



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 STAVEB PRO POTŘEBY POJIŠŤOVEN

VALUATION OF REAL ESTATE FOR THE NEEDS OF INSURANCE COMPANIES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Adriana Švedová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Adriana Švedová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Monika Doležalová**
Akademický rok: 2019/20
Ústav: 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 staveb pro potřeby pojišťoven

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Na základě stavebně–technického popisu vybraných staveb bude stanovena jejich pojistná hodnota – oceněním věcnou hodnotou a následně dle metodik několika pojišťoven. Jednotlivé způsoby ocenění budou vzájemně porovnány, vyhodnoceny a navržen postup optimální.

Cíle diplomové práce:

Návrh optimálního postupu ocenění stavby pro potřeby pojišťovny.

Seznam doporučené literatury:

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

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 192 s. ISBN: 978-80-7400-114-7

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá oceněním nemovitých věcí pro potřeby pojišťoven. Nejdříve jsou vymezeny pojmy, které jsou spojeny s oceněním nemovitých věcí a pojišťovnictvím a jsou popsány jednotlivé metody ocenění. Nadále jsou zde formulovány problémy, které souvisejí s cílem této práce. Poté následuje analýza města Břeclav, podrobný popis vybraných nemovitých věcí pro oceňování. Dále následují výpočty ocenění nákladovým způsobem jednotlivých objektů, metodou přímého porovnání bytové jednotky a stanovení minimálních pojistných hodnot od jednotlivých pojišťoven a tyto poznatky jsou následně porovnány. V závěrečné části je uvedeno shrnutí a porovnání výsledků.

Abstract

This diploma thesis deals with the valuation of real estate for the needs of insurance companies. First the terms that are associated with the valuation of real estate and insurance are defined and the individual valuation methods are described. Problems related to the aim of this work are further formulated here. This is followed by an analysis of the city of Břeclav, a detailed description of selected real estate for valuation. The following are calculations of cost valuation of individual buildings, direct comparison method of the housing unit and determination of minimum insurance values from individual insurance companies and these findings they are then compared. The final part contains a summary and comparison of the results.

Klíčová slova

Věcná hodnota, pojistná hodnota, nemovitá věc, město Břeclav, metoda.

Keywords

Property value, insurance value, real estate, Břeclav, method.

Bibliografická citace

ŠVEDOVÁ, Adriana. *Ocenění staveb pro potřeby pojišťoven* [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-06-04]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112308>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Ocenění staveb pro potřeby pojišťoven“ jsem vypracovala 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 autorka 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

.....

Podpis autora

Poděkování

Děkuji své vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Monice Doležalové za ochotu, cenné rady a odborné vedení.

Dále chci poděkovat panu Ing. Jiřímu Duchaňovi za ochotu, odborné rady a věnovaný čas mé diplomové práci.

OBSAH

2	ÚVOD.....	16
3	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, POPIS JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ A POJIŠŤOVNICTVÍ.....	17
3.1	ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	17
3.1.1	<i>Majetek</i>	17
3.1.2	<i>Hmotný</i>	17
3.1.3	<i>Nehmotný</i>	17
3.2	ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	17
3.2.1	<i>Cena</i>	17
3.2.2	<i>Hodnota</i>	18
3.2.3	<i>Nemovitá věc</i>	19
3.2.4	<i>Pozemek, parcela</i>	19
3.2.5	<i>Stavba</i>	20
3.2.6	<i>Jednotka</i>	20
3.2.7	<i>Rodinný dům</i>	21
3.2.8	<i>Rekreační chata</i>	21
3.2.9	<i>Zastavěná plocha</i>	21
3.2.10	<i>Podlahová plocha</i>	22
3.2.11	<i>Obestavěný prostor</i>	23
3.3	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	25
3.3.1	<i>Podklady pro oceňování nemovitostí</i>	25
3.3.2	<i>Oceňování stavebních pozemků</i>	26
3.3.3	<i>Nákladový způsob</i>	27
3.3.4	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu</i>	31
3.3.5	<i>Porovnávací způsob</i>	31
3.4	TRŽNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	31
3.4.1	<i>Nákladová metoda</i>	31
3.4.2	<i>Porovnávací metody</i>	32
3.4.3	<i>Výnosová metoda</i>	34
3.5	POJIŠŤOVNICTVÍ	35
3.5.1	<i>Právní legislativa pojišťoven</i>	35
3.5.2	<i>Pojistná smlouva</i>	36
3.5.3	<i>Pojistné podmínky</i>	37
3.5.4	<i>Pojistná hodnota</i>	38

3.5.5	<i>Pojistné plnění</i>	38
3.5.6	<i>Pojistná událost</i>	38
3.5.7	<i>Přepojištění</i>	39
3.5.8	<i>Podpojištění</i>	39
3.5.9	<i>Spoluúčast</i>	40
3.6	STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY.....	40
3.6.1	<i>Postup pro stanovení pojistné hodnoty</i>	41
3.7	ZVOLENÉ POJIŠŤOVNY.....	42
3.7.1	<i>Varianty pojištění</i>	43
3.7.2	<i>Všeobecné pojistné podmínky</i>	44
4	FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	47
5	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	48
5.1	POPIS MĚSTA BŘECLAV.....	48
5.1.1	<i>Historie města</i>	48
5.1.2	<i>Poloha</i>	49
5.1.3	<i>Administrativní členění</i>	49
5.1.4	<i>Vývoj počtu obyvatelstva</i>	51
5.1.5	<i>Občanská vybavenost</i>	52
5.1.6	<i>Četnost výskytu bytů, rodinných domů a rekreačních chat</i>	53
5.2	ZVOLENÉ NEMOVITOSTI.....	57
5.2.1	<i>Rodinný dům</i>	57
5.2.2	<i>Bytová jednotka</i>	60
5.2.3	<i>Rekreační chata</i>	64
5.3	OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.	66
5.3.1	<i>Ocenění rodinného domu</i>	66
5.3.2	<i>Ocenění bytové jednotky</i>	72
5.3.3	<i>Ocenění rekreační chaty</i>	78
5.3.4	<i>Metoda přímého porovnání</i>	83
5.4	STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY PODLE METODIK POJIŠŤOVEN.....	93
5.4.1	<i>Česká pojišťovna</i>	93
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ A JEJICH POROVNÁNÍ.....	100
6.1	REKAPITULACE, ANALÝZA VÝSLEDKŮ Z OCEŇOVÁNÍ.....	100
6.2	REKAPITALCE, ANALÝZA A POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ CENY VÝCHOZÍ A MINIMÁLNÍCH POJISTNÝCH HODNOT RODINNÉHO DOMU.....	101
6.3	REKAPITULACE, ANALÝZA A POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ CENY OBVYKLÉ A MINIMÁLNÍCH POJISTNÝCH HODNOT BYTOVÉ JEDNOTKY.....	102

6.4	REKAPITULACE, ANALÝZA, POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ CENY VÝCHOZÍ A MINIMÁLNÍCH POJISTNÝCH HODNOT REKREAČNÍ CHATY.....	103
6.5	NAVRŽENÍ OPTIMÁLNÍHO POSTUPU	104
7	ZÁVĚR.....	106
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	107
	SEZNAM TABULEK	110
	SEZNAM GRAFŮ	113
	SEZNAM OBRÁZKŮ	114
	SEZNAM ZKRATEK	115
	SEZNAM PŘÍLOH	116

1 ÚVOD

Žádný objekt není nedobytný pro zloděje a žádný neodolá živelným pohromám. Proto by měl každý vlastník nemovitosti chránit svůj majetek před škodami, které vznikají působením živlů a před dalšími riziky v podobě pojištění. Pojištění nemovitostí patří k nejstarším typům pojištění. Její počátky souvisejí s požáry středověkých měst, které představovaly hrozbu pro obydlí, první řádná požární pojišťovna vznikla v roce 1676 v Hamburku.

Pojištění nemovitosti zahrnuje stavbu jako takovou, jedná se tedy o stěny, stropy, okna, střechu atd. Můžeme si pojistit rodinný nebo bytový dům, nebytovou jednotku, garáž, rekreační chatu či chalupu. Do pojištění můžeme zahrnout i vedlejší stavby. Zajistí nám krytí široké škály rizik, mezi které například patří: škody způsobené živelnými pohromami, požáry, vandalismem.

Cílem práce je návrh optimálního postupu ocenění stavby pro potřeby pojišťovny, kdy se na základě stavebně-technického popisu vybraných staveb stanoví jejich pojistná hodnota – a to oceněním věcnou hodnotou a poté podle metodik zvolených pojišťoven. Vypracované metody ocenění budou navzájem porovnány, vyhodnoceny a na závěr navržen optimální postup.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou uvedeny základní pojmy a vysvětleny definice z oblasti oceňování nemovitostí, oceňování majetku a ocenění pro účely pojišťoven. Následně je popsán postup pro stanovení pojistné hodnoty, popsány metody ocenění a popis vybraných pojišťoven. Praktická část obsahuje analýzu města Břeclav, stavebně-technický popis zvolených nemovitých věcí. Následně je provedeno ocenění pomocí nákladové metody a metody přímého porovnání pro bytovou jednotku a poté výpočty minimálních pojistných hodnot podle metodik 5 vybraných pojišťoven. Tyto metody jsou pak navzájem porovnány.

V závěru práce jsou pak vyhodnoceny dosažené výsledky a navržen optimální postup pro ocenění staveb pro potřeb pojišťoven. V příloze této diplomové práce jsou uvedeny půdorysy nemovitostí, jejich fotodokumentace, databáze bytových jednotek k porovnání a na CD jsou zaznamenány výpočty minimálních pojistných hodnot od jednotlivých pojišťoven.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, POPIS JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ A POJIŠŤOVNICTVÍ

V následujících kapitolách jsou uvedeny základní pojmy, se kterými se bude v diplomové práci nadále pracovat. Zařazeny jsou pojmy ze tří oblastí a to: oceňování nemovitostí, oceňování majetku a pro účely pojištění. Dále je zde uveden popis jednotlivých metod ocenění a kapitola popisující pojišťovnictví a její základní pojmy se kterými pracuje.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Vysvětleny jsou pojmy, se kterými se dále bude pracovat při nákladovém ocenění a stanovení minimální pojistné hodnoty.

2.1.1 Majetek

Majetek znamená souhrn všech věcí, se kterými může jejich vlastník, ať fyzická nebo právnická osoba volně nakládat a může s nimi případně ručit za své závazky. Majetek může být hmotný anebo nehmotný.

2.1.2 Hmotný

Jedná se o majetek dlouhodobého charakteru. Jeho životnost je delší než 1 rok. Mezi hmotný majetek můžeme zařadit: pozemky, stavby, budovy, byty, nebytové prostory.

2.1.3 Nehmotný

Nehmotný majetek je majetek nemateriální povahy. Mezi typické příklady patří: zřizovací výdaje, software, goodwill, ocenitelná práva.

2.2 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V této kapitole je vysvětleny základní pojmy z oblasti nemovitostí. Pojmy jsou důležité pro oceňování majetku a stanovení minimální pojistné hodnoty.

2.2.1 Cena

Cena představuje finanční částku, za kterou je na jedné straně kupující ochoten zaplatit a na druhé straně prodávající ochoten získat, aby došlo mezi oběma stranami k obchodu. [1]

Druhy cen – níže uvedené definice jsou čerpány z literatury, která se touto problematikou zabývá. Je to především publikace prof. Ing. Alberta Bradáče, Dr.Sc Teorie a praxe oceňování nemovitostí a Teorie oceňování nemovitostí, jejímž autorem je Ing. Pavel Klika.

- **Zjištěná cena** – cena zjištěná podle oceňovacího přepisu, v současné době je jím zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí oceňovací vyhlášky (v platném znění).
- **Požizovací cena (též historická)** – cena, za kterou lze majetek pořídit, aniž by došlo k odpočtu opotřebení.
- **Reprodukční cena** – cena, která představuje částku, za kterou se může pořídit porovnatelná nebo stejná nová nemovitost v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. [2]
- **Tržní cena** – cena, která se dosahuje na trhu a představuje hranici, kde se setkává nabídka s poptávkou.
- **Věcná hodnota** – „Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [3]
- **Výnosová hodnota** – „součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.“ [3]

2.2.2 Hodnota

Tento pojem představuje, peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit.

Druhy hodnot – níže uvedené definice pojmů jsou z literatury Oceňování majetku autora Ing. Jana Heřmana.

- **Hodnota tržní** – jedná se o částku, která vznikne na volném trhu mezi prodávajícím a kupujícím.
- **Hodnota pojišťovací** – představuje hodnotu majetku, která slouží jako náhrada v případě zničení nebo poškození majetku. Tuto hodnotu převážně využívají pojišťovací instituce.
- **Hodnota účetní** – používá se v účetnictví. Představuje cenu pořízení majetku, a je snižena o účetní odpisy. Hodnota, která se vykazuje ve finančních výkazech.
- **Hodnota porovnávací** – bere v úvahu ceny podobného majetku, které jsou realizovány nedávno na trhu a zohledňuje jejich případné rozdíly a působení času.
- **Hodnota reprodukční** – představuje cenu za kterou bychom v době ocenění pořídily podobnou nebo stejnou novou věc. [4]
- **Hodnota věcná**– viz. Podkapitola 2.2.1.

2.2.3 Nemovitá věc

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) do dnešní doby pracuje s pojmem „nemovitost“, který byl zaveden zákonem č.40/1964 Sb., občanský zákoník. V současné době, tedy od nabytí účinnosti zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový občanský zákoník“) v roce 2014, je používán především pojem „nemovitá věc“.

(1) „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [5]

(2) „Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [5]

2.2.4 Pozemek, parcela

Pozemky se zabývá více právních předpisů v ČR, prvním z nich je **katastrální zákon**, který **pozemek** definuje jako „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle §19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“. [6]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů člení pozemky na:

- stavební,
- zemědělské, které jsou v katastru nemovitostí evidované např. jako vinice či zahrada,
- lesní pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- vodní plochy, které jsou evidované v katastru nemovitostí,
- a další jiné pozemky, které nebyly vypsány výše.

Stavební pozemky pak dělí na:

- nezastavěné,
- zastavěné,
- plochy, které jsou zastavěné stavbami, ale nebere se ohled, jaký stav je evidovaný v katastru nemovitostí. [7]

Dalším právním předpisem, který definuje **stavební pozemek** v § 2 odst. 1 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) jako „část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje, anebo regulačním plánem.“ [8]

Parcela

Podle § 2 katastrálního zákona je **parcela** definována jako „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ Všechny tyto parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí a člení se na stavební (evidovány v druhu pozemku zastavěná ploch a nádvoří) a pozemkové, které nejsou stavebními. [6]

2.2.5 Stavba

Pojem **stavba** je definován v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebního řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) jako „stavbou se rozumí, veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“. [8]

2.2.6 Jednotka

Pojem jednotka zahrnuje v současnosti více právních předpisů. Zákon o oceňování majetku v § 8 uvádí, že jednotka je byt nebo jej zahrnuje. Jednotku také může představovat nebytový prostor nebo jej zahrnovat. Touhle možností se diplomová práce zabývat nebude a budou řešeny pouze bytové jednotky. [7]

Jednotkou je byt, tato definice vychází z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů z § 3. Podle tohoto prováděcího předpisu stavebního zákona se rozumí „bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen“ [9]

V § 2 zákona o vlastnictví bytů je jednotkou i mimo jiné „byt jako vymezená část domu podle tohoto zákona“, bytem se rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“. [10]

V katastru nemovitostí se podle katastrálního zákona evidují bytové jednotky podle nového občanského zákoníku a taky podle zrušeného zákona č. 72/1994 Sb., tímto zákonem se upravují některé

spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytovým jednotkám a nebytovým prostorům a doplňují i některé zákony, ve znění pozdějších předpisů. [7]

Nový občanský zákoník definuje jednotku v § 1159: „*jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá*“. V § 2236 v odst. 1 je uvedeno: „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“. [5]

K bytové jednotce tedy náleží i podíl na společných částech, které jsou k dispozici všem vlastníkům bytových jednotek. Tyto podíly jsou rozděleny buď ve stejné výši anebo podle poměru podlahové plochy bytové jednotky a celkové podlahové plochy všech bytových jednotek, které se nacházejí v bytovém domě. Tento podíl musí být zapsán v katastru nemovitostí a má podobu zlomku. [5]

Mezi společné části patří technická zařízení a stavení konstrukce, které jsou podstatou domu, popř. bytové jednotky a její příslušenství (kanalizace, kolárna, sušárna, sklepní kóje). [5]

2.2.7 Rodinný dům

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 2 se stavbou pro bydlení rozumí: „*rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*“ [11]

2.2.8 Rekreační chata

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 2 se stavbou pro rodinnou rekreaci rozumí: „*jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*“ [11]

2.2.9 Zastavěná plocha

Je definována v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) takto: „*zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých*

konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.” [8]

2.2.10 Podlahová plocha

Je nedílnou součástí při stanovení velikosti podílů na společných částech nemovité věci vlastníků bytové jednotky. Bytové jednotky v současnosti podléhají dvojímu režimu a v tomto případě je rozhodující, podle kterého zákona je bytová jednotka vymezena viz. kapitola 2.2.6.

Podle zákona o vlastnictví bytů je v podlahové ploše bytové jednotky zahrnuta podlahová plocha všech jeho místností včetně místností tvořících jeho příslušenství. [10]

Změny ve výpočtu podlahové plochy přinesl i nový občanský zákoník, který odkazuje na prováděcí právní předpis, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostech souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, který je již ve způsobu výpočtu podlahové plochy bytu konkrétně věnuje

„Podlahovou plochou bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu“. Výsledek se uvádí v m² a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo. [12]

Rozdíl s předešlým způsobem výpočtu spočívá v tom, že není brána v úvahu existence vnitřních příček bytu. Bylo to zavedeno, aby se předcházelo opětovnému zjišťování této plochy v případě, že by nějaká příčka byla odstraněna nebo naopak přidána z důvodu rozdělení místností.

Podlahová plocha je uvedena i v zákonu o oceňování majetku, protože důležitým údajem pro oceňování. Pro potřeby tohoto zákona se do podlahové plochy nezapočítávají půdorysné plochy všech svislých konstrukcí uvnitř bytu. Takže jsou brány pouze plošné výměry podlah všech místností bytu a prostorů, které jsou příslušenstvím bytu. Způsob výpočtu zákona ponechává na svém prováděcím předpise, kterým je oceňovací vyhláška. [7]

Podlahová plocha je v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., definována následovně *„podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn*

podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ [13]

Celková podlahová plocha zahrnuje i podlahovou plochu prostorů, které tvoří příslušenství bytové jednotky. **Započítává se plocha:**

- „teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,
- zasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,70,
- sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10“. [13]

2.2.11 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor znamená objem stavby vyjádřený v m³. Pro různé účely vychází z různých definic a norem. V této diplomové práci uvádím 2 hlavní předpisy.

- Obestavěný prostor podle normy ČSN 73 40 55.
- Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 441/2013.

Obestavěný prostor podle norem ČNS 73 o navrhování a provádění staveb

Celkový obestavěný prostor se zde stanovuje jako součet objemu základů, podzemní části objektu (suterénu), nadzemní části objektu a zastřešení.

Do obestavěného prostoru rovněž patří:

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie a zapuštěná závětrí,
- průduchy a světlíky do 6 m² vnitřní půdorysné plochy.

Z obestavěného prostoru se vypouští:

- římsy a atiky,
- nadstřešní zdivo (komíny, ventilace, požární a štítové zdi apod.).

Výpočet obestavěného prostoru podle ČSN 73

Obestavěný prostor =

- **Objem základů** (včetně izolace).
- **Objem suterénu** (pakliže je přítomen) – vymezený po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí bez izolační přízdívky, dole horní úrovní základů (izolace), nahoře horním povrchem stropní konstrukce.

- **Objem nadzemních podlaží** – vymezený po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí, dole horním povrchem stropní konstrukce (anebo horní úrovní základů, pakliže není přítomen suterén), nahoře horním povrchem nejvyšší stropní konstrukce.
- **Objem podkroví** – vymezený po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí, dole úrovní horního povrchu nejvyšší stropní konstrukce, nahoře vnitřními plochami střechy.
- **Objem střechy** – vymezený po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí, a u
 - **Ploché** – dole úrovní horního povrchu nejvyšší stropní konstrukce a nahoře střední úrovní mezi nejvyšším a nejnižším místem spádu.
 - **Šikmé** – dole vnitřními plochami střechy a nahoře vnějšími plochami střechy.

[14]

Obestavěný prostor podle oceňovací vyhlášky č.441/2013

Celkový obestavěný prostor se zde stanovuje jako součet objemu podzemní části objektu (suterénu), nadzemní části objektu a zastřešení.

Do obestavěného prostoru rovněž patří:

- Otvory a výklenky v obvodových zdech.
- Lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkóny, verandy a podobně.
- Balkóny a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.
- Průduchy a světlíky do 6 m² vnitřní půdorysné plochy.

Z obestavěného prostoru se vypouští

- Balkóny a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi.
- Římsy, pilastry, půsloupy, atiky.
- Víkýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně.
- Nadstřešní zdivo (komíny, ventilace, požární a štítové zdi apod.).

Výpočet obestavěného prostoru podle oceňovací vyhlášky

Obestavěný prostor =

- **Objem suterénu** (pakliže je přítomen) – vymezený po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí bez izolační přizdívky, dole spodní úrovní podlahy (není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m, nahoře horním povrchem stropní konstrukce).
- **Objem nadzemních podlaží** – vymezený po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí, dole horním povrchem stropní konstrukce, nahoře
 - v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy,

- nebo v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.
- **Objem střechy** včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.
[13]

V diplomové práci se pracuje s výpočtem zastavěné plochy, podlahové plochy, obestavěného prostoru podle oceňovací vyhlášky, který je potřebný pro nákladové ocenění a tržní porovnání a se kterým také pracují pojišťovny pro stanovení minimální pojistné hodnoty.

2.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

V současnosti je cenovým předpisem zákon o oceňování majetku s jeho prováděcí oceňovací vyhláškou. Vyhláška obsahuje postupy a hodnoty stanovené pro jednotlivé způsoby oceňování. Získané informace, které jsou získány z oceňovací vyhlášky jsou platné k datu zpracování této diplomové práce.

Při oceňování je nejdůležitější volba vhodné metody oceňování. Prvním krokem pro ocenění by mělo být získání potřebných podkladů, porozumění takovým podkladům a volba vhodného postupu oceňování a nadále stanovení výchozí hodnoty objektu. V následujících podkapitolách budou uvedeny metody ocenění nemovitostí, ale na základě zadání diplomové práce sem zvolila pro stanovení věcné hodnoty nákladový způsob ocenění podle cenového předpisu a pro ocenění bytové jednotky metodu přímého porovnání. Nákladový způsob ocenění a metoda přímého porovnání jsou popsány podrobněji, protože budou použity v diplomové práci ke získání výsledků. Další metody jsou popsány stručně. Tyto metody jsou důležité i k následnému porovnání s nabídkami stanovení minimální pojistné hodnoty od pojišťoven. Ty pracují u RD a rekreačních chat s cenou novou, která bude srovnatelná s výsledkem nákladové metody a u bytové jednotky s cenou obvyklou, která bude porovnána s cenou získanou metodou přímého porovnání.

2.3.1 Podklady pro oceňování nemovitostí

Aby bylo zajištěno správné a přesné ocenění nemovitosti je potřeba mít k dané nemovitosti náležité podklady. U jednotlivých podkladů by měl být uveden název, kdo jej schválil a vydal, kdy a pod jakým jednacím číslem. Na základě těchto údajů se ověřuje závaznost a pravost těchto dokumentů.

Mezi podklady pro ocenění patří:

- **Výpis z katastru nemovitostí (KN)** – za aktuální výpis se považuje ten, který není starší než 3 měsíce. Pokud je tento výpis starší může být použit v případě, pokud v uvedených informacích nedošlo ke změnám. Pomocí dálkového přístupu do KN na stránce www.cuzk.cz, se dá ověřit platnost informací.
- **Kopie katastrální mapy (KM)** – dostatečná je taková kopie, která zobrazuje zájmovou lokalitu, kde jsou vyznačeny oceňované nemovitosti. Kopie katastrální mapy by měla být, co nejnovější. Aktuálnost informací lze ověřit na stránce www.cuzk.cz.
- **Stavební dokumentace** – jedná se hlavně o projektovou dokumentaci stavby, výkresy, dokumentaci prováděných změn, technické a souhrnné zprávy, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí apod.
- **Výsledky místního šetření** – informace, které se týkají nemovitosti a které byly zjištěny na základě jejího osobního ohledání. Výstupem místního šetření je ověření skutečně stavebně technického stavu nemovitosti, ohledání jednotlivých konstrukcí a vybavení stavby, přeměření rozměrů uvedených v dokumentaci stavby, fotodokumentace a další.
- **Územní plán** – dokument, který je vydávaný příslušnou obcí nebo městem. Poskytuje informace o předpokládaném vývoji území obce, o uspořádání obce a okolní krajiny, informace týkající se veřejné infrastruktury. Je zde vymezeno území obce, zastavitelné plochy, plochy určené ke změně stávající zástavby a další informace. [3]

Dalšími podklady, které mohou být použity jsou: pasport nemovitosti, přiznání k dani z nemovitých věcí, pojistná smlouva atd. [3]

2.3.2 Oceňování stavebních pozemků

Hlavní informací u stavebního pozemku je, zda leží v obci s vydanou a platnou mapou stavebních pozemků. Mapa zobrazuje grafické znázornění a cenu za m² pozemků. Užití této ceny pro ocenění je upřednostňováno zákonem o oceňování majetku, protože se jedná o ceny, které jsou sjednány při prodeji těchto pozemků. Jejím vynásobením s výměrou pozemku by tedy byla získána cena pozemku jako takového. [5]

Pokud obec tuto mapu nemá anebo již není platná, stanoví se zjištěná cena pozemku pomocí oceňovací vyhlášky. Zprv se podle § 3 oceňovací vyhlášky zjistí, jestli konkrétní pozemek patří do vyjmenované obce nebo nikoliv. Tento údaj je důležitý pro stanovení základní ceny a najdeme ji v tabulce č. 1, která obsahuje výčet obcí a je uvedena v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky. Pokud se naše stanovená obec v této tabulce nenachází, pak se jedná o obec nevyjmenovanou. V tomto případě se vezme základní cena od obce vyjmenované, v jejíž okresu nevyjmenovaná obec leží. Tato základní

cena se následně upraví hodnotami kvalitativních pásem, které jsou určeny pro jednotlivé znaky (např. poloha, velikost), které jsou také uvedeny v příloze č. 2, ale v tabulce č. 2 oceňovací vyhlášky. Cena v Kč za m² pozemku se zaokrouhluje na celé koruny. Tento postup se nepoužívá u obcí vyjmenovaných, protože tam se základní cena nemusí takto upravovat. [13]

2.3.3 Nákladový způsob

Tento způsob se především používá u staveb, které jsou neprojímané, nedokončené anebo jsou změněny přístavbou, nástavbou, vestavbou, modernizací či rekonstrukcí. [13]

Touto metodou získáme cenu stavby, která odpovídá nákladům, které jsou potřebné na její pořízení v místě a čase ocenění. V ceně jsou zohledněny poloha stavby a poměry na místním trhu, ale i stav stavby. [3]

„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce“ [13]

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

Základní cena upravená (ZCU) uvádí se v Kč za měrnou jednotku. Tato cena se vyvíjí od účelu využití stavby. Tato cena je vyjádřena násobkem základní ceny v Kč za příslušnou měrnou jednotku stavby, které jsou stanoveny oceňovací vyhláškou a jednotlivých korekčních koeficientů. Základní cena je dále i upravována koeficienty vybavení, polohy a změny cen staveb. [13]

Metodika výpočtu měrných jednotek je dána přílohou č.1 oceňovací vyhlášky. Měrné jednotky jsou dány druhem a účelem využití stavby. Například u rodinného domu jde o m³ obestavěného prostoru, u bytových jednotek m⁴ podlahové plochy. Cena se vynásobí počtem měrných jednotek stavby a následně se sníží o její opotřebení. Je nutné stanovit procentní opotřebení stavby (o) se zřetelem na její stáří, stav a předpokládanou další životnost pomocí metod lineární nebo analytické podle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky. Do ceny stavby se promítnou vlivy polohy a trhu. [13]

Základní cena upravená rodinného domu

Tato cena se určí podle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (2)$$

Základní cena – je uvedena v Kč za m³ obestavěného prostoru a stanoví se podle přílohy č. 11.

K₄ – jedná se o koeficient vybavení stavby.

K₅ – koeficient polohový, který je uveden v příloze č. 20, v tabulce č. 1.

K_i – koeficient změn cen staveb podle přílohy č. 41. [13]

Základní cena upravená zahrádkářské chaty

Podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (3)$$

Základní cena – je uvedena v Kč za m³ obestavěného prostoru a stanoví se podle přílohy č. 12. [13]

Cena bytové jednotky

Se stanoví podle vzorce:

$$CB = PP \times ZCU \quad (4)$$

Cena bytové jednotky – uvedená v Kč.

PP – podlahová plocha bytové jednotky v m², podle přílohy č. 1.

ZCU – základní cena upravená uvedená v Kč a která se určí podle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (5)$$

Základní cena – je uvedena v Kč za m² podlahové plochy a stanoví se podle přílohy č. 8.

K₁ – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, který je uveden v příloze č. 10. [13]

Životnost a určení časové ceny staveb

1. Životnost

Životnost stavby znamená, že objekt je schopen plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu do ukončení užitečného života při stanovení systému předepsané údržby a oprav.

Dělí se:

- ekonomická,
- technická,
- morální – vývoj trhu, technologií,
- právní – časový úsek od kolaudačního souhlasu do okamžiku povolení.

Ekonomická životnost – je to doba od vzniku stavby až po ztrátu její ekonomické užitečnosti. Za okamžik ekonomického zániku stavby, můžeme považovat situaci, kdy je výhodnější na daném místě stavbu odstranit. Dalším kritériem může být porovnání nákladů na údržbu s výnosy, které stavba přináší.

Technická životnost – především na ni má vliv konstrukční systém stavby např. způsob založení stavby, technické provedení prvků dlouhodobé životnosti. Obvykle převyšuje ekonomickou životnost. Můžeme se zde setkat i s pojmem celková životnost, zbývající životnosti.

U každé stavby je třeba rozlišovat prvky, které mají dlouhodobou nebo krátkodobou životnost.

Prvky – dlouhodobá životnost:

- základy,
- svislé nosné konstrukce,
- stropy,
- schodiště,
- krovy.

U těchto dlouhodobých prvků se předpokládá, že se za životnost stavby nemění.

Prvky – krátkodobá životnost:

- Provedení pravidelné údržby.
- Provedení modernizace.
- Technologické provedení jednotlivých konstrukcí.
- Způsob užívání stavby.
- Způsob založení stavby.

Mezi krátkodobé prvky řadíme stavebně technické prvky, u kterých předpokládáme nejméně jednu výměnu za dobu životnosti stavby.

Základní životnost stavby – uvedena v ČSN, je to hodnota, která je udávána pro určitý typ stavby.

Stáří stavby – udává se v celých letech. Stáří stavby bereme jako dobu od počátku užívání do data, ke kterému provádíme hodnocení stavby. Celkovou životnost tedy určíme: stáří stavby + doba dalšího trvání stavby. [2]

Relativní stáří stavby – tuto veličinu je nutné zavést u výpočtu životnosti staveb, které jsou staré nebo přestárle.

Zbývající životnost stavby – životnost, která bude trvat od data odhadu nemovitosti až do jejího zchátrání. [3]

Roční procento znehodnocení – každý rok stejná hodnota, pouze u lineární metody opotřebení. Vyjadřujeme ji v %.

Předpokládaná životnost – nelze nikdy přesně určit. Je třeba ji upravovat na základě odborného odhadu. Hodnoty délky životnosti jsou uvedeny v oceňovacích předpisech a jsou nejpoužívanější. Předpokládaná životnost podle oceňovací vyhlášky je uvedena v následující tabulce:

Tabulka 1 - Předpokládaná životnost staveb, [13]

Stavba	Druh konstrukce	Předpokládaná životnost (roky)
Budovy a haly Rodinné domy Rekreační chalupy Rekreační domky	Zděné, betonové, ocelové svislé nosné konstrukce	100
	ostatní	80 a méně
Rekreační a zahrádkářské chaty	zděné	80
	Dřevěné oboustranné opláštěné (montované)	60
	ostatní	50

2. Určení časové stavby

Výpočet opotřebení staveb lze provést metodou analytickou nebo lineární podle § 30 a přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky.

Opotřebení

Vyjadřuje míru znehodnocení stavby.

Metoda lineární

„Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé“ [3]

Lineární metoda zajišťuje opotřebení, které je rovnoměrné a rozdělí se na celou dobu předpokládané životnosti.

Metoda analytická

V obecném pojetí se jedná o metodu, která využívá možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků, podobně jako při výpočtu hodnoty rozestavěných staveb. Už dříve byly využívány k zhodnocení staveb provedenými stavebními úpravami. [3]

Tato metoda umožňuje výpočet opotřebení jednotlivých částí stavby, a to v závislosti na jejich stáří a životnosti. Výsledkem je vážený průměr, přičemž váhou jsou jednotlivé cenové podíly jednotlivých konstrukcí. Zásadním bodem je stanovení cenových podílů jednotlivých prvků na konkrétní jednotce. [3]

V diplomové práci bude pro výpočet opotřebení použita analytická metoda.

2.3.4 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Tento způsob se využívá především pro budovy a haly, které jsou zčásti či zcela pronajaty anebo je díky jejich stavebně-technickému stavu lze pronajmout. Pro výpočet ceny stavby je zapotřebí ocenit stavbu nákladovým způsobem podle § 12 a výnosovým způsobem podle § 32 oceňovací vyhlášky. [13]

2.3.5 Porovnávací způsob

Tento způsob se využívá pro ocenění dokončených staveb, kterými jsou:

- Původně zemědělské,
- anebo stavby, jejíž některé prostory jsou využívány pro výrobu. [13]

Tento způsob znamená nepřímé porovnání oceňované nemovité věci se standardní nemovitou věcí, tzv. etanolem. Cenový předpis pro jednotlivé druhy nemovitých věcí je tvořen ministerstvem financí, a to na základě zpracování získaných informací a cen obdobných nemovitých věcí. [13]

2.4 TRŽNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tyto metody vycházejí z ekonomických principů cenové rovnováhy, vynaložených nákladů či předpokládaných užitků. Cílem těchto metod je odhad zadaného druhu hodnoty dané nemovité věci ke dni ocenění. Z uvedených metod bude v diplomové práci použita metoda přímého porovnání. [15]

2.4.1 Nákladová metoda

Jedná se především o odhad výše předpokládaných nákladů, které je zapotřebí vynaložit, aby vznikla obdobná nemovitá věc té oceňované. Jde tedy o stanovení výchozí ceny, která je též označována jako reprodukční pořizovací cena. Tuto hodnotu je nutné snížit o peněžní částku, která odpovídá případnému opotřebení této nemovité věci, pokud již byla používána. Výsledkem tedy je stanovení věcné hodnoty, která je též označována jako cena časová. [3]

Pro stanovení výchozí hodnoty jsou nejčastěji používány tyto metody:

- **Individuální cenová kalkulace** – jedná se o metodu, která je nepodrobnější a taky nejpracnější.
- **Metody agregovaných položek** – jednou z položek je kompletní konstrukce (souhrn dílčích konstrukcí a práce nutné k jejich zhotovení).
- **Podrobný položkový rozpočet** – pomocí cenových položek jednotlivých konstrukcí.
- **Propočet ceny** – pomocí tzv. THU (technicko-hospodářských ukazatelů), které vyjadřují cenu objektu vztaženou k měrné jednotce (např. Kč/m³ obestavěného prostoru stavby). [3]

2.4.2 Porovnávací metody

Úkolem těchto metod je odrazit aktuální stav konkrétního segmentu realitního trhu do ceny nemovité věci, a tím odhadnout její porovnávací hodnotu. Jedná se tedy o srovnání oceňované nemovité věci s nemovitou věcí, která je stejná nebo obdobná a s kterou je na současném trhu obchodováno nebo je na současném trhu stále nabízena. [3]

Hlavním úkolem pro cenové porovnání je vytvoření databáze srovnávacích vzorků, tzn. nemovité věci, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitou věcí. Zdroji pro vytvoření databáze mohou být:

- **Kupní smlouvy** – v těchto smlouvách je uvedena kupní cena nemovitých věcí. Tato cena může být zkrácena např. pokud jde o prodej mezi příbuznými nebo známými. Získat informace z kupní smlouvy je možné na katastru nemovitostí, který kupní smlouvy eviduje. Při podání žádosti u příslušného úřadu a za určitý poplatek je možno získat jejich kopie. Nevýhodou je, že kupní smlouvy nemusí obsahovat dostatek údajů, které jsou důležité pro kritéria ocenění, a proto je nutné je přepočítat cenovými indexy k datu ocenění.
- **Realitní inzerce** – jsou zde uvedeny inzerované nabídkové ceny nemovitých věcí. Tyto ceny jsou většinou však vyšší, než za které budou nemovité věci prodány. Například je cena nadhodnocena z důvodu možného smlouvání o ceně s poptávajícím. Výhodou je, že realitní servery nejsou zpoplatněny a uvádí velké množství nemovitých věcí i s jejich popisy, tyto popisy, ale nemusí vždy odpovídat skutečnosti.
- **Cenové mapy pozemků** – mapy jsou tvořeny z cen, které jsou skutečně sjednány při prodeji pozemků na území určité obce. Každá obec, ale mapovou cenu pozemků nemá. Může se, ale využít cenová mapa jedné obce a po výsledování určitých konstant, které zohlední odlišnosti 2 podobných lokalit ve srovnatelných obcích, i pro ocenění obdobného pozemku v obci bez této cenové mapy.
- **Vlastní databáze** – Znalec či odhadce by si měl průběžně vytvářet a aktualizovat své databáze se skutečně dosaženými prodejními cenami a nájemným. V současnosti existují placené databáze, do kterých znalci či odhadci vkládají zjištěná fakta o prodejích nemovitých věcí a za to jim jsou poskytovány údaje o prodejích jiných nemovitých věcí vložených do těchto databází. [3]

K zohlednění cenového rozdílu mezi porovnanými nemovitými věcmi, který způsobuje vliv 1 konkrétní vlastnosti nemovité věci, slouží index odlišnosti. Ten představuje 1 zvolené kritérium, kterému odpovídá 1 koeficient odlišnosti. Vyjadřuje kolikrát je v daném kritériu porovnávaná nemovitá věc lepší než ta oceňovaná. Pokud jsou porovnávané věci stejné, pak je hodnota koeficientu 1,00. V případě, že je porovnávaná nemovitá věc lepší než oceňovaná, potom je hodnota koeficientu větší než 1,00

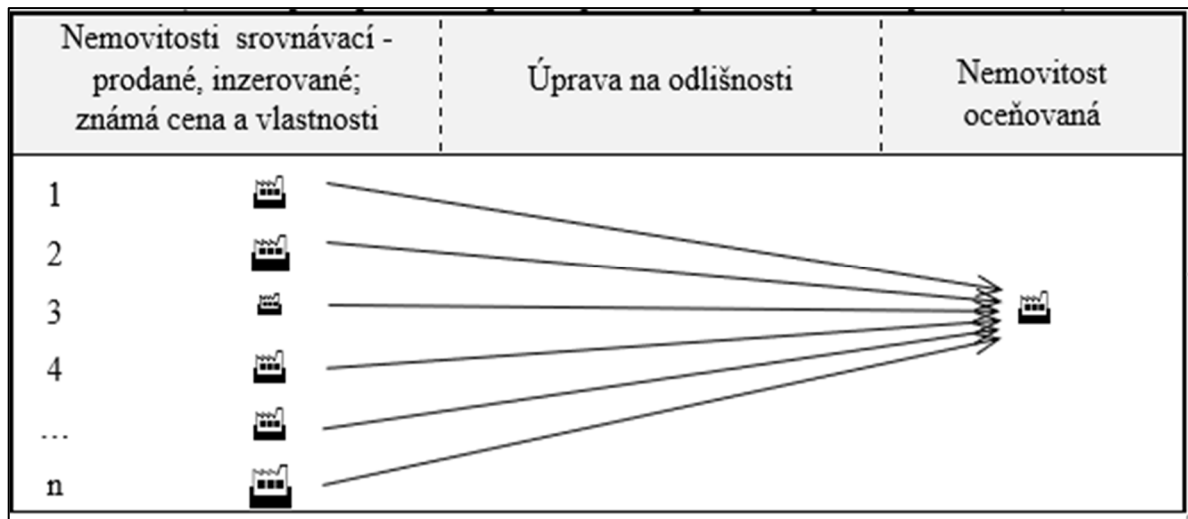
a naopak tedy pokud je horší pak koeficient nabývá hodnoty menší než 1,00. Jednotlivé koeficienty odlišnosti se označují K_1, K_2, \dots, K_n . [3]

Po součinu všech koeficientů odlišnosti se získá index odlišnosti. Ten souhrnně zobrazuje kolikrát je porovnávaná nemovitá věc dražší než oceňovaná. Představuje tedy vliv více vlastností nemovité věci na její cenu. [3]

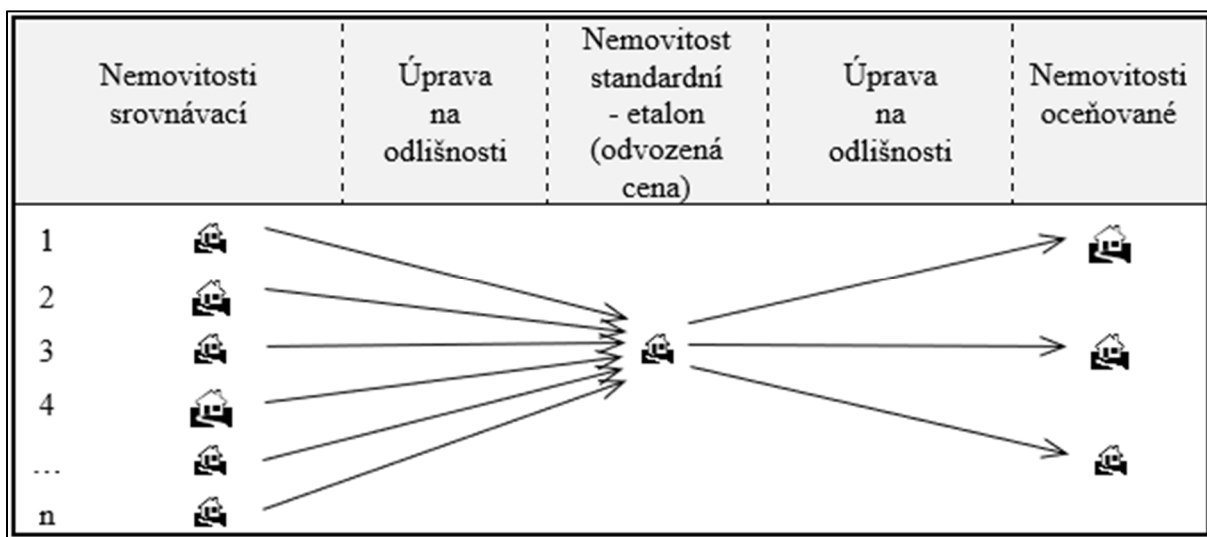
Pro vyhodnocení databáze pro odhad porovnávací hodnoty nemovité věci se používají matematické modely, např. směrodatná odchylka, aritmetický průměr a variační koeficient. [3]

Pro pravdivou výslednou porovnávací hodnotu je nutno mít dostatečný počet vzorků u kterých jsou známy jejich aktuální ceny. Z této databáze je potřeba vyloučit extrémní hodnoty, které by vedly k negativnímu ovlivnění odhadu nejvíce pravděpodobné hodnoty oceňované nemovité věci. [3]

Porovnání může být přímé – probíhá přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí anebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách, je zpracován tzv. etalon (průměrná, základní, standardní nemovitost) a s touto je poté porovnávaná nemovitost oceňovaná. [3]








Obrázek 1 - Metoda přímého porovnání, [3]



Obrázek 2 - Metoda nepřímého porovnání, [3]

2.4.3 Výnosová metoda

Základem této metody jsou zisky, které může v budoucnu vlastnictví nemovitosti přinášet při jejím pronájmu. Diskontované zisky se převádí na současnou hodnotu a sčítají. Tímto dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti s ev. zisky při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se nejspíše zjišťuje z výnosů obdobných nemovitostí s porovnáním s jejich cenou. [3]

Nemovitosti srovnávací; je známa: • cena prodejní (CP) • čistý výnos z nájemného (z)	Míra kapitalizace $u_i = \frac{z_i}{CP_i} \cdot 100\%$	Průměrná míra kapitalizace	Nemovitost oceňovaná (známe čistý výnos z nájemného z)
1 2 3 4 ... n	    ... 	u_1 u_2 u_3 u_4 u_i u_n	$u = \frac{\sum_{i=1}^n u_i}{n}$ $CV = \frac{z}{u} \cdot 100\%$

Obrázek 3 - Princip ocenění výnosovým způsobem, [3]

2.5 POJIŠŤOVNICTVÍ

Pojištění je způsob tvorby a rozdělování finančních rezerv, které slouží k úhradě škod a potřeb, které vznikají z nahodilých událostí. Pojištění vzniká na základě smluvního vztahu, kdy na jedné straně stojí pojišťovna a na druhé ostatní účastníci pojištění. Práva povinnosti účastníků pojištění jsou stanoveny obecně závaznými předpisy nebo příslušnou smlouvou.

V ČR působí na pojistném trhu na základě povolení, které udělila Česká národní banka tuzemské pojišťovny, které se podle charakteru pojišťovací činnosti člení na pojišťovny: životní neživotní, se smíšenou činností a tuzemské zajišťovny.

Aktuální seznam pojišťoven, zajišťoven, včetně jejich poboček jsou uvedeny na stránkách České národní banky. [16]

2.5.1 Právní legislativa pojišťoven

Pojišťovny v ČR se řídí platnou legislativou, mezi kterou patří:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 305/2016 Sb., předkládání výkazů pojišťovnami a zajišťovnami České národní bance.
- Vyhláška č. 306/2016 Sb., provedení některých ustanovení zákona o pojišťovnictví.
- Vyhláška č. 307/2016 Sb., o žádostech podle zákona o pojišťovnictví.
- Vyhláška č. 205/1999 Sb., kterou se provádí zákon č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 582/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí, ve znění pozdějších předpisů.

Dohled na pojišťovnami provádí Česká národní banka. Další důležitou složkou v pojišťovnictví je zájmové sdružení Česká asociace pojišťoven, která byla vytvořena podle občanského zákoníku. Jejím úkolem je organizace, podpora, spolupráce a zajištění zájmů pojišťoven a zajišťoven. Svou činnost zahájila v roce 1994.

2.5.2 Pojistná smlouva

Smlouva, ve které se pojistitel zavazuje v případě pojistné události pojistníkovi nebo třetí osobě poskytnout pojistné plnění ve sjednaném rozsahu a zároveň se pojistitel zavazuje zaplatit pojistné.

Pojistná smlouva je právní dokument, musí mít písemnou formu, výjimku tvoří pouze pojištění, které je uzavřeno na dobu kratší než 1 rok.

Specifika pojistné smlouvy:

- smluvní strany – určení pojistitele a pojistníka,
- druh pojištění,
- pojištěný či oprávněná osoba,
- rozsah pojištění,
- výše pojistné částky,
- výše pojistného a jeho splatnost,
- začátek a konec pojištění.

Obsah pojistné smlouvy

- Stanovení pojistitele a pojistníka, oprávněné osoby a jejich identifikační údaje.
- Definování pojistné události a pojistného nebezpečí.
- Výše a splatnost pojistného, a údaj, jestli se jedná o pojištění běžné nebo jednorázové.
- Definování doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena.

Způsoby uzavření pojistné smlouvy

- Osobně na pobočce pojišťovny.
- Pomocí pojišťovacího zprostředkovatele.
- Online na webových stránkách pojišťovny.
- Pomocí dalších prodejních médií (makléři, pošta, realitní makléři).

Vznik pojištění

Pojištění vzniká za podmínek, které jsou uvedeny v pojistné smlouvě:

Uzavření pojistné smlouvy

Datum, kdy je pojistná smlouva podepsána.

Počátek pojištění

Je termín, který je přesně stanoven v pojistné smlouvě a od toho termínu vznikají práva a povinnosti z pojištění.

Zánik pojištění

- uplynutím pojistné doby,
- nezaplacením pojistného,
- dohodou,
- výpovědí,
- odstoupením od smlouvy,
- změna vlastnictví pojištěného majetku. [17]

Účastníci pojištění

- **Pojistitel** – jedná se zpravidla o pojišťovnu, finanční instituci, která se řídí zákonem č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví. Může to být právnická nebo fyzická osoba, která se zavazuje, že převezme za úplatu sjednaná rizika pojistníka při vzniku škody, tzn. v případě škody poskytne pojistitel pojistníkovi finanční náhradu za vzniklou škodu na základě sjednané pojistné smlouvy.
- **Pojistník** – může to být právnická nebo fyzická osoba, která uzavřela s pojišťovnou pojistnou smlouvu. Pojistník se podpisem pojistné smlouvy zavazuje k platbě pojistného.
- **Pojištěný** – osoba, která má právo na pojistné plnění a na jejíž majetek, život, zdraví nebo odpovědnost za škodu se pojištění vztahuje.

2.5.3 Pojistné podmínky

Zpracovává je pojistitel pro jednotlivé typy pojištění a jsou to podmínky, které obsahují vymezení vzniku, trvání a zániku pojištění, vymezení pojistné události, stanovení podmínek, za kterých nevzniká pojistiteli povinnost poskytnout pojistné plnění, způsob určení rozsahu pojistného plnění a jeho splatnost.

Tyto podmínky jsou nedílnou součástí pojistné smlouvy a před jejím uzavřením, musí být pojistník s těmito podmínkami seznámen. [17]

Všeobecné pojistné podmínky (VPP)

Pojistné podmínky pro určitý druh pojištění. V současnosti podle právní úpravy ČR je komerční pojišťovna povinna předložit všeobecné podmínky dohledové instituci ke kontrole, pokud si je vyžádá.

VPP určují:

- Definování pojistné události.
- Způsob uzavření pojistné smlouvy.
- Definování podmínek vzniku, trvání a zániku pojištění.

- Výluky z pojištění – podmínky za kterých pojistiteli nevzniká povinnost poskytnout pojistné plnění.
- Určení pojistného.
- Způsob určení rozsahu pojistného plnění.
- Výklad pojmů – definice pojištěných rizik. [16]

2.5.4 Pojistná hodnota

Je nejvyšší částka, která může být vyplacena v případě pojistné události.

Pojistnou hodnotu můžeme vyjádřit:

1. novou cenou,
2. časovou cenou,
3. jiným způsobem

ad 1) „cena za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu,“ [1]

ad 2) „cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem.“ [1]

ad 3) „způsobem, který podle pojistného nebezpečí a druhu pojistné věci stanoví doplňkové pojistné podmínky nebo způsobem ujednaným v pojistné smlouvě.“ [1]

2.5.5 Pojistné plnění

Jedná se o peněžní částku, která je vyplácena pojišťovnou jako náhrada vzniklé škody v souladu s pojistnou smlouvou a pojistnými podmínkami.

2.5.6 Pojistná událost

Událost, při které vzniká nárok na pojistné plnění, pojištěný je povinen nahlásit událost pojišťovací instituci a ta v případě uznání nároku je povinna pojistné plnění pojistníkovi zaplatit.

Škodná událost – vzniklá újma, jež by mohla být důvodem pro vznik práva na pojistné plnění.

Přepojištění – jedná se o situaci, kdy je pojistné vyšší, než odpovídá reálné ceně. Pojistné plnění tedy bude odpovídat jen skutečné ceně na kterou byl majetek pojištěn.

2.5.7 Přepojištění

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 2853 definuje: „převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, mají pojistitel i pojistník právo navrhnout druhé straně, aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období, následující po této změně. Nepřijme-li strana návrh do jednoho měsíce ode dne, kdy jej obdržela, pojištění zaniká.“ [5]

„Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku a bylo-li ujednáno jednorázové pojistné, má pojistitel právo domáhat se snížení pojistné částky pod podmínkou, že bude poměrně sníženo i pojistné, a pojistník má právo domáhat se snížení pojistného pod podmínkou, že bude poměrně snížena i pojistná částka. [5]

Jedná se tedy o situaci, kdy pojistná částka v platné pojistní smlouvě je větší než skutečná a reálná hodnota pojišťovaného předmětu.

K přepojištění nejvíce dochází u havarijního pojištění. S přibývajícím lety klesá hodnota vozu a pojistník se čím dál více dostává do přepojištění, proto k přepojištění většinou dochází samovolně. Aby pojistník neplatil více, než je potřeba, vyplatí se u nových vozidel přepočítat pojistku každý rok.

Řada pojišťoven v současnosti v rámci péče o své klienty myslí na možnost přepojištění a sami od sebe navrhuji klientům po určitém pojistném období nové smluvní úpravy a dodatky.

2.5.8 Podpojištění

„Je-li pojistná částka v době pojistné události nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku, sníží pojistitel pojistné plnění v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku, nebylo-li v pojistné smlouvě dohodnuto jinak.“ [1]

S tímto stavem se můžeme nejčastěji setkat u budov a domácností. Především získávají časem na své ceně a také dochází k rekonstrukcím, lepšímu vybavení či zvelebování. Proto by mělo být pojištění domácnosti samozřejmostí.

Příklad: Osoba, která si chce pojistit nemovitou věc, má rodinný dům v hodnotě 2 000 000,- Kč. Rozhodne se ji pojistit na 1 000 000,- Kč. Pojistila ji tedy na polovinu své hodnoty. V budoucnosti dojde na pojistnou událost v hodnotě 1 000 000,- Kč. Tu ale pojišťovna nevyplatí celou, protože pojistná částka byla podhodnocená o 50 % a tedy i pojistné plnění bude kráceno o polovinu. Za tuto pojistnou událost dostane tedy 500 000,- Kč.

Možné příčiny vzniku podpojištění:

- Placení nižšího pojistného.
- Špatné ocenění pojišťovaného předmětu.

- Nebereme v úvahu, zvyšování hodnoty předmětu, který máme pojištěn.

Z důvodu podpojištění, provádějí pojišťovny při uzavírání pojistných smluv orientační výpočet, při kterém stanoví minimální pojistnou hodnotu budovy. Tato vypočtená částka má pro pojistníka informativní charakter a představuje spodní hranici pro stanovení pojistné částky. Klient si pak může zvolit indexaci, automatické aktualizování pojistné částky a pojistitel mu zaručuje, že případné podpojištění neuplatní.

Dále například Česká podnikatelská pojišťovna oslovuje své klienty, kteří mají smlouvy starší pěti let a v rámci svých služeb jim nabízí úpravu pojistné smlouvy.

Pro eliminaci podpojištění můžeme u pojišťovny využít službu indexace. Tím je zajištěno udržení pojistné ochrany klienta. Díky indexaci tedy dochází k pravidelným úpravám pojistného o procento, které stanovil pojistitel a tím dochází k navýšení pojistných částek s ohledem na vývoj cenové a mzdové hladiny za uplynulý rok. Indexace je sjednávána při uzavření pojistné smlouvy, pokud by klient s indexací nesouhlasil, může od pojistné smlouvy odstoupit.

Předcházení podpojištění:

- Pravidelné porovnání pojistné částky v pojistné smlouvě s aktuálním stavem pojištěného majetku a na základě toho pojistnou částku upravovat.
- K určení pojistné částky využít konzultace se znalcem z oboru oceňování nemovitostí.
- Uvádět správné rozměry pojišťované nemovitosti.
- Aktualizace pojistné smlouvy.
- Sjednání indexace u své pojišťovny.

2.5.9 Spoluúčast

Jedná se o dohodnutý podíl pojištěného na pojistném podílu, který je obvykle vyjádřený v % z pojistné částky, limitu plnění anebo pevnou částkou.

Po každé pojistné události se může spoluúčast zvětšovat. [17]

2.6 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY

Pro stanovení pojistné hodnoty pro účely pojišťoven neexistuje žádný postup nebo návod, jak provádět ocenění nemovitostí pro účely pojišťovnictví. Každá pojišťovna má svůj zavedený systém anebo počítačový program, který stanoví výši pojistné hodnoty pro uvedenou stavbu.

Pojišťovny stanovují pojistné hodnoty různě. V případě, že je nemovitost pojištěna na nižší pojistnou částku, poté dochází k tzv. podpojištění. Následně pojišťovna při vzniku pojistné události krátí

příslušným způsobem pojistné plnění. Na druhé straně, pokud je nemovitost pojištěna příliš vysoko, vyplatí pojišťovna nejvýše náhradu škody.

Pojistnou hodnotu lze stanovit třemi způsoby:

- Cenu nemovitosti si určí pojištěný sám.
- Cena nemovitosti se stanoví podle ceny obvyklé (na základě zpracovaného cenového odhadu).
- Spočítá se stavební hodnota (cena za kterou by bylo možné podobnou nemovitost postavit).

Pojišťovny umožňují kombinovat více způsobů ke stanovení hodnoty, ale zpravidla vycházejí z interních tabulek, kde podle velikosti, vybavenosti a účelu objektu stanoví základní pojistnou hodnotu. Je důležité zmínit, **že za stanovení pojistné hodnoty nese vždy odpovědnost pojistník.**

2.6.1 Postup pro stanovení pojistné hodnoty

1. Popis předmětu pojištění

Nezbytná je pravdivá identifikace oceňovaného objektu, tj. aby bylo zřejmé na přesně kterou nemovitost se stanoví pojistná hodnota.

Předmětem pojištění mohou být:

- a) Stavba, která je uvedena v pojistné smlouvě jako hlavní.
- b) Ostatní stavby, které jsou příslušenstvím hlavní stavby, jsou na stejném místě pojištění jako hlavní stavba – „vedlejší stavby“ (oplocení, pergola atd.), nejsou konstrukčně spojeny s hlavní stavbou.
- c) Stavební materiál, který slouží k výstavbě nebo k opravám stavby.

Pokud je ujednáno v pojistné smlouvě, může se pojištění vztahovat i na okrasné stromy, keře a dále i na zahradu, která se nachází na pozemku a přísluší k pojištěné stavbě. (ČSOB pojistné podmínky)

2. Zastavěná plocha, podlahová plocha

Pro stanovení minimální pojistné hodnoty zvolených nemovitých věcí se pro rodinný dům a rekreační chatu uvádí zastavěná plocha a pro bytovou jednotku podlahová plocha.

3. Určení typu stavby

Pro správné určení pojistné hodnoty je nutné správně určit typ stavby. Jak správně určit typ nemovitosti předpisy pojišťoven nepředepisují. Typ určí osoba, který provádí ocenění.

Způsob využití

Jde o první informaci, podle které se nemovitosti dělí. Jedná například o bytové domy, administrativní budovy, stavby pro rekreaci, stavby pro bydlení atd.

Druh konstrukce

Jde o stanovení materiálového řešení stavby. Tedy z čeho je oceňovaná nemovitost postavena a za jakých technologií. V praxi se to stanovuje ohledáním nemovitosti, podle přiložené dokumentace.

Konstrukce mohou být:

- zděné,
- monolitické železobetonové (skeletový systém),
- monolitické železobetonové (plošný systém),
- montované z železobetonových tyčových dílů,
- montované z železobetonových plošných dílů (panelové stavby),
- montované z prostorových prvků (z buněk),
- montované ocelové,
- dřevěné.

4. Provedení budovy

Stanovení, zda je provedení budovy účelné, běžné nebo nadstandardní.

5. Typ střechy

Určení, zda budova má střechu sklonitou nebo plochou.

6. Určení počtu podlaží

U bytové jednotky se uvádí patro, ve kterém se nachází

7. Výpočet minimální pojistné hodnoty

2.7 ZVOLENÉ POJIŠŤOVNY

Kooperativa

Tato pojišťovna funguje na českém trhu 28 let a v současné době má přes 2,5 milionu klientů. Je součástí Vienna Insurance Group, což je specialista na pojištění v Rakousku, střední a východní Evropě. Celkem 50 společností ve 25 zemí tvoří tedy velký koncern. [18]

Česká pojišťovna

Finanční instituce, která na českém trhu působí 190 let, v současné době má přes 4 000 000 klientů. V roce 2020 se spojila s pojišťovnou Generali a nyní funguje pod názvem Generali Česká

pojišťovna. V této diplomové práci se bude uvádět název pouze Česká pojišťovna, protože při stanovení nabídky minimální pojistné hodnoty ještě nedošlo ke sloučení s pojišťovnou Generali. [19]

AXA

Na český trh vstoupila roce 2008. Je součástí koncernu řízeného společností AXA S.A, která sídlí ve Francii. [20]

Československá obchodní banka (ČSOB)

Jedná se o univerzální pojišťovnu, která funguje na českém trhu 28 let. Jejím hlavním akcionářem je belgická pojišťovna KBC Verzekeringen NV a se svým pojistným objemem 13,4 mld. Kč se řadí mezi největší v pojišťovně v ČR. [21]

Česká podnikatelská pojišťovna (ČPP)

Na českém trhu působí od roku 1995, její služby využívá přes 1 milion klientů a řadí se mezi stabilní a finančně silnou společnost. Stejně jako Kooperativa je součástí Vienna Insurance Group. [22]

2.7.1 Varianty pojištění

Tabulka 2 - Varianty pojištění, [vlastní]

Pojišťovna	Varianty pojištění		
Kooperativa	Prima	Komfort	-
Česká pojišťovna	Start	Standard	Exclusive
AXA	Mini	Klasik	Maxi
ČSOB	Standard	Dominant	Premiant
ČPP	Mini	Opti	Maxi

V tabulce č. 2, jsou uvedeny jednotlivé varianty pojištění, které pojišťovny nabízí první varianty jsou ty nejzákladnější a zahrnují základní pojistná rizika, při zvolení dalších variant, se pojištění rozšíří o další pojistná rizika a tím se zvýší limity plnění a rozšíří asistence.

Pojištění stavby

- **Rodinný dům** – trvale obývaný RD, RD v rekonstrukci nebo ve výstavbě, vedlejší objekty (např. garáže, bazény, ploty, chodníky, zahradní domky), movité předměty (stavební materiál a věci, které slouží k výstavbě opravě).
- **Bytová jednotka** – byt nebo nebytový prostor, vedlejší místnosti (sklep, garáž), movité předměty.

- **Rekreační chata** – přechodně obývaná rekreační budova včetně jejich součástí, vedlejší objekty (hospodářské budovy, garáže, bazény), stavební materiál, vybavení rekreační domácnosti, předměty sloužící členům domácnosti.

Výši pojistného ovlivňuje:

- výše pojistné částky,
- sjednané pojistná rizika,
- zvolená spoluúčast, vloupání, možnost výskytu povodně.

Při sjednání pojištění je důležité:

- Rozhodnout se, jestli pojistnou smlouvu sjednat na novou nebo časovou cenu.
- Stanovit správně pojistnou částku.
- Správně zvolit rozsah pojistného nebezpečí.
- Poučit se o pojistných podmínkách, případných výlukách. [23]

2.7.2 Všeobecné pojistné podmínky

Každá pojišťovna má pro své produkty a smlouvy vytvořeny vlastní všeobecné pojistné podmínky, případně i doplňkové. Níže budou uvedeny důležité body uvedené v těchto podmínkách, které se vztahují k pojištění staveb u jednotlivých finančních institucí:

1. Kooperativa

- **Výluky z pojištění** – z pojištění nebude plnit události které vznikly z důsledku: válečné události, zásahy státní moci, působení jaderné energie, škoda způsobena úmyslně, nastane-li škodná událost následkem povodně do 10 dnů od uzavření smlouvy, výluky uvedené v pojistné smlouvě.
- **Omezení pojistného krytí** – pojistné plnění je omezeno částkou nebo limitem plnění, pro nebezpečí (přepětí či zkrat) jsou stanoveny zvláštní limity, škody způsobené povodní nejsou kryty do 10 dnů od sjednání smlouvy, u silně opotřebovaných věcí plní pojistitel do výše jejich časové ceny, při nedodržení způsobu zabezpečení věcí při krádeži --> snížení pojistného plnění.
- **Podpojištění** – pokud je při vzniku pojistné události pojistná částka nižší než pojistná hodnota pojištěné věci, pojišťovna má právo snížit pojistné plnění, a to v poměru, v jakém je pojistná částka k pojistné hodnotě pojištěné věci.
- **Indexace** – pokud klient souhlasí s indexací pojistní částky a pojistného pak pojišťovna podpojištění neuplatňuje, pokud klient nesouhlasí s indexací pojišťovna uplatní podpojištění v těchto případech: v době uzavření pojistné

smlouvy pojistná částka neodpovídala pojistné hodnotě věci anebo v době uzavření pojistné smlouvy pojistná částka odpovídala hodnotě pojistné věci, ale klient neinformoval společnost o změně pojistné hodnoty pojištěné věci, jestliže se zvýšila v době pojištění alespoň o 20 %. [24]

2. Česká pojišťovna

- **Omezení pojistného krytí – pokud** je pojistná částka o 20 % nižší, než je pojistná hodnota, uplatní pojistitel podpojištění, pokud bude věc odcizena loupeží nebo krádeží bude poskytnuto pojistní plnění maximálně do výše limitů, které jsou uvedeny v tabulkách zabezpečení, všechny pojistné plnění jsou sníženy o spoluúčast, která je uvedena v pojistné smlouvě. V obytných budov a bytů: pokud pojištěný do 3 let po pojistné události neuvede, že poškozenou věc opravil nebo znovu nepořídil, poskytne se pojistní plnění v časově ceně a pokud je časová cena pojištěné stavby nižší o 30 % její nové ceny, poskytne se pojistné plnění v časově ceně.
- **Obecné výluky z pojištění – škody**, které vznikly: úmyslným jednáním, válečnou událostí, vnitřními nepokoji, jadernou reakcí, znečištění nebo otrávení vod všeho druhu.
- **Spoluúčast** – výše je stanovena v pojistné smlouvě, pokud není ujednáno jinak se odečítána při každé pojistné události. [25]

3. AXA

- **Obecné výluky z pojištění** – pojištění se nevztahuje na škody způsobené: jadernou reakcí, válečnou událostí, následkem vady, kterou trpěla pojištěná věc, již v době pojištění, hrubou nedbalostí, v důsledku požití alkoholu, na pozemcích a terénních úpravách.
- **Podpojištění** – pojistitel je oprávněn snížit pojistné plnění, a to v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěné věci, a to v případě, že je pojistná částka o více než 20 % nižší než pojistná hodnota věci.
- **Indexace** – pojištění se sjednává s automatickou indexací, a proto je pojistitel oprávněn automaticky navyšovat pojistní částky, limity pojistného plnění a pojistné.
- **Spoluúčast** – je sjednána v pojistné smlouvě. Pokud spoluúčast není ve smlouvě uvedena bude při pojistné události snížena, a to v částce 1 000,- Kč. [26]

4. ČSOB

- **Zvláštní upozornění** – pojistné nebezpečí povodeň, záplava není zahrnuto v žádné variantě pojištění a je nutno si ho dojednat jako doplňkové pojištění a sjednává se s čekací dobou 10 dnů od sjednání pojistné smlouvy, škodné události, které byly způsobeny odcizením musí být splněna, alespoň minimální zabezpečení proti vloupání, aby bylo vyplaceno pojistné plnění, u vybraných pojistných plnění jsou omezeny limity plnění.
- **Obecné výluky** – pojištění se nevztahuje na škody vzniklé: v důsledku válečných událostí, teroristické akty, jaderné reakce, při zkreslených nebo nepravdivých informacích. [27]

5. ČPP

- **Pojištění se nevztahuje** – na škody, které vznikli: úmyslným jednáním pojistníka, v souvislosti s válečnými událostmi, kybernetickým nebezpečím, jaderná energie, postupné znečištění životního prostředí, povodní nebo záplavou v tarifní zóně.
- **Speciální výluky z pojištění majetku** – přirozené opotřebení, nedostatečná údržba, stavby zchátralé a neudržované, zvýšení podzemní vody, věci určené k podnikání.
- **Omezení v pojistném krytí** – je omezeno: limitem a sublimitem pojistného krytí, způsoby zabezpečení pojištěné věci, čekací doba (10 dnů) v případě pojištění povodně, u škod způsobených vichřicí 75 km/hod., u škod, které byly způsobeny zatečením neuzavřenými stavebními otvory, škody na stavbách, kde je více jak 50 % určeno k podnikání, stavem a stářím předmětu pojištění. [28]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem této práce je návrh optimálního postupu ocenění stavby pro potřeby pojišťovny. Z tohoto cíle vyplývá několik problémů. Jedním z nich je na základě dokumentace provést podrobný stavebně-technický popis zvolených objektů, aby byly oceněny na základě jejich pravdivosti. Dalším problémem je správné ocenění objektů. Konečným problémem je stanovení minimální pojistné hodnoty, aby odpovídala skutečné hodnotě oceňované nemovité věci.

K naplnění cílů diplomové práce bude na základě poznatků z teoretické části provedena analýza města Břeclav, ve kterém se zvolené nemovité věci nacházejí. Poté bude následovat stavebně-technický popis staveb, který bude zásadní informací pro výpočet ocenění a pro stanovení minimální pojistné hodnoty. V další části bude provedeno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, díky kterému bude zjištěna věcná hodnota rodinného domu, rekreační chaty i bytové jednotky, aby byla splněna věcná hodnota všech nemovitých věcí, a byla jedna problematika práce a dále metoda přímého porovnání, díky které bude získána obvyklá cena bytové jednotky. Pomocí nákladové metody se získá cena nová pro rodinný dům a rekreačních chatu a metodou přímého porovnání se dosáhne ceny obvyklé pro bytovou jednotku. Stanovení minimální pojistné hodnoty, bude získáno od vybraných pojišťoven, které k oceněným nemovitým věcem provedly jednotlivé nabídky.

Na závěr této práce budou všechny dosažené výsledky shrnuty, vzájemně okomentovány a porovnány a na základě tohoto kroku bude vyvozen optimální postup ocenění stavby pro potřeby pojišťoven a bude naplněn cíl diplomové práce.

4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

V praktické části bude stručně popsána lokalita města Břeclav, uvedeny zvolené pojišťovny, popis zvolených nemovitostí, následně bude provedeno nákladové ocenění zvolených nemovitostí, metoda přímého porovnání a stanovení jejich minimálních pojistných hodnot. Poté bude provedeno porovnání hodnot a celkové shrnutí dosažených výsledků.

4.1 POPIS MĚSTA BŘECLAV

V podkapitolách uvedených níže bude popsáno podrobněji město Břeclav, ve kterém se nacházejí všechny nemovitosti určeny k ocenění a zároveň i pobočky pojišťoven, které byly osobně navštíveny pro stanovení minimální pojistné hodnoty.

4.1.1 Historie města

Historie tohoto města sahá až do 11. století, kdy zde byl vybudován pohraniční hrad, který sloužil jako strategický bod pro ochranu země proti útokům, které přicházely z jihu. V 16. století za správy Žerotínů byl tento hrad přestavěn na renesanční zámek. Poté Břeclav rozkvétala, do doby, než začala třicetiletá válka, která Břeclav z velké části zpusťovala. Následovala obnova města, ale byla přerušována útoky, které přicházely od Turků a následně od Prusů.

Zlomem pro rozvoj Břeclavi bylo vybudování železniční trati, která postupně spojovala Vídeň a Břeclav, Brno a Olomouc v první polovině 19. století. Díky této stavbě došlo k rozmachu Břeclavi, kdy se výrazně zvýšil počet obyvatel a v roce 1872 byla Břeclav povýšena na město.

Dlouho zde žila německé a česká kultura, kdy dominovala kultura německá do první světové války. Po válce vlna obyvatel hlásala po českém principu a Češi žijící v Břeclavi se přihlásili k nové vzniklé České republice. Do českých rukou město přešlo 10.11.1918.

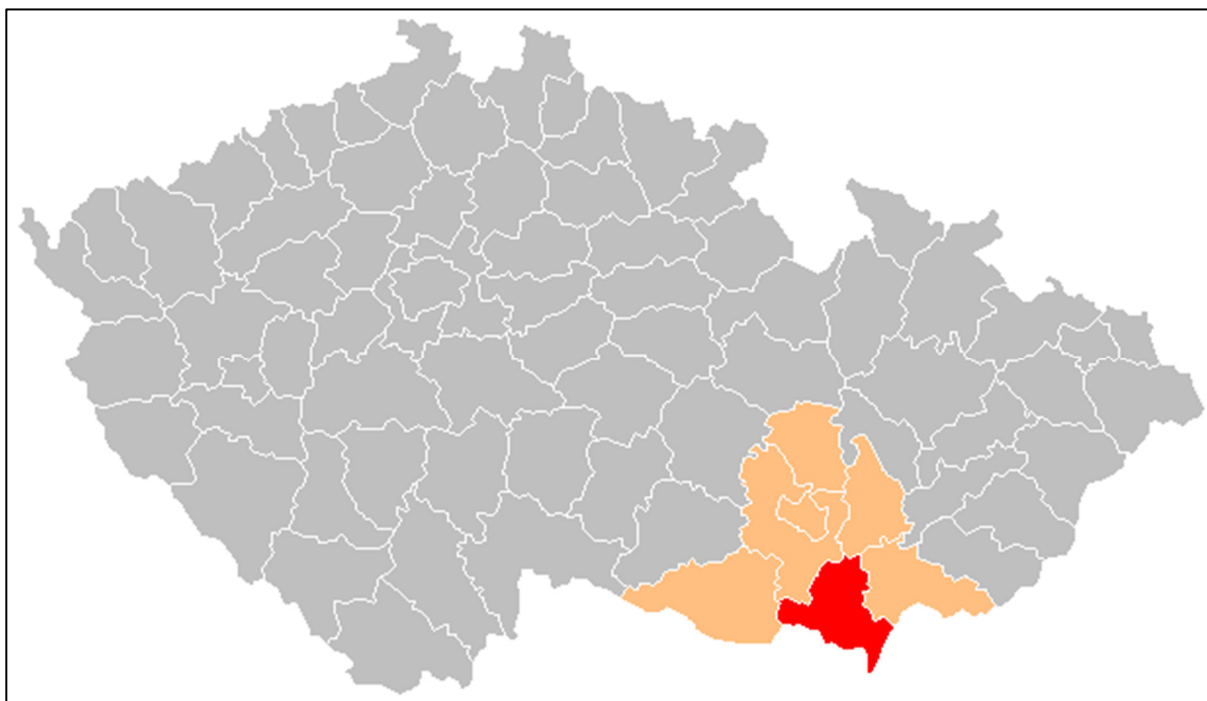
Rozvoj města byl přerušen 8.10.1938 německou okupací a připojením k Dolnodunajské župě v mikulovském landrátu. Po okupaci město opustila téměř polovina obyvatel a odešla do vnitrozemí. Většina se do města už nevrátila a občané, kteří byli židovského původu, byli deportováni do koncentračních táborů. V roce 1944 byla vybombardována čtvrť Dubič a střed města.

Po roce 1948 se ve městě začínal rozvíjet průmysl strojírenský, chemický, stavebních hmot a dřevařský. Byla oslabena orientace na potravinářský průmysl a došlo k likvidaci několika malých živností. [29]

4.1.2 POLOHA

Město Břeclav leží na jihu Moravy, cca 50 km od Brna v blízkosti hranic se Slovenskem a Rakouskem. Břeclav leží na řece Dyji, která protéká ve městě ve 2 korytech, která se slévají zpět do 1 toku jižně od města.

Zvolené město je i zároveň významným železničním uzlem a silniční křižovatkou. Na železnici je zde vedena dálková osobní i nákladní doprava.



Obrázek 4 - Mapa ČR s vyznačením města Břeclav [30]

4.1.3 Administrativní členění

Město Břeclav se dělí na 3 katastrální území: Břeclav, Poštorná a Charvatská Nová Ves. Část Poštorná dříve tvořila samostatnou obec, a to do roku 1920, jako místní část byla k městu Břeclav připojena v roce 1974. Charvatská Nová Ves dříve tvořila také samostatnou obec a k městu Břeclav byla připojena také v roce 1974 společně s částí Poštorná. Obyvatelé města Břeclav „mají“ ještě jednu část města kterou nazývají „Stará Břeclav“, nachází se v severovýchodní části města, ale netvoří samostatné katastrální území. Stará Břeclav je součástí katastrálního území Břeclav a je o mnoho let starší než centrum města.

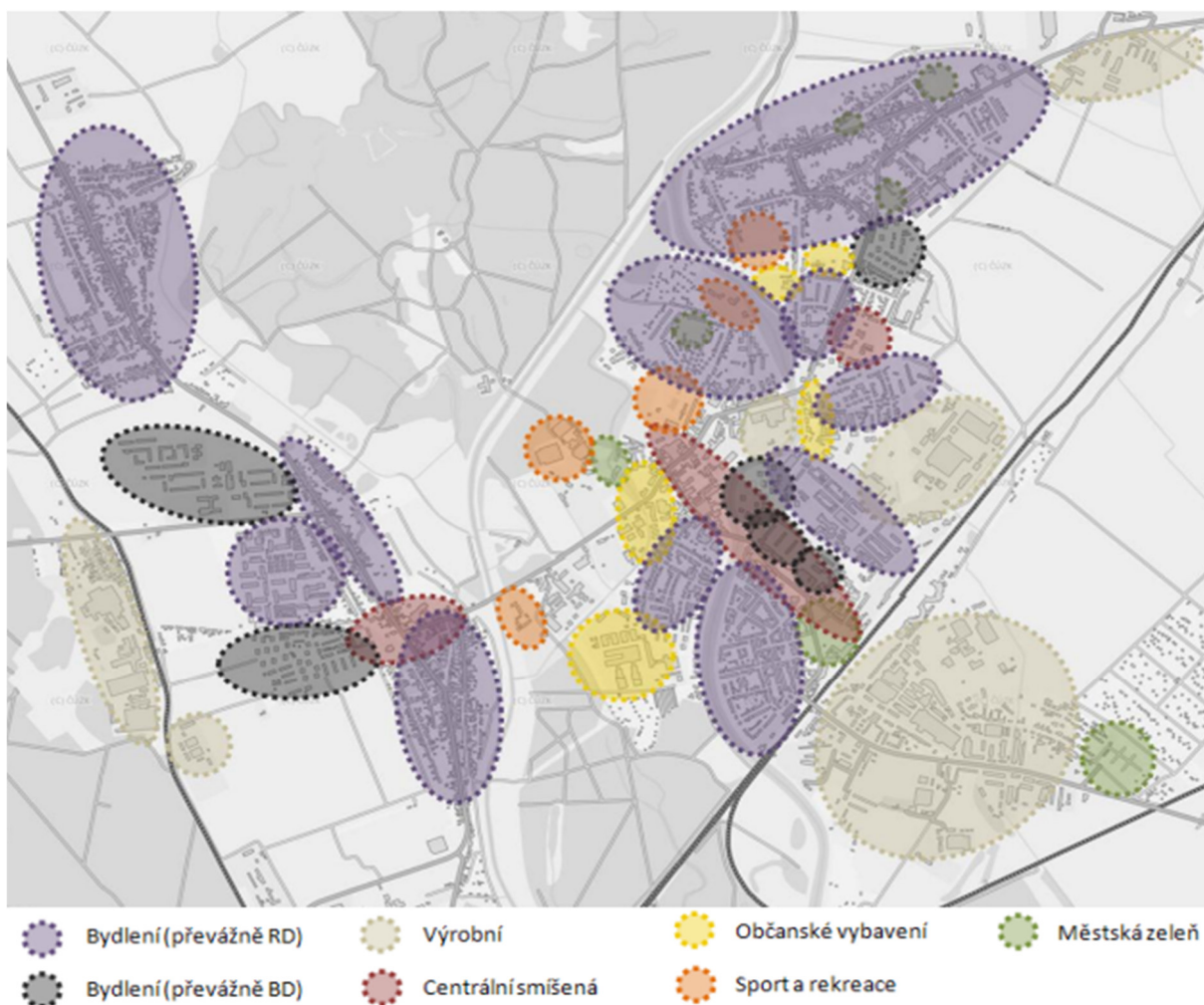
Břeclav je bývalým okresním městem a nyní je také obcí s rozšířenou působností. Okres Břeclav se člení na 63 obcí a dále pak na 69 částí obcí. Ve městě Břeclav k 1.1.2019 žilo 24 704 obyvatel a má rozlohu 77,11 km².



Obrázek 5 - Členění města Břeclav [31]

Nynější podoba města Břeclav vznikla sloučením původních samostatných obcí. To má významný vliv na fungování města a na spolupráci jednotlivých částí. Každá část má např. vlastní pobočku knihovny a vlastní kulturní dům.

Plná občanská vybavenost se nachází v centru města, v ostatních částech jako je Stará Břeclav, Poštorná a Charvatská nová Ves je občanská vybavenost menší. Např. z těchto částí musí lidé dojíždět do centra za zdravotnickými službami.



Obrázek 6 - Schéma sídelní struktury města Břeclav podle převažující funkce, [31]

4.1.4 VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA

Město Břeclav mělo k 1.1.2019 24 704 obyvatel. Z následujícího **grafu č. 1** je patrné, že dochází k poklesu obyvatel ve městě. Maximálního počtu obyvatel bylo dosaženo v roce 2001, v následujících letech už dochází k poklesu obyvatel, kdy největší úbytek lze zaznamenat v roce 2007. V roce 2011 se počet obyvatel opět zvýšil a po následující roky mírně klesá. Ke zvýšení počtu obyvatel můžeme hlavně přičíst i migrační složku. V posledních letech se do Břeclavi stěhuje dost obyvatel z jiných zemí za prací do místních podniků. Údaje o vývoji byly získány z databáze Českého statistického úřadu. [31]



Graf 1 - Vývoj počtu obyvatelstva Břeclav, [vlastní]

4.1.5 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Břeclav poskytuje komplexní občanskou vybavenost a je napojeno na elektrickou energii, veřejnou kanalizaci, vodovod a plynofikaci.

V rámci zdravotnické služby, Břeclav poskytuje zdravotní péči nejen svým obyvatelům, ale i pro obyvatele širšího a vzdálenějšího okolí. Ve městě nalezneme 1 nemocnici. Je to všeobecná nemocnice s rozsáhlou lůžkovou i ambulantní složkou, která dokáže poskytnout léčebnou péči pro spádovou oblast až 130 000 obyvatel. Mezi dalšího významného poskytovala lékařské péče patří Poliklinika, a.s., která může poskytnout péči pro spádovou oblast až 50 000 obyvatel. V Břeclavi je lokalizováno zařízení Zdravotnické záchranné služby Jihomoravského kraje, které má 3 výjezdové stanoviště: Břeclav, Hustopeče a Mikulov. Pro poskytování paliativní péče, jsou zde zřízeny tyto služby: oblastní charita Břeclav a Remedia centrum s.r.o.

Sociální služby zde zajišťuje Domov seniorů Břeclav a Remedia centrum. V těchto zařízeních jsou seniorům poskytovány služby: bydlení, ošetrovatelské, zdravotní, rehabilitační a kulturní.

V rámci vzdělávání je tady k dispozici 11 mateřských škol, 1 mateřská škola zřizována při nemocnici Břeclav, speciální mateřská škola a firemní mateřská škola podniku Fosfa. Ve městě neexistuje žádné zařízení, které by poskytovalo službu typu jesle. Dále je zde 6 základních škol, pouze v jedné je poskytováno vzdělání jen prvního stupně. Středoškolských škol je tu celkem 5. Obecné vzdělání nabízí Gymnázium Břeclav. Odborné vzdělání poskytuje 1 státní a 3 soukromé školy. Vysoké školy ve městě zřízeny nejsou.

Co se týká kulturního využití, Břeclav nabízí mnoho možností k využití. Nalezneme tu spolky, věnující se tradici folkloru. Do kulturních zařízení patří: 3 kulturní domy, sokolovna, dům školství, kino Koruna, městská knihovna Břeclav, galerie a městské muzeum.

Břeclav je v těsné blízkosti hranice s Rakouskem a Slovenskem, a proto je důležitým železničním uzlem. V rámci silniční dopravy, leží blízko města dálnice D2, která propojuje Brno a Bratislavu. Dopravní situace zde není v posledních letech dobrá. Město je hodně vytíženo, a proto se už několik let snaží usilovně o výstavbu obchvatu, který by dopravní situaci zlepšil. V rámci autobusové dopravy jsou zde zřízeny 2 služby: městská hromadná doprava a linková doprava. Městská hromadná doprava provozuje 9 linek a linková 6 linek.

Ve městě je široká nabídka sportovního zařízení. Najdeme tu koupaliště, krytý bazén, hřiště, volnočasové centrum, zimní stadion, 2 fotbalové stadiony, letní stadion, veslařský klub, posilovny, [31]

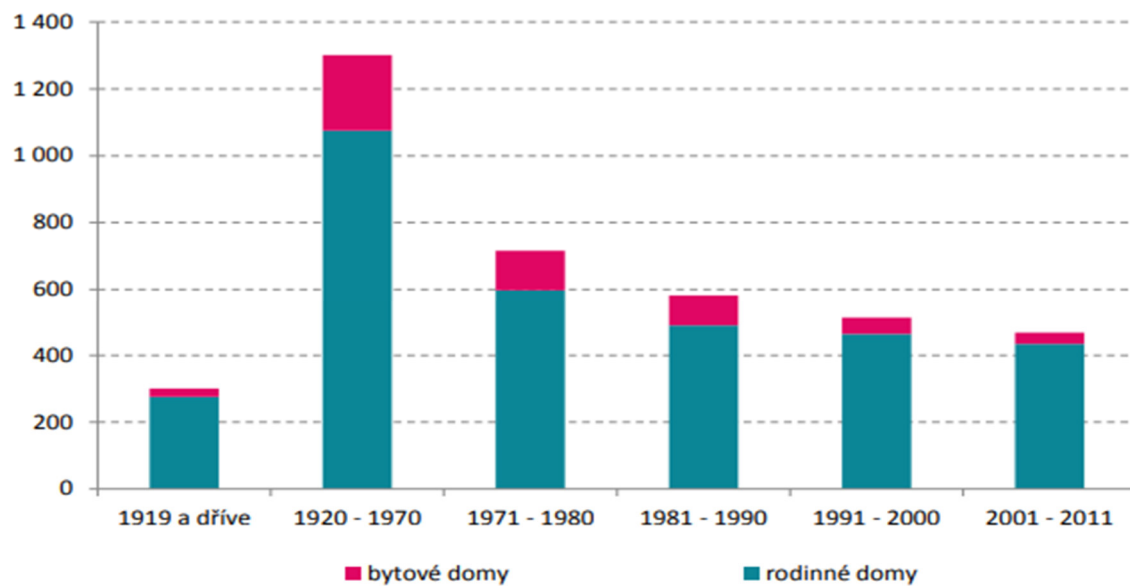
4.1.6 ČETNOST VÝSKYTU BYTŮ, RODINNÝCH DOMŮ A REKREAČNÍCH CHAT

Podle výsledků SLDB 2011 získaných z informací Českého statistického úřadu, se v Břeclavi nacházelo 4 443 bytových jednotek, z toho bylo 4 027 trvale obydlených. V následující **tabulce č. 3** je znázorněn podíl obydlených rodinných a bytových domů, včetně s počtem obyvatel v nich žijících.

Tabulka 3 - Výsledky SLDB 2011, [32]

	Počet celkem	Podíl na domovním fondu (%)	Počet obyvatel	Podíl obyvatel (%)
Rodinné domy	3 384	86	10 525	43
Bytové domy	557	14	13 799	57

Z **tabulky č. 3** je zřejmé, že rodinné domy zaujímaly na domovním fondu 86 % a bytové domy zbylých 14 %. Struktura fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce je znázorněna v **grafu č. 2**.



Graf 2 - Struktura domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce, [32]

Aktuálně v Břeclavi chybí pro výstavbu rodinných domů stavební pozemky. Nabídka je velmi slabá anebo jsou ceny pozemků velmi nadceněné. Proto by bylo nutné, aby město vypracovalo více projektů a navrhlo výstavbu nových rodinných domů pro své obyvatele. Aktuální nabídka rodinných domů k prodeji je znázorněna v **tabulce č. 4**, kde jsou rodinné domy rozděleny podle typu domu, stavu a katastrálního území. Nabídka rodinných domů k prodeji byla sledována od listopadu 2019 do února 2020.

Tabulka 4 - Výskyt RD v Břeclavi, [vlastní]

Typ domu	Stav domu	Katastrální území			
		Břeclav	Poštorná	Charvatská Nová Ves	
Přízemní	Před rekonstrukcí	1	0	0	
Patrový	Po rekonstrukci	0	1	0	
Přízemní	Před rekonstrukcí	1	0	0	
Přízemní	Dobry	1	0	0	
Patrový	Po rekonstrukci	0	1	0	
Patrový	Dobry	1	0	0	
Přízemní	Dobry	0	0	1	
Přízemní	Velmi dobrý	1	0	0	
Patrový	Před rekonstrukcí	1	0	0	
Přízemní	Novostavba	1	0	0	
Přízemní	Velmi dobrý	1	0	0	
Patrový	Po rekonstrukci	1	0	0	
Patrový	Novostavba	1	0	0	
Přízemní	Dobry	0	1	0	
Přízemní	Novostavba	1	0	0	
Patrový	Novostavba	1	0	0	
Přízemní	Velmi dobrý	1	0	0	
Přízemní	Novostavba	1	0	0	
Patrový	Velmi dobrý	1	0	0	
Patrový	Po rekonstrukci	0	1	0	
Přízemní	Velmi dobrý	1	0	0	
Patrový	Novostavba	1	0	0	
Přízemní	Velmi dobrý	0	1	0	
Patrový	Velmi dobrý	1	0	1	
Patrový	Dobry	1	0	0	
Přízemní	Před rekonstrukcí	1	0	0	
Celkem		20	5	2	27

Informace o prodeji rodinných domů byly získány z realitní inzerce webových stránek realitních kanceláři a to: www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz, www.schmidt-reality.cz a www.orion-reality.cz. Za sledované období bylo k prodeji nabízeno celkem 27 rodinných domů. 20 rodinných domů se nacházelo v katastrálním území Břeclav, dále pak 5 rodinných domů v Poštorné a pouze 2 rodinné domy v Charvatské Nové vsi. Ze získaných nabídek je zřejmé, že nabízené rodinné domy byly patrové i přízemní. Co se týká stavu rodinných domů v nabídce se objevily domy před rekonstrukcí, rekonstruované, novostavby nebo v dobrém či velmi dobrém stavu.

V současnosti je nabídka bytových jednotek k prodeji v Břeclavi velmi kritická. Poptávka po nových bytových jednotkách v posledních letech velmi stoupá. Výstavba nových bytových domů je velmi pomalá, a proto už je většina bytových jednotek od kupujících rezervována už v projektové fázi. Aktuální nabídka bytových jednotek k prodeji je znázorněna v **tabulce č. 5**, kde jsou byty rozděleny

podle dispozice, druhu konstrukce bytového domu a katastrálního území. Nabídka bytových jednotek k prodeji byla sledována od ve stejném časovém období jako u rodinných domů.

Tabulka 5 - Výskyt bytových jednotek v Břeclavi, [vlastní]

Dispozice bytové jednotky	Druh konstrukce bytového domu	Katastrální území			Celkem
		Břeclav	Poštorná	Charvatská Nová Ves	
1+kk	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	1	0	0	1
1+1	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	0	0	0	0
2+kk	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	7	0	0	7
2+1	Panelová	1	1	0	2
	Cihlová	2	0	0	2
3+kk	Panelová	3	0	0	3
	Cihlová	6	0	0	6
3+1	Panelová	4	0	7	11
	Cihlová	2	0	0	2
4+kk	Panelová	0	0	0	0
	Cihlová	1	1	0	2
4+1	Panelová	0	0	3	3
	Cihlová	0	0	0	0
Celkem		27	2	10	39

Informace o prodeji bytových jednotek byly získány z realitní inzerce webových stránek realitních kanceláří a to: www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz, www.schmidt-reality.cz a www.orion-reality.cz. Za sledované období bylo k prodeji nabízeno celkem 39 bytových jednotek. 27 bytových jednotek se nacházelo v katastrálním území Břeclav, dále pak 10 bytových jednotek v Charvatské Nové Vsi a pouze 2 bytové jednotky v Poštorné. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce se prodávaly bytové jednotky o dispozici 3+1 poté následovaly 3+kk, 2+kk, 2+1, 4+1 a 4+kk. U bytových jednotek o dispozici 1+1 nebyla zaznamenána žádná nabídka k prodeji a u 1+kk byla za sledované období objevena pouze jedna nabídka.

Co se týká nabídky prodeje rekreačních chat, po vyhledávání na webových stránkách realitních kanceláří, které byly zmíněny, již výše, byla objevena pouze 1 nabídka rekreační chaty. Město Břeclav není místo, kde by byly větší prostory využívány pro rodinnou rekreaci na chalupách. Nacházejí se zde 3 oblasti, které leží na okraji města jsou to: areál „Na letišti“, „Na širokých“ a „Rytopeky“. V těchto místech mají lidé koupěny zahrady, kde mají postavené rekreační či zahrádkářské chaty pro svou rekreaci, v posledních letech zde budují, ale i rodinné domy, protože je ve městě větší poptávka po rodinných

domech než nabídka. Z toho důvodu lidé nenabízejí tyto prostory k prodeji a ponechávají si je pro vlastní rekreaci anebo výstavbu vlastního bydlení.

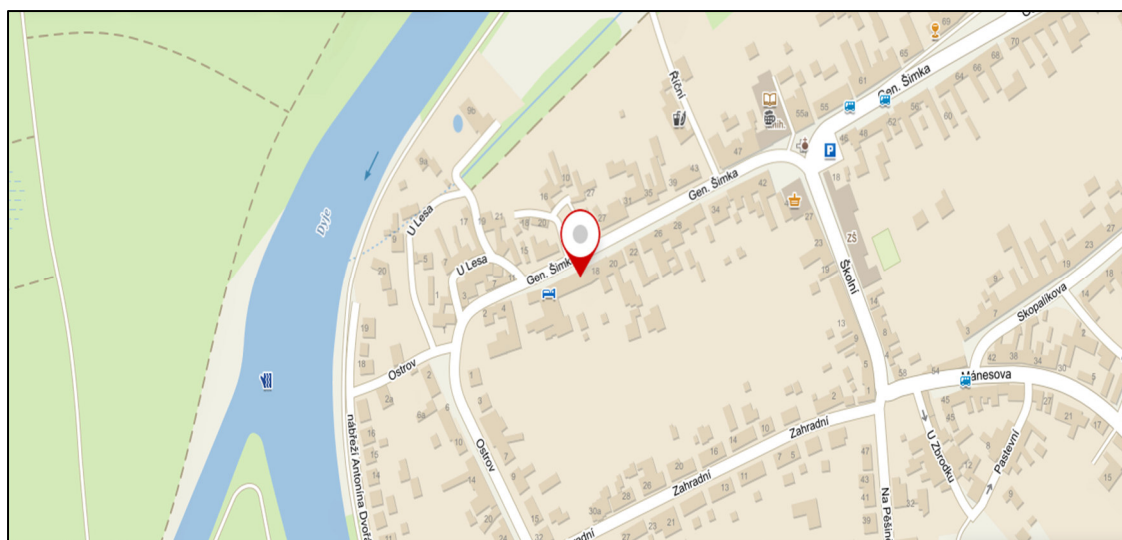
Zdroje pro analýzu města Břeclav byly čerpány ze strategického plánu rozvoje města Břeclavi.

4.2 ZVOLENÉ NEMOVITOSTI

4.2.1 Rodinný dům

Popis pozemku

Rodinný dům s číslem popisným 1506 a s číslem orientačním 16 je umístěn na pozemku parcelní číslo st. 95/1, který je v jednotném funkčním celku s přílehlou zahradou parcelní číslo 2541/2, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3856, vše katastrální území Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, ulice Gen. Šimka.



Obrázek 7 – Vyznačení RD na mapě, [33]

Pozemek parcelní číslo st. 95/1 o rozloze 803 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v rozsahu 15,47 m² zastavěný rodinným domem. Pozemek parcelní číslo 2541/2 o rozloze 722 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada. Celková rozloha pozemků v jednotném funkčním celku činí 1 525 m².

Rodinný dům byl postaven v roce 1986 a je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití jako objekt k bydlení. Dům má obdélníkový půdorys, je v převážné míře podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu pokrytou pálenými taškami s půdou, resp. podkrovím bez účelového využití. Dům je situován v ulici s řadovou zástavbou.

Dispoziční řešení

V rodinném domě je celkem jeden byt, přičemž v prvním nadzemním podlaží se nachází kotelná, sklad, sklep, dílna a schodiště do prvního nadzemního patra, v prvním nadzemním podlaží se nachází závětrí, zádveří, hala, chodba se dvěma vestavěnými skříněmi a se schodištěm do druhého nadzemního patra, šatna, WC, sprcha, prádelna, průjezd, v druhém nadzemním podlaží se nachází chodba, kuchyně, jídelna, obývací pokoj, ložnice, dva pokoje, koupelna, WC balkón.

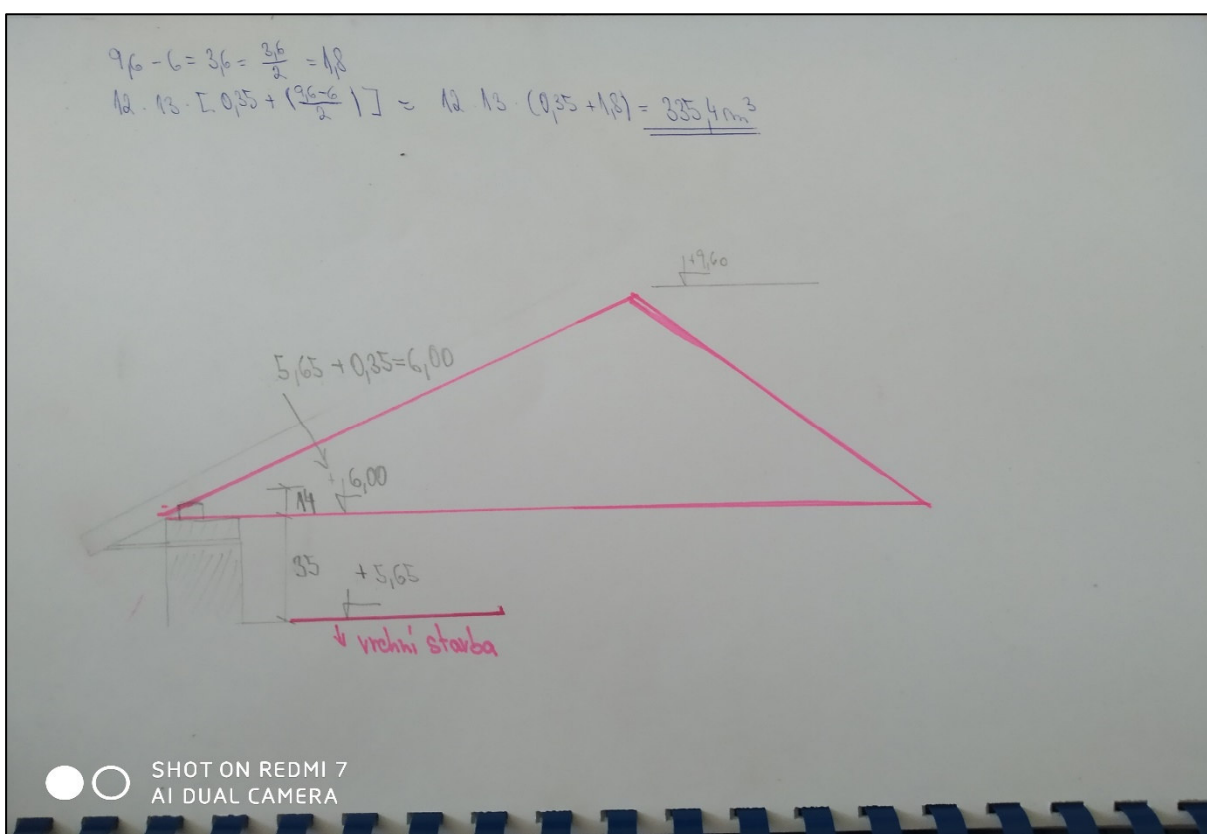
Konstrukční řešení

Základy domu jsou tvořeny betonovými pásy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených o tloušťce 45 cm a vodorovné nosné konstrukce jsou betonové monolitické s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu a dům je také zajištěn bleskosvodem. Fasádní omítky jsou tvořeny škrábaným břizolitem, sokl o výšce 0,75 m je z keramických dlaždic. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a vnitřní obklady z keramických dlaždic jsou v koupelně, na WC, v prádelně a ve sprše. Schodiště jsou betonové pokryté PVC. Dveře uvnitř domu jsou dřevěné hladké plné i prosklené v ocelových zárubních, přičemž vchodové dveře jsou plastové. Povrchy podlah obytných místností tvoří textilní krytiny, přičemž v chodbách a v kuchyni je položeno PVC a v závětrí, zádveří, hale, šatně, koupelně, WC, prádelně a sprše je keramická dlažba. Vytápění domu je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynové kotle, přičemž ohřev vody je řešeno přes bojler. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku, vestavenou lednici, digestoř, vestavenou myčku nádobí a plynový sporák. Vnitřní hygienická vybavení zahrnuje sprchový kout, smaltovanou vanu, umyvadla a splachovací WC. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba domu je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2000 vyměněna původní dřevěná okna za plastová, přičemž vnější parapety se ponechaly původní z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav je dobrý. Obestavěný prostor domu je 1 507,9 m³. Dům je v podílovém spoluvlastnictví dvou vlastníků, přičemž každému náleží jedna polovina.

Obestavěný prostor RD – pro nákladové ocenění, je nutné znát OP rodinného domu. Obestavěný prostor je vypočítán **v tabulce č. 6**, pod tabulkou je uveden na **obrázku č. 8**, jak byl proveden výpočet zastřešení.

Tabulka 6 - Výpočet OP rodinného domu, [vlastní]

Podlaží	Výpočet	Celkem (m ³)
Spodní stavba	2,5 x 9,1 x 11,9	270,7
Vrchní stavba (1.NP + 2.NP)	12 x 13 x 5,75	897
Balkon v patře	1 x 4,8 x 1	4,8
Zastřešení	12 x 13 $\left[0,35 + \left(\frac{9,6-6}{2}\right)\right]$ (6)	335,4
		1 507,9



Obrázek 8 - Výpočet zastřešení, [vlastní]

Zastavěná plocha – uvedená v m², potřebná pro stanovení minimální pojistné hodnoty. Výpočet je zobrazen v tabulce č. 7.

Tabulka 7 - Výpočet zastavěné ploch, [vlastní]

Podlaží	Výpočet	Celkem (m ²)
1.PP	9,1 x 11,9	108
1.NP	13 x 12	156
2.NP	13 x 12	156
		420



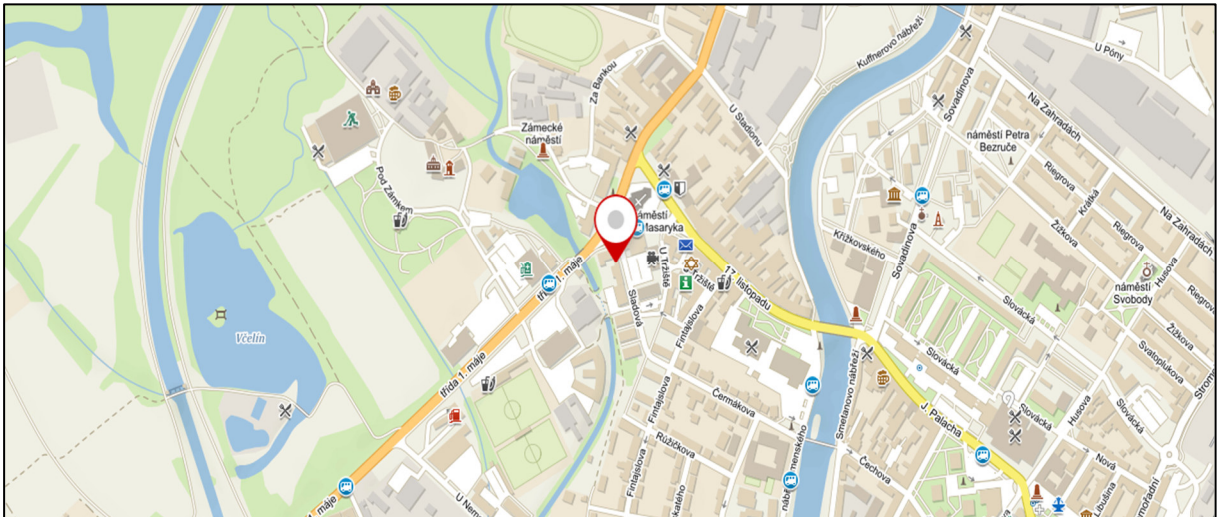
Obrázek 9 - RD pohled zepředu, [vlastní]

4.2.2 Bytová jednotka

Popis pozemku

Bytová jednotka s číslem 2375/33 se nachází v bytovém domě číslo popisné 2375, 2376, který je umístěn na pozemku parcelní číslo st. 2143/2, vše katastrální území Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, ulice Sladová.

Pozemek o rozloze 439 m² je zapsán na listu vlastnictví č. 5715 a je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v celém rozsahu zastavěn bytovým domem. Na tomto pozemku má řešený byt spoluvlastnický podíl ve výši 46/1569.



Obrázek 10 – Vyznačení polohy bytové jednotky na mapě, [34]

Konstrukční řešení

Bytový dům je zapsán na listu vlastnictví č. 5715 a má pravidelný obdélníkový půdorys a je netypový s jednoplášťovou plochou střechou pokrytou asfaltovými šindeli a sedmi nadzemními podlažními bez podsklepení. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pásy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné o tloušťce 45 cm a betonové stropy jsou s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu a dům je také zajištěn bleskosvodem. Bytový dům je rozdělen na dva samostatné vchody, jimž je přiděleno vlastní číslo popisné a orientační. Celkem zahrnuje třicet osm bytových jednotek a žádný nebytový prostor. Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve vchodě číslo popisné 2375/2, od kterého vede chodba k železobetonovému monolitickému schodišti s běžným povrchem a osobnímu výtahu. Tato část bytového domu zahrnuje celkem šestnáct bytových jednotek. V prvním nadzemním podlaží se nachází jednak jedna bytová jednotka, a také společné prostory (prádelna, kolárna, kočárkárna, kotelna) a zděné sklepy náležící k jednotlivým bytovým jednotkám. Od druhého nadzemního podlaží jsou v každém dalším nadzemním podlaží situovány vždy tři bytové jednotky. Dům byl pravděpodobně vystavěn v roce 1965 a od té doby prošel částečnou rekonstrukcí, která zahrnovala výměnu výtahu v roce 2017 a výměnu vstupních dveří a oken za plastová, přičemž vnější parapety se ponechaly původní z pozinkovaného plechu.

Dispoziční řešení

Bytová jednotka, zapsána na listu vlastnictví č. 6506, o dispozičním řešení 3+1 je umístěna v šestém nadzemním podlaží nalevo od schodiště a zahrnuje tři pokoje, z nichž jeden je průchozí, a kuchyni, koupelnu, WC a předsíň s vestavěnou skříní. Vnitřní úprava povrchů je tvořena dvouvrstvými vápennými omítkami a běžnými keramickými obklady za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Dveře v bytové jednotce jsou dřevěné hladké plné i prosklené v ocelových zárubních. Povrchy podlah tvoří PVC

a parkety, přičemž v koupelně a na WC je keramická dlažba. Kuchyňské vybavení zahrnuje kuchyňskou linku, lednici, digestoř, vestavenou myčku nádobí a kombinovaný sporák, resp. elektrickou troubu s plynovou varnou deskou. Vnitřní hygienická vybavení zahrnuje vanu, umyvadlo a splachovací WC. Vytápění i ohřev vody je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Bytová jednotka je dále napojena na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrickou síť, plynovod a telekomunikace (internet, kabelová televize). Údržba bytové jednotky je odpovídající, v jejím rámci byla v roce 2010 vyměněna původní dřevěná okna za plastová. Stavebně-technický stav je dobrý. K bytové jednotce také náleží balkón a výše zmíněný zděný sklep. Podlahová plocha bytu je 66,12 m². Vlastnické právo k bytu má pouze jeden vlastník, bytová jednotka je tedy v osobním vlastnictví, resp. bytovém spoluvlastnictví s podílem na společných částech 644/21966.

Podlahová plocha bytové jednotky – uvedená v m², potřebná pro stanovení minimální pojistné hodnoty, nákladové ocenění a metodu přímého porovnání.

V **tabulce č. 8** je vypočtena podlahová plocha, která byla sdělena pojišťovně pro stanovení minimální pojistné hodnoty.

V **tabulce č. 9** je zobrazena podlahová plocha, která byla upravena pro nákladový způsob ocenění podle oceňovací vyhlášky. Plochy sklepu a balkónu byly upraveny podle koeficientů uvedených v oceňovací vyhlášce v příloze č. 1, viz. kapitola 2.2.10. Pro balkón tedy koeficient ve výši 0,17 a pro sklepní kóji 0,10.

V **tabulce č. 10** je uvedena podlahová plocha, tato plocha je upravena pro metodu přímého porovnání, a oproti předchozím výpočtům je potřebná celková podlahová plocha bez výměr balkónu a sklepu.

Tabulka 8 – PP bytové jednotky pro pojišťovny, [vlastní]

Místnost	Podlahová plocha (m²)
Ložnice	9,77
Obývací pokoj	21,54
Dětský pokoj	13,17
Předsíň	4,05
Kuchyň	9,46
Koupelna	2,11
WC	0,94
Balkón	3,38
Sklep	1,70
Celkem	66,12

Tabulka 9 - PP bytové jednotky pro nákladové ocenění, [vlastní]

Místnost	Výpočet s koeficientem	Podlahová plocha (m ²)
Ložnice	-	9,77
Obývací pokoj	-	21,54
Dětský pokoj	-	13,17
Předsíň	-	4,05
Kuchyň	-	9,46
Koupelna	-	2,11
WC	-	0,94
Balkón	0,17 x 3,38	0,57
Sklep	0,10 x 1,70	0,17
Celkem		61,78

Tabulka 10 - PP bytové jednotky pro metodu přímého porovnání, [vlastní]

Místnost	Podlahová plocha (m ²)
Ložnice	9,77
Obývací pokoj	21,54
Dětský pokoj	13,17
Předsíň	4,05
Kuchyň	9,46
Koupelna	2,11
WC	0,94
Celkem	61,04



Obrázek 11 - Bytový dům, přední pohled, [vlastní]

4.2.3 Rekreační chata

Popis pozemku

Rekreační chata bez čísla popisného je umístěna na pozemku parcelní číslo st. 3776, která je v jednotném funkčním celku s přilehlou zahradou parcelní číslo 637/116 a vinicí parcelní číslo 637/431, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1688, vše katastrální území Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský.



Obrázek 12 – Katastrální mapa s vyznačením pozemku RCH, [35]

Pozemek parcelní číslo st. 3776 o rozloze 24 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a je v rozsahu 23,45 m² zastavěný rekreační chatou. Pozemek parcelní číslo 637/116 o rozloze 2707 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zahrada. Pozemek parcelní číslo 637/431 o rozloze 385 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku vinice. Celková rozloha pozemků v jednotném funkčním celku činí 3 116 m².

Rekreační chata byla postavena v roce 1990. Rekreační chata je dřevěná oboustranně obíjená, má obdélníkový půdorys, je nepodsklepená, má 1 nadzemní podlaží a sedlovou střechu z pozinkovaného plechu, jejíž krov neumožňuje využití podkroví. Rekreační chata je situována v okrajové části města.

Dispoziční řešení

Rekreační chata obsahuje 1 nadzemní podlaží, které obsahuje 1 pokoj, předsíň a technickou místnost. V pokoji je k dispozici umyvadlo, krb, gauč, křesla. V předsíni se nachází vestavěná skříň a v technické místnosti je uskladněno nářadí.

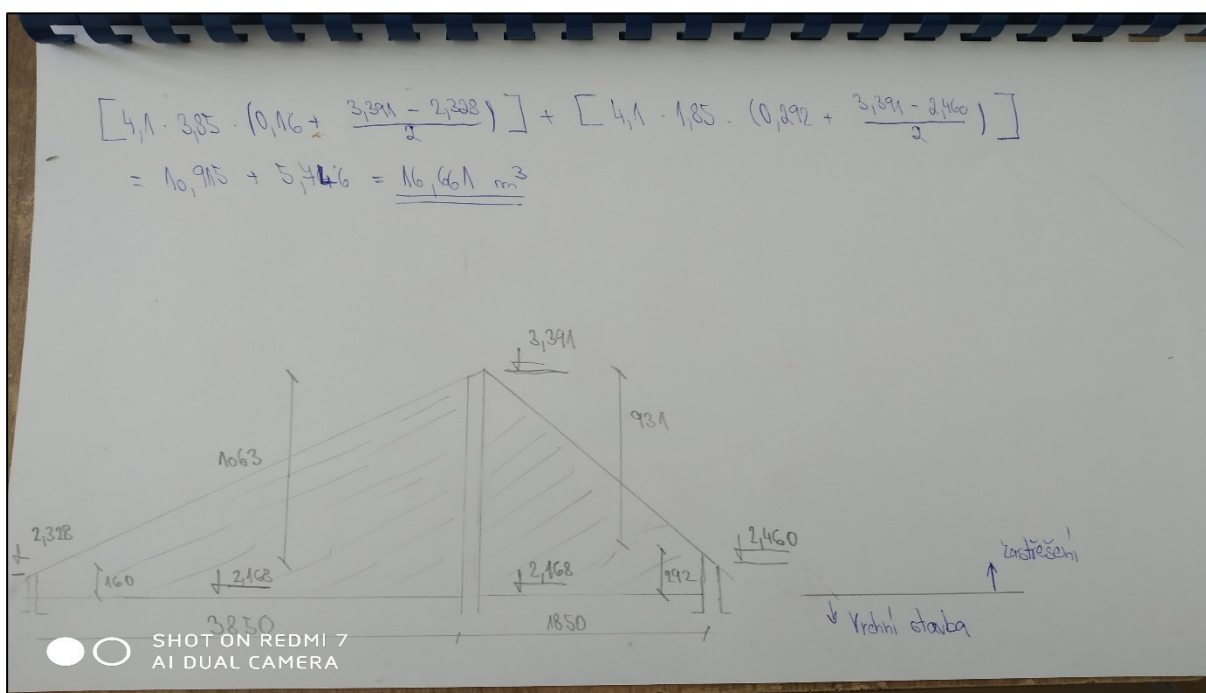
Konstrukční řešení

Základy rekreační chaty jsou tvořeny neizolovanými kamennými pasy a podezdívka je zděná ve výšce 0,80 m. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné oboustranně obité z cihel plných pálených o tloušťce 5 cm. Stropy jsou dřevěné. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů rekreační chaty je tvořena nátěry. Schodiště jsou žebříková, která slouží k uskladnění věcí do úložného prostoru. Dveře jsou dřevěné hladké plné v ocelových zárubních, okna jsou dřevěná jednoduchá a jejich součástí jsou okenice. Povrchy podlah tvoří lino. Vytápění chaty je lokální na tuhá paliva a elektroinstalace je zde světelná. Na zahradě u rekreační chaty je umístěn suchý záchod. Vnitřní hygienická vybavení zahrnuje umyvadlo. Uvnitř chaty se nachází krb. Stavebně-technický stav je dobrý. Obestavěný prostor chaty je 69,078 m³. Vlastnické právo k rekreační chatě má pouze jeden vlastník.

Obestavěný prostor – nutné pro nákladové ocenění, vyjádřený v m³. Výpočet uveden v **tabulce č. 11**. Výpočet zastřešení je zobrazen v **obrázku č. 13**.

Tabulka 11 - Výpočet OP rekreační chaty, [vlastní]

Podlaží	Výpočet	Celkem (m ³)
Vrchní stavba	5,85 x 4,10 x 2,283	54,76
Zastřešení	$\left[4,1 \times 3,85 \times \left(0,16 + \frac{3,391 - 2,328}{2} \right) \right] + \left[4,1 \times 1,85 \times \left(0,292 + \frac{3,391 - 2,460}{2} \right) \right]$ (7)	16,66
		71,42



Obrázek 13 - Výpočet zastřešení RCH, vlastní

Zastavěná plocha – nutná pro stanovení minimální pojistné hodnoty, vyjádřená v m². Výpočet uveden v **tabulce č. 12**.

Tabulka 12 - Výpočet zastavěné plochy RCH, [vlastní]

Podlaží	Výpočet	Celkem (m³)
1.NP	4,1 x 5,85	23,45
		23,45

4.3 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.

Stanovení výchozí ceny stavby – nákladově podle oceňovacího předpisu. Nákladový způsob ocenění je podrobně popsán v kapitole **2.3.3**. Výpočty ocenění byly vytvořeny v tabulce v programu Microsoft Excel. Nejdříve byly zjištěny informace potřebné k výpočtu koeficienty, stanovení typu stavby, základní ceny, obestavěné prostory/podlahová plocha. Následně byl zjištěn koeficient vybavení stavby a opotřebení, na závěr byla vypočtena cena ke dni odhadu. Pomocí nákladové metody se zjistí výchozí cena staveb, která pak bude porovnávána s novou cenou, která byla získána od pojišťoven při stanovení minimální pojistné hodnoty. U nákladové metody bude vypočteno i opotřebení, a to analytickou metodou, díky, které se získá časová (věcná hodnota) cena stavby Všechny výpočty uvedené níže a koeficienty jsou podle novely k oceňovací vyhlášce č. 188/2019 Sb., s účinností od 1. 08. 2019.

4.3.1 Ocenění rodinného domu

1. Stanovení typu stavby

Typ stavby se určí podle tabulky č. 5, kterou nalezneme v příloze č. 11 v oceňovací vyhlášce. Oceňovaný RD je zděný, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a sklonitou střechou bez využití podkroví. Podle uvedené **tabulky č. 13** je zřejmé, že oceňovaný rodinný dům odpovídá podle popisu typu D.

Tabulka 13 - Typy konstrukce RD, rekr. chalupy, domky, [13]

Svislé konstrukce	Podsklepení stavby	Počet nadzemních podlaží	Typ
Zděné	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	S jedním podlažím	A
		Se dvěma podlažimi	B
	Podsklepený	S jedním podlažím	C
		Se dvěma podlažimi	D
Železobetonové monolitické	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	S jedním podlažím	E
		Se dvěma podlažimi	F
	Podsklepený	S jedním podlažím	G
		Se dvěma podlažimi	H
Železobetonové montované	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	S jedním podlažím	CH
		Se dvěma podlažimi	I
	Podsklepený	S jedním podlažím	J
		Se dvěma podlažimi	K
Dřevěné	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	S jedním podlažím	L
		Se dvěma podlažimi	M
	Podsklepený	S jedním podlažím	N
		Se dvěma podlažimi	O

2. Základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků

Základní cenu určíme na základě tabulky č. 1 v příloze 11 oceňovací vyhlášky. V bodu č. 1 byl stanoven typ nemovitosti D a podle uvedené **tabulky č. 14** mu odpovídá cena 2 900 za m³.

Tabulka 14 - Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru RD, rekreačních chalup a rekreačních domků, [13]

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	S jedním nadzemním podlažím		Se dvěma nadzemními podlažimi		S jedním nadzemním podlažím		Se dvěma nadzemními podlažimi	
	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
Zděná	A	2 290	B	1 975	C	2 130	D	1 900
Železobetonová monolitická	E	2 495	F	2 140	G	2 340	H	2 065
Železobetonová montovaná	CH	2 390	I	2 050	J	2 235	K	1 975
Dřevěná	L	2 080	M	1 780	N	1 925	O	1 705

3. Polohový koeficient – K_5

Tento koeficient se stanoví podle tabulky č. 1, který je uvedena v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky. RD se nachází ve městě Břeclav, které dříve bývalo okresní město, což odpovídá položce č. 3 a koeficient $K_5 = 1,05$.

Tabulka 15 - Koeficient polohový, [13]

Číslo p.	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a lázeňská místa typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B, C, D, uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce s 1001 obyvatel a více	0,90
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,80

4. Koeficient změny staveb – K_i

Uvedený koeficient obsahuje vyhláška v příloze č. 41 – tabulka sekce 1 – budovy. Rodinný dům má kód CZ-CC 111 a obsahuje jeden byt. Koeficient změny staveb se tedy rovná = 2,254.

Tabulka 16 - Koeficienty změn cen staveb, [13]

Kód cz-cc	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
111	Budovy jednobytové		2,254
	46.21.11.1	Budovy jednobytové	
	46.21.11.3-4	Budovy pro rodinnou rekreaci	
112	Budovy dvou a vícebytové		
1121	46.21.11.2	Budovy dvoubytové	2,250
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,220
	46.21.12.		
113	Budovy bytové ostatní		2,150
	46.21.18.2	Budovy se službami sociální péče	
	46.21.19.1	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.	

5. Výpočet ceny rodinného domu

Pro výpočet se do tabulky dosadí koeficienty zjištěny z oceňovací vyhlášky. Obestavěný prostor objektu byl dosazen na základě popisu rodinného domu, a protože v rodinném domě není k dispozici využití podkroví byl zvolen koeficient 1,00.

Tabulka 17 - Výpočet RD, [vlastní]

Výpočet ceny rodinného domu zděného podsklepeného nad ½, se 2 NP				
Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	D	Kč/m ³	CZ-CC 111,000
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 900,00
Koeficient podle využití podkroví		K _{pod}	-	1,00
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví		ZC pod	Kč/m ³	1 900,00
Obestavěný prostor objektu		P _{mj}	m ³	1 507,90
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			2,254

6. Rekonstrukce domu nebo jeho částí

Pro stanovení koeficientu vybavení stavby je nutné znát stáří jednotlivých prvků domu a uvést, zda byly některé prvky zrekonstruovány, opraveny nebo nahrazeny a jejich životnost se změnila. Rodinný dům byl postaven v roce 1986 a od té doby byly vyměněny pouze dřevěná okna za plastová v roce 2000.

Tabulka 18 – Rekonstrukce RD, [vlastní]

Rok odhadu 2020		
Část	Rok	Stáří
Základní	1986	34
Okna	2000	20

7. Koeficient vybavení stavby K₄

Pro výpočet koeficientu vybavení stavby bylo doplnění vybavení na základně osobní prohlídky rodinného domu. Vybavení objektu může být:

Tabulka 19 - Koeficient vybavení, [vlastní]

Vybavení	Koeficient
Standardní	1,00
Podstandardní	0,46
Nadstandardní	1,54
Chybějící	0,00

Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v **tabulce č. 20**. Cenové podíly konstrukcí a vybavení rodinných domů jsou uvedeny v příloze č. 21, v tabulce č. 3 oceňovací vyhlášky.

8. Opotřebení analytickou metodou

Výpočet opotřebení analytickou metodou je uveden v **tabulce č. 21**. Stáří vybavení bylo zjištěno na základě dokumentace domu, kde bylo zjištěno, že dům byl postaven v roce 1986 a ke dni oceňování je stáří vybavení 34 let, na domu byla provedena v roce 2000 rekonstrukce oken, a proto je jejich stáří 20 let. Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení byla stanovena na základě tabulky č. 7 uvedena v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky.

Tabulka 20 – Výpočet koeficientu K_4 – RD, [vlastní]

Koeficient vybavení stavby				K_4				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové základové pasy s izolací	S	0,043	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Svislé konstrukce	CPP, tl. 0,45 m	S	0,243	100	0,24300	1,00	0,24300
3	Stropy	Betonové monolitické s rovným podhledem	S	0,093	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Zastřešení mimo krytinu	Sedlová střecha	S	0,042	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytiny střech	Pálené tašky	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
6	Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	Vápenné štukové	S	0,064	100	0,06400	1,00	0,06400
8	Fasádní omítky	Škrábaný břizolit	S	0,033	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnější obklady	Sokl z keramických dlaždic	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	Keramické dlaždice – koupelna, WC, prádelna, sprcha	S	0,024	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	Betonové s PVC	S	0,039	100	0,03900	1,00	0,03900
12	Dveře	hladké	S	0,034	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	Plastová	S	0,053	50	0,02650	1,00	0,02650
13	Podlahy obytných místností	Textilní krytiny	S	0,023	100	0,02300	1,00	0,02300
14	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba, PVC	S	0,014	100	0,01400	1,00	0,01400
15	Vytápění	Ústřední, kotel na plyn	S	0,042	100	0,04200	1,00	0,04200
16	Elektroinstalace	Světelná	S	0,04	100	0,04000	1,00	0,04000
17	Bleskosvod	Ano	S	0,005	100	0,00500	1,00	0,00500
18	Rozvod vody	Studená a teplá	S	0,028	100	0,02800	1,00	0,02800
19	Zdroj teplé vody	Bojler	S	0,016	100	0,01600	1,00	0,01600
20	Instalace plynu	Zemní plyn	S	0,005	100	0,00500	1,00	0,00500
21	Kanalizace	Odkanalizováno od všech vpustí	S	0,029	100	0,02900	1,00	0,02900
22	Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, lednice, plynový sporák	S	0,005	100	0,00500	1,00	0,00500
23	Vnitřní hyg. vybavení	Smalt. vana, umyvadla	S	0,05	100	0,05000	1,00	0,05000
24	Záchod	Standardní splachovací	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
25	Ostatní	Vestavěné skříně, digestoř, myčka nádobí	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
26	Konstrukce neuvedené			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000

Tabulka 21 – Výpočet opotřebení – RD, [vlastní]

Výpočet opotřebení				
Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
0,04300	34	175	0,1943	0,835
0,24300	34	140	0,2429	5,901
0,09300	34	140	0,2429	2,259
0,04200	34	110	0,3091	1,298
0,03000	34	60	0,5667	1,700
0,00700	34	60	0,5667	0,397
0,06400	34	65	0,5231	3,348
0,03300	34	45	0,7556	2,493
0,00400	34	45	0,7556	0,302
0,02400	34	40	0,8500	2,040
0,03900	34	140	0,2429	0,947
0,03400	34	65	0,5231	1,778
0,05300	20	65	0,3077	1,631
0,02300	34	65	0,5231	1,51800
0,01400	34	50	0,6800	0,92400
0,04200	34	50	0,6800	3,46500
0,04000	34	40	0,8500	3,30000
0,00500	34	40	0,8500	0,41250
0,02800	34	40	0,8500	2,31000
0,01600	34	40	0,8500	1,32000
0,00500	34	40	0,8500	0,41250
0,02900	34	45	0,7556	2,12666
0,00500	34	40	0,8500	0,41250
0,05000	34	45	0,7556	3,66665
0,00400	34	45	0,7556	0,29333
0,03000	34	45	0,7556	2,19999
0,00000	34	50	0,68000	0,00000
1,00				46,89375
Opotřebení analyt. metodou				46,89 %

9. Výpočet ceny ke dni odhadu

Po dosazení koeficientů, výpočtů uvedených výše je možné provést výpočet ceny rodinného domu ke dni odhadu, který je uveden v **tabulce č. 22**.

Tabulka 22 - Výpočet ceny ke dni odhadu, [vlastní]

Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,0000
Základní cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	4 496,73
Rok odhadu				2020
Rok pořízení				1986
Stáří		S	roků	34
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně/analyticky			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	46,89
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	6 780 619,17
Odpočet na opotřebení stavby	46,89 %	O	Kč	-3 179 686,82
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS_N	Kč	3 600 932,35

Nová cena rodinného domu činí **6 780 620,- Kč**. Míra opotřebení dosáhla po 34 letech užívání 46,89 %. Výše částky opotřebení činí **3 179 690,- Kč**. Po odpočtu opotřebení časová cena rodinného domu činí **3 600 930,- Kč**.

4.3.2 Ocenění bytové jednotky

1. Stanovení typu stavby a základní ceny za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru

Typ stavby se určí podle tabulky č. 1, která je uvedena v příloze č. 8 v oceňovací vyhlášce. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v budově vícebytové (netypové) a podle uvedené tabulky spadá do typu K. Jelikož se nachází bytová jednotka v budově typu K, je základní cena za m² na základě tabulky 9 630 Kč.

Tabulka 23 - Typy budov a základní ceny, [13]

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč za m ³ obestav. prostoru	Kč za m ² podlahové plochy	
1	2	3	4	5	6	
A	46.21.18.1..1	1264	Budovy pro zdravotnictví	2740		
B	46.21.14.6..1	1272	Budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2830		
	46.21.19.9..1	1274	Budovy nebytové ostatní			
C	46.21.17.1..1	1263	Budovy škol universit a pro výzkum	2538		
D	46.21.16.3..1	1261	Budovy pro společenské a kulturní účely	2611		
E	46.21.63.1..1	1265	Budovy pro sport	2579		
F	46.21.14.3..1	122	Budovy pro administrativu	2 807		
G	46.21.19.1..1	121	Budovy hotelů	2 710		
		113012	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.			
H	46.21.14.2..1	123	Budovy pro obchod a služby	2 669		
I	46.21.18.2..1	113011	Budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239		
J	46.21.12.1..1	112	Budovy vícebytové (typové)	1 950		
K	46.21.12.2..1	112	Budovy vícebytové (netypové)	2 150		
L	46.21.13.1..1	125111	Budovy pro průmysl	2 786		
M	46.21.51.2.1	125112	Budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)	3 076		
		125113	Budovy vodního hospodářství			
O	46.21.15.2.1	12711	Budovy pro zemědělství rostlinná produkce	2 695		
		12713	Budovy pro zemědělství živočišná produkce			
P	46.21.14.4.1	1241	Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející	2 560		
R	46.21.14.5.1	1242	Garáže	2 460		
	46.21.14.2.1	123	Budovy pro opravu, údržbu vozidel			
S	46.21.13.2.1	1252	Budovy pro skladování a manipulaci	2 231		
Z	46.21.15.3.1	12712	Budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	2 115		
Jednotky			Byt v budově vícebytové typové J		8 020	
			Byt v budově vícebytové netypové K		9 630	
			Byt v budově ostatních typů (kromě budov typu J, K)	-	(cena dle druhu budovy, sl. 5 x konst. 3,56)	
				Nebytový prostor – garážové stání v budově vícebytové		4 210
				Nebytový prostor – sklep v budově vícebytové		3 800
				Nebytový prostor – ostatní účely (kromě sklepa a garážového stání v bytových domech) ve všech typech budov	-	(cena dle druhu budovy, sl. 5 x konst. 3,3)

2. Koeficient druhu konstrukce K_1

Tento koeficient se zjistí v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky. Bytová jednotka se nachází v budově, která je zděná, a proto bude mít koeficient K_1 hodnotu 0,939

Tabulka 24 - Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, [13]

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro	
		Budovy	Haly
1	Zděné	0,939	1,075
2	Monolitické betonové tyčové	1,158	1,040
3	Monolitické betonové plošné	1,132	1,132
4	Montované z dílců betonových tyčových	0,993	0,998
5	Montované z dílců betonových plošných	1,037	1,003
6	Montované z prostorových buněk	1,241	0,728
7	Kovové	1,032	0,948
8	Dřevěné na bázi dřevní hmoty	1,029	0,936

3. Polohový koeficient – K_5

Polohový koeficient je stejný jako u rodinného domu, tedy $K_5 = 1,05$.

4. Koeficient změny stavby – K_i

Koeficient nalezneme ve stejné tabulce, která je již uvedena výše u rodinného domu. Budova, ve které se nachází bytová jednotka má kód CZ-CC 1122, je vícebytová. Koeficient změny staveb se tedy rovná = 2,220.

Tabulka 25 - Koeficient změny stavby, [13]

Kód cz-cc	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
	Budovy jednobytové		
111	46.21.11.1	Budovy jednobytové	2,254
	46.21.11.3-4	Budovy pro rodinnou rekreaci	
112	Budovy dvou a vícebytové		
1121	46.21.11.2	Budovy dvoubytové	2,250
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,220
	46.21.12.		
	Budovy bytové ostatní		
113	46.21.18.2	Budovy se službami sociální péče	2,150
	46.21.19.1	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.	

5. Výpočet ceny bytové jednotky

Byly dosazeny zjištěné koeficienty a podlahová plocha byt, která je známa z popisu bytové jednotky.

Tabulka 26 - Výpočet ceny bytové jednotky, [vlastní]

Výpočet ceny bytové jednotky				
Budova - § 21 a příloha č. 8 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	K	Kč/m ³	CZ-CC 1122,000
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	9 630,00
Podlahová plocha jednotky		PP	m ²	61,78
Koeficient druhu konstrukce (příloha č. 10)		K ₁	-	0,939
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			2,220

6. Rekonstrukce budovy, bytové jednotky nebo jejich částí

Budova, ve které je bytová jednotka byla postavena v roce 1965, v roce 2017 zrekonstruován výtah. V bytové jednotce byla provedena v roce 2010 výměna oken, nahrazeny dřevěná za plastová.

Tabulka 27 - Rekonstrukce bytové jednotky, [vlastní]

Rok odhadu 2020		
Část	Rok	Stáří
Základní	1965	55
Okna	2010	10
Výtah	2017	3

7. Koeficient vybavení stavby – K₄

Výpočet byl proveden stejně jako u RD, je uveden v **tabulce č. 28**. Cenové podíly konstrukcí a vybavení budov typu J až Z jsou uvedeny v příloze č. 21, v tabulce č. 1 oceňovací vyhlášky.

8. Opotřebení analytickou metodou

Výpočet uveden v **tabulce č. 29**. Stáří vybavení bylo zjištěno na základě osobní prohlídky bytové jednotky a z informací od majitele, bylo zjištěno, že budova byla postavena v roce 1965 a ke dni oceňování je stáří vybavení 55 let, v budově byl v roce 2017 zrekonstruován výtah a jeho stáří nyní představuje 3 roky, v bytové jednotce byla v roce 2010 nahrazena dřevěná okna plastovými a jejich aktuální stáří je 10 let. Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení byla stanovena na základě tabulky č. 7 uvedena v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky.

Tabulka 28 - Výpočet koeficientu K_4 – bytová jednotka, [vlastní]

Koeficient vybavení stavby				K_4				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové pasy izolované	S	0,06	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce vč. Obvodového pláště	Zděné, tl. 0,45 m	S	0,188	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	Betonové s rovným podhledem	S	0,082	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	Plochá, jednoplášťová	S	0,053	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	Asfaltové šindele	S	0,024	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	Úplně z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,069	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	Břizolitové omítky	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	Běžné obklady	S	0,021	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	ŽB monolitické s běžným povrchem	S	0,03	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	Dřevěné hladké i plné, prosklené	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	Neuvažují se	S	0	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	Plastová	S	0,054	100	0,05400	1,00	0,05400
13	Povrchy podlah	PVC, parkety, keramická dlažba	S	0,031	100	0,03100	1,00	0,03100
14	Vytápění	Dálkové	S	0,047	100	0,04700	1,00	0,04700
15	Elektroinstalace	Světelná a třífázová	S	0,052	100	0,05200	1,00	0,05200
16	Bleskosvod	Ano	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
17	Vnitřní vodovod	Ocelové trubky	S	0,033	100	0,03300	1,00	0,03300
18	Vnitřní kanalizace	Litínové potrubí	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
20	Ohřev vody	Kombinovaný s ÚT	S	0,021	100	0,02100	1,00	0,02100
21	Vybavení kuchyní	Kombinovaný sporák, kuchyňská linka, lednice	S	0,018	100	0,01800	1,00	0,01800
22	Vnitřní hyg. vybavení	WC, umyvadlo, vana	S	0,038	100	0,03800	1,00	0,03800
23	Vnitřní hyg. vybavení	Sprcha, smalt. vana, umyvadla	S	0,05	100	0,05000	1,00	0,05000
24	Výtahy	Běžný osobní	S	0,013	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	Digestoř, myčka nádobí	S	0,056	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační prefabrikovaná jádra	Neuvažuje se	S	0	100	0,00000	1,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené			0	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000

Tabulka 29 - Výpočet opotřebení – bytová jednotka, [vlastní]

Výpočet opotřebení				
Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
0,06000	55	175	0,3143	1,886
0,18800	55	140	0,3929	7,386
0,08200	55	140	0,3929	3,221
0,05300	55	110	0,5000	2,650
0,02400	55	60	0,9167	2,200
0,00700	55	55	1,0000	0,700
0,06900	55	65	0,8462	5,838
0,03100	55	45	1,2222	3,789
0,02100	55	40	1,3750	2,888
0,03000	55	140	0,3929	1,179
0,03200	55	65	0,8462	2,708
0,00000	55	40	1,3750	0,000
0,05400	55	65	0,1538	0,831
0,03100	55	65	0,8462	2,623
0,04700	55	50	1,1000	5,170
0,05200	55	35	1,5714	8,171
0,00400	55	40	1,3750	0,550
0,03300	55	40	1,3750	4,538
0,03200	55	35	1,5714	5,029
0,00400	55	45	1,2222	0,489
0,02100	55	35	1,5714	3,300
0,01800	55	30	1,8333	3,300
0,03800	55	25	2,2000	8,360
0,01300	55	45	0,0667	0,087
0,05600	55	40	1,3750	7,700
0,00000	55	40	1,3750	0,000
0,00000	55	40	1,3750	0,000
1,00				84,59087
Opotřebení analyt. metodou				84,59 %

9. Výpočet ceny ke dni odhadu

Po dosazení informací a výpočtů uvedených výše je možné provést výpočet ceny bytové jednotky ke dni odhadu, který je uveden v **tabulce č. 30**.

Tabulka 30 - Výpočet ceny ke dni odhadu – bytová jednotka, [vlastní]

Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	1,0000
Základní cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	21 078,23
Rok odhadu				2020
Rok pořízení				1965
Stáří		S	roků	55
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně/analyticky			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	84,59
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	1 302 213,09
Odpočet na opotřebení stavby	46,89 %	O	Kč	-1 101 553,42
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS_N	Kč	200 659,67

Nová cena bytové jednotky činí **1 302 210,- Kč**. Míra opotřebení dosáhla po 55 letech užívání 84,59 %. Výše částky opotřebení činí **1 101 550,- Kč**. Po odpočtu opotřebení časová cena rodinného domu činí **200 660,- Kč**.

4.3.3 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY

1. Určení typu stavby

Typ se určí podle tabulky č. 3, která je uvedena v příloze č. 12 v oceňovací vyhlášce. Oceňovaná rekreační chata je dřevěná oboustranně obíjená, je nepodsklepená, má 1 nadzemní podlaží a její krov neumožňuje využití podkroví. Podle uvedené **tabulky č. 31**, rekreační chata odpovídá typu F.

Tabulka 31 - Typ stavby podle druhu svislé konstrukce a zastřešení, [13]

Svislé konstrukce	Zastřešení	Typ
Zděné tl. nad 15 cm	Se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví	A
	S plochou střechou, resp. krovem neumožňujícím zřízení podkroví	B
Dřevěné srubové	Se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví	C
	S plochou střechou, resp. krovem neumožňujícím zřízení podkroví	D
Dřevěné – oboustranně obíjené, zdivo tl. do 15 cm	Se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví	E
	S plochou střechou, resp. krovem neumožňujícím zřízení podkroví	F
Montované na bázi dřevní hmoty	Se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví	G
	S plochou střechou, resp. krovem neumožňujícím zřízení podkroví	H
Dřevěné – jednostranně obíjené	S plochou střechou, resp. krovem neumožňujícím zřízení podkroví	I

2. Základní ceny za m³ obestavěného prostoru rekreačních chat a zahrádkářských chat a jejich standardní vybavení

Základní cena se stanoví na základě tabulky č. 1 v příloze 12 oceňovací vyhlášky. Rekreační chata je typu F a její základní cena se rovná = 1 280 Kč.

Tabulka 32 - Základní ceny za 1 m³ obestavěného prostoru rekreačních a zahrádkářských chat, [13]

Rekreační chaty Zahrádkářské chaty	Nepodsklepené nebo podsklepené do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží		Podsklepené	
	Svislá konstrukce	Typ I	Cena	Typ II
Zděná v tl. nad 15 cm	A, B	1 750	A, B	1 650
Dřevěná srubová	C, D	1 360	C, D	1 260
Dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm	E, F	1 280	E, F	1 310
Montovaná na bázi dřevní hmoty	G, H	1 400	G, H	1 440
Dřevěná jednostranně obíjená	I	850	I	930

3. Koeficient polohový a koeficient změny cen staveb

Koeficient polohový je stejný jako v přechozích 2 případech tedy 1,05, pro koeficient změny cen staveb se bude vycházet ze stejné tabulky jako u RD a koeficient bude stejný, jediný rozdíl je, že rekreační chata se řadí mezi budovy pro rodinnou rekreaci.

Tabulka 33 - Koeficient – změna cen staveb, [13]

Kód cz-cc	Kód SKP	Název položky	Hodnota K _i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
	Budovy jednobytové		
111	46.21.11.1	Budovy jednobytové	2,254
	46.21.11.3-4	Budovy pro rodinnou rekreaci	
112	Budovy dvou a vícebytové		
1121	46.21.11.2	Budovy dvoubytové	2,250
1122	46.21.11.2	Budovy tří a vícebytové	2,220
	46.21.12.		
113	Budovy bytové ostatní		
	46.21.18.2	Budovy se službami sociální péče	2,150
	46.21.19.1	Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.	

4. Výpočet ceny rekreační chaty

Výpočet se provede na základě dosazení koeficientů a výpočtů. Poté se dosadí obestavěný prostor objektu, který je znám na základě popisu rekreační chaty. U rekreační chaty není možné využití podkroví, a proto byl dosazen koeficient 1,00.

Tabulka 34 - Výpočet rekreační chaty, [vlastní]

Výpočet ceny rekreační chaty				
Rekreační chata - § 14 a příloha č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	F	Kč/m ³	CZ-CC 111,000
Základní cena dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky		ZC	Kč/m ³	1 280,00
Koeficient podle využití podkroví		Kpod	-	1,00
Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví		ZC pod	Kč/m ³	1 280,00
Obestavěný prostor objektu		Pmj	m ³	71,42
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			2,254

5. Rekonstrukce zahrádkářské chaty nebo její částí

Rekreační chata byla postavena v roce 1990 a do současnosti na ní nebylo nic zrekonstruováno nebo vyměněno.

Tabulka 35 – Rekonstrukce rekreační chaty, [vlastní]

Rok odhadu 2020		
Část	Rok	Stáří
Základní	1990	30

6. Koeficient vybavení stavby – K₄

Vybavení rekreační chaty bylo doplněno na základě osobní prohlídky. Výpočet koeficientu je uveden v **tabulce č. 36**. Cenové podíly konstrukcí a vybavení rekreačních a zahrádkářských chat jsou uvedeny v příloze č. 21, v tabulce č. 4 oceňovací vyhlášky.

7. Opotřebení analytickou metodou

Výpočet uveden v **tabulce č. 37**. Stáří vybavení bylo zjištěno na základě osobní prohlídky rekreační chaty a z informací od majitele. Chata byla postavena v roce 1990 a ke dni oceňování je stáří vybavení 30 let. Do současnosti nebylo v chatě nic zrekonstruováno

či vyměněno. Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení byla stanovena na základě tabulky č. 7 uvedena v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky.

Tabulka 36 - Výpočet koeficientu K_4 – rekreační chata [vlastní]

Koeficient vybavení stavby				K_4				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Kamenné pasy, neizolované	S	0,077	100	0,07700	1,00	0,07700
2	Podezdívka	Zděná, výška 0,80 m	S	0,04	100	0,04000	1,00	0,04000
3	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obité, zdívo tl. 5 cm	S	0,274	100	0,27400	1,00	0,27400
4	Stropy	Dřevěné	S	0,102	100	0,10200	1,00	0,10200
5	Zastřešení mimo krytinu	Sedlová střecha, krov neumožňující podkroví	S	0,07	100	0,07000	1,00	0,07000
6	Krytiny střech	Plechová pozinkovaná	S	0,05	100	0,05000	1,00	0,05000
7	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,00800	1,00	0,00800
8	Úprava povrchů	Nátěry	S	0,101	100	0,10100	1,00	0,10100
9	Schodiště	Žebříkové	S	0,012	100	0,01200	1,00	0,01200
10	Dveře	Dřevěné hladké plné	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
11	Okna	Dřevěná jednoduchá	S	0,051	100	0,05100	1,00	0,05100
12	Podlahy	Lino	S	0,04	100	0,04000	1,00	0,04000
13	Vytápění	Lokální na tuhá paliva	S	0,033	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Elektroinstalace	Světelná	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
14	Rozvod vody	Neuvažuje se	S	0	100	0,00000	1,00	0,00000
15	Zdroj teplé vody	Neuvažuje se	S	0	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Rozvod propan-butan	Neuvažuje se	S	0	100	0,00000	1,00	0,00000
17	Kanalizace	Neuvažuje se	S	0	100	0,00000	1,00	0,00000
18	Záchod	Suchý	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
19	Okenice	Ano	S	0,019	100	0,01900	1,00	0,01900
20	Instalace plynu	Zemní plyn	S	0,005	100	0,00500	1,00	0,00500
21	Vnitřní hyg. vybavení	Umyvadlo	S	0,028	100	0,02800	1,00	0,02800
22	Ostatní	Krb. Vestavěná skříň, gauč, křesla	S	0,027	100	0,02700	1,00	0,02700
23	Konstrukce neuvedené			0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,99352

Tabulka 37 - Výpočet opotřebení – rekreační chata, [vlastní]

Výpočet opotřebení				
Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
0,07750	30	175	0,1714	1,329
0,04026	30	140	0,2143	0,863
0,27579	30	140	0,2143	5,910
0,10267	30	140	0,2143	2,200
0,07046	30	60	0,5000	2,516
0,00805	30	55	0,5455	0,439
0,10166	30	50	0,6000	6,100
0,00556	30	140	0,2143	0,119
0,03221	30	65	0,4615	1,487
0,05133	30	65	0,4615	2,369
0,04026	30	47	0,6383	2,570
0,03322	30	35	0,8571	2,847
0,03221	30	37	0,8108	2,612
0,00000	30	35	0,8571	0,000
0,00000	30	30	1,0000	0,000
0,00000	30	35	0,8571	0,000
0,00000	30	45	0,6667	0,000
0,00403	30	45	0,6667	0,268
0,01912	30	50	0,6000	1,147
0,02818	30	45	0,6667	1,879
0,02718	30	45	0,6667	1,812
0,00000	30	50	0,6000	0,000
1,00				38,38724
Opotřebení analyt. metodou				38,39 %

8. Výpočet ceny ke dni odhadu

V následujícím kroku se dosadí koeficienty a výpočty, které jsou uvedeny výše a provede se výpočet ceny rekreační chaty ke dni odhadu. Výpočet je zobrazen v tabulce č. 38

Tabulka 38 - Výpočet ceny ke dni odhadu – rekreační chata, [vlastní]

Koeficient vybavení stavby		K ₄	-	0,99352
Základní cena upravená bez pp	ZC x K _{pod} x K ₄ x K ₅ x K _i	ZCU	Kč/m ³	3 009,75
Rok odhadu				2020
Rok pořízení				1990
Stáří		S	roků	30
Způsob výpočtu opotřebení	lineárně/analyticky			analyticky
Opotřebení stavby		O	%	38,39
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	214 956,03
Odpočet na opotřebení stavby	46,89 %	O	Kč	-82 515,68
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS_N	Kč	132 440,35

Nová cena rekreační chaty činí **214 960,- Kč**. Míra opotřebení dosáhla po 30 letech užívání 38,39 %. Výše částky opotřebení činí **82 520,- Kč**. Po odpočtu opotřebení časová cena rodinného domu činí **132 440,- Kč**.

4.3.4 Metoda přímého porovnání

Pro účely této práce je zpracována databáze srovnávacích bytových jednotek pro jeden časový úsek, proto není potřeba jejího opakovaného použití a díky tomu je vybrána pro ocenění vybraných bytových jednotek metoda přímého porovnání. Metoda přímého porovnání je podrobněji popsána v **kapitole 2.4.2**. Tato metoda byla zvolena, pro získání obvyklé ceny bytové jednotky, která poté bude porovnávána s minimálními pojistnými hodnotami od pojišťoven, které pojišťují bytové jednotky na cenu obvyklou.

Hlavním úkolem je sestavení databáze stejných či obdobných bytových jednotek vzhledem k oceňovanému, která slouží k jejich vzájemnému cenovému porovnání. Tato databáze je uvedena v **příloze č. 9**. Databáze obsahuje 10 bytových jednotek v osobním vlastnictví, které byly ve sledovaném období (květen 2019 až prosinec 2019) nabízeny realitními kanceláři k prodeji. U sledovaných bytových jednotek jsou uvedeny jejich kupní ceny bez provizí realitních kanceláří. Zdrojem ceny realizovaných prodejů jsou informace, které byly získány od realitního makléře. V diplomové práci není uvedené jméno makléře ani realitní kancelář, ve které pracuje, a to z toho důvodu, že uvedená osoba nechce být jmenována ani zveřejnit výše provize realitní kanceláře, a to z důvodu konkurence na trhu.

Oceňovaná bytová jednotka je o dispozici 3+1 a nachází se v centru města, a proto byly do databáze zařazeny 10 bytových jednotek, které jsou o dispozici 3+1 a všechny se také nacházejí v centru města. Uvedené ceny z databáze jsou testovány z hlediska extrémních hodnot pomocí **Grubbsova testu**, pro který jsou použity kritické hodnoty z mezinárodního zdroje.

Z informací od realitního makléře, byly u všech srovnávacích bytových jednotek poskytnuty kupní smlouvy, a proto se **koeficient redukce na pramen ceny (K_{CR}) = 1**.

Všechny kupní ceny srovnávaných bytových jednotek byly posouzeny pomocí Grubbsova testu, aby bylo zjištěno, zda test některou bytovou jednotku z databáze nevyloučí. Podle níže uvedené **tabulky č. 39**, je zřejmé, že test žádnou cenu nevyloučil a mohou být všechny použity v databázi pro srovnání.

Tabulka 39 - Grubbsův test kupních cen, [vlastní]

Poř.č. [n _i]	Cena z databáze	Dtto seřazené MIN - MAX	Kritické hodnoty T _{1α} = T _{nα} pro Grubbsův test	
1	2 200 000	1 901 000	Sloupec	1
2	2 200 000	2 087 000	n	T _α [0,95]
3	2 350 000	2 150 000	3	1,150
4	2 199 000	2 199 000	4	1,469
5	2 087 000	2 200 000	5	1,673
6	2 450 000	2 200 000	6	1,822
7	2 150 000	2 300 000	7	1,938
8	1 901 000	2 350 000	8	2,031
9	2 469 000	2 450 000	9	2,109
10	2 300 000	2 469 000	10	2,177
Číselné charakteristiky				
Průměr			2 230 600,00	
Výběrová směrodatná odchylka [s]			170 837,28	
Minimální cena [x₁]			1 901 000,00	
Maximální cena [x_n]			2 469 000,00	
T₁ = (průměr - x₁)/s			1,9293	
T_n = (x_n - průměr)/s			1,3955	
Počet prvků [n]			10	
Testová kritéria				
Vybraná hladina významnosti [sloupec]			1	
1. posouzení	T₁, T_n	T_{nα}	Podmínky pro zamítnutí	
Test H₀: T₁ ≥ T_{1α}?	1,9293	2,177	Ho nezamítáme, nejnižší hodnotu nevylučujeme	
Test H₀: T_n ≥ T_{nα}?	1,3955	2,177	Ho nezamítáme, nejvyšší hodnotu nevylučujeme	

Koeficienty odlišnosti viz. kapitola 2.4.2., zohledňují cenové rozdíly mezi srovnávanými a oceňovanou bytovou jednotkou. Bytové jednotky jsou navzájem rozdílné, proto koeficienty, které jsou uvedené ve stupnicích jsou určeny pomocí kvalitativních pásem, ke každému pásmu jsou uvedeny hodnoty. Do stupnice je uvedena hodnota 1,00, která odpovídá vlastnostem oceňované bytové jednotky a od této hodnoty jsou upraveny ostatní hodnoty. U každé stupnice je uvedena vlastnost oceňované bytové jednotky a uveden příklad jaká hodnota byla dosazena k bytové jednotce srovnávané.

Pro databázi byly zvoleny tyto koeficienty odlišnosti:

- Koeficient úpravy na velikost podlahové plochy bytové jednotky.

- Koeficient úpravy na konstrukci a stav bytového domu.
- Koeficient úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží.
- Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou.
- Koeficient úpravy na stav bytové jednotky.
- Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytové jednotky.
- Koeficient úpravy na vytápění bytové jednotky.
- Koeficient úpravy na parkovací možnosti.

Koeficient úpravy na velikost podlahové plochy je stanoven kvantitativním způsobem, ostatní koeficienty kvalitativním způsobem.

Koeficient úpravy na velikost podlahové plochy bytové jednotky představuje podíl podlahové plochy srovnávací a oceňované bytové jednotky. Některé bytové jednotky mají prostornější předsíň, ale nemusí být lepší než bytová jednotka s menší podlahovou plochou. Z toho důvodu je omezena hranice na hodnotu 0,80.

Koeficient úpravy na konstrukci a stav bytového domu, srovnávané bytové jednotky se nacházejí v bytovém domě, který má rozdílnou nosnou konstrukci než bytová jednotka oceňovaná. Stupnice je tvořena tedy, zda se bytová jednotka nachází v panelovém nebo zděném bytovém domě. Panelové domy jsou považovány za horší variantu, mají horší akustické vlastnosti. Dále se do stupnice řadí, zda bytový dům je v původním stavu, prošel částečnou nebo úplnou revitalizací. Pásma a k nim přiřazené hodnoty jsou uvedeny **tabulce č. 40**.

Tabulka 40 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na konstrukci a stav bytového domu, [vlastní]

Koeficient úpravy na konstrukci a stav bytového domu					
Kvalitativní pásmo	Panelový bytový dům	Zděný bytový dům	Původní stav	Částečná revitalizace	Úplná revitalizace
Hodnota	-0,05	0,00	0,00	0,01	0,02

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v zděném bytovém domě a je po částečné revitalizaci. Hodnota 1 je tedy přiřazená k pásmu zděný bytový dům a částečná revitalizace **viz. tabulka č. 41**.

Tabulka 41 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na konstrukci a stav bytového domu, [vlastní]

Koeficient úpravy na konstrukci a stav bytového domu					
Kvalitativní pásmo	Panelový bytový dům	Zděný bytový dům	Původní stav	Částečná revitalizace	Úplná revitalizace
Hodnota	0,95	1,00	0,99	1,00	1,02

Například srovnávací bytová jednotka č. 1 z vytvořené databáze se nachází v panelovém domě a je po částečné revitalizaci. Protože se nachází v panelovém domě je hodnota 1,00 snížena o 0,05

na hodnotu 0,95. Dům je po částečné revitalizaci stejně jako oceňovaný a hodnota se tedy už nemění a výsledný koeficient má hodnotu 0,95.

Koeficient úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží určí se na základě nadzemního podlaží, kde se bytová jednotka nachází a zda je v bytovém domě výtah. Do ostatních neuvedených patří jednotky, které se nachází v 1. patře bez výtahu a jsou považovány za horší variantu než jednotky ve 2. patře bez výtahu. Důvodem je lepší bezpečnost ve 2. patře a stále je i toto patro dostupnější než vyšší podlaží. Stupnice hodnot viz. **tabulka č. 42**.

Tabulka 42 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží, [vlastní]

Koeficient úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží				
Popis kvalitativního pásma	3. NP a další každé bez výtahu	Ostatní neuvedené	2. NP bez výtahu	2. NP až 4. NP s výtahem
Hodnota kvalitativního pásma	-0,05	0,00	0,02	0,05

Oceňovaná bytová jednotka, je umístěna v 6. NP bytového domu s výtahem. Hodnota 1,00 je tedy přidělena k pásmu 2. NP až 4. NP s výtahem viz **tabulka č. 43**.

Tabulka 43 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží, [vlastní]

Koeficient úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží				
Kvalitativní pásmo	3. NP a další každé bez výtahu	Ostatní neuvedené	2. NP bez výtahu	2. NP až 4. NP s výtahem
Hodnota	0,95	1,00	1,02	1,0

Například srovnávací bytová jednotka č. 2 z vytvořené databáze se nachází v 1. NP bez výtahu. Na základě výše uvedené stupnice je výsledný koeficient 0,95.

Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou bere v ohled, zda má bytová jednotka zasklenou či nezasklenou lodžii, balkón a jestli k bytovým jednotkám náleží sklep, Pásma a k nim přiřazené hodnoty jsou uvedeny **tabulce č. 44**.

Tabulka 44 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou, [vlastní]

Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou						
Kvalitativní pásmo	Bez prostor	Balkón	Lodžie nezasklená	Sklepní kóje	Komora	Sklep
Hodnota	- 0,05	0,02	0,03	0,01	0,03	0,05

K oceňované bytové jednotce, náleží balkón a zděný sklep. Hodnota 1,00 je přiřazena k pásmu balkón a sklep viz **tabulka č. 45**.

Tabulka 45 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou, [vlastní]

Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou						
Kvalitativní pásmo	Bez těchto prostor	Balkón	Lodžie nezasklená	Sklepní kóje	Komora	Sklep
Hodnota	0,95	1,00	1,01	0,97	0,99	1,00

K srovnávací bytové jednotce č. 3 z vytvořené databáze náleží 2 balkóny a zděný sklep. Prostory má stejné jako jednotka oceňovaná, ale má navíc k dispozici jeden balkón, takže k hodnotě 1,00 přičteme hodnotu 0,02 a výsledný koeficient má hodnotu 1,02.

Koeficient úpravy na stav bytové jednotky u oceňované bytové jednotky se vycházelo na základě osobního šetření a u srovnávacích bytových jednotek na základě popisů získaných od realitního makléře. Tento koeficient má vyšší hodnoty, a to z toho důvodu, že rekonstrukce bytové jednotky není v současnosti levná záležitost. Stupnice hodnot viz. **tabulka č. 46**.

Tabulka 46 - Stupnice ke koeficientu úpravy na stav bytové jednotky, [vlastní]

Koeficient úpravy na stav bytové jednotky				
Kvalitativní pásmo	Bytová jednotka před rekonstrukcí	Bytová jednotka v dobrém stavu	Bytová jednotka po částečné rekonstrukci	Bytová jednotka po rekonstrukci
Hodnota	-0,10	-0,05	0,05	0,10

Oceňovaná bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, hodnota 1,00 je tedy přidělena k pásmu bytová jednotka po částečné rekonstrukci viz. **tabulka č. 47**.

Tabulka 47 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na stav bytové jednotky, [vlastní]

Koeficient úpravy na stav bytové jednotky				
Kvalitativní pásmo	Bytová jednotka před rekonstrukcí	Bytová jednotka v dobrém stavu	Bytová jednotka po částečné rekonstrukci	Bytová jednotka po rekonstrukci
Hodnota	0,90	0,95	1,00	1,05

Srovnávací bytová jednotka č. 4 z databáze je po celkové rekonstrukci a na základě výše uvedené tabulky je výsledný koeficient 1,05.

Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytové jednotky, oceňovaná a srovnávané bytové jednotky mají odlišné kombinace příslušenství a vybavení bytové jednotky. Do nadstandardního vybavení patří např. klimatizace, do částečného např. kuchyňská linka s vybavením, do pásma ostatní se řadí např. jídelní nábytek. Dále je do pásem zařazeno, zda se v bytové jednotce nachází plynovod a telekomunikace. Stupnice hodnot viz. **tabulka č. 48**.

Tabulka 48 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na příslušenství a vybavení bytové jednotky, [vlastní]

Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytové jednotky			
Kvalitativní pásmo	Hodnota	Kvalitativní pásmo	Hodnota
Nadstandardní vybavení	0,01	Plynovod	0,01
Částečné vybavení	0,02	Internet	0,01
Vestavěná skříň	0,01	Kabelová televize	0,01
Ostatní	0,01		

Oceňovaná bytová jednotka má vybavení částečné, je napojena na plynovod a telekomunikace (internet a TV). Srovnávací bytová jednotka č. 5 z databáze má částečné vybavení, venkovní rolety, 2x vestavěná skříň, není napojena na plynovod a telekomunikace zahrnují internet. Obě jednotky mají částečné vybavení, a tedy je hodnota zatím 1,00. Srovnávací bytová jednotka má navíc 2 vestavěné skříně což přičte hodnotu 0,02 a venkovní rolety, které se řadí do pásma ostatní a přičte se hodnota 0,01 a hodnota prozatím dosáhla 1,03. Oproti oceňované není napojena na plynovod, proto bude odečteno 0,01 a nemá kabelovou televizi a opět se odečte 0,01. Výsledná hodnota koeficientu je 1,01.

Koeficient úpravy na vytápění bytové jednotky nejméně úsporný způsob vytápění představuje dálkové vytápění – přenáší teplo pomocí stanice, která je umístěna mimo bytovou jednotku. Ústřední vytápění snižuje tepelné ztráty, neboť je kotel umístěn v bytovém domě. Nejúspornější je vytápění etážové, protože kotel je přímo v bytové jednotce a uživatel si může regulovat teplo podle svého uvážení. Nejlepším způsobem je vytápění podlahové, kde nesou otopná tělesa a má nízké náklady. Stupnice hodnot viz. **tabulka č. 49**.

Tabulka 49 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na vytápění bytové jednotky, [vlastní]

Koeficient úpravy na vytápění bytové jednotky				
Kvalitativní pásmo	Dálkové	Ústřední plynové	Etážové plynové	Podlahové elektrické
Hodnota	0,00	0,01	0,02	0,03

Oceňovaná bytová jednotka má dálkové vytápění a tedy hodnota 1,00 je přidělena k pásmu dálkové. Například se ocení bytová jednotka, která má dálkové vytápění. Hodnota 1,00 je tedy přidělena k pásmu dálkové viz **tabulka č. 50**.

Tabulka 50 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na vytápění bytové jednotky, [vlastní]

Koeficient úpravy na vytápění bytové jednotky				
Kvalitativní pásmo	Dálkové	Ústřední plynové	Etážové plynové	Podlahové elektrické
Hodnota	1,00	1,01	1,02	1,03

Srovnávací bytová jednotka č. 6 má vytápění ústřední plynové a výsledný koeficient má hodnotu 1,01.

Koeficient úpravy na parkovací možnosti za nejhorší variantu jsou brány parkovací karty, které si občan může sjednat u města za určitý roční poplatek, pokud si nesjedná kartu může v centru města využívat pouze placená parkoviště. Jako lepší varianta je brána ta, kdy mohou obyvatelé bytové domu parkovat zdarma přímo u domu. Jako ty nejlepší varianty jsou brány vlastní parkovací místo a parkování v oploceném areálu u domu s vlastním parkovacím místem. Stupnice hodnot viz. **tabulka č. 51**.

Tabulka 51 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na parkovací možnosti, [vlastní]

Koeficient úpravy na parkovací možnosti				
Kvalitativní pásma	U domu, parkovací karty	U domu, zdarma	Vlastní parkovací místo	Oplocený areál s vlastním parkovacím místem
Hodnota	0,00	0,01	0,03	0,05

Vlastník oceňované bytové jednotky může parkovat u domu na parkovací kartu, hodnota 1,00 je tedy přiřazena k pásmu u domu, parkovací karty viz. **tabulka č. 52**.

Tabulka 52 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na parkovací možnosti, [vlastní]

Koeficient úpravy na parkovací možnosti				
Kvalitativní pásma	U domu, parkovací karty	U domu, zdarma	Vlastní parkovací místo	Oplocený areál s vlastním parkovacím místem
Hodnota	1,00	1,01	1,03	1,05

Vlastník srovnávací bytové jednotky č. 7 může parkovat u domu zdarma a výsledný koeficient má hodnotu 1,01.

Po stanovení jednotlivých koeficientů odlišností u jednotlivých srovnávacích bytových jednotek je vypočten index odlišnosti. Tímto indexem je poté vydělena cena srovnávacího bytu koeficientem redukce na pramen cen. Vypočtená cena pak znamená odvozenou cenu pro oceňovanou bytovou jednotku. Kupní ceny srovnávacích bytových jednotek jsou přepočteny na jednotkovou cenu za m² podlahové plochy.

Výsledná odvozená jednotková cena pro oceňovanou bytovou jednotku je stanovena aritmetickým průměrem díky odvozených jednotkových cen jednotlivých srovnávacích bytových jednotek. Metodou přímého porovnání je cena oceňované bytové jednotky tedy součin průměrné odvozené jednotkové ceny a jeho podlahové plochy. Tato stanovená cena je zaokrouhlena na celé koruny. Výsledkem metody přímého porovnání je tedy obvyklá cena bytové jednotky. Přehled

oceňované a srovnávacích bytových jednotek je uveden v **tabulce č. 53** a výpočet metody přímého porovnání je zobrazen v **tabulce č. 54**. Poté byl opět proveden Grubbsův test na jednotlivé odvozené jednotkové ceny a je uveden v **tabulce č. 55**.

V níže uvedené **tabulce č. 53** je uveden přehled, a to oceňované bytové jednotky a 10 srovnávacích bytových jednotek + informace, které jsou potřebné na stanovení jednotlivých koeficientů odlišnosti.

Tabulka 53 - Přehled bytových jednotek pro metodu přímého porovnání, [vlastní]

Č.	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	<i>Břeclav, ul. Sladová</i>	<i>3+1</i>	<i>61,04</i>	<i>BD-cihla, částečná revitalizace, 6.NP s výtahem, balkon, stav bytu - č. rekonstrukce, č. vybavení, parkování před domem, sklep, vytápění dálkové, plynovod + telekomunikace</i>
1.	Břeclav, ul. Národních hrdinů	3+1	70	BD-panel, č. revitalizace, 3. NP bez výtahu, lodžie, stav bytu – po rekonstrukci, č. vybavení, parkování v oploceném areálu, sklep, vytápění dálkové
2.	Břeclav, ul. Národních hrdinů	3+1	89	BD – cihla, 1. NP bez výtahu, bez balkonu, stav bytu - č. rekonstrukce, č. vybavení, parkování před dome, bez sklepu, vytápění etážové, plynovod
3.	Břeclav, ul. Slovácká	3+1	74	BD – panel, 3. NP s výtahem, 2 balkony, stav bytu – po rekonstrukci, č. vybavení, parkovací karty, sklep, vytápění ústřední plynové,
4.	Břeclav, ul. Fintajsova	3+1	69	BD – cihla, č. revitalizace, 3. NP bez výtahu, s balkonem, stav bytu – po rekonstrukci, č. vybavení + klimatizace, parkovací karty, sklep, vytápění dálkové, plynovod + telekomunikace
5.	Břeclav, ul. Sady 28. října	3+1	72	BD – cihla, 1. NP bez výtahu, bez balkonu, stav bytu – po rekonstrukci, č. vybavení + venkovní rolety, vestavěné skříň, parkování před domem, sklep, vytápění dálkové, telekomunikace
6.	Břeclav, ul. Slovácká	3+1	75	BD – panel, revitalizace, 6. NP s výtahem, 2 balkony, stav bytu – po rekonstrukci, č. vybavení, parkovací karty, sklepní kóje a komora, vytápění ústřední plynové,
7.	Břeclav, ul. Nám. T. G. Masaryka	3+1	67	BD – cihla, 1. NP bez výtahu, lodžie, stav bytu - č. rekonstrukce, č. vybavení, parkování u domu, sklepní kóje, dálkové vytápění
8.	Břeclav, ul. Bratislavská	3+1	70	BD – panel, revitalizace, 4. NP bez výtahu, lodžie, stav bytu – dobrý, č. vybavení + venkovní rolety, vestavěná skříň, vlastní parkovací místo, sklepní kóje, vytápění ústřední plynové
9.	Břeclav, ul. U Splavu	3+1	74	BD – panel, revitalizace, 4. NP bez výtahu, balkon, stav bytu - č. rekonstrukce, č. vybavení + šatna, parkování u domu, sklepní kóje + komora, vytápění ústřední plynové
10.	Břeclav, ul. Slovácká	3+1	73	BD – panel, revitalizace, 5. NP s výtahem, lodžie, stav bytu - č. rekonstrukce, č. vybavení, parkovací karty, sklepní kóje + komora, vytápění ústřední plynové

Tabulka 54 - Výpočet metody přímého porovnání, [vlastní]

Č.	Cena kupní		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceň. objektu odvozená
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²										K1 × ... × K8
1.	2 200 000	31 429	1,00	31 429	1,03	0,95	0,95	1,01	1,05	0,97	1,00	1,05	1,00	31 429
2.	2 200 000	24 719	1,00	24 719	1,09	0,99	1,00	0,90	1,00	0,98	1,02	1,01	0,98	25 223
3.	2 350 000	31 757	1,00	31 757	1,04	0,94	1,00	1,02	1,05	0,97	1,01	1,00	1,03	30 832
4.	2 199 000	31 870	1,00	31 870	1,03	1,00	0,95	1,00	1,05	1,01	1,00	1,00	1,03	30 942
5.	2 087 000	28 986	1,00	28 986	1,04	0,99	1,00	0,95	1,05	1,01	1,00	1,01	1,04	27 871
6.	2 450 000	32 667	1,00	32 667	1,05	0,97	1,00	1,00	1,05	0,97	1,01	1,00	1,04	31 411
7.	2 150 000	32 090	1,00	32 090	1,02	0,99	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,01	0,98	32 745
8.	1 901 000	27 157	1,00	27 157	1,03	0,97	0,95	0,98	0,95	0,99	1,01	1,05	0,93	29 201
9.	2 469 000	33 365	1,00	33 365	1,04	0,97	0,95	0,98	1,00	0,98	1,01	1,01	0,94	35 495
10.	2 300 000	31 507	1,00	31 507	1,04	0,97	1,00	0,99	1,00	0,97	1,01	1,00	0,98	32 150
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny					Celkem průměr								Kč/m ²	30 730
K1 Koeficient úpravy na velikost podlahové plochy bytové jednotky					Minimum								Kč/m ²	25 223
K2 Koeficient úpravy na konstrukci a stav bytového domu					Maximum								Kč/m ²	35 495
K3 Koeficient úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží					Směrodatná výběrová odchylka (s)								Kč/m ²	2 801
K4 Koeficient úpravy na prostory užívané spolu s bytem					Variační koeficient								%	0,0912
K5 Koeficient úpravy na stav bytové jednotky					Pravděpodobná spodní hranice (průměr - s)								Kč/m ²	27 929
K6 Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení bytu					Pravděpodobná horní hranice (průměr + s)								Kč/m ²	33 531
K7 Koeficient úpravy na vytápění bytové jednotky					Cena bytové jednotky stanovená přímým porovnáním								Kč	1 875 753
K8 Koeficient úpravy na parkovací možnosti					Obvyklá cena bytové jednotky dle odborného odhadu								Kč	1 880 000
Koeficient redukce na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00														
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)										

Podle výše uvedené tabulky byl zjištěn průměr odvozené jednotkové ceny ve výši **30 730,- Kč**. Cena bytové jednotky byla vypočtena ve výši **1 875 753,- Kč** a následně byla zaokrouhlena na **1 880 000,- Kč**, což představuje obvyklou cenu bytové jednotky podle odborného odhadu.

Tabulka 55 - Grubbsův test pro odvozené jednotkové ceny, [vlastní]

Poř.č. [n _i]	Cena z databáze	Dtto seřazené MIN - MAX	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	
1	31 429	25 223	Sloupec	1
2	25 223	27 871	n	T_{α} [0,95]
3	30 832	29 201	3	1,150
4	30 942	30 832	4	1,469
5	27 871	30 942	5	1,673
6	31 411	31 429	6	1,822
7	32 745	31 411	7	1,938
8	29 201	32 150	8	2,031
9	35 495	32 745	9	2,109
10	32 150	35 495	10	2,177
Číselné charakteristiky				
Průměr			30 729,90	
Výběrová směrodatná odchylka [s]			2 801,36	
Minimální cena [x₁]			25 223,00	
Maximální cena [x_n]			35 495,00	
$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$			1,9658	
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$			1,7010	
Počet prvků [n]			10	
Testová kritéria				
Vybraná hladina významnosti [sloupec]			1	
1. posouzení	T₁, T_n	T_{nα}	Podmínky pro zamítnutí	
Test H₀: T₁ ≥ T_{1α}?	1,9658	2,177	Ho nezamítáme, nejnižší hodnotu nevylučujeme	
Test H₀: T_n ≥ T_{nα}?	1,7010	2,177	Ho nezamítáme, nejvyšší hodnotu nevylučujeme	

Podle výše uvedené tabulky bylo zjištěno, že Grubbsův test nevyloučil žádnou odvozenou jednotkovou cenu jako extrémní hodnotu

4.4 STANOVENÍ POJISTNÉ HODNOTY PODLE METODIK POJIŠŤOVEN

K zvoleným nemovitostem jsem osobně navštívila vybrané pojišťovny a podle jejich metodik byly stanoveny minimální pojistné hodnoty nemovitostí, aby nedocházelo k tzv. podpojištění.

Minimální pojistná hodnota se stanovuje: součin celkové plochy všech podlaží objektu v m² a odpovídající hodnoty v Kč/m².

U rodinného domu a rekreační chaty byla uvedena zastavěná plocha stejně jako je vypočtena v kapitole 4.2, u bytové jednotky byla uvedena celková podlahová plocha, přičemž pro zjištění obvyklé ceny bytu, byla podlahová plocha upravena, že byly odečteny plochy balkónu a sklepu, a tedy byla podlahová plocha při ocenění nižší než při stanovení minimální pojistné hodnoty.

Jak již bylo zmíněno výše rodinný dům a rekreační chatu pojišťovny pojišťují na cenu novou a bytovou jednotku na cenu obvyklou. Popis pojišťoven, jednotlivé varianty pojištění a důležité informace z VPP jsou uvedeny v kapitole č. 2.8. Všechny pojistné smlouvy jsou uvedeny v **příloze č. 10**.

4.4.1 Česká pojišťovna

Na základě uvedení všech potřebných údajů byly sestaveny nezávazné pojistné smlouvy, varianta pojištění byla zvolena Exclusive. Minimální pojistná hodnota byla stanovena PC programem, který má pojišťovna k dispozici, podle jakých parametrů výpočet získá není klientovi znám, z důvodu utajení informací před konkurencí. V pojistných smlouvách pro nemovitosti nebyly stanoveny žádné výluky. Níže jsou uvedeny minimální pojistné hodnoty pro RD, bytovou jednotku a rekreační chatu.

Rodinný dům

Pro výpočet pojistné hodnoty rodinného domu je potřeba znát zastavěnou plochu, typ střechy, počet podlaží, zda je dům podsklepen a zda má obytné podkroví. Oceňovaný dům je 2 podlažní, podsklepený, se sklonitou střechou a bez obytného podkroví.

Pro stanovení pojistné hodnoty byly nutné tyto údaje: zastavěná plocha, typ střechy, počet podlaží a zda je dům podsklepen. Souhrn pojistné smlouvy je uveden v **tabulce č. 56**.

Bytová jednotka

Pro výpočet minimální pojistné hodnoty pro bytovou jednotku je nutné znát tyto údaje: celková plocha bytu, ve kterém podlaží se byt nachází. Mnou zvolený byt se nachází v 5. patře a jeho celková plocha činí 66 m². Shrnutí pojistné hodnoty je zobrazeno v **tabulce č. 57**.

Rekreační chata

K určení pojistné hodnoty pro rekreační budovu je třeba uvést zastavěnou plochu, typ střechy, počet podlaží, typ konstrukce (dřevěná/cihlová), zda je podsklepená a jestli má obytné podkroví. Oceňovaná rekreační chata má celkovou zastavěnou plochu 23 m², je dřevěná jednopodlažní, nepodsklepená, se sklonitou střechou a bez obytného podkroví.

Původní základní cena byla stanovena na 20 000,- Kč/m². Podle podmínek pojišťovny se, ale budova musí pojistit min. na 500 000,- Kč, aby se to pojišťovně vyplatilo. **V tabulce č. 58** je shrnuta minimální pojistná hodnota.

U všech pojistných smluv byla ze strany pojišťovny nabídnuta obchodní sleva na ročním pojištění, a to ve výši 12 %.

Tabulka 56 - ČP – pojistná hodnota RD, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	15 923,081, -	-
Varianta pojištění	-	Exclusive
Spoluúčast (majetek)	3 000,-	-
Spoluúčast (povodeň)	1 % min. 10 000,-	-
Roční pojistné	20 618,-	-
Sleva na pojistné (12 %)	2 474,-	-
Roční pojistné po slevě	18 144,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	6 688 000,-	-

Tabulka 57 - ČP – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	22 000, -	-
Varianta pojištění	-	Exclusive
Spoluúčast (majetek)	3 000,-	-
Spoluúčast (povodeň)	1 % min. 10 000,-	-
Roční pojistné	2 045,-	-
Sleva na pojistné (12 %)	245,-	-
Roční pojistné po slevě	1 800,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	1 452 000,-	-

Tabulka 58 - ČP – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	23 913, -	-
Varianta pojištění	-	Exclusive
Spoluúčast (majetek)	3 000,-	-
Spoluúčast (povodeň)	1 % min. 10 000,-	-
Roční pojistné	10 186,-	-
Sleva na pojistné (12 %)	1 222,-	-
Roční pojistné po slevě	8 964,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	550 000,-	-

ČPP

Uvedeny stejné informace jako v předchozím případě. Varianta pojištění zvolena OPTI a výše slevy na roční pojistné byla nabídnuta ve výši 30 %. V pojistných smlouvách nebyly sjednány žádné výluky. Souhrny pojistných smluv RD, bytové jednotky a rekreační chaty jsou uvedeny v **tabulkách č. 59,60,61.**

Tabulka 59 - ČPP – pojistná hodnota RD, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	10 500, -	-
Varianta pojištění	-	Opti
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Roční pojistné	9 757,-	-
Sleva na pojistné (30 %)	2 927,-	-
Roční pojistné po slevě	6 830,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	4 410 000,-	-

Tabulka 60 - ČPP – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	13 500, -	-
Varianta pojištění	-	Opti
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Roční pojistné	1 893,-	-
Sleva na pojistné (30 %)	568,-	-
Roční pojistné po slevě	1 325,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	891 000,-	-

Tabulka 61- ČPP – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	15 217, -	-
Varianta pojištění	-	Opti
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Roční pojistné	644,-	-
Sleva na pojistné (30 %)	193,-	-
Roční pojistné po slevě	451,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	350 000,-	-

Kooperativa

Postup u pojistné smlouvy zůstává stejný. Varianta pojištění byla sjednána PRIMA a výše slevy na roční pojistné byla nabídnuta ve výši 30 %. U rodinného domu a bytové jednotky nebyla sjednána žádná výluka, ale u rekreační chaty byla sjednána výluka z pojištění – škody způsobené povodní nebo záplavou. Tato výluka byla navržena ze strany pojišťovny, na základě jejich programů, které vyhodnocují povodňové zóny, pozemek, na kterém se nachází pojišťovaná rekreační chata spadá do rizika IV. – vysoké (nepojistitelné), aby tedy mohla být uzavřena pojistná smlouva musela být tato výluka zaznamenána.

Při stanovení pojistné hodnoty instituce provede zařazení provedení nemovitosti, které se dělí na 3 kategorie:

- **účelné** – starší budova, které obvykle chybí část vybavenosti např: vodovod, koupelna, ústřední topení, WC,
- **běžné** – nemovitost je řešena funkčně a je vybavena standardně použitými konstrukčními prvky a její materiály jsou převážně ve střední a nižší cenové hladině,
- **nadstandardní** – nemovitost je řešena reprezentativně, je vybavena komfortními konstrukčními prvky a její materiály jsou ve vyšší cenové hladině. Oproti běžnému provedení je tato budova i lépe zabezpečena.

Všechny oceňované stavby spadají do provedené běžného. Rekapitulace stanovení pojistných hodnot jsou uvedeny v **tabulkách č. 62,63,64.**

Tabulka 62- Kooperativa – pojistná hodnota RD, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	10 500, -	-
Varianta pojištění	-	Prima
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Spoluúčast (povodeň)	1 % min. 10 000,-	-
Roční pojistné	14 146,-	-
Sleva na pojistné (5 %)	707,-	-
Roční pojistné po slevě	13 438,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	6 426 000,-	-

Tabulka 63 - Kooperativa – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	20 000, -	-
Varianta pojištění	-	Prima
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Spoluúčast (povodeň)	1 % min. 10 000,-	-
Roční pojistné	1 056,-	-
Sleva na pojistné (5 %)	53,-	-
Roční pojistné po slevě	1 003,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	1 320 000,-	-

Tabulka 64 - Kooperativa – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	18 300, -	-
Varianta pojištění	-	Prima
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Spoluúčast (povodeň)	1 % min. 10 000,-	-
Roční pojistné	731,-	-
Sleva na pojistné (5 %)	37,-	-
Roční pojistné po slevě	694,-	-
Výluka	-	povodeň
Pojistná hodnota	420 900,-	-

AXA

U této společnosti byla sjednána varianta Klasik a obchodní sleva na ročním pojistném byla nabídnuta u rodinného domu ve výši 25 % a u bytové jednotky a rekreační chaty 15 %. U pojistných

smluv nebyla sjednána žádná výluka. Shrnutí informací z pojistných smluv jsou zobrazena v **tabulkách č. 65,66,67.**

Tabulka 65 - AXA – pojistná hodnota RD, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	25 562, -	-
Varianta pojištění	-	Klasik
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Roční pojistné	14 416,-	-
Sleva na pojistné (25 %)	3 604,-	-
Roční pojistné po slevě	10 812,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	10 736 000,-	-

Tabulka 66 - AXA – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	5 000, -	-
Varianta pojištění	-	Klasik
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Roční pojistné	1 111,-	-
Sleva na pojistné (15 %)	167,-	-
Roční pojistné po slevě	944,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	330 000,-	-

Tabulka 67 - AXA – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	17 607, -	-
Varianta pojištění	-	Klasik
Spoluúčast (majetek)	1 000,-	-
Roční pojistné	1 830,-	-
Sleva na pojistné (15 %)	275,-	-
Roční pojistné po slevě	1 555,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	405 000,-	-

ČSOB

V pojistných smlouvách byla zvolena varianta Dominant a obchodní sleva činí 3 %. U pojistných smluv nebyla sjednána žádná výluka. Souhrn z pojistných smluv je uveden v **tabulkách č. 68,69,70.**

Tabulka 68 - ČSOB – pojistná hodnota RD, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	12 022, -	-
Varianta pojištění	-	Dominant
Spoluúčast (majetek)	500,-	-
Roční pojistné	5 448,-	-
Doplňkové pojistné (povodeň)	3 029,-	-
Celkové roční pojistné	8 477,-	-
Sleva na pojistné (3 %)	254,-	-
Roční pojistné po slevě	8 222,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	5 049 240,-	-

Tabulka 69 - ČSOB – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	16 280, -	-
Varianta pojištění	-	Dominant
Spoluúčast (majetek)	500,-	-
Roční pojistné	1 513,-	-
Doplňkové pojistné (povodeň)	644,-	-
Celkové roční pojistné	2 157,-	-
Sleva na pojistné (3 %)	65,-	-
Roční pojistné po slevě	2 092,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	1 074 480,-	-

Tabulka 70 - ČSOB – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]

Položka	Částka (Kč)	Ostatní
Základní cena za m ²	9 174, -	-
Varianta pojištění	-	Dominant
Spoluúčast (majetek)	500,-	-
Roční pojistné	658,-	-
Doplňkové pojistné (povodeň)	189,-	-
Celkové roční pojistné	847,-	-
Sleva na pojistné (3 %)	25,-	-
Roční pojistné po slevě	822,-	-
Výluka	-	-
Pojistná hodnota	211 000,-	-

5 ANALÝZA VÝSLEDKŮ A JEJICH POROVNÁNÍ

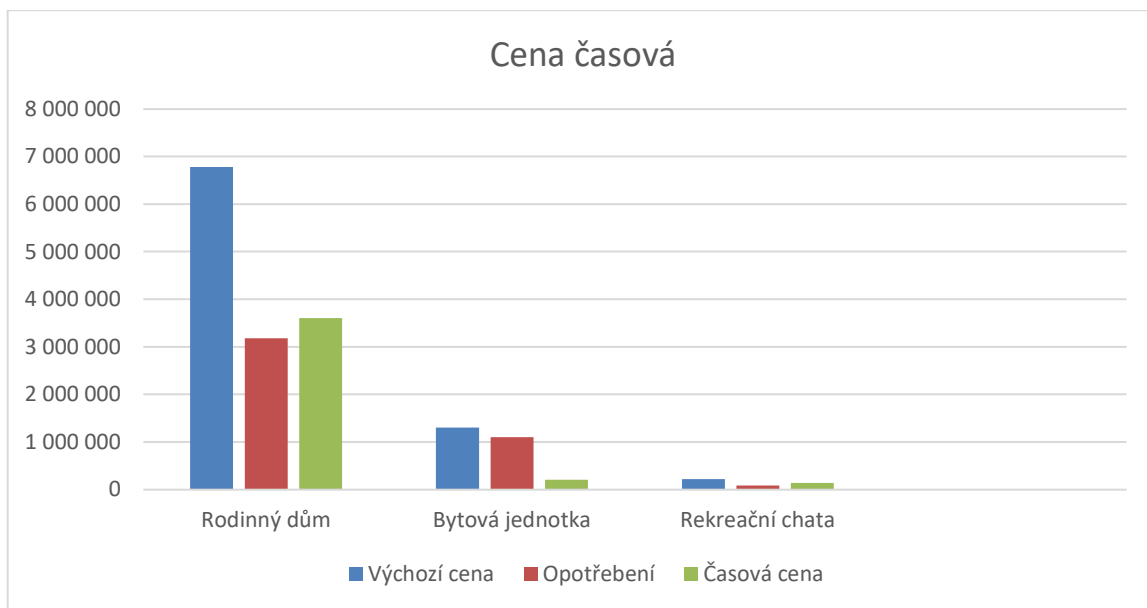
V této kapitole bude rekapitulace všech dosažených výsledků, jejich analýza a porovnání. V níže uvedených tabulkách budou shrnuty výsledné hodnoty z nákladového ocenění, metody přímého porovnání a minimálních pojistných hodnot pro rodinný dům, rekreační chatu, bytovou jednotku od všech pojišťoven. Následně budou graficky porovnány a okomentovány výsledky. Výchozí cena rodinného domu a rekreační chaty, obvyklá cena bytové jednotky budou porovnány s cenami od pojišťoven. Nadále bude navržen optimální postup ocenění nemovité věci pro potřeby pojišťoven.

5.1 REKAPITULACE, ANALÝZA VÝSLEDKŮ Z OCEŇOVÁNÍ

Níže uvedená **tabulka č. 71** zobrazuje výsledné hodnoty, které byly dosaženy oceněním nákladovou metodou a metodou přímého porovnání. Jednou problematikou diplomové práce je ocenění věcnou hodnotu což nám představuje cena časová, a proto byla tato hodnota vypočítána. Jak již výše bylo zmíněno u rekreační chaty a rodinného pojišťovny pracují s cenou novou, což ve vypracované nákladové metodě představuje výchozí cena. U bytové jednotky pracují pojišťovny s cenou obvyklou, která byla dosažena metodou přímého porovnání. Nadále tedy budou ceny výchozí RD a RCH porovnány s novými cenami od pojišťoven a obvyklá cena bytové jednotky bude porovnána s hodnotami od pojišťoven. Časové ceny byly zjištěny, aby byla dodržena problematika a byl splněn cíl práce. Analýza je uvedena **v grafu č. 3**.

Tabulka 71 – Rekapitulace výsledků ocenění nákladovou metodou a metodou přímého porovnání, [vlastní]

Položka	Výchozí cena	Výše opotřebení (%)	Časová cena
Rodinný dům	6 780 620,-	46,89	3 600 930,-
Rekreační chata	214 960,-	38,39	132 440,-
Bytová jednotka	1 302 210,-	84,59	200 660,-
Metoda přímého porovnání			
Položka	Obvyklá cena (Kč)		
Bytová jednotka	1 880 000,-		



Graf 3 - Porovnání ceny výchozí, opotřebení a časové, [vlastní]

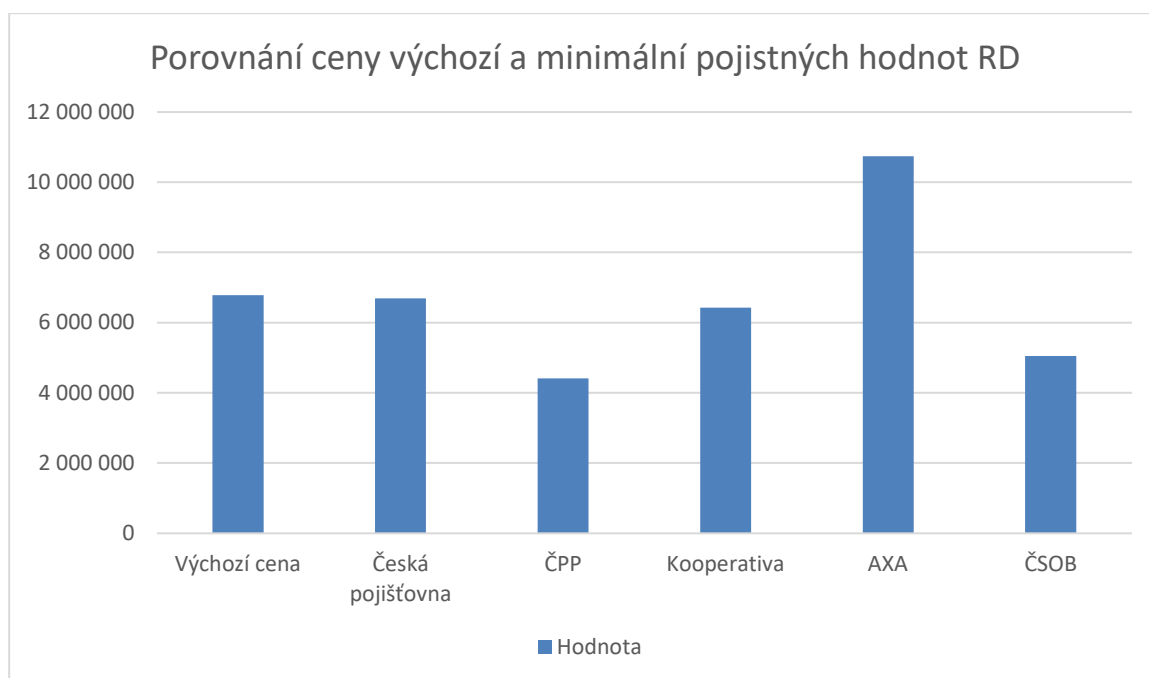
V grafu č. 3 je zobrazena výchozí cena, opotřebení a časová cena RD, RCH a bytové jednotky. Z grafu je viditelné, že největší opotřebení bylo u bytové jednotky, je to dáno i tím, že bytový dům byl postaven již v roce 1965 a do současnosti prošel jen částečnou revitalizací, bytová jednotka má některé prvky také původní a prošla jen částečnou rekonstrukcí. Poté následuje rodinný dům a nejmenší opotřebení má rekreační chata, důvodem může být, že ze všech objektů byla postavena nejpozději, a i prvky konstrukce jsou tedy nejmladší.

5.2 REKAPITULACE, ANALÝZA A POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ CENY VÝCHOZÍ A MINIMÁLNÍCH POJISTNÝCH HODNOT RODINNÉHO DOMU

V níže uvedené tabulce č. 72 je uvedena rekapitulace všech minimálních pojistných hodnot, ročního pojistného, slev na roční pojistné a roční pojistné po slevě, které byly získány od zvolených pojišťoven pro rodinný dům. V grafu č. 4 je provedeno porovnání výsledků.

Tabulka 72 - Rekapitulace výsledků minimální pojistné hodnoty pro rodinný dům, [vlastní]

Rekapitulace pojistných hodnot rodinného domu				
Pojišťovna	Roční pojistné	Sleva na pojistném (%)	Roční pojistné po slevě	Minimální pojistná hodnota
Česká pojišťovna	20 618,-	12	18 144,-	6 688 000,-
ČPP	9 757,-	30	6 830,-	4 410 000,-
Kooperativa	14 146,-	5	13 438,-	6 426 000,-
AXA	14 416,-	25	10 812,-	10 736 000,-
ČSOB	8 477,-	3	8 222,-	5 049 240,-



Graf 4 - Porovnání ceny výchozí a pojistných hodnot RD, [vlastní]

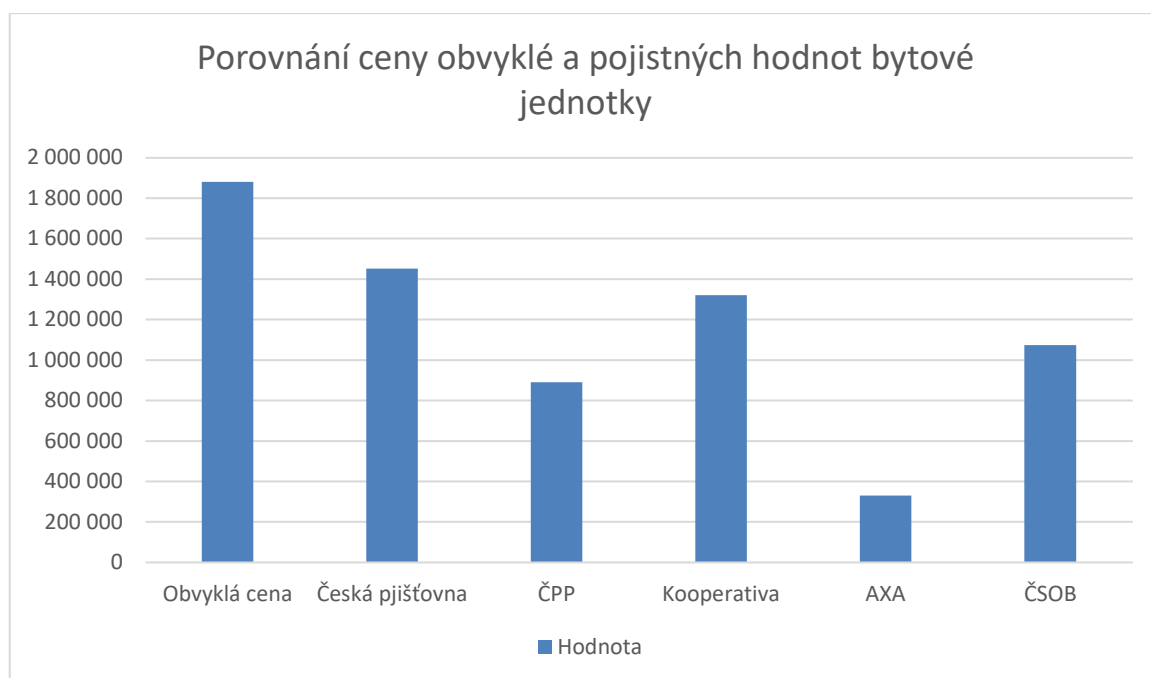
Podle uvedeného grafu je zřejmé, že se zjištěné ceně z nákladového ocenění nejvíce blíží pojistné hodnoty Kooperativy a České pojišťovny, dále následuje ČSOB poté ČPP a nejhůře je na tom AXA, u které je pojistná hodnota příliš vysoká. Na základě tohoto zjištění by tedy pro pojištění byla nejlepší varianta zvolit Kooperativu anebo Českou pojišťovnu.

5.3 REKAPITULACE, ANALÝZA A POROVNÁNÍ CENY OBVYKLÉ A MINIMÁLNÍCH POJISTNÝCH HODNOT BYTOVÉ JEDNOTKY

V tabulce č. 73 je zobrazena rekapitulace všech minimálních pojistných hodnot, ročního pojistného, slev na roční pojistné a roční pojistné po slevě, které byly získány od zvolených pojišťoven pro bytovou jednotku. V grafu č. 5 je provedeno porovnání výsledků.

Tabulka 73 - Rekapitulace výsledků minimální pojistné hodnoty bytové jednotky, [vlastní]

Rekapitulace pojistných hodnot bytové jednotky				
Pojišťovna	Roční pojistné	Sleva na pojistném (%)	Roční pojistné po slevě	Minimální pojistná hodnota
Česká pojišťovna	2 045,-	12	1 800,-	1 452 000,-
ČPP	1 893,-	30	1 325,-	891 000,-
Kooperativa	1 056,-	5	1 003,-	1 320 000,-
AXA	1 111,-	15	944,-	330 000,-
ČSOB	2 157,-	3	2 092,-	1 074 480,-



Graf 5 - Porovnání ceny obvyklé a pojistných hodnot pro bytovou jednotku, [vlastní]

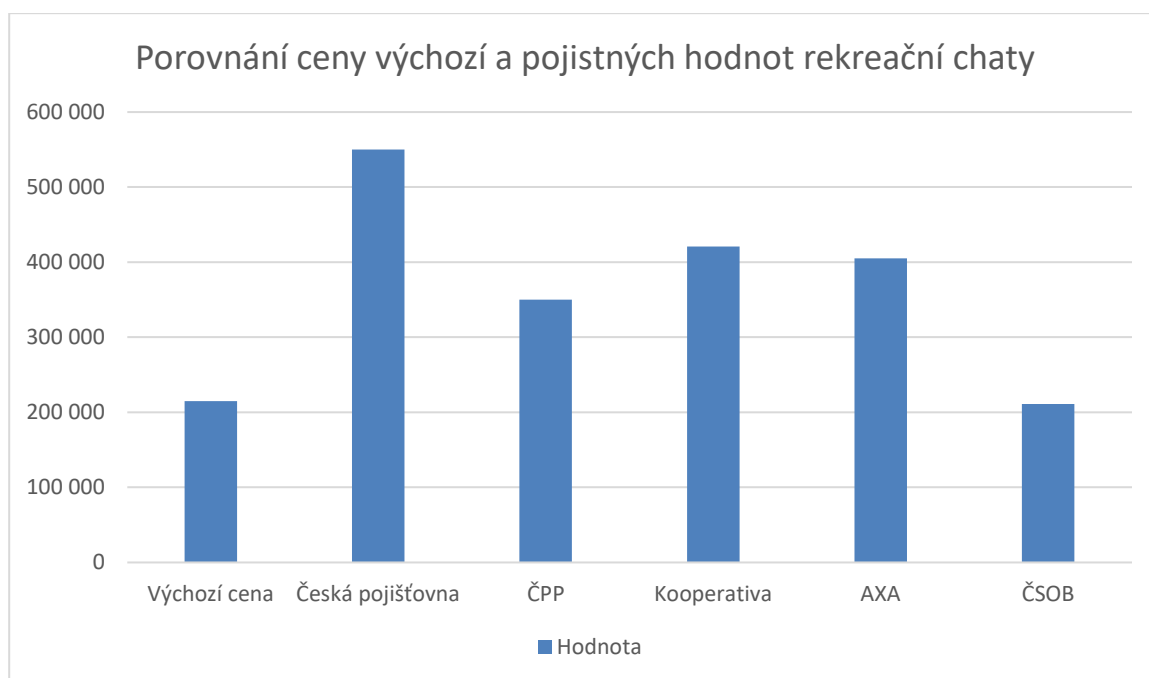
Na základě grafu je zřejmé, že všechny nabízené minimální pojistné hodnoty byly nižší než stanovená cena obvyklá. Stejně jako v předchozím případě se ceně obvyklé nejvíce přibližuje Česká pojišťovna a Kooperativa, dále ČSOB a ČPP a opět nejhůře AXA, která nabídla pojistnou hodnotu nejnižší. Pokud by šlo o zvolení pojišťovny, která se nejvíce blížila ceně obvyklé stanovenou metodou přímého porovnání, opět by se rozhodovalo mezi Českou pojišťovnou a Kooperativou.

5.4 REKAPITULACE, ANALÝZA, POROVNÁNÍ VÝSLEDKŮ CENY VÝCHOZÍ A MINIMÁLNÍCH POJISTNÝCH HODNOT REKREAČNÍ CHATY

Rekapitulace všech minimálních pojistných hodnot, ročního pojistného, slev na roční pojistné a roční pojistné po slevě, které byly získány od zvolených pojišťoven pro rekreační chatu je zobrazena v tabulce č. 74 je zobrazena. V grafu č. 6 je provedeno porovnání výsledků

Tabulka 74 - Rekapitulace výsledků minimální pojistné hodnoty pro rekreační chatu, [vlastní]

Rekapitulace pojistných hodnot rekreační chaty				
Pojišťovna	Roční pojistné	Sleva na pojistném (%)	Roční pojistné po slevě	Minimální pojistná hodnota
Česká pojišťovna	10 186,-	12	8 964,-	550 000,-
ČPP	644,-	30	451,-	350 000,-
Kooperativa	731,-	5	694,-	420 900,-
AXA	1 830,-	15	1 555,-	405 000,-
ČSOB	847,-	3	822,-	211 000,-



Graf 6 - Porovnání ceny výchozí a pojistných hodnot pro rekreační chatu, [vlastní]

Z tohoto grafu lze vyčíst, že všechny pojišťovny nabízejí vyšší pojistnou hodnotu, než je cena výchozí. Česká pojišťovna, ale nabízí vyšší hodnotu, protože, aby se pojištění vyplatilo musela být rekreační chatu pojištěna alespoň na 500 000,- Kč. U Kooperativy a AXA je třeba zmínit, že v pojistné smlouvě musela být sjednána výluka záplavy, tzn. že rekreační chatu pojistí, ale pokud by byla pojistná událost z důvodu záplavy, pojistné plnění neposkytne z důvodu této výluky. Na konec tedy zbývá ČPP a ČSOB, které byly výchozí ceně se svými hodnotami nejbliže.

5.5 NAVRŽENÍ OPTIMÁLNÍHO POSTUPU

V této kapitole bude navržen optimální postup ocenění nemovité věci pro potřeby pojišťoven. Jak je známo už z vyšších kapitol byla pro porovnání cen zjištěných z metod ocenění s pojistnými hodnotami použita nákladová metoda ocenění pro rodinný dům a rekreační chatu, aby byla zjištěna cena nová (výchozí) a metoda přímého porovnání u bytové jednotky, aby byla vypočtena cena obvyklá. Tyto výsledné hodnoty pak byly porovnány s pojistnými hodnotami a bylo možné určit, která pojišťovna byla se svými výsledky nejbliže hodnotě ocenění. Je důležité připomenout, že když byly osobně navštíveny pojišťovny a sjednávány pojistné smlouvy tak v současnosti zaměstnanci vše zaznamenávají do PC programu, který minimální pojistnou hodnotu na základě informací od klienta vypočte.

Pojišťovny nevytváří pojistnou hodnotu na základě nějakého předpisu, ale podle svých podmínek. Z důvodu konkurence na trhu nechtějí pojišťovny své výpočty uvádět, a dokonce i zaměstnanci někdy neví, jak samotný PC program hodnotu počítá. Klient tedy uvede informace o nemovité věci a následně jemu poskytnuta pojistná smlouva, která zahrnuje minimální pojistnou

hodnotu, roční pojistné, výluky z pojištění a může na základě svých požadavků si sjednat i doplňkové pojištění. Musí se zdůraznit, že klient odpovídá za sjednanou pojistnou hodnotu. Pojišťovna pouze nabídne minimální pojistnou hodnotu a závisí na klientovi, zda s částkou souhlasí anebo ji chce snížit nebo zvýší. U zvýšení však hrozí přepojištění a u snížení naopak podpojištění.

Co se tedy týká optimálního postupu je důležité si zjistit o nemovité věci základní informace pro pojištění (konstrukci, podlahovou plochu, obestavěný prostor atd.). Dále následuje ocenění nemovité věci, to může být na základě znaleckého posudku anebo pokud má osoba, která nemovitou věc pojišťuje dostačující znalosti a praxi v oboru může si nemovitou věc ocenit podle některé metody pro oceňování. Po tomto následuje návštěva pojišťovny, tam se sjednají základní podmínky a bude vytvořena pojistná smlouva. Pak už vše závisí jen na klientovi. Jelikož mají pojišťovny v současnosti rozdílné pojistné podmínky, je doporučeno obejít více těchto institucí a na základě vlastního uvážení a nabídek se rozmyslet pro kterou pojišťovnu se osoba rozhodne a jakou pojistnou smlouvu si sjedná.

Optimální postup pro ocenění

1. Návštěva pojišťovny

Při návštěvě pojišťovny se zjistí, na jakou cenu se bude pojistná smlouva uzavírat. Pojišťovny pojišťují objekty na cenu novou, časovou, jinou (většinou obvyklou).

2. Výběr metody a ocenění nemovité věci

Po zjištění, na jakou cenu pojišťovna bude nemovitou věc pojišťovat se vybere metoda ocenění, aby byla tato cena získána a provede se ocenění nemovité věci. Ocenění si může provést osoba sama na základě vědomostí či praxe v oboru anebo na základě znaleckého posudku.

3. Srovnání ceny z ocenění a minimální pojistné hodnoty

V této fázi je už známá cena získána pomocí ocenění a může se porovnat s hodnotou, kterou nabídla pojišťovna. Pro tuto fázi je lepší navštívit více pojišťoven a nechat si vystavit nezávazné pojistné smlouvy.

4. Uzavření pojistné smlouvy

V tomto bodě si už osoba, která chce pojistit nemovitou věc rozhodne, kterou pojišťovací institucí si zvolí pro uzavření pojistné smlouvy na pojištění své nemovité věci. V rámci smlouvy si může sjednat doplňkové pojištění podle svých požadavků.

V této práci se pojistná hodnota u rodinného domu a rekreační chaty stanovovala na cenu novou a byl tedy zvolen nákladový způsob ocenění. Bytová jednotka se stanovovala na cenu obvyklou a pro její získání byla vybrána metoda přímého porovnání. Po získání ceny ocenění se může porovnat s nabízenou minimální pojistnou hodnotu a bude zjištěno, zda hodnoty sobě odpovídají.

6 ZÁVĚR

V rámci zpracování této práce byl na začátku proveden popis základních pojmů, jednotlivých metod ocenění, pojmů z oblasti pojišťovnictví a popis zvolených pojišťoven. Dále pak popis města Břeclav, který byl zaměřen na občanskou vybavenost a nabídku nemovitých věcí k prodeji v současnosti. Pak bylo proveden popis postupu a jednotlivých koeficientů u metod ocenění nemovitých věcí.

Hlavním cílem této práce bylo na základě stavebně-technické popisu vybraných staveb provést ocenění věcnou hodnotou, následně stanovit pojistnou hodnotu, tyto výsledky porovnat a navrhnout optimální postup ocenění nemovité věci pro potřeby pojišťovny.

Pro splnění cílů byl nejprve proveden stavebně-technický popis vybraných nemovitých věcí, stanoven obestavěný prostor a podlahová plocha. Poté následovaly metody ocenění. Byla zvolena nákladová metoda, kterou byly získány časové ceny objektů a výchozí cena rodinného domu a rekreační chaty. Poté následovala metoda přímého porovnání, pomocí které byla dosažena obvyklá cena bytové jednotky. Pro získání minimálních pojistných hodnot byly osobně navštíveno 5 pojišťoven a sjednány nezávazné pojistné smlouvy. Po získání těchto údajů bylo provedeno porovnání těchto hodnot a na základě toho byla možnost vidět, která pojišťovna je svými hodnotami nejbližší cenám, které byly získány oceněním.

Z výsledků, kterých byla dosaženo v této diplomové práci by tedy pro stanovení minimální pojistné hodnoty rodinného domu by byla zvolena Česká pojišťovna, pro rekreační chatu Česká podnikatelská pojišťovna a pro bytovou jednotku Česká pojišťovna.

Na závěr lze říct, že v současnosti pojišťovny nestanovují pojistné hodnoty na základě předpisu, který by platil pro všechny. Mají své vlastní PC programy, varianty pojištění a pojistné podmínky. Závisí tedy na klientovi, jakou pojišťovnu si zvolí a na jakou hodnotu a s jakými podmínkami si sjedná pojistnou smlouvu. Pojišťovna v případě pojistné události jedná na základě sjednané pojistné smlouvy. Proto je všem klientům doporučeno ocenit si nemovitou věc, kterou chce pojistit, navštívit pojišťovny a na základě svého uvážení a přání si zvolit, která mu nejvíce vyhovovat a co nejlépe si sjednat pojistnou smlouvu, aby v budoucnosti nedocházelo k problémům v případě řešení pojistné smlouvy.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] NEMEČEK, A. a JANATA J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. Praha: C.H.Beck, 2010, 192 s. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [2] KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 63 s. ISBN 978-80-214-4556-7.
- [3] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] HEŘMAN, J. *Oceňování majetku*. 1. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta podnikohospodářská, 2005, 149 s. ISBN 80-245-0967-9.
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2012, částka 33, s. 1026-1365. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [6] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2013, částka 99, s. 2674-2693. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=z%C3%A1kon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [7] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1997, částka 54, s. 2868 - 2877. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [8] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2006, částka 63, s. 2226-2290. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [9] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2009, částka 81, s. 3702-3719. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=268/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>

- [10] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 72/1994 Sb., který se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1994, částka 22, s. 552 - 562. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka zakonu/SearchResult.aspx?q=72/1994&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2012, částka 163, s. 6956-6960. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirkazakonu/SearchResult.aspx?q=501/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [12] ČESKÁ REPUBLIKA. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2013, částka 143, s. 6589-6593. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka zakonu/SearchResult.aspx?q=366/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [13] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2013, částka 173, s. 7422-7611. Dostupné také z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka zakonu/SearchResult.aspx?q=441/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo zakona smlouvy>
- [14] ČESKÁ REPUBLIKA. ČSN 73 4055. *Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*, 1963.
- [15] *International Valuation Standards 2017*. Jesenice: Ekopress, 2018. 238 s. ISBN 978-80-87865-44-6
- [16] *Pojistný trh v České republice* [online]. [cit. 2020 03 05]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/pojistovnictvi/pojistny-trh-v-ceske-republice>
- [17] *Pojistná smlouva* [online]. [cit. 2019 09 04]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/pojistna-smlouva>
- [18] *O pojišťovně Kooperativa* [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.koop.cz/pojistovna-kooperativa/o-pojistovne-kooperativa>
- [19] *O nás* [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.generaliceska.cz/o-nas>
- [20] *Pojišťovna* [online]. [cit. 2020 05 12]. Dostupné z: <https://www.axa.cz/o-nas/skupinaaxa/spolecnosti-skupiny-axa/pojistovna/obsah/axa-pojistovna-a-s/>
- [21] *O pojišťovně* [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.csobpoj.cz/o-spolecnosti>
- [22] *Profil* [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.cpp.cz/profil/>

- [23] VÁVROVÁ, Eva. *Pojišťovnictví I*. Brno: Mendelova univerzita, 2013. ISBN 978-80-7375-748-7.
- [24] Dokumenty k pojištění [online]. [cit. 2020 05 12]. Dostupné z: <https://www.koop.cz/pojisteni/pojisteni-majetku/pojisteni-rodineho-domu>
- [25] Dokumenty [online]. [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.generaliceska.cz/pojisteni-majetku>
- [26] Dokumenty ke stažení [online]. [cit. 2020- 05 21]. Dostupné z: <https://www.axa.cz/produkty/domov/dokumenty-ke-stazeni/obsah/dokumenty-ke-stazeni/>
- [27] Dokumenty ke stažení [online]. [cit. 2020-05-21]. Dostupné z: <https://www.csobpoj.cz/dokumenty-ke-stazeni>
- [28] Pojištění majetku a odpovědnosti [online]. [cit. 2020-05-21]. Dostupné z: <https://www.cpp.cz/pojisteni-majetku-a-odpovednosti>
- [29] Město Břeclav [online]. [cit. 2020-04-20]. Dostupné z: <https://breclav.eu/historie-a-soucasnost>
- [30] Mapa ČR s vyznačeným okresem Břeclav [online]. [cit. 2020-04-20]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_B%C5%99eclav
- [31] Strategický plán rozvoje města Břeclavi [online]. breclav.eu [citace 2020-03-12]. Dostupné z: http://www.breclav.eu/file/25018_1_1
- [32] SLDB 2011 [online]. [cit. 2020 04 20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/statistiky?p_p_id=3&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_3_struts_action=%2Fsearch%2Fsearch&_3_redirect=%2Fc%2Fportal%2Flayout%3Fp_l_id%3D20137706%26p_v_l_s_g_id%3D0&_3_keywords=SLDB+2011+B%C5%99eclav&_3_groupId=0
- [33] Mapy.cz [online]. [cit. 2020 04 20]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.8829911&y=48.7730873&z=17&source=addr&id=10828607>
- [34] Mapy.cz [online]. [cit. 2020 04 20]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.8829911&y=48.7730873&z=17&source=addr&id=10828607>
- [35] Katastrální mapa + ortofoto [online]. [cit. 2020-04-20]. Dostupné z: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2766286704&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Předpokládaná životnost staveb, [13].....	30
Tabulka 2 - Varianty pojištění, [vlastní].....	43
Tabulka 3 - Výsledky SLDB 2011, [32].....	53
Tabulka 4 - Výskyt RD v Břeclavi, [vlastní].....	55
Tabulka 5 - Výskyt bytových jednotek v Břeclavi, [vlastní].....	56
Tabulka 6 - Výpočet OP rodinného domu, [vlastní].....	59
Tabulka 7 - Výpočet zastavěné ploch, [vlastní].....	59
Tabulka 8 – PP bytové jednotky pro pojišťovny, [vlastní].....	62
Tabulka 9 - PP bytové jednotky pro nákladové ocenění, [vlastní].....	63
Tabulka 10 - PP bytové jednotky pro metodu přímého porovnání, [vlastní].....	63
Tabulka 11 - Výpočet OP rekreační chaty, [vlastní].....	65
Tabulka 12 - Výpočet zastavěné plochy RCH, [vlastní].....	66
Tabulka 13 - Typy konstrukce RD, rekr. chalupy, domky, [13].....	67
Tabulka 14 - Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru RD, rekreačních chalup a rekreačních domků, [13].....	67
Tabulka 15 - Koeficient polohový, [13].....	68
Tabulka 16 - Koeficienty změn cen staveb, [13].....	68
Tabulka 17 - Výpočet RD, [vlastní].....	69
Tabulka 18 – Rekonstrukce RD, [vlastní].....	69
Tabulka 19 - Koeficient vybavení, [vlastní].....	69
Tabulka 20 – Výpočet koeficientu K ₄ – RD, [vlastní].....	70
Tabulka 21 – Výpočet opotřebení – RD, [vlastní].....	71
Tabulka 22 - Výpočet ceny ke dni odhadu, [vlastní].....	72
Tabulka 23 - Typy budov a základní ceny, [13].....	73
Tabulka 24 - Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, [13].....	74
Tabulka 25 - Koeficient změny stavby, [13].....	74
Tabulka 26 - Výpočet ceny bytové jednotky, [vlastní].....	75
Tabulka 27 - Rekonstrukce bytové jednotky, [vlastní].....	75
Tabulka 28 - Výpočet koeficientu K ₄ – bytová jednotka, [vlastní].....	76
Tabulka 29 - Výpočet opotřebení – bytová jednotka, [vlastní].....	77
Tabulka 30 - Výpočet ceny ke dni odhadu – bytová jednotka, [vlastní].....	78
Tabulka 31 - Typ stavby podle druhu svislé konstrukce a zastřešení, [13].....	78
Tabulka 32 - Základní ceny za 1 m ³ obestavěného prostoru rekreačních a zahrádkářských chat, [13]..	79
Tabulka 33 - Koeficient – změna cen staveb, [13].....	79
Tabulka 34 - Výpočet rekreační chaty, [vlastní].....	80

Tabulka 35 – Rekonstrukce rekreační chaty, [vlastní].....	80
Tabulka 36 - Výpočet koeficientu K_4 – rekreační chata [vlastní].....	81
Tabulka 37 - Výpočet opotřebení – rekreační chata, [vlastní]	82
Tabulka 38 - Výpočet ceny ke dni odhadu – rekreační chata, [vlastní].....	82
Tabulka 39 - Grubbsův test kupních cen, [vlastní]	84
Tabulka 40 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na konstrukci a stav bytového domu, [vlastní].....	85
Tabulka 41 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na konstrukci a stav bytového domu, [vlastní]	85
Tabulka 42 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží, [vlastní]	86
Tabulka 43 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na umístění bytové jednotky v domě a dostupnost podlaží, [vlastní]	86
Tabulka 44 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou, [vlastní]	86
Tabulka 45 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na prostory užívané spolu s bytovou jednotkou, [vlastní]	87
Tabulka 46 - Stupnice ke koeficientu úpravy na stav bytové jednotky, [vlastní]	87
Tabulka 47 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na stav bytové jednotky, [vlastní].....	87
Tabulka 48 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na příslušenství a vybavení bytové jednotky, [vlastní]	88
Tabulka 49 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na vytápění bytové jednotky, [vlastní]	88
Tabulka 50 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na vytápění bytové jednotky, [vlastní].....	88
Tabulka 51 - Stupnice hodnot ke koeficientu úpravy na parkovací možnosti, [vlastní].....	89
Tabulka 52 - Příklad stupnice ke koeficientu úpravy na parkovací možnosti, [vlastní]	89
Tabulka 53 - Přehled bytových jednotek pro metodu přímého porovnání, [vlastní]	90
Tabulka 54 - Výpočet metody přímého porovnání, [vlastní].....	91
Tabulka 55 - Grubbsův test pro odvozené jednotkové ceny, [vlastní].....	92
Tabulka 56 - ČP – pojistná hodnota RD, [vlastní]	94
Tabulka 57 - ČP – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]	94
Tabulka 58 - ČP – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]	95
Tabulka 59 - ČPP – pojistná hodnota RD, [vlastní].....	95
Tabulka 60 - ČPP – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní].....	95
Tabulka 61- ČPP – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]	96
Tabulka 62- Kooperativa – pojistná hodnota RD, [vlastní]	97
Tabulka 63 - Kooperativa – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]	97
Tabulka 64 - Kooperativa – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]	97
Tabulka 65 - AXA – pojistná hodnota RD, [vlastní].....	98
Tabulka 66 - AXA – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]	98
Tabulka 67 - AXA – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní].....	98

Tabulka 68 - ČSOB – pojistná hodnota RD, [vlastní]	99
Tabulka 69 - ČSOB – pojistná hodnota bytová jednotka, [vlastní]	99
Tabulka 70 - ČSOB – pojistná hodnota rekreační chata, [vlastní]	99
Tabulka 71 – Rekapitulace výsledků ocenění nákladovou metodou a metodou přímého porovnání, [vlastní].....	100
Tabulka 72 - Rekapitulace výsledků minimální pojistné hodnoty pro rodinný dům, [vlastní].....	101
Tabulka 73 - Rekapitulace výsledků minimální pojistné hodnoty bytové jednotky, [vlastní]	102
Tabulka 74 - Rekapitulace výsledků minimální pojistné hodnoty pro rekreační chatu, [vlastní].....	103

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Vývoj počtu obyvatelstva Břeclav, [vlastní].....	52
Graf 2 - Struktura domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce, [32]	54
Graf 3 - Porovnání ceny výchozí, opotřebení a časové, [vlastní]	101
Graf 4 - Porovnání ceny výchozí a pojistných hodnot RD, [vlastní]	102
Graf 5 - Porovnání ceny obvyklé a pojistných hodnot pro bytovou jednotku, [vlastní]	103
Graf 6 - Porovnání ceny výchozí a pojistných hodnot pro rekreační chatu, [vlastní]	104

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Metoda přímého porovnání, [3]	33
Obrázek 2 - Metoda nepřímého porovnání, [3]	34
Obrázek 3 - Princip ocenění výnosovým způsobem, [3].....	34
Obrázek 4 - Mapa ČR s vyznačením města Břeclav [30].....	49
Obrázek 5 - Členění města Břeclav [31].....	50
Obrázek 6 - Schéma sídelní struktury města Břeclav podle převažující funkce, [31]	51
Obrázek 7 – Vyznačení RD na mapě, [33].....	57
Obrázek 8 - Výpočet zastřešení, [vlastní].....	59
Obrázek 9 - RD pohled zepředu, [vlastní].....	60
Obrázek 10 – Vyznačení polohy bytové jednotky na mapě, [34]	61
Obrázek 11 - Bytový dům, přední pohled, [vlastní]	63
Obrázek 12 – Katastrální mapa s vyznačením pozemku RCH, [35].....	64
Obrázek 13 - Výpočet zastřešení RCH, vlastní	65
Obrázek 14 - Kopie katastrální mapy RCH, [http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/] Chyba! Záložka není definována.	

SEZNAM ZKRATEK

- A Ano
- CN Cena zjištěná nákladovým způsobem
- Č Částečné vybavení bytové jednotky
- ČP Česká pojišťovna
- ČPP Česká podnikatelská pojišťovna
- ČR Česká republika
- ČSOB... Československá obchodní banka
- ČSÚ..... Český statistický úřad
- JC..... Jednotková cena
- N..... Ne
- OP Obestavěný prostor
- PP Podlahová plocha
- RD Rodinný dům
- RK..... Rekreační chata

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Informace o bytové jednotce
- Příloha č. 2: Náčrt bytové jednotky
- Příloha č. 3: Fotodokumentace bytové jednotky
- Příloha č. 4: Informace o pozemku rekreační chaty
- Příloha č. 5: Výkresová dokumentace rekreační chaty
- Příloha č. 6: Informace o pozemku rodinného domu
- Příloha č. 7: Výkresová dokumentace rodinného domu
- Příloha č. 8: Fotodokumentace rodinného domu
- Příloha č. 9: Databáze bytových jednotek
- Příloha č. 10: CD – pojistné smlouvy