.3), která se pro studovanou stavbu bere jako referenční pro porovnání s ostatními hodnotami a tím i pojistná částka o 5%, z CZK 5.928.726,16 na CZK 6.225.162,47.

5.5.3 Náhradová metoda ocenění pojistné hodnoty

Další možností pro přesnější stanovení pojistného plnění, i z pohledu harmonizace se zahraničními oceňovacími standardy, je náhradová metoda ocenění pojistné hodnoty, popsána v kapitole 2.1.7. Náhradová metoda je jednou z metod nákladového přístupu používaných jak v IVS (RICS), tak i v EVS.

Aby se prokázala smysluplnost a efektivita náhradové metody ocenění staveb v pojišťovací praxi, je nutné ověřit její funkčnost v reálných podmínkách. To by zahrnovalo porovnání skutečných cen od dodavatelů staveb v daném místě a čase se zprůměrovanými cenami třeba od společnosti RTS. Bude nutno zjistit, zda náhradová metoda skutečně povede ke "spravedlivějšímu" výstupu pro pojištěného, a zároveň k akceptovatelnému hospodaření pro pojistitele. Zatímco ze studovaných zdrojů nelze dovodit, že dosavadní postupy pojišťoven by byly nějak „nespravedlivé“, existuje zřejmě prostor pro diskusi o objektivitě postupu při výpočtech pojistného plnění z pohledu pojištěného. Věrohodnost náhradové metody a její přínosy pro obě strany (pojištěného i pojistitele) by měly být potvrzeny podrobnou analýzou reálných dat a srovnáním s existujícími oceňovacími postupy.

5.5.4 Harmonizace se zahraničními oceňovacími standardy

Standardizace na lokální úrovni obecně vzato, při dnešních podmínkách globalizujícího se hospodářství, již nepostačuje, a proto dochází ke snahám oceňovací postupy harmonizovat na globální úrovni. Téměř čtyři desetiletí stanovování standardů ze strany IVS, RICS a IVS zajistilo, že tyto standardy jsou do značné míry harmonizovány obsahově podobnými definicemi hodnoty, přístupy i metodami oceňování, i když někde kladou jiný důraz a odlišný cíl, což vysvětluje jejich další samostatnou existenci.

Oceňovatelé na celém světě většinou dodržují jako standard **jednotnou definici tržní hodnoty** (Market Value). Je to *"Odhadovaná částka, za kterou se by mělo být aktivum směřeno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci po řádném*

marketingovém průzkumu, při níž by každá ze stran měla jednat informovaně, obezřetně a bez nátlaku." (IVS, 2022, vlastní překlad)

Je zřejmé, že tuzemský tržní způsob ocenění na **obvyklou cenu**, čili stanovení hodnoty porovnáním alespoň tří realizovaných porovnatelných prodejů v místě a čase, je v souladu s oceňovacími přístupy IVS (Market Approach), EVS (Market or Comparative Method) i RICS (Sales Comparison Approach), protože tyto standardy rovněž pracují s realizovanou tržní cenou.

Tuzemský tržní způsob ocenění na **tržní hodnotu** rovněž používá pro stanovení hodnoty všechny tři přístupy popsané v zahraničních standardech, porovnávací, výnosový i nákladový a nadto, oceňovatel se u nás podle zákona musí vyjádřit ke všem třem přístupům. Ocenění na tržní hodnotu je v souladu se zahraničními oceňovacími přístupy.

Taktéž ocenění na **cenu zjištěnou**, podle prováděcí vyhlášky, používá všechny tři přístupy ocenění, jak porovnávací, výnosový, tak i nákladový, ale zároveň uvádí předepsané koeficienty a postupy pro konkrétní situace. Tím se blíží EVS, protože ta rovněž obsahuje specifické techniky zpracování dat prováděné v rámci oceňovací metody.

EVS oceňovací nákladové přístupy na **nové náhradové náklady** (NRC – new replacement cost) a **náhradové náklady s opotřebením** (DRC – depreciated replacement cost) jsou u nás pojaty jako metody ke stanovení reprodukční nebo věcné hodnoty (nová cena a časová cena).

Jak způsob ocenění na obvyklou cenu, na tržní hodnotu, tak i na cenu zjištěnou obsahuje všechny tři přístupy ve stejném rozsahu jako IVS (RICS) i EVS. Komparací se zahraničními standardy se dá učinit závěr, že česká legislativa se výrazněji odlišuje jen administrativním oceňováním podle prováděcí vyhlášky na cenu zjištěnou. Ve vyhlášce jsou sice uvedeny všechny přístupy, které používají zahraniční oceňovací standardy, porovnávací, výnosový i nákladový, ovšem vyhláška obsahuje i závazné postupy a přesně stanovené koeficienty, které je nutno ve výpočtu použít. Definice tržní hodnoty uvedená v § 2 odst. 4 ZOM je zřejmě převzata z Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS). Definice tržní hodnoty oceňovateli výslovně neukládá použití pouze porovnávacího přístupu na bázi přímého porovnání, jako je tomu u obvyklé ceny.

Zmínka ohledně závaznosti zahraničních standardů je v české legislativě ve sdělení Ministerstva financí (MFČR, CV01/2014) následovně: *„Oblast oceňování majetku není upravena sekundárním právem Evropské unie a obecně na úrovni Evropské unie nepodléhá harmonizaci. Evropské oceňovací standardy (EVS), ani Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) nejsou pro Českou republiku závazné, ale pouze doporučené.*“ Česká právní úprava není v rozporu s obecně platnými

zásadami oceňování a je v souladu s normami Evropské unie, její judikaturou a obecnými zásadami práva EU. Zahraniční standardy nejsou nadřazeny legislativě oceňování na národní úrovni.

„Oceňovatel musí zvolit standard nebo standardy hodnoty vhodné pro dané zadání a dodržet všechny platné požadavky. Standard hodnoty musí být buď definován, nebo uveden.“ (IVS, 2022, vlastní překlad)

Použitý přístup a metody oceňování závisí na zkušenostech oceňovatele a podkladech, které má k dispozici. Dá se usoudit, že pokud se jedná o tuzemské přístupy a metody oceňování majetku pro potřeby pojišťovnictví, pak tuzemský přístup a výstup při dodržení a respektování v IVS (RICS), resp. v EVS předepsaného formátu a rozšiřujících požadavků prováděcího a terminologického charakteru, bude v souladu se zahraničními standardy.

6 DISKUZE

Na pojistném trhu se nedá pozorovat, že by pojistitelé v průběhu likvidace pojistné události při výpočtu pojistného plnění nějak vybočovali z rámce „normálního intervalu hodnot“, nebo že by běžné postupy oceňování nebyly dostatečně „standardní“ nebo „spravedlivé“. Ovšem kromě aktuálně probíhající debaty kolem krácení pojistného plnění z důvodů podpojištění. Občanský zákoník stanovuje, že za pojistnou částku (ať už ji navrhl kdokoli) odpovídá pojistník. Takové ustanovení nahrává pojistiteli jako silnější straně ve smluvním vztahu. Je zkušenější, informovanější a je z něj zároveň sejmuta odpovědnost za případný, těžko předvídatelný nepříznivý vývoj trhu. *„Externí svět je nepředvídatelný, budoucnost nelze učinit předmětem vědeckého zkoumání, neboť jako předmět ještě neexistuje.“* (Daňhel, 2006)

Diskuze k optimalizaci v oblasti pojišťovnictví a oceňování

Optimalizace v kontextu pojišťovnictví a oceňování by obecně měla znamenat změnu či redesign existujících přístupů nebo metod. Tato změna může být dvojího typu, systémová nebo parametrická. Systémová optimalizace by znamenala komplexní transformaci mechanismu fungování, způsobu práce a přístupu v dané oblasti. To by mohlo zahrnovat zavedení zcela nových postupů, nástrojů či technologií, které by měly vést k zásadnímu zlepšení objektivitu a efektivnosti. Tato transformace by se týkala jak pojišťoven, tak i oceňovatelů a vyžadovala by značné investice a úsilí. Parametrická optimalizace naproti tomu představuje úpravu v rámci existujícího systému. Zaměřuje se na zdokonalení stávajících přístupů a metod s využitím dostupných nástrojů a technologií. Taková optimalizace může vést sice k dílčím, ale stále významným zlepšením v oblasti pojišťovnictví i oceňování. Tomuto přístupu se diplomová práce věnuje a navrhuje některé možnosti, které by vedly ke zefektivnění stávajících procesů a k dosažení přesnějších výsledků v oblasti oceňování staveb pro potřeby pojištění. Práce poukazuje na důležitost individuálního přístupu k ocenění s ohledem na specifické vlastnosti stavby, jakož i vliv pojistného rizika lokality na stanovení pojistné hodnoty. *“V zahraničí se také často setkáváme s větší vazbou pojistné hodnoty na pojistné riziko.”* (Cupal, 2018)

Diskuze k pojistné praxi

Oceňovací modely jednotlivých pojišťoven vychází z odlišných interních oceňovacích přístupů a metod a výsledná pojistná částka nesplňuje vždy požadavek na předcházení rizika podpojištění. Pojišťovna se s pojistníkem dohodne na pojistné částce a v průběhu pojištění navrhuje valorizaci, ale o případné nesrovnalosti se klient dozví až v průběhu likvidace nahodilé

pojistné události. Až v této fázi má totiž pojišťovna skutečnou motivaci ke stanovení pojistné hodnoty předepsaným postupem.

V práci byly kvantifikovány pojistné hodnoty stavby vybranými metodami a porovnány s výsledky pojišťoven. Bylo zjištěno, že jednotlivé pojišťovny dávají při stanovení nové ceny u stejného majetku rozdílné výsledky. Pro potřeby pojištění rodinného domu na novou cenu lze jako minimální pojistnou částku doporučit hodnotu reprodukčních nákladů stanovenou podle vyhlášky nákladovým přístupem. Hlavním přínosem diplomové práce je provedená komparace oceňovacích modelů pro sjednávání pojištění a likvidaci pojistné události. V tuzemských podmínkách se dá očekávat, že větší prostor pro zlepšení existuje v oblasti vylepšování běžně používaných metodik oceňování, tak i zavádění dosud nepoužívaných metod, jako je například oceňování za použití náhradových cen. *„Jak obecně uvádějí zahraniční standardy, pro indikaci pojistné hodnoty je nejvíce relevantní báze náhradových nákladů (replacement cost).“* (Cupal, 2018) Je zřejmé, že tato metoda nebude univerzálně použitelná ve všech případech, autor je však přesvědčen, že především v pojišťovnictví bude v praxi postupně opuštěn reprodukční přístup a nastoupí cesta náhrady.

Diskuze k harmonizaci

Proces oceňování by se měl, z pohledu požadavku objektivity, srozumitelnosti a přezkoumatelnosti, držet jednotných pravidel. *„V zájmu dalšího přiblížení oceňovacích standardů bude potřeba vymezit výchozí úroveň s cílem vytvořit rámcový standard a ten postupně přizpůsobovat tuzemské praxi. Zřejmě nelze doslova převzít nějaký zahraniční standard a stoprocentně se mu přizpůsobit.“* (Mařík, 2011)

Z pohledu harmonizace, resp. respektování zásad zahraničních standardů se v oblasti oceňování majetku bude zřejmě jednat o postupné změny české legislativy. Dá se usuzovat, že určitá dohoda bude třeba na sjednocení, interpretaci definic a používaných pojmů v souladu s ustanoveními Mezinárodních IVS nebo Evropských EVS standardů. Daňhel (2006) by napsal, že harmonizace na evropské (světové) úrovni by odstranila státní anomálie i odchylky lokální jurisdikce a zabezpečila by vyšší jednotnost systému dohledu.

„V zájmu o dosažení celosvětové shody v nejlepších oceňovacích postupech TEGoVA doporučuje, aby byly dodrženy standardy IVS vydané organizací IVSC tam, kde je možná kompatibilita s právními předpisy a postupy EU.“ (Bradáč, 2009)

V České republice harmonizaci se zahraničními standardy pro oceňování majetku podporuje Česká komora odhadců majetku, která podle informace rovněž vydala dokument

"Principy oceňování majetku v České republice", který je, údajně založen na zahraničních standardech. Dokument je bohužel k dispozici jen členům komory a k prostudování se ho nepodařilo získat.

Standardy IVS (RICS) a EVS jsou ve spojeneckém zahraničí všeobecně uznávané, ale nejsou závazné a do českého legislativního prostředí zatím oficiálně nevstupují. Analýza v kapitolách 2.4 a 2.5 ukazuje vysokou míru shody a **společný základní rámec** tuzemských oceňovacích přístupů se zahraničními standardy. České přístupy oceňování nemovitostí, pokud dodrží formální a formátovací požadavky IVS (RICS) nebo EVS, nejsou v zásadním rozporu se zahraničními standardy. Dá se konstatovat, že provedená komparace potvrzuje existenci základního rámce kompatibility tuzemských přístupů se zahraničními standardy.

Průběžnou harmonizací národní legislativy, respektive národních standardů, nejen v České republice, úsilí nekončí. I zahraniční standardy se průběžně zdokonalují. Dá se očekávat, že v návaznosti na další rozvoj výkladové a odborné základny bude docházet k úpravám a doplněním standardů na základě rešerší a zlepšovacích návrhů. Je třeba neustále monitorovat zahraniční i tuzemský vývoj obou vědních oborů, pojišťovnictví i oceňování a vyhodnocovat možnosti použití zahraničních oceňovacích standardů s ohledem na tuzemskou praxi a výklad. Aplikace ani harmonizace zahraničních standardů v tuzemsku není závazná, ale z pohledu společného základního rámce k nim legislativní ukotvení a interpretace národních norem zřetelně konverguje.

7 ZÁVĚR

Hlavním cílem této diplomové práce bylo porovnání přístupů stanovení pojistné hodnoty vybrané stavby pro potřeby pojišťovnictví a jejich vliv na výpočet pojistného plnění. V teoretické části práce byly probrány základní pojmy, přístupy a metody oceňování nemovitostí. Následovala rešerše domácí a zahraniční literatury a oceňovacích standardů v relevantním rozsahu platných legislativních norem. Byla provedena analýza a stanovena obecná struktura postupu výpočtu pojistného plnění. V praktické části práce byly provedeny vlastní výpočty pojistné částky, respektive pojistné hodnoty vybrané stavby dle platné legislativy a výsledky porovnány s modely používanými pojišťovnami.

Důraz je kladen na harmonizaci a standardizaci přístupů a metod oceňování v souladu s mezinárodními standardy. Na základě analýzy a porovnání výsledků autor práce formuluje návrh na zlepšení metodiky stanovení pojistné částky s cílem dosáhnout spravedlivé a relevantní pojistné hodnoty.

Práce představuje přínos v oblasti oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovnictví. Poskytuje teoretické poznatky a praktické příklady, které mohou být využity v praxi.

Diplomová práce si nenárokuje plné dodržení požadavku na prvek novosti závěrů výzkumu, jak je tomu u disertačních prací (Janíček, 2014), ale dle zadání a s využitím poznatků získaných v rámci studia, navrhuje vylepšení metodiky oceňování staveb rodinných domů pro potřeby pojišťovnictví.

Cíl práce byl splněn. Pro další výzkum autor doporučuje, zaměřit se na analýzu a kvantifikaci pojistného rizika lokality a jeho vlivu na výsledky oceňování za účelem dalšího zdokonalování metodik oceňování a zefektivnění přístupů oceňování nemovitostí pro potřeby pojištění. Diplomová práce přispívá k objasnění a prohloubení problematiky oceňování staveb rodinných domů pro potřeby pojišťovnictví a představuje příspěvek pro praxi i další výzkum v této oblasti.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

(Odkazy na citaci a bibliografické citace v rámci citační normy ČSN ISO 690:2022, harvardský systém.)

Appraisal Institute (U.S.), (2013). The appraisal of real estate. 14th Edition, ISBN 978-1-935328-38-4.

BIBLE (2009). překlad 21. století, BIBLION, ISBN 978-80-87282-00-7, ISBN 978-80-87282-01-4.

BÍLEK, Rostislav a kol. (2023). Stále aktuální otázky součinnosti IZS, ČKAIT a autorizovaných osob. Časopis Zprávy a informace ČKAIT. 21.06.2023. Vydavatel ČKAIT. ISSN 1804-7025.

BLACKLEDGE, Michael (2009). Introducing Property Valuation, New York, Routledge, ISBN 04-154-3477-7.

BRADÁČ, Albert (2004). Úvod do soudního znaleství. CERM, Brno. ISBN 80-7204-365-X.

BRADÁČ, Albert (2009). Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, CERM, Brno. ISBN 978-80-7204-630-0.

CUPAL, Martin (2018). Oceňování pojišťovaného nemovitého majetku. Disertační práce. Masarykova Univerzita, Ekonomicko-Správní Fakulta. ISBN nevedeno.

CUŘÍNOVÁ, Petra (2023). Stavební materiály ve statistice. Časopis Stavebnictví. 6.9.2023. Ročník XVII, číslo 09. Vydává Informační centrum ČKAIT, Praha. ISSN 1802-2030.

ČAP (2021). Výroční zpráva ČAP 2021. ISBN neveden.

ČAP (2022). Tisková zpráva ze dne 05.10.2022. ISBN neveden.

ČAP (2023). Odkaz na analýzu v článku, Časopis Ekonom. 04.05.2023. Ročník 67(19), 42-43. Vydavatelství Economica. ISSN 1210-0714 (Print).

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2023). <https://www.czso.cz>.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ (2023). internetové rozhraní pro přístup k datům pořizovaným a aktualizovaným v resortu ČÚZK a náhled do katastru nemovitostí

ČNB (2018). Dohledový benchmark č. 4/2018. K určitosti stanovení rozsahu pojištění včetně výluk z pojištění. ISBN nevedeno.

ČNB (2022). Seznam pojišťovacích společností v české republice platný k 31.12.2022. ISBN nevedeno.

DAŇHEL, Jaroslav (2002). K problému asymetrie informace v pojišťovnictví. Časopis Politická ekonomie. vol. 2002(6). Vydavatel VŠE Praha. DOI: 10.18267

DAŇHEL, Jaroslav (2002). Kapitoly z pojistné teorie, 2002, Praha: Oeconomica, ISBN 80-245- 0306-9.

DAŇHEL, Jaroslav a kol. (2006). Pojistná teorie. Druhé vydání, Praha: Professional Publishing, ISBN 80-86946-00-2.

DUCHÁČKOVÁ, Eva (2005). Principy pojištění a pojišťovnictví. 2. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2005, ISBN 80-86119-92-0.

DUCHÁČKOVÁ, Eva (2009). Principy pojištění a pojišťovnictví. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2009. ISBN 978-80-86929-51-4.

- DUCHÁČKOVÁ, Eva (2015). Pojištění a pojišťovnictví. První vydání. Praha: Nakladatelství Ekopress, ISBN 978-80-87865-25-5.
- Bálek, Václav (2023). Mluvčí pojišťovny Slavia. Časopis Ekonom. 04.05.2023. Ročník 67(19), 42-43. Vydavatelství Economia. ISSN 1210-0714 (Print).
- EVS (2020). TEGOVA. European Valuation Standards. 9th edition. ISBN 9789081906050.
- HÁLEK, Vítězslav (2009). Oceňování majetku v praxi. DonauMedia, Bratislava. ISBN 978-80- 89364-07-7.
- HEŘMAN, Jan (2005). Oceňování nemovitostí. Oeconomica, Praha. ISBN 80-245-0947-411.
- HLAVINKOVÁ, Vítězslava (2014). Tržní oceňování nemovitostí. Vydání druhé. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, ISBN 978-80-214-5044-8.
- IVS (2022). International Valuation Standards effective 31 January 2022. ISBN: 978-0-9931513-4-7.
- IVS (2023). International Valuation Standards Council, Annual Report, April 2022 – March 2023, ISBN neuvedeno.
- JANÍČEK, Přemysl (2014). Systémová metodologie. CERM Brno. 1. vydání (tištěná verze). ISBN 978-80-7204-887-8.
- JANÍČEK, Přemysl; Marek J., kol. (2013). Expertní inženýrství v systémovém pojetí, GRADA Praha. ISBN 978-80-247-4127-7.
- KAMENÍKOVÁ, Blanka; Polách Jiří; Král Miloš (2008). Bankovníctví a pojišťovnictví. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky. ISBN 978-80-7318-655-5.
- KLEDUS, Robert (2012). Obecná metodika soudního inženýrství. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. ISBN 978-80-214-4551-2.
- KLEDUS, Robert; KLIKA Pavel (2017). Teorie oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně. ISBN 978-80-214-.
- KLIKA, Pavel; KLEDUS R. (2019). Teorie oceňování nemovitostí, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, ISBN 978-80-214-5743-0.
- LÍZALOVÁ, Lenka; STOLÍN, R. (2014). Pojišťovnictví a pojistná matematika. První. Jihlava: © Radek Stolín a Lenka Lízalová, ISBN 978-80-88064-05-3.
- MAŘÍK, Miloš (2011). Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-67-5.
- MFČR, (2022). Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021. Odbor cenová politika č. 03/2022.
- MFČR, (2013). Sdělení Ministerstva financí, CV 03/2013
- MFČR, (2014). Sdělení Ministerstva financí, CV 01/2014
- NĚMEČEK, Alojz; Janata, J. (2010). Oceňování majetku v pojišťovnictví; Praha, Vydavatelství: C.H.Beck 2010, ISBN 978-80-7400-114-7.
- ORT, Petr (2013). Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy Praha: Vydavatelství LEGES 2013, ISBN 978-80-87212-77-9.
- ORT, Petr (2015). Oceňování v pojišťovnictví, seminář 11.03.2015, Verlag Dashöfer, 2015 Praha, ISBN neuveden
- ORT, Petr (2016). Oceňování při likvidaci pojistných událostí. Construction and real estate, expertise and appraisal, 14th International Conference. Prague. ISBN 978-5-9903774-4-8.
- ORT, Petr a kol. (2008). Oceňování nemovitostí a cenové mapy. Verlag Dashöfer. Praha. ISSN 1803-5159.

- ORT, Petr; Šeflová Ortová, Olga (2017). Oceňování nemovitostí v praxi, Praha, Leges, 3. vydání. ISBN 978-80-7502-234-9.
- POLÁCHOVÁ, E. (2021). Téměř polovina Čechů neví, na jakou hodnotu má pojištěnou svou nemovitost. Časopis Pojistný obzor, r. 2021, č. 4, ISSN 2646-7381.
- QUIS, Dušan (2023). Dvě třetiny lidí nemají kvůli inflaci dostatečně pojištěný majetek. Časopis Ekonom. 23.02.2023. Ročník 67(09), 28-31. Vydavatelství Economia. ISSN 1210-0714 (Print).
- ŘEZÁČ, František (2011). Pojišťovnictví. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, ISBN 978-80-214-4242-9.
- RICS (2022). RICS Valuation RED BOOK GLOBAL STANDARDS. Effective from 31 January 2022. Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors. ISBN 978 1 78321 451 8.
- RTS (2024). Portál společnosti RTS, České stavební standardy. https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2024.html
- SCHRAM, Joseph F. (2006). Real Estate Appraisal. Rockwell Publishing, Inc., Bellevue. ISBN- 10: 1-887051-25-2.
- SZTEFEK Martin; Pavel Géci, (2022). Může cena opravy poškozené věci přesáhnout její obvyklou cenu? Časopis Pojistný obzor, r. 2022, č. 4, ISSN 2464-7381 (on-line).
- ÚSI VUT archiv (2021). Ústav soudního inženýrství VUT.
- VÁVROVÁ, Eva (2013). Pojišťovnictví I, Brno, Mendelova univerzita, ISBN 978-80-7375- 784-7.
- WOLF, Vojtěch (2023). Dvě třetiny lidí nemají kvůli inflaci dostatečně pojištěný majetek. Časopis Ekonom. 23.02.2023. Ročník 67(09), 28-31. Vydavatelství Economia. ISSN 1210-0714 (Print).
- ZAZVONIL, Zbyněk (1996). Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha: Vydavatelství CEDUK, ISBN 80-902109-0-2.
- ZAZVONIL, Zbyněk (2012). Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Vydavatelství EKOPRESS, 2012, ISBN 978-80-86929-88-0.

POUŽITÁ LEGISLATIVA

Legislativa	Název	Zdroj
Zákon č.	526/1990 Sb., o cenách z 27.11.1990, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526
Zákon č.	151/1997 Sb., o oceňování majetku z 17.06.1997, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151
Vyhláška č.	441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, oceňovací vyhláška z 17.12.2013, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441
Zákon č.	277/2009 Sb., o pojišťovnictví z 22.07.2009, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-277
Zákon č.	89/2012 Sb., občanský zákoník z 03.02.2012, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89
ČSN	73 4055 (1963). Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Praha ČNI 1962	https://www.unmz.cz/files/Stavební normy - archiv/73 4055.pdf
ČSN	73 4301 (2004). Obytné budovy, základní norma.	https://www.unmz.cz/files/Stavební normy - archiv/73 4301.pdf
Zákon č.	283/2021 Sb., stavební zákon z 13.07.2021, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283
Zákon č.	235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty z 01.04.2004, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235
Zákon č.	256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, katastrální zákon z 08.08.2013, v aktuálním znění	https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256

SEZNAM ZKRATEK

Zkratka	Instituce	WEB Link
ASA	American Society of Appraisers	https://asaeu.org/
ČAP	Česká asociace pojišťoven	https://www.cap.cz
CEO	Chief Executive Officer, generální ředitel obchodní společnosti	
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav	https://www.chmi.cz/
ÚNMZ	Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví	https://www.unmz.cz/
ČNB	Česká národní banka	https://www.cnb.cz/
ČSÚ	Český statistický úřad	https://www.czso.cz
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální	https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ , https://geoportal.cuzk.cz/
EVS	European Valuation Standards	https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93 TEGOVA E
IVS	International Valuation Standards	https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/10/IVS-
IVSC	International Valuation Standards Council	https://www.ivsc.com
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů, portál společnosti RTS, České stavební	http://www.stavebnistandardy.cz
MF	Ministerstvo financí ČR	https://www.mfcr.cz/
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors, Královský institut diplomovaných znalců	https://www.rics.org/
RTS	Ceník stavebních prací, soubor podkladů pro tvorbu rozpočtů	https://www.rts.cz/cenova_soustava.aspx
TEGOVA	The European Group of Valuers' Associations	https://tegova.org/profile
ÚRS	Cenová soustava ÚRS, systém pro oceňování stavebních prací a škod	https://www.urs.cz/software-a-data/polar

Pojišťovny

Allianz	Allianz pojišťovna
ČPP	Česká podnikatelská pojišťovna
ČSOB	ČSOB Pojišťovna
Direct	DIRECT pojišťovna
GČP	Generali Česká pojišťovna
Halali	HALALI všeobecná pojišťovna
HVP	Hasičská vzájemná pojišťovna

KBP	Komerční pojišťovna (Skupina KB)
Koop	Kooperativa pojišťovna
Maxima	MAXIMA pojišťovna
Slavia	Slavia pojišťovna
SVP	SV pojišťovna (dříve ERGO)
Uniqa	UNIQA pojišťovna

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1	Komparace základních oceňovacích přístupů podle standardů (Zdroj, IVS 2022, EVS 2020, RICS 2022, vlastní tvorba, vlastní překlad)
Tabulka č. 2	Odkazy na formuláře pojišťoven, kde se stanoví pojistná částka (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)
Tabulka č. 3	Odkazy na pojišťovny, které nestanoví vlastní pojistnou částku (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)
Tabulka č. 4	Zdůvodnění nestanovení vlastní pojistné částky, (Zdroj, vlastní tvorba)
Tabulka č. 5	Výpočet zastavěné plochy domu (Zdroj, vlastní tvorba)
Tabulka č. 6	Výpočet obestavěného prostoru (Zdroj, vlastní tvorba)
Tabulka č. 7	Pojistná částka od pojistitelů, (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)
Tabulka č. 8	Údaje vyžadované pro vypracování nabídky pojištění stavby rodinného domu (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)
Tabulka č. 9	Údaje ověřené pro vypracování nabídky pojištění stavby rodinného domu (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)
Tabulka č. 10	Údaje podstatné pro vypracování ocenění (Zdroj, vlastní tvorba)
Tabulka č. 11	Výpočet obvyklé ceny referenční stavby (Zdroj, ČÚŽK, vlastní tvorba)
Tabulka č. 12	Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024 (Zdroj, RTS Brno)
Tabulka č. 13	Propočet základních rozpočtových nákladů (Zdroj, RTS Brno, vlastní tvorba)
Tabulka č. 14	Propočet vedlejších rozpočtových nákladů (Zdroj, RTS Brno, vlastní tvorba)
Tabulka č. 15	Propočet nové ceny stavby (Zdroj, RTS Brno, vlastní tvorba)
Tabulka č. 16	Zatřídění stavby pro potřeby ocenění (Zdroj, vyhláška 441, vlastní tvorba)
Tabulka č. 17	Výpočet, koeficient vybavení stavby (Zdroj, vyhláška 441, vlastní tvorba)
Tabulka č. 18	Výpočet, hodnoty reprodukčních nákladů stavby (Zdroj, vyhláška 441, vlastní tvorba)

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1	Míra inflace (Zdroj, https://www.czso.cz/csu/xp/mira-inflace-v-ceske-republice-v-roce-2023)
Graf č. 2	Graf č. 2 – Vývoj indexu cen vybraných stavebních materiálů a výrobků za období od roku 2015 do roku 2023. (Cuřínová, 2023)
Graf č. 3	Objem škod způsobených přírodními živly v ČR v letech 2006-2021 (ČAP, 2021)
Graf č. 4	Pojistné částky podle nabídky pojistitelů, (Zdroj, WEB pojišťoven, vlastní tvorba)
Graf č. 5	Porovnání pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty (Zdroj, vlastní tvorba)

Graf č. 6 Porovnání průměrů pojistných částek pojišťoven s vlastními výpočty (Zdroj, vlastní tvorba)

SEZNAM DIAGRAMŮ

- Diagram č. 1 Vymezení zkoumané oblasti ve struktuře poskytovaných služeb v pojišťovníctví (Zdroj, vlastní tvorba)
- Diagram č. 2 Diagram znázorňující ideální průběh komunikace a interakce účastníků procesu pojistného vztahu v čase. (Zdroj, vlastní tvorba)
- Diagram č. 3 Vymezení hranic zkoumané oblasti (Zdroj, vlastní tvorba)
- Diagram č. 4 Rozhodovací diagram, zobecněná struktura standardního, bezproblémového průběhu pojištění ukončeném výplatou pojistného plnění (Zdroj, vlastní tvorba)

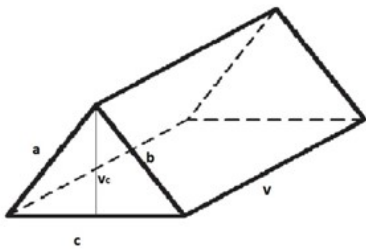
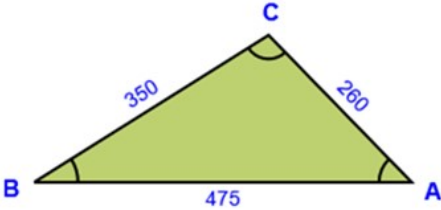
SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázek č. 1 Náhled povodňové mapy okolí referenční stavby (Zdroj, <http://www.riskportal.intermap.cz>)
- Obrázek č. 2 Škody způsobené tornádem v roce 2021. (Zdroj, ÚSI VUT archiv, 2021)
- Obrázek č. 3 Obestavěný prostor podle ČSN. (Zdroj, ČSN 73 4055)
- Obrázek č. 4 Obestavěný prostor bez základů, objem základů je vyznačen tučně (Zdroj, OV 441/2013)
- Obrázek č. 5 Vyobrazení stavby na mapě z katastru nemovitostí, (Zdroj, ČÚZK, <https://www.cuzk.cz>)
- Obrázek č. 6 Lokalita obce Dětmárovice (Zdroj, <http://www.mapy.cz>)
- Obrázek č. 7 Referenční stavba, pohled z příjezdové cesty (Zdroj, vlastní tvorba)
- Obrázek č. 8 Referenční stavba, pohled ze dvora (Zdroj, vlastní tvorba)
- Obrázek č. 9 Stavba č. 1
- Obrázek č. 10 Stavba č. 2
- Obrázek č. 11 Stavba č. 3

SEZNAM PŘÍLOH

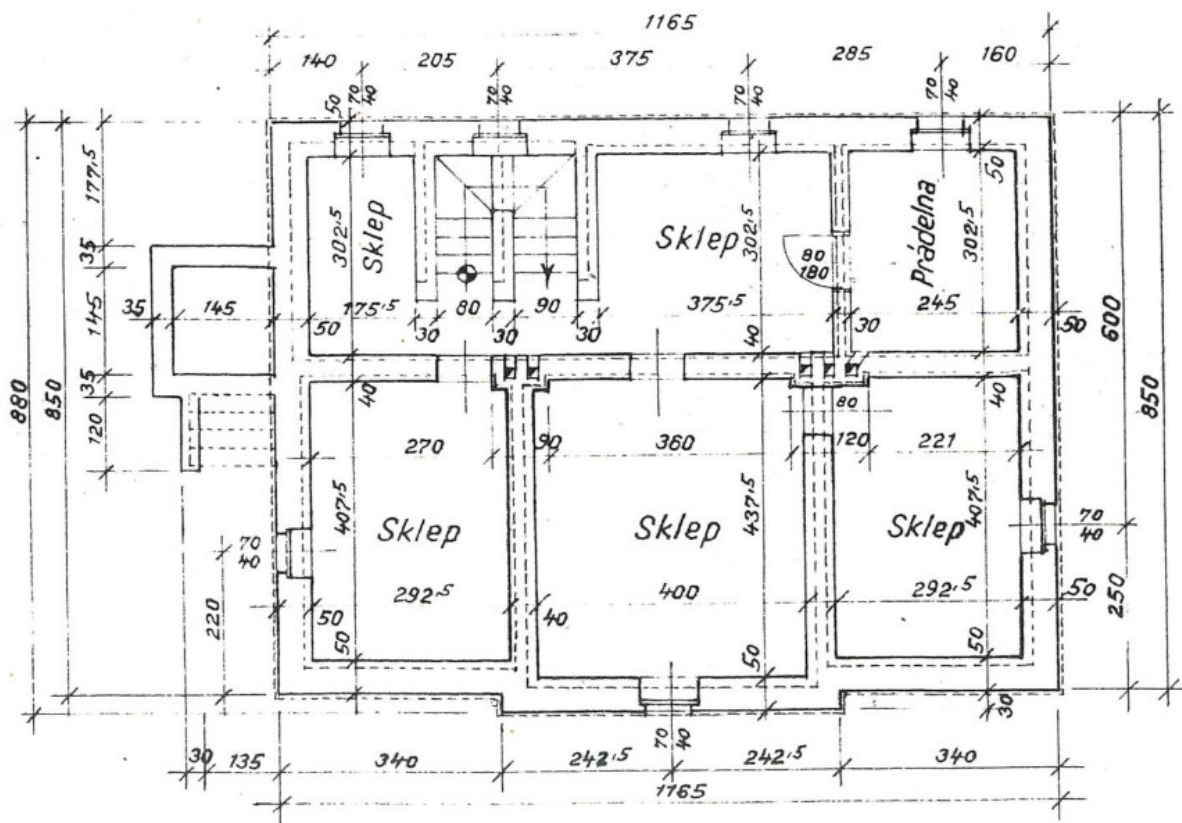
- Příloha č. 1 Výpočet obsahu střešního pultového vikýře (Zdroj, výkresy domu, vlastní tvorba)
- Příloha č. 2 Výkres, řez domu (Zdroj, Stavební úřad Dětmárovice)
- Příloha č. 3 Výkres, základy a sklepy (Zdroj, Stavební úřad Dětmárovice)
- Příloha č. 4 Výkres, první nadzemní podlaží (Zdroj, Stavební úřad Dětmárovice)
- Příloha č. 5 Výkres podkroví (Zdroj, Stavební úřad Dětmárovice)

Příloha č. 1 – Výpočet obsahu střešního pultového vikýře (Zdroj, výkresy domu, vlastní tvorba)

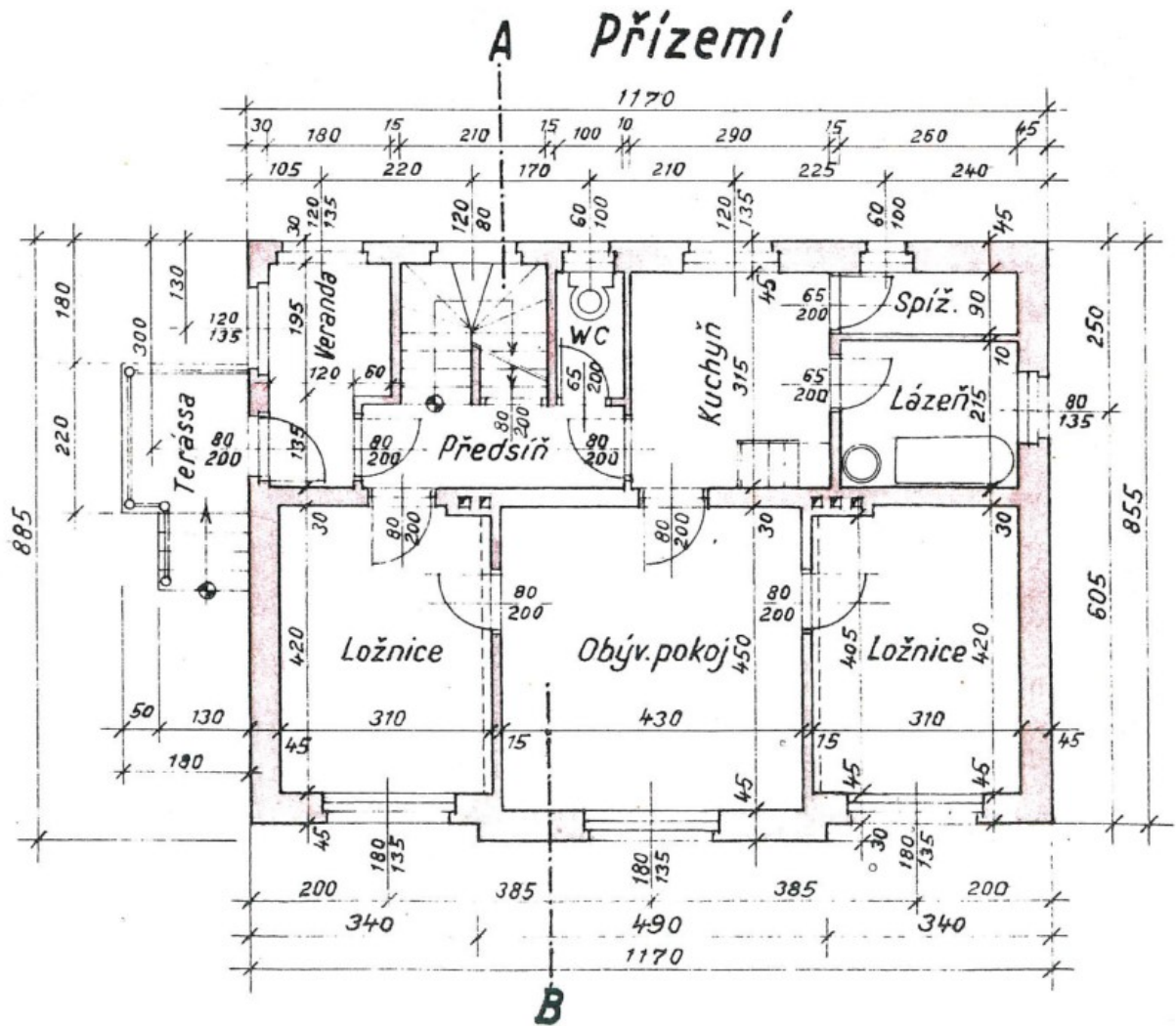
Výpočet obsahu / objemu střešního pultového vikýře		
Střešní pultový vikýř má tvar trojbokého hranolu o výšce:		
		cm
v	=	490
		
Základny hranolu mají tvar tupouhlého různostranného trojúhelníku:		
		cm
a	=	350
b	=	260
c	=	475
		
Výpočet obvodu základny:		
		cm
$o = a + b + c = 350 + 260 + 475 = 1085$		

Výpočet polovičního obvodu základny:				
				cm
			$s = \frac{o}{2} = \frac{1085}{2} = 542,5$	
Výpočet obsahu základny (Heronův vzorec):				
				cm ²
			$S = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$	
			$S = \sqrt{542.5(542.5 - 350)(542.5 - 260)(542.5 - 475)}$	
			$S = \sqrt{1991373398.44} = 44624.81$	
Výpočet výšky trojúhelníku od strany c:				
				cm
			$v_c = \frac{2S}{c} = \frac{2 \cdot 44624.81}{475} = 187.89$	
Výpočet obsahu trojbokého hranolu:				
				cm ³
V	=	$\frac{c \cdot v_c}{2} \cdot v$	=	21865699
				m ³
Obsah střešního pultového vikýře V				= 21,87

Základy a sklepy



Příloha č. 4 – Výkres, první nadzemní podlaží (Zdroj, Stavební úřad Dětmarovice)



Podkroví

