

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Jansa Jméno: Michal Osobní číslo: 423206
Fakulta/ústav: Fakulta stavební
Zadávající katedra/ústav: Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví
Studijní program: Stavební inženýrství
Studijní obor: Projektový management a inženýring

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Ocenění nemovitě věci a škody vzniklé povodní

Název diplomové práce anglicky:

Property and flood damage valuation

Pokyny pro vypracování:

Metody oceňování nemovitých věcí
Oceňování v pojišťovnictví
Stanovení tržní hodnoty vybrané nemovitě věci
Ocenění škod na nemovitě věci po povodni a výše pojistného plnění
Dopad investic do nemovitě věci na její tržní hodnotu

Seznam doporučené literatury:

Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1.vydání. Praha. FINECO, 2015. ISBN 978-80-88590-14-1.
Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitosti. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: nakladatelství CERM - akademie nakladatelství, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
Ort, P., Ortová Šeřlová, O.: Oceňování nemovitosti v praxi. Praha: Leges, s.r.o., 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: 01.10.2018 Termín odevzdání diplomové práce: 06.01.2019

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová,
Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis diktora(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Ocenění nemovité věci a škody vzniklé povodní.“ vypracoval samostatně a s použitím uvedené literatury a pramenů.

V Praze, dne 6.1.2019

Michal Jansa

**Ocenění nemovité věci a škody
vzniklé povodní.**

Anotace

Diplomová práce pracuje s hypotézou poškození rodinného domu vlivem povodně. V první části práce je vyčíslena tržní hodnota objektu a stanoveno celkové poškození. Na základě zjištěných škod se tato práce dále zabývá likvidací této pojistné události podle aktuálně uzavřené pojistné smlouvy. Ve druhé části pracuje s velikostí investice do oprav objektu a dopadem investice na celkovou tržní hodnotu rodinného domu.

Klíčová slova: povodeň, pojistná událost, škody, investice, pojistná smlouva, tržní hodnota.

Anotation

The diploma thesis deals with the hypothesis of damaging the family house due to the flood. In the first part of the thesis, the market value of the object is calculated and total damage is determined. On the basis of the identified damages, this thesis deals with the liquidation of the insured event according to the current insurance contract. The second part deals with the amount of the investment into real estate repairs and the impact of the investment on the total market value of the family house.

Key words: flood, insurance event, damage, investment, insurance contract, market value.

Obsah

Úvod.....	9
1 Základní teorie oceňování nemovité věci.....	10
1.1 Základní pojmy a definice.....	10
1.1.1 Nemovitá věc.....	10
1.1.2 Movitá věc.....	10
1.1.3 Pozemek a parcela.....	10
1.1.4 Stavba.....	11
1.1.5 Zastavěná plocha.....	11
1.1.6 Podlahová plocha.....	12
1.1.7 Obestavěný prostor.....	13
1.1.8 Katastr nemovitostí.....	13
1.1.9 Cena a hodnota.....	14
1.1.10 Goodwill.....	15
1.1.11 Koeficient prodejnosti.....	16
1.1.12 Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ).....	16
1.1.13 Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB).....	16
1.2 Zjištěná cena nemovité věci.....	16
1.3 Tržní hodnota nemovité věci.....	17
1.4 Nabývací hodnota nemovité věci.....	17
1.5 Směrná hodnota nemovité věci.....	18
1.6 Metody odhadu tržní hodnoty nemovité věci.....	18
1.6.1 Porovnávací metoda.....	18
1.6.2 Výnosová metoda.....	24
1.6.3 Nákladová metoda.....	28
1.7 Oceňovatel.....	31
2 Základní teorie oceňování v pojišťovnictví.....	32
2.1 Základní názvosloví.....	32

2.1.1	Pojištění.....	33
2.1.2	Pojistitel.....	33
2.1.3	Pojistník.....	33
2.1.4	Pojištěný.....	33
2.1.5	Pojistná událost.....	33
2.2	Pojistná rizika.....	33
2.2.1	Základní pojištění.....	34
2.2.2	Dodatkové pojištění.....	35
2.2.3	Analýza pojistného rizika.....	35
2.3	Stanovení pojistné hodnoty.....	36
2.3.1	Podpojištění.....	37
2.3.2	Stanovení pojistné hodnoty.....	37
2.4	Oceňování při pojistné události.....	39
2.4.1	Pojistná událost.....	39
2.4.2	Likvidace pojistné události.....	40
2.4.3	Místní šetření.....	40
2.4.4	Podklady.....	41
2.4.5	Zjištění příčiny pojistné události.....	41
2.4.6	Výše pojistného plnění.....	41
2.4.7	Odstranění škod na majetku.....	41
2.4.8	Technické zhodnocení.....	42
2.4.9	Odpočet hodnoty zbytků.....	42
2.4.10	Zvláštní plnění.....	42
3	Popis lokality a řešeného objektu.....	43
3.1	Popis lokality objektu.....	43
3.2	Popis řešeného rodinného domu.....	45
4	Pojistná událost.....	52
5	Tržní hodnota rodinného domu.....	57

5.1	Analýza trhu	57
5.2	Porovnávací metoda	58
5.2.1	Popis srovnatelných objektů.....	58
5.2.2	Výpočet hodnoty	67
5.3	Nákladová metoda.....	70
6	Výše vzniklých škod povodní	78
6.1	Vyčíslení škod	79
6.2	Vyčíslení pojistné hodnoty škod.	85
6.3	Pojistná smlouva	87
7	Hodnota opraveného rodinného domu.	87
7.1	Výpočet opotřebení objektu po opravách	88
7.2	Výpočet hodnoty opraveného objektu	90
8	Zhodnocení investice do RD	92
	Závěr	93
	Seznam použité literatury:	94
	Seznam použitých grafů:.....	98
	Seznam použitých obrázků:	99
	Seznam použitých tabulek:	101
	Seznam příloh:	102

Úvod

Důvod zvolení tématu ocenění nemovité věci a škody vzniklé povodní je podmíněno aktuálním a každoročně se opakujícím rizikem vzniku ohrožení nemovitých věcí vlivem povodní. Povodně vznikají na celém území České Republiky, a to v různé velikosti a síle. Tato práce se zaměřuje na vznik povodně v dnešní době v Královéhradeckém kraji v obci Velký Dřevíč, kde již v minulosti byly zaznamenány dvě povodně, a to v roce 1932 a 1978. Povodeň v roce 1978 způsobila několik škod na nemovitých věcech v obci. Pro analýzu je vybrán jeden konkrétní objekt, u kterého bylo možné zjistit rozsah a výši škody způsobené povodní na nemovité věci. Jedná se o rodinný, dvoupodlažní dům s číslem popisným 194 na pozemku s parcelním číslem 241.

V teoretické části se práce zabývá nejprve základní teorií oceňování nemovitých věcí a jednotlivými způsoby ocenění. Dále je zmíněno oceňování v pojišťovnictví a popsány jednotlivé kroky postupu při vzniku škody vlivem pojistné události a její likvidaci. Na teoretickou část navazuje praktická část, která obsahuje popis lokality rodinného domu a blízkého okolí a také konstrukční řešení a vybavenost objektu. Popis nemovité věci je doplněn analýzou trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě obce a blízkého okolí, která je výchozí pro stanovení tržní hodnoty rodinného domu. Stěžejní částí práce je vznik pojistné události a škody vzniklé vlivem povodně. Na základě informací od obyvatel rodinného domu, kteří zde v roce 1978 žili, bylo zjištěno, k jakým škodám došlo a jaké opravy musely být provedeny. V práci jsou vyčísleny škody po povodni na objektu pomocí programu KROS 4 a také likvidace pojistné události na základě aktuálně uzavřené pojistné smlouvy.

Cílem této diplomové práce je zjistit celkovou tržní hodnotu rodinného domu. Dalším úkolem je pomocí položkového rozpočtu v programu KROS 4 určit celkové škody po hypoteticky vzniklé povodni. Následně je úkolem zjistit výši likvidace škod po takto vzniklé pojistné události podle aktuálně uzavřené pojistné smlouvy, která na výši likvidace má určující vliv. Důležité je posoudit, zda je pojistná smlouva uzavřena výhodně a na odpovídající výši škody. Dalším řešeným tématem diplomové práce bude dopad výše investic do oprav poškozeného objektu na jeho celkovou tržní hodnotu a posouzení efektivnosti rekonstrukce objektu za účelem navýšení hodnoty nemovité věci pro případný prodej.

Diplomová práce poskytuje ucelené informace k problematice oceňování nemovitých věcí a především aplikace pro účely v pojišťovnictví. Teoretické znalosti jsou aplikovány na konkrétním případě.

1 Základní teorie oceňování nemovité věci

1.1 Základní pojmy a definice

Důležité základní názvosloví a terminologie jednotlivých pojmů, které jsou podstatné pro obor oceňování nemovitých věcí, se dá nalézt konkrétně v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), anebo v zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.), konkrétně v jejich vyhláškách. Hlavní důvod zmínění této veřejně dostupné terminologie je snaha napomoci ke správnému pochopení dalších částí práce.

1.1.1 Nemovitá věc

Mezi nemovité věci řadíme pozemky a podzemní stavby, které mají jasné umístění a účel, a následně k nim i stavby a další věcná práva s nimi pevně spojená nebo za nemovitou věc prohlášená zákonem. Za nemovitou věc nelze brát stavbu jako takovou s pevnými základy, jelikož se nachází právě na zmiňovaném pozemku a pak tedy je jeho součástí. Již neplatné předpisy zahrnovaly samostatnou stavbu do nemovitých věcí, a tak se i dnes najdou příklady, kde je jiný vlastník stavby a jiný pozemku. Jde-li o podzemní objekty, rozdělujeme je na samostatné stavby, které mají zvláštní hospodářské určení (např. metro vedoucí pod cizím pozemkem), tedy samostatné nemovité věci a podzemní stavby s vlastním pozemkem. [1]

1.1.2 Movitá věc

V zákoně je movitá věc specifikována jako vedlejší a zbytkové věci k nemovitém věcem. Takže všechny další věci bez ohledu na to, zda jsou hmotné a nehmotné. [1]

1.1.3 Pozemek a parcela

Definice pozemku je aktuální k datu 1. 1. 2018. Pozemek jako takový je součástí povrchu země a od ostatních pozemků je oddělen hranicí:

- katastrálního území,
- vlastnickou,
- stanovenou regulačním plánem,
- určenou územním rozhodnutím,
- určenou společným povolením, kterým se stavba povolí,
- určenou veřejnoprávní smlouvou,
- určenou územním souhlasem,
- danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem.

Od původní definice přibily tedy další tři hranice, jak může být pozemek oddělen od ostatních pozemků. Tímto krokem by mělo dojít k zjednodušení stavebního řízení. Parcela

je víceméně to samé jako pozemek, má přesně danou polohu s určitým geometrickým tvarem. Nachází se v katastrální mapě a musí být popsána parcelním číslem. [2]

1.1.4 Stavba

Stavba, podle stavebního zákona, je každé stavební dílo bez ohledu na provádění, účel a dobu trvání. Stavba je tedy produkt stavební činnosti člověka. Stavby lze rozdělit na trvalé a dočasné, ale v oblasti oceňování stavby budeme rozlišovat na stavby pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby. [3]

Pozemní stavby:

- budovy,
- byty,
- nebytové prostory,
- venkovní úpravy,

Stavby inženýrské a speciální pozemní:

- dopravní stavby,
- vodní stavby,
- inženýrské sítě,
- věže, stožáry, komíny,
- plochy a úpravy území.

Nejčastěji jsou oceňovány:

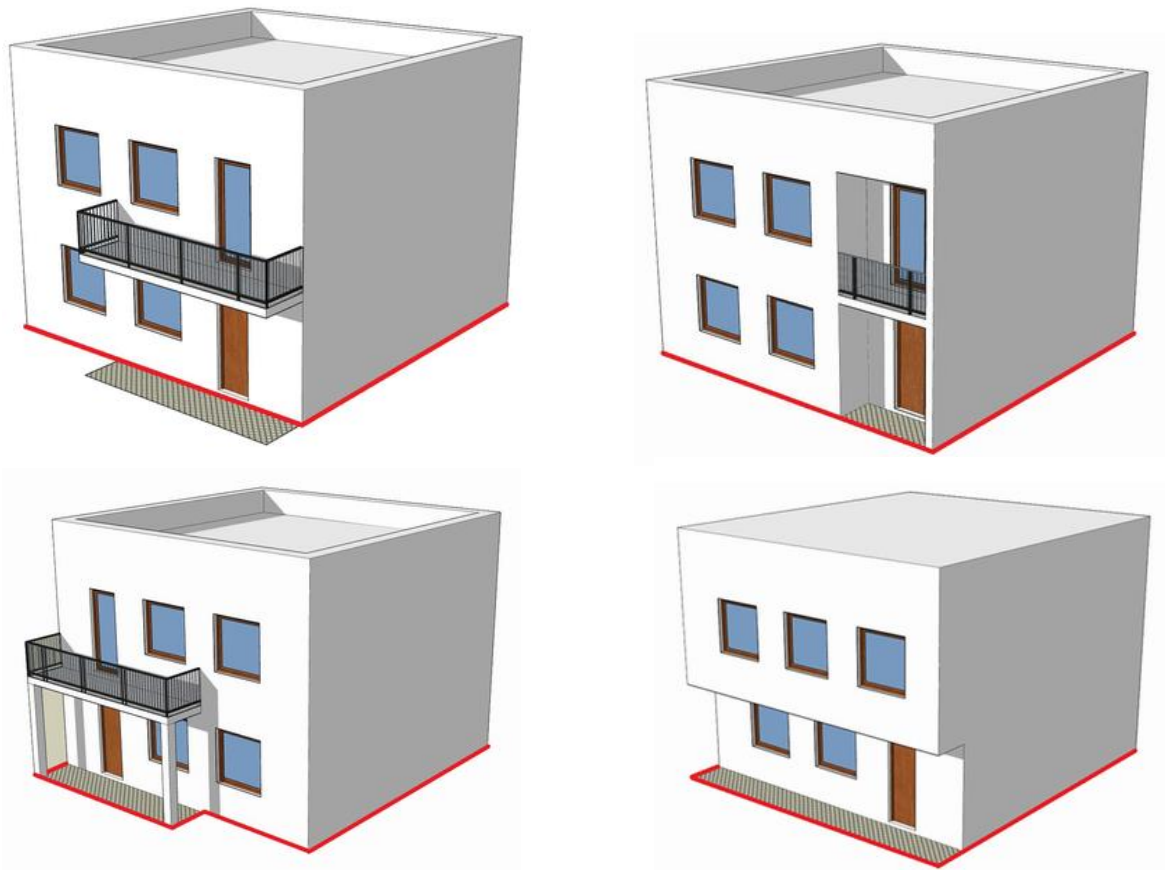
Rodinné domy: Tato stavba je určena výhradně pro bydlení a více než jedna polovina celkové podlahové plochy je v obytných místnostech. Objekt smí mít maximálně tři samostatné byty a budova nesmí mít více jak dvě nadzemní podlaží, podkroví a jedno podzemní podlaží.

Byty: Jedná se o místnosti, které jsou určeny pro bydlení. K bytu také spadá jednotlivé příslušenství, kterými jsou vedlejší místnosti a jsou bytem využívány. Byt jako takový se nachází v domě, kde se vyskytují společné prostory jako je chodba, výtah, kolárna, sušárna, kotelna a prostory, kde vedou veškeré instalace. Dále se za společné prostory považuje i okolí objektu, například zahrady a drobné stavby na pozemku se vyskytující.

Haly: Jedná se o stavbu, která disponuje jedním nebo více nadzemními podlažími a vnitřní prostor objektu přesahuje minimálně 400 m³ a zastavěná plocha nejméně 150 m². [4]

1.1.5 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha objektu je půdorysný průmět obvodových nadzemních a podzemních stěn objektu, konkrétně jejich vnější strany. Zateplení objektu a jakékoliv izolační přízdívky z vnější strany zdi se do zastavěné plochy nezapočítávají. [5]



Obr. 1: Názorné zobrazení zastavěné plochy v jednotlivých případech. [6]

1.1.6 Podlahová plocha

Podlahová plocha je půdorysný řez všech místností v objektu přizpůsobené k účelovému využití na stavbě. Plocha vede v horním líci podlahy v daném podlaží. Plocha je určena vnitřním povrchem (např. omítkou) po obvodu vyskytujících se svislých konstrukcí. U poloodkrytých a odkrytých prostorů, kde chybí svislé konstrukce, které by nám určily podlahovou plochu, se tato plocha určí podle hrany nosné části podlahy. Do podlahové plochy se dále započítávají arkýře, výklenky, které jsou aspoň 2 m široké, 0,3 m hluboké, 2 m vysoké a o minimální podlahové ploše $0,36 \text{ m}^2$, místnosti se skoseným stropem se světlou výškou v nejnižším místě pod 2 m, komory nebo sklepy vyskytující se mimo byt vynásobené koeficientem 0,8. Dále pak terasy, balkóny a pavlače vynásobeny koeficientem 0,17, nezasklené lodžie vynásobeny koeficientem 0,2, zasklené lodžie vynásobeny koeficientem 0,7, sklepní kóje vynásobené koeficientem 0,1. V případě místností, které jsou společné pro více bytů, se podlahová plocha přenásobuje koeficientem, který odpovídá podílu počtů bytů. [5]

1.1.7 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor se počítá jako součet obestavěného prostoru horní stavby, podkroví a obestavěného prostoru spodní stavby, kam se ale nezapočítávají základové konstrukce.

Spodní stavba: Obestavěný prostor spodní stavby je určen vnější stranou obvodových stěn, a to bez izolačních přízdívek. Dále pak spodním lícem podlahy v nejnižším podlaží a spodním lícem podlahy v 1.NP.

Horní stavba: Obestavěný prostor horní stavby je určen obvodovými stěnami a jejich vnějším lícem, dále spodním lícem podlahy v 1.NP a nahoře v případě, že má objekt půdní prostory, je ohraničen horním lícem podlahy na půdě, pokud však má objekt plochou střechu, tak se uvažuje obestavěný prostor až po střešní krytinu.

Zastřešení: Obestavěný prostor podkroví, který se u všech sklonitých střech určí pomocí zastavěné plochy a součtem průměrné výšky nadezdívky a výšky hřebene střechy, která je nad průměrnou výškou nadezdívky. Pokud však převládají jiné tvary střechy, pak vypočteme obestavěný prostor jako klasický objem daného tělesa.

Od obestavěného prostoru se neodečítají otvory a výklenky ve zdech, lodžie a nezapuštěné průduchy. Dále se nezapočítávají balkóny a přístřešky, které vystupují z fasády více než 0,5 m, římsy, vikýře s plochou do 1,5 m², komíny, vystupující ventilace a atiky. [5]

1.1.8 Katastr nemovitostí

Jedná se o lidem přístupný seznam, ve kterém se vyskytují údaje o nemovitých věcech. V oceňování je katastr nemovitých věcí zdrojem důležitých údajů o nemovitosti. Nachází se v něm například majetkoprávní vztahy. Katastr obsahuje přesné polohové a geometrické údaje o pozemku jeho popis atd. Najde se zde pozemek v podobě parcely, druh pozemku, jeho výměra a další údaje o budovách. Dále se tu nachází cenové údaje, které slouží především pro daňové účely, informace o stavbě (zda se jedná o trvalou nebo dočasnou stavbu), údaje hlavně o vlastnických právech a věcných břemenech.

Vkladem a zápisem do katastru nemovitostí se zapisují například věcná práva. Zápis se týká hlavně smluv o vlastnictví nemovitosti, smluv o zástavním a podzástavním právu, věcných břemen a dalších věcí. Než se provede vklad do katastru nemovitostí, tak nejprve probíhá řízení o povolení daného vkladu, které odstartuje dotyčný katastrální úřad. Předané návrhy o vkladu se zapisují do rejstříku, kde platí právo přednosti. Během řízení povolování vkladu do katastru nemovitostí je daná nemovitost označena tzv. plombou. Finální podoba úspěšného vkladu do katastru je zprostředkována zápisem do katastru nemovitostí. [7]

1.1.9 Cena a hodnota

Ceny a hodnoty nemají stejný význam a je důležité je umět od sebe odlišit.

Cena: Cena představuje přímo částku za některé zboží nebo služby. Není určené, zda má nějakou spojitost s hodnotou nebo ne.

Hodnota: Hodnota nepředstavuje přesně určenou částku za zboží nebo nějaké služby. Hodnota je ekonomická část, která popisuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které si můžeme pořídit. Taková hodnota vyplývá z odhadu. Podle ekonomického smýšlení hodnota vyjadřuje užitek vlastníka daného zboží či služby k přesnému datu k jakému se provedl odhad hodnoty. Máme několik typů hodnot (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, atd.), přičemž každá bude mít jiný výsledek. [7]

Cena zjištěná: Jinými slovy cena administrativní. V dnešní době je pouze zmíněná v zákoně č. 357/1992 Sb., a to v souvislosti s dědickou daní, darovací daní a daní z nabytí nemovité věci. [7][8]

Cena pořizovací: Jinak se jedná o tzv. cenu historickou. Tato cena vyjadřuje částku, za kterou se povedlo pořídit danou nemovitou věc. Je to cena, od které není odečteno žádné opotřebení. [7][8]

Cena reprodukční: je to cena, za kterou se dá pořídit jiná podobná nová nemovitá věc v době ocenění. V této ceně není odečteno opotřebení a určuje se pomocí položkového rozpočtu. V dnešní době se však tato cena zjišťuje pomocí jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru a za m² zastavěné plochy. [7][8]

Věcná hodnota: Jinak časová cena. Tato cena určuje hodnotu nemovité věci k danému datu a je snížena o odpovídající přiměřené opotřebení. Ve výsledku je cena nemovité věci ještě snížena o náklady na odstranění závažných vad. [7][8]

Výnosová hodnota: Tato hodnota nám říká, jaké budeme čekat výnosy z dané nemovité věci. Určuje se převážně u všech komerčních nemovitých věcí, kde výnosy z nemovité věci nám zajišťuje nájemné. Ale abychom dostali celkovou výnosovou hodnotu nemovité věci, tak od nájemného musíme odečíst např. náklady na provoz a údržbu, pojištění, daň z nemovité věci a taky roční odpisy. [7][8]

Obvyklá cena: Tím se rozumí cena, za kterou byly prodány objekty obdobného charakteru k danému dni ocenění. Při zjišťování ceny objektu se prozkoumávají různé okolnosti, ale do konečného výsledku se v potaz neberou. Tato cena či hodnota objektu se určuje porovnáním s podobnými nemovitými věcmi nejlépe ve stejné lokalitě v daném čase. [7][8]

Mimořádná cena: Do této ceny se již promítají různé okolnosti, které mají vliv na celkovou výši ceny. Mezi dané okolnosti, co mohou mít vliv na cenu, patří např. osobní vztahy mezi kupujícím a prodávajícím nebo vliv zvláštní oblíbenosti nemovité věci. [7]

Tržní cena: Tato cena se může značně lišit od hodnoty zjištěné správným oceněním a určuje se až při prodeji. Banky zavedly pojem tržní cena v tísni. Jedná se o cenu, za kterou lze nemovitou věc co nejrychleji prodat. [7][8]

Výchozí cena: Tato cena představuje hodnotu nové nemovité věci. Od této ceny se neoděčitá vliv opotřebení, což je především stáří. Jinými slovy se jedná o cenu nákladovou. [7]

Jednotková cena, základní cena: Je přímo cena za určité dané jednotky např. m³, m², m, ks atd.

ZC – Neboli základní cena. Je to jednotková cena daná pro standartní objekt.

ZCU – Jako základní cena upravená pomocí některých koeficientů, odečtů atd. [8]

1.1.10 Goodwill

Při prodeji kompletně celého podniku si kupující nekupuje pouze hmotná aktiva, ale i nehmotná, které mohou mít i několikanásobně větší hodnotu. Takže kromě hmotných aktiv, např. budov a vybavení, si kupující koupí pozici na trhu a jednotlivé pracovníky, které může využívat za poměrně nízkou mzdu. Následně i obchodní značku, kterou může dál využívat na trhu. Goodwill se rozumí jako součet více faktorů, a to budoucího výnosu, úrokové sazby a trvalost goodwillu. Goodwill se dá někdy určit jako rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou, pokud se tento rozdíl dostane do záporných hodnot pak lze tento výsledek nazvat jako badwill. [8]

1.1.11 Koeficient prodejnosti

Tento koeficient se zpravidla určoval při porovnávací metodě a sloužil k nalezení obvyklé ceny. Jednalo se tedy o zjištěnou prodejní cenu podobných a srovnatelných objektů v daném místě a čase, respektive o jejich průměrný a celkový poměr mezi těmito nemovitými věcmi. V aktuálně platném předpise už se koeficient prodejnosti nepoužívá, díky změnám v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), který se dotkl i zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997) a jeho prováděcí vyhlášky. [8]

1.1.12 Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ)

Ukazuje na půdní a klimatické podmínky pozemků, které ovlivňují produkční schopnost pozemku, a tím má vliv na hodnotu pozemku. Označuje se pětimístným kódem. První číslo nám říká, do jakého klimatického prostředí pozemek řadíme. Druhé i třetí číslo nám ukazuje na určitou půdní jednotku. Čtvrté číslo nám poukazuje na orientaci pozemku ke světovým stranám a její svážitosti a páté číslo určuje kombinaci skeletovitosti a hloubky půdního profilu. [5]

1.1.13 Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Známý i pod označením energetický štítek budovy. Jedná se o kvalifikovaný dokument s informacemi o energetické náročnosti dané nemovité věci. Pomáhá odhalit přílišnou spotřebu energií a navrhuje možnosti snížení energetické náročnosti. Označení je znázorněno stupnicí od A až po G, kde A označuje nejúspornější nemovitou věc a G tu nejméně úspornou nemovitou věc. V dnešní době už musí mít téměř každá nemovitá věc zpracovaný PENB, nově do toho spadá od roku 2016 i pronájem bytů a kancelářských prostor.

Zpracování průkazu se provádí podle vyhlášky 230/2015 Sb. o energetické náročnosti budov. Princip určení je založen na porovnání s referenční budovou, která je podobná dané nemovité věci a to např. (tvarem, konstrukcí, orientací, velikostí, typickým uspořádáním, prosklenými plochami a účelem nemovité věci). Stavebník musí PENB přikládat ke stavebnímu povolení nebo ohlášení stavby. Dále je PENB potřebný při prodeji bytu a od roku 2016 také i při pronájmu. [9]

1.2 Zjištěná cena nemovité věci

Tato cena nemovité věci se určuje v případě, kdy nemáme k dispozici sjednané ceny daného majetku, jelikož nemovitá věc není předmětem žádného prodeje, ale zjištění ceny je

podstatné pro daňové a další řízení. Jedná se o administrativní cenu, která je z více pohledů zjednodušená, spíše zprůměrována. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. určí způsob ocenění nemovité věci, avšak pouze v obecné míře. Zákon nás odkazuje na vyhlášku, kde se nachází ocenění dané nemovité věci např. staveb, pozemku, trvalých porostů a majetkových práv. Pro ocenění užíváme metody nákladové, porovnávací a kombinaci nákladové s výnosovou metodou. [7]

1.3 Tržní hodnota nemovité věci

Tržní hodnota nemovité věci se nejlépe přibližuje obvyklé ceně. A vyjadřuje cenu, za kterou by mohla nemovitá věc být prodána mezi kupujícím a prodávajícím v den ocenění a zároveň je veřejně vystavená na trhu. Cena jako taková je odhadnuta na základě prodejů jiných podobných a porovnatelných nemovitých věcí s přihlédnutím na rozdíly mezi jednotlivými nemovitými věcmi. Mezi nejčastější vlivy na tržní hodnotu patří politicko-právní vlivy, ekonomické vlivy, sociálně-demokratické vlivy a fyzikální vlivy.

Před odhadem tržní hodnoty nemovité věci, je třeba provést důkladnou analýzu trhu v okolí nemovité věci. Ta zahrnuje celkovou ekonomickou situaci v oblasti a velikost poptávky po podobném typu nemovité věci. Dále také stav nabídky nemovitých věcí na trhu a konkurenceschopnosti. Je tedy důležité prozkoumat veškerá rizika na trhu a najít tu nejlepší možnost s největším prospěchem.

Při odhadu tržní hodnoty nemovité věci lze použít 3 základní metody, a to porovnávací metodu, nákladovou metodu a výnosovou metodu. Porovnávací metoda funguje na bázi porovnávání podobných nemovitých věcí, která jsou momentálně na trhu, takže se jedná o současnou hodnotu podle trhu. Nákladová metoda vychází z jednotlivých nákladů, například k pořízení nebo z rekonstrukce. Výnosová zase pracuje s budoucími výnosy z nemovité věci, například v podobě nájmu.

Takže definitivní tržní hodnotu dostaneme pomocí kombinace jednotlivých variant. U rodinného domu záleží na kombinaci porovnávací a nákladové metody, kde má většinou větší slovo porovnávací metoda. U bytu se používá zase výnosová metoda v kombinaci s porovnávací metodou. Celková hodnota se získá například zprůměrováním výsledných hodnot v jednotlivých metodách (viz. kapitoly dále) a s přihlédnutím k realističtější ceně. [7]

1.4 Nabývací hodnota nemovité věci

Nabývací hodnota se určuje v případě nabytí nemovité věci a určení výše daně. Hodnota se snižuje o tzv. uznatelný výdaj. A zjišťuje se přesně ke dni, kdy došlo k nabytí

nemovité věci. Nabývací hodnota může představovat více druhů cen a hodnot jako např. sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena anebo zvláštní cena. Sjednaná cena se určuje na základě ceny ve smlouvě. Srovnávací hodnotu dostaneme buď ze směrné hodnoty ve výši 75 %, kde směrnou hodnotu určuje finanční úřad, nebo ze zjištěné ceny, na kterou je potřeba provést znalecký posudek a určuje se vždy, když poplatník nepředá dostatečné údaje o nemovité věci, které jsou potřeba ke zjištění směrné hodnoty. Záleží na dané osobě, kterou z variant si vybere. Zvláštní cena se určuje pouze v případech exekučního procesu, soudního procesu, anebo veřejné dražby. [7]

1.5 Směrná hodnota nemovité věci

Směrná hodnota vychází z údajů o okolních nemovitých věcech, mezi kterými se samotná nemovitá věc nachází. V hodnotě se přihlíží k druhu nemovité věci, její poloze, stavu, stáří a vybavenosti. Směrná hodnota se smí určovat například u pozemku se stavbou, s nimiž tvoří funkční celek, u pozemku bez trvalého porostu, na kterém nebyla zřízena žádná stavba. Dále u rodinných domů, stavby pro rodinou rekreaci, garáže atd. Hodnota se nezjišťuje například u lesního pozemku, vodní plochy, hromadné garáže a u nedokončené stavby. Různé veřejně přístupné výpočty hodnoty, tzv. kalkulačky, najdeme na webu, ale jedná se dost často o obdobný postup jako u ceny zjištěné. [7]

1.6 Metody odhadu tržní hodnoty nemovité věci

1.6.1 Porovnávací metoda

Jak už je v samotném názvu této metody zmíněno, je založena na porovnání s podobnými a srovnatelnými nemovitými věcmi, které se vyskytují na trhu nebo byly již v nedávné době prodány za obdobných podmínek. Nejprve, než se pustíme do aplikace porovnávací metody, musíme zjistit, zda se na trhu vyskytují srovnatelné nemovité věci. Většinou, když vznikne v oblasti nový trh, tak nelze tuto metodu použít pro nedostatečný počet podobných nemovitých věcí. Před začátkem ocenění narážíme u této metody na menší úskalí, co se týče úplnosti a pravdivosti informací u porovnávaných prvků. [10]

Skutečná cena:

Cena, za kterou byly porovnávané nemovité věci prodány, zjistíme buďto nahlédnutím do kupní smlouvy na katastrálním úřadu nebo například od realitních kanceláří, které zprostředkovávaly prodej. Skutečná prodejní cena není veřejně dostupná, a tak musíme počítat s tím, že tuto cenu zná třeba pouze kupující a prodávající. [10]

Kompletní informace porovnávaných nemovitých věcí:

Některé informace o objektu lze získat bez problému z pohodlí domova. Například nahlédnutím do výpisu z katastru nemovitostí. Dále nebude problém provést vnější obhlídku objektu a prohlídku veřejně přístupných prostorů. Ale pokud nemáme s majiteli kontakt, tak získání podrobnějších údajů bude problém. Např. pro zaměření budovy, zjištění výskytu věcných břemen, vybavenosti a dalších informací. [10]

Způsoby sběru dat o nemovitých věcech:

Přímo získaná data –

Informace o nemovité věci, které získáme přímo od prodávajícího. Ty jsou pro nás nejcennější a hlavně jsou přesná a pravdivá. Některá starší data znalec může získat na vyžádání. U tohoto způsobu ocenění se i sami účastníci snaží dodat přesné informace i třeba v podobě zpětné vazby, kdy kupující poukazuje na rozdíl některých bodů atd. [11]

Nepřímo získaná data –

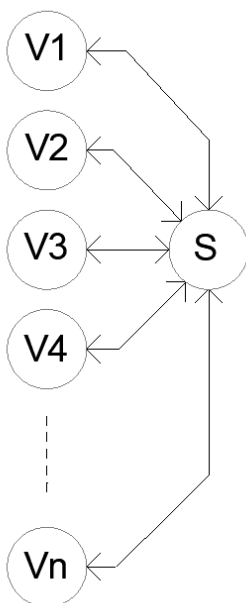
Tyto informace nejsou získány přímo od účastníků prodeje, a tak proto není možné zjistit, zda se jedná o přesná data. Informace získané tímto způsobem pochází nejčastěji z realitních kanceláří, webových stránek či z propagačních materiálů inzerce. Informace například o stavu a vybavenosti objektu je v těchto případech málo obsáhlá a neúplná, a proto si odhadce některé informace musí odhadnout. Dále například cena objektu je v tomto případě ovlivněna ze strany prodávajícího jeho představami o prodejní ceně. Tyto představy jsou mnohdy přehnané. [11]

Způsoby porovnání:

Možností, pomoci kterých se dá objekt porovnat, je v dnešní době nespočet. Nicméně se způsoby porovnání dají obecně rozdělit podle toho, s jakým typem vzorku danou nemovitou věc porovnááme. Následně se tedy způsoby porovnávání dělí na přímé porovnání a nepřímé porovnání. [11]

Přímé porovnání –

Toto porovnání závisí na tom, že oceňovaná nemovitá věc je přímo porovnávána s jednotlivými vybranými subjekty, a to bez žádného mezikroku nebo zprostředkovatele. Tento postup porovnávání se někdy nazývá jako párový, jelikož objekt je porovnáván ve dvojicích a počet jednotlivých dvojic určuje počet vybraných srovnatelných objektů. Jde o metodu, kde jsou všechny srovnatelné prvky přímo známy, a tím známe i jejich vlastnosti a stav. Jednotlivé informace jdou i během šetření podle potřeby rozšířit nebo zúžit. Lze se k nim později i vrátit a přehodnotit jednotlivé hodnoty. Aby tato metoda byla dostatečně přesná, ale nebyla moc náročná a pracná, tak často bývá počet srovnatelných nemovitých věcí malý a najdou se situace, kdy se srovnává pouze s jednou, ale pak hodnota stoupá a klesá s cenou srovnávaného prvku. [11]

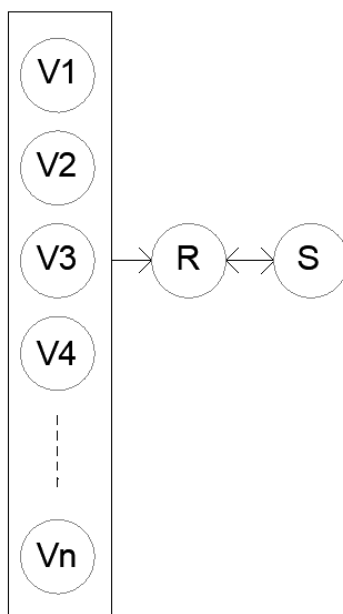


Obr. 2: Zobrazení přímého porovnání. [11]

Nepřímé porovnání –

Toto porovnání není, na rozdíl od přímého srovnávání, se všemi podobnými nemovitými věcmi, ale je zastoupen jedinou, která zahrnuje skupinu více vzorků. Porovnání tedy probíhá přes referenční vzorek, který disponuje daným způsobem zprůměrovanými vlastnostmi ze všech nemovitých věcí z vybrané skupiny, a to je tak považováno za standard. Referenční vzorek je buďto převzat, nebo je vytvořený na základě přímo vybraných vzorků. U této metody nemůže nastat situace, kdy je prvek porovnáván tak jako u přímé metody s jednou nemovitou věcí, jelikož referenční prvek je sestaven na základě informací ze souboru nemovitých věcí. Nevýhodou této metody je, že ve většině případů nemáme cenu za celek referenční nemovité věci, ale máme ceny například na m² podlahové plochy nebo

za m³ obestavěného prostoru. Takže tato metoda se nejčastěji využije u objektů tvořících celou podobnou sérii jako byty nebo řadové domy. [11]



Obr. 3: Zobrazení nepřímého porovnání. [11]

Druhy porovnávacího procesu:

Do procesu zjištění celkové ceny se nedílným faktorem projevují odlišnosti jednotlivých srovnávaných nemovitých věcí, které je potřeba zjistit a určit, jak moc se od sebe odlišují. K této analýze se využívá spousta porovnávacích metod, ale s jistotou můžeme určit dvě základní, a to metodu kvantitativní a kvalitativní. [11]

Kvantitativní metoda –

Tato metoda se snaží nalezené odlišnosti mezi porovnávanými objekty projevit v ceně pomocí srážek a přírážek z ceny daného objektu tak, aby cena lépe odpovídala danému stavu nemovité věci. Tyto srážky můžeme provádět přímo v korunách, nebo je lze provést korekčními koeficienty. [11]

S je shodný s V - $PH = CV$

S je horší než V - $PH < CV$

S je lepší než V - $PH > CV$

V je horší než S - $PH > CV$

V je lepší než S - $PH < CV$

S – oceňovaná nemovitá věc, pro kterou hledáme celkovou hodnotu.

V – je nemovitá věc, která je porovnávána s oceňovanou nemovitou věcí.

PH – je hodnota, kterou hledáme u oceňované nemovité věci.

CV – je prodejní cena nemovité věci, se kterou porovnáváme. [11]

Tab. 1: Ukázka postupu kvantitativní metody. [11]

Vzorek		1		2		3
Cena (mil.Kč)		2,00		2,30		2,50
Poloha	+10%	+0,20	-10%	-0,23	-10%	-0,25
Velikost	+5%	-0,10	+5%	+0,125	-5%	-0,125
Stav	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-0,125
Výsledek		2,10		2,125		2,00
Závěr	$(2,10 + 2,125 + 2,00) / 3 = 2,075$					

Kvalitativní metoda –

Tato metoda, na rozdíl od té kvantitativní, nalezené odlišnosti mezi nemovitými věcmi porovnává na základě toho, zda jsou lepší, horší, či srovnatelné. Takže tuto metodu lze nejlépe použít v případě, kdy objekt porovnáváme s prvky s co nejmenšími odlišnostmi.

[11]

Tab. 2: Ukázka postupu kvalitativní metody. [11]

Vzorek	1	2	3
Cena (mil. Kč)	2,00	2,30	2,50
Poloha	horší	lepší	lepší
Velikost	horší (lepší)	srovnatelný	lepší (horší)
Stav	srovnatelný	srovnatelný	lepší
Výsledek	>2,00	<2,30	<<2,50
Závěr	$(2,00 + 2,30) / 2 = 2,125$		

Odlišnosti mezi nemovitými věcmi:

Tyto odlišnosti mezi nemovitými věcmi jsou velmi důležité pro určení ceny. Každá odlišnost se na ceně projevuje různou velikostí korekce, a to podle toho, jak moc se od sebe liší. Těchto odlišností je spousta a mezi ty nejčastější patří:

Typ transakce –

Jako základní informaci zjišťujeme, za jakým účelem se cena zjišťuje. Mezi základní a vhodné typy transakcí patří:

- prodej,
- dražba / aukce,
- nabídka,
- cenová mapa.

U prodeje je s velkou pravděpodobností jisté, že se vychází z věrohodných informací o nemovité věci. Pak se například u dražby jako cenotvorný faktor jeví vyvolávací cena, která je několikanásobně menší, než pravá hodnota nemovité věci, stejně jako i finální částka za vydraženou nemovitou věc. [10]

Vlastnická práva –

Tento typ činitele nám poukazuje na fakt, že nemovitá věc je nějakým způsobem omezena vlastnickými právy a zda se liší od oceňované nemovité věci. Například zda je třeba pozemek pronajít na 40 let, což je docela závažné omezení vlastnickými právy. [10]

Věcná břemena –

Věcných břemen je celá řada, například právo chůze, nebo podzemní vedení či podzemní garáž jiného vlastníka. Věcná břemena se dají dělit na dočasná a trvalá. Některá jsou bezúplatná nebo za úplatu. Jinými slovy věcné břemeno omezuje vlastníka nemovité věci, a tak má veliký dopad na její celkovou hodnotu. [10]

Lokalita –

Lokalita je klasickým typem odlišnosti mezi nemovitými věcmi. Má až docela nečekaný dopad na celkovou cenu, a proto se snažíme porovnávat s objekty ze stejné lokality, ale i tak může dojít k situaci, kdy musíme zohlednit tento faktor. V lokalitě je velký rozdíl, kdy se vyskytujeme na vesnici, nebo ve větším městě. Rozhodující jsou i prvky jako budoucí rozvoj nebo atraktivnost dané lokality. [10]

Dostupnost –

Tato korekce a její umístění v analýze je standardní. Má vliv na cenu, co se týče dostupnosti naší osobní dopravy, například zda se k objektu dostaneme automobilem nebo pouze pěšky a zda po zpevněné komunikaci nebo polní cestě. Ale také se zohledňuje dostupnost městskou hromadnou dopravou, a jak daleko máme od objektu vlakové a autobusové zastávky, ale také jakou máme možnost se přímým spojením dostat do většího města, případně spojením s přestupy. [10]

Inženýrské sítě –

U této korekce rozhoduje, jaké sítě máme zavedeny do objektu a jací jsou majitelé těchto sítí. Ale také záleží, jestli je možné napojit se na stávající inženýrské sítě, jak máme dlouhé přípojky a zda lze vybudovat nové přípojky. [10]

Zastavěná plocha –

Tato porovnávací hodnota se používá snad pokaždé, jedná se o základní a lehce zjistitelný údaj. Spočítá se jako součet zastavěné plochy nadzemní a podzemní části objektu vymezena vnějším obvodem. [10]

Podlahová plocha –

Jedná se o užitečnější údaj, než je zastavěná plocha. Podlahová plocha jinak jako „plocha kam se dá šlápnout“. Jako kupující nás tato plocha zajímá více. V tomto atributu nejsou započítané plochy svislých konstrukcí, a tak výrazně navrch mají objekty se skeletovou konstrukcí. [10]

Vybavenost –

Dále má vliv na cenu nemovité věci její vybavenost. Je rozdíl, zda objekt nedisponuje žádnou vybaveností což je ojedinělé, základní vybaveností, což je např. kuchyňská linka, koupelna, toaleta, nebo kompletní vybaveností, kde je ještě dál vybaven například obývací pokoj, ložnice či další pokoje. I toto má vliv na celkovou hodnotu objektu. Ale také můžeme brát v úvahu i technickou vybavenost objektu, jako zda má nemovitá věc zavedenou klimatizaci nebo způsob vytápění. [10]

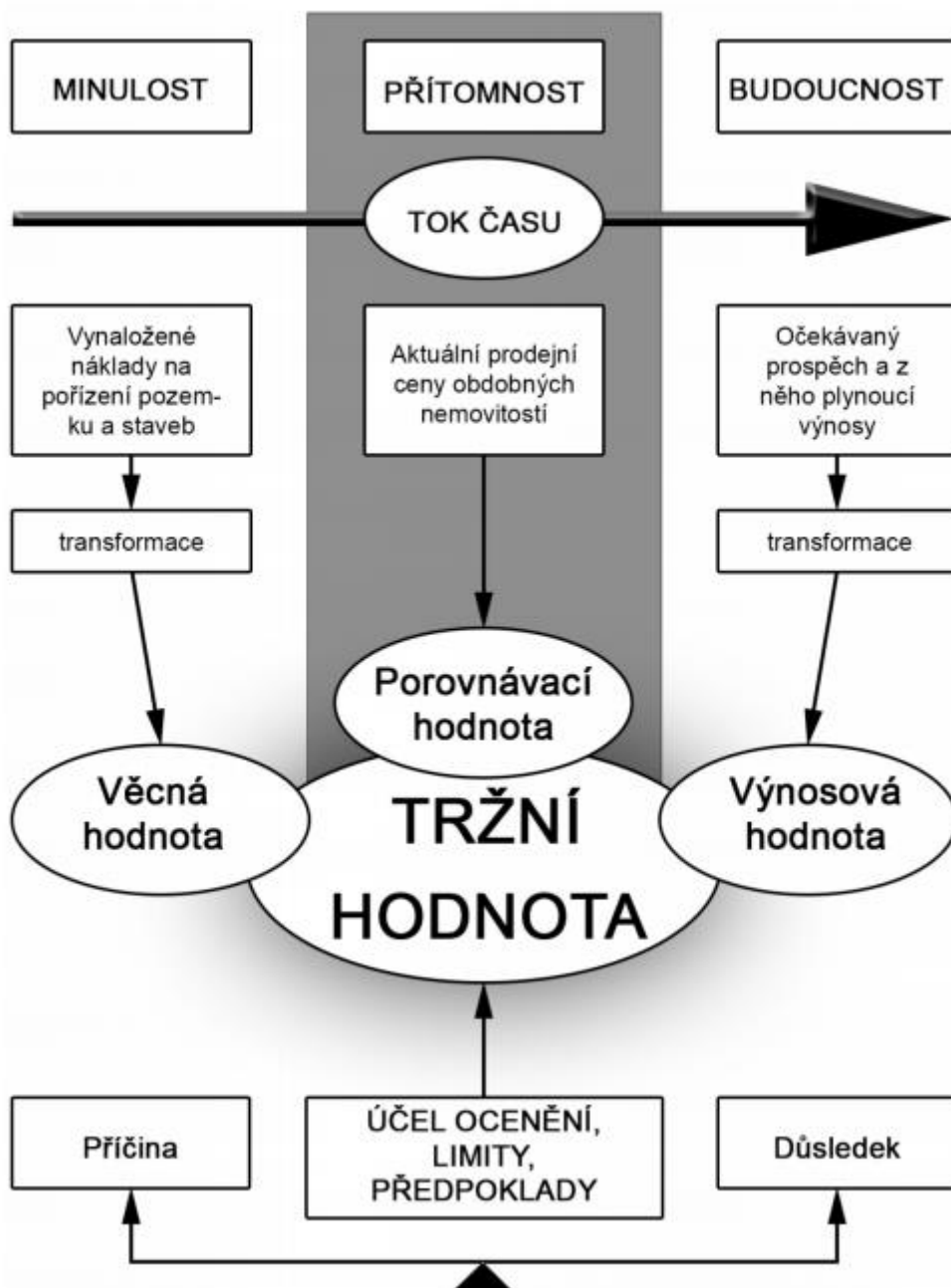
Stav objektu –

Jedná se o porovnávací prvek, a to jaké náklady musíme vynaložit na opravy a rekonstrukce, abychom se dostali do shodného stavu s oceňovanou nemovitou věcí. Dále můžeme použít korekční činitel, který ale bude snižovat anebo zvyšovat hodnotu objektu podle toho, zda je v lepším či horším stavu od oceňované nemovité věci. [10]

1.6.2 Výnosová metoda

Zjišťovaná částka je nalezena u této metody užitkem a budoucím prospěchem, které z vlastnictví objektu máme. Výnosová metoda hodnotí a měří prospěch na základě kvantitativní a kvalitativní analýzy. Takže když kupující očekává z nemovité věci větší užitek, tak tím také je schopen akceptovat větší cenu. Kvantitativní parametr je zobrazen

penězi a kvalitativní prvek zase představuje životnost, stabilitu a spolehlivost. U této metody je jasné, že se jedná o užitek z nemovité věci, který přijde v budoucnu, a proto to není stoprocentně přesný odhad ceny ale i tak je zjištěný motivující příslib prospěchu z vlastnictví. V této metodě se nejčastěji řeší dva hlavní body. První část je o nalezení konkrétních prospěchů z nemovité věci a určit jeho velikost, stabilitu a spolehlivost a v druhé části se poté musí přejít k přeměně hodnoty do současného stavu, jelikož se jedná o užitek budoucí. [12]



Obr. 4: Obecný model indikace tržní hodnoty. [13]

Podle požadavků a typu využití nemovité věci se musí rozlišovat dva typy zjištěné výnosové hodnoty.

Druhy výnosových hodnot:

Tržně zaměřená hodnota –

Jedná se o hodnotu zjištěnou z parametrů a z pravidel nestrannosti, objektivity, nezájatosti a všechny zjištěné prvky musí být aplikovány na širší okruh případných zájemců. [13]

Investičně zaměřená hodnota –

Tato hodnota je založena na osobních požadavcích daného investora. V případě této hodnoty je často investor ochoten zaplatit více než je opravdová tržní hodnota nemovité věci. A to v případě, kdy se objekt výrazně slučuje s jeho záměry a využitím. Takže výnosová hodnota vychází výhradně z parametrů, které jsou pro investora podstatným prvkem výběru. [13]

Co se týče výnosů, tak vychází z rozdílu příjmů, které plynou z vlastnictví objektu a výdajů, které zase naopak souvisí s provozem a uchováním objektu v zachovalém stavu.

Potenciální hrubý výnos (HPV)

odpočet výpadku nájemného a ztrát (r_{vn})

Efektivní hrubý výnos (EHV)

odpočet provozních nákladů (PN)

Čistý provozní výnos (V)

odpočet splátek (R_s)

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_M) [13]

Potencionální hrubý výnos:

Tento druh výnosu nám udává celkový výnos z objektu, který můžeme čekat za danou dobu. Převážně se hodnota určuje za rok, tedy Kč/rok. Tento výnos ale musíme považovat pouze za orientační hodnotu, jelikož se v něm neuvažuje s provozními náklady objektu a také předpokládá, že nemovitá věc bude zcela obsazena a nedojde zde k žádnému výpadku platby nájmu. Jak již z textu vyplývá, tak hlavním příjmem z nemovité věci je nájem.

V dnešní době se můžeme setkat se dvěma typy nájmu. V prvním případě se jedná o nájem a jeho výši, který je pevně stanoven smluvní dohodou v podobě nájemní smlouvy, čili

se jedná o smluvní nájemné. V tom druhém případě je také nájemní částka udávána v nájemní smlouvě, ale jeho výše se odvozuje z místního trhu, a tak ho nazýváme tržní nájemné. [13]

Jak jsem již zmínil výše, potencionální hrubý výnos předpokládá, že objekt bude stoprocentně využíván, což v dnešní době je spíš nemožné. Často mezi jednotlivé typy výpadků nájmu patří například to, že část prostorů v objektu se nedaří pronajmout, část nemovité věci se rekonstruuje a modernizuje, a tak není možná k pronajímání, případně při změně nájemníků, nebo že nájemník nájemné neplatí. [13]

Efektivní hrubý výnos:

Tento typ výnosu se už ukazuje v reálnější podobě. A to díky tomu, že je to potencionální hrubý výnos snížený o provozní náklady, a je tím pádem přesnější. Provozní náklady zase dělíme na základní dva typy, a to na fixní náklady a variabilní náklady. [13]

Fixní náklady –

Tento typ nákladu je nutné vynakládat vždy a nemá na to vliv obsazenost, nebo zda objekt vynáší či ne. Výše tohoto nákladu je dlouhodobě stejná a dá se odvodit z minulého období. Mezi fixní náklady řadíme například daně z nemovité věci, pojištění nemovité věci a jiné fixní náklady. [13]

Variabilní náklady –

Tyto náklady se mění a nejsou stabilní. Velikost nákladů závisí na intenzitě a způsobu využívání objektu. Tyto náklady jsou rok od roku jiné, ale postupem času se hodnota ustálí. Mezi variabilní náklady patří například náklady na správu objektu, na opravy a jednorázové činnosti, na dodávky instalací, poplatky, na provoz TZB, na stavební údržbu, na úklid, na odvoz a likvidaci odpadů a třeba i na ostrahu. [13]

Čistý provozní výnos:

Toto je finální a nejpřesnější podoba předem očekávaného výnosu. Je vypočítán z efektivního hrubého výnosu s od něj odečtenými všemi provozními a jinými náklady a je vztažen k danému časovému úseku, nejčastěji roku. V čistém provozním výnosu jsou tedy odečteny již náklady, ale je to hodnota budoucí, takže je zde i přepočítávaná hodnota na současnou hodnotu výnosu, a to pomocí kapitalizační, ne diskontní, metodou. [13]

Diskontace –

Jak jsem již zmínil výše, jedná se o metodu, která transformuje hodnotu z času budoucího na přítomný. Tato metoda se používá v případě, když výnosy nejsou pravidelně stejné, ale jsou nesystematické. Metoda tedy pracuje s ročními výnosy, která postupně odúročuje a současné hodnoty poté sečte, a tím získá celkový výnos objektu. Můžeme tento způsob transformace taky najít pod názvem metody diskontované cash-flow. K zmiňovanému odúročení se používá tzv. diskontní míra, která je hlavním měřítkem výnosů. Diskontní míra v sobě zahrnuje výnosy v určitém trhu a také obsahuje i míru rizika, kdy na daném trhu hodnota výnosu se stala skutečností nebo ne. [13]

Kapitalizace –

Tato metoda vychází pouze z jednoho hlavního výnosu z nemovité věci za pomoci kapitalizační míry. Máme dva základní způsoby kapitalizace, a to kapitalizace přímá a výnosová. Přímá kapitalizace vychází z předpokladu, že výnosová hodnota je úměrná hlavnímu výnosu z objektu. Tento výnos pak určuje kapitalizační míru, která nejen že obsahuje míru výnosů z kapitálu, ale i jeho návratnost. Výnosová metoda je daleko propracovanější. Zde se opět pracuje s jedinou výnosovou hodnotou a mírou kapitalizace, ale u této metody se míra kapitalizace zjišťuje pomocí míry výnosnosti a návratnosti, která je odhadnuta. Celkově výnosová metoda je složitější, ale také je přesnější. [13]

1.6.3 Nákladová metoda

Hodnota nemovité věci získaná touto metodou popisuje náklady na znovuvybudování či pořízení stavby, kde hodnota nemovité věci je snížena o různé znehodnocení stavby. Mezi toto znehodnocení objektu patří opotřebení, funkční nedostatky a také ekonomické nedostatky. [14]

Postup určení tržní hodnoty touto metodou je:

- popis objektu,
- zjištění obestavěného prostoru (dle ČSN EN 73 40 55, nebo dle přílohy č.1 oceňovacího předpisu). V oceňovacím předpisu je určení obestavěného prostoru zjednodušené, neuvažují se zde základy,
- určení typu nemovité věci, zjištění zastavěné plochy a dalších charakteristik stavby,
- zjištění reprodukční ceny,
- určení velikosti opotřebení objektu a odhad životnosti,
- ocenění nalezených funkčních a ekonomických nedostatků. [14]

Náklady:

Odhad nákladů na znovuvybudování nebo pořízení stavby je zjištěn porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu. Novostavba, se kterou porovnáváme, musí mít podobné technické a funkční parametry, kde poté je hodnota snížena o opotřebení. Při odhadu nákladů můžeme použít: [14]

- globální způsob (pomocí ukazatelů průměrné hodnoty na jednotku),
- stavebnicový způsob (pomocí agregovaných cen),
- položkový rozpočet (pomocí směrných cen stavebních materiálů a prací).

Tyto náklady vycházejí z konstrukčního provedení objektu s využitými materiály na výstavbu a technologií. U globálního způsobu by měly být náklady určeny na základě rozpočtových cenových ukazatelů, které musíme upravit podle daného typu stavby. Například upravit jejich výši v případě jiného provedení, kvality, jiné zastavěné plochy a výšky podlaží. Tyto úpravy cenových ukazatelů lze provést za pomoci koeficientů. U stavebnicového způsobu zjištění nákladů sčítáme jednotlivé ceny konstrukcí a funkčních dílů. Tento způsob určení nákladů je přesnější, ale zároveň časově náročnější. U použití položkového rozpočtu je zapotřebí mít k dispozici projektovou dokumentaci stavby, výkaz, výměr a jednotkové ceny daných položek v rozpočtu. Tento postup je nejnáročnější a občas až moc přesný. [14]

Podklady:

Co se týče podkladů pro oceňování, tak na trhu lze nalézt nepřeborné množství pro ocenění staveb a jejich konstrukcí. Nejčastěji je nalezneme u firem, které poskytují programy pro kalkulace a rozpočtování, ale také je lze nalézt ve stavebních publikacích a v ceníkách nebo také v elektronické podobě v různých databázích. Jednotlivé podklady obsahují položky s těmito informacemi: [14]

- jednotkové ceny (např. cena za 1 m³ daného zdiva),
- agregované ceny (např. cena za 1 m³ výkopu),
- cenové ukazatele vztažené k dané jednotce stavby (např. cena za 1 m³ obestavěného prostoru nebo cena za 1 m² podlahové plochy).

Životnost:

Máme více typů životností, které je potřeba rozlišovat: [14]

- technická životnost (čas, kdy byla stavba vybudována, do jejího zchátrání a zániku s předpokladem běžné údržby),
- ekonomická životnost (čas, kdy byla stavba vybudována, do její ztráty ekonomického využití),
- morální životnost (čas, kdy byla stavba vybudována, do zastarání např. dispozičním řešením, rozvojem území, změnou tržního prostředí),
- právní životnost (čas od získání kolaudačního souhlasu do získání povolení o odstranění stavby).

Technická životnost:

Tento typ životnosti souvisí s konstrukčním provedením objektu, např. typem založení stavby, se zohledněním základových podmínek a únosností zeminy, konstrukčním řešením a technologii provádění. Některé prvky stavby se po dobu životnosti nevyměňují, jako třeba základy, svíslé nosné konstrukce nebo stropy. Dále také záleží na pravidelné údržbě objektu, nebo na jejím zanedbání, na realizovaných rekonstrukcích a modernizaci, a také záleží na způsobu a intenzitě využívání stavby. Technická životnost objektu je značně nadřazena ekonomické životnosti. [14]

Ekonomická životnost:

U této životnosti je pro nás nejpodstatnější doba užitečnosti stavby. Čas, kdy pro nás ekonomická užitečnost končí, se dá zjistit tak, že stavbu už je lepší a výhodnější odstranit a vybudovat novou, která pro nás bude zase produkovat výnos. Konkrétním problémem je, že dáváme více a více prostředků na údržbu stavby a v porovnání s výnosy se nám to již nevyplatí. Dále také jako ekonomický zánik je situace, kdy v daném místě přestane být atraktivní druh provozu, který provádíme a stavbu nelze použít na jiný druh. [14]

Opotřebení:

Opotřebení nám poukazuje na snížení hodnoty nemovité věci důsledkem používání, atmosférickými vlivy nebo změnami materiálů. Opotřebení se ve výpočtu udává v % z celkové hodnoty nové stavby. Zjištění velikosti opotřebení se dá provést: [14]

- globálním způsobem,
- analytickým způsobem,
- nákladovým způsobem.

U globálního způsobu se předpokládá to, že stavba se opotřebuje stejně, veškeré konstrukce mají ve stejnou dobu shodné opotřebení, nebo konečná hodnota vyjadřuje průměrné znehodnocení veškerých konstrukcí. Vychází se z celkové životnosti objektu a předpokládá se lineární průběh znehodnocení. U analytického způsobu se vychází z průměrného znehodnocení daných konstrukcí a případně i vybavení. Jedná se tedy o přesnější výpočet znehodnocení, kdy se berou jednotlivé konstrukční díly stavby a jejich opotřebení zvlášť, a to také s přihlédnutím na životnost daných konstrukcí. Nákladový způsob výpočtu je založený na odstranění opotřebení jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení objektu do nového stavu nebo také na odstranění opotřebení jednotlivých částí nemovité věci. [14]

Funkční nedostatky:

Funkční nedostatky při určení hodnoty nemovité věci zohledňují nalezené morální nedostatky. Tyto nedostatky a jejich vliv neobsahuje reprodukční cena, ale pouze zohledňuje vliv technické a konstrukční stránky. Mezi funkční nedostatky můžeme zařadit například nevhodnou dispozici objektu (průchozí pokoje, společná koupelna s WC, chybějící parkovací stání, materiály konstrukcí a další). Funkční nedostatky často mohou mít podíl na provozních nákladech stavby, například náklady na vytápění nebo vyšší náklady na pravidelnou údržbu stavby. [14]

1.7 Oceňovatel

Toto téma je dosti rozsáhlé, takže zde jen přiblížím hlavní a podstatné věci o tom, kdo může provádět oceňování. Oceňování je práce, která se provádí buď jako znalecká činnost, nebo podle živnostenského oprávnění. Velmi často je oceňovatelská činnost využívána v bankách, v developerských firmách, v realitních kancelářích a kontrolní činnosti, které požadují podobné a občas i vyšší znalosti. Ten, kdo provádí oceňování jak s pomocí cen podle cenového předpisu nebo odhadům hodnoty pro jiné účely bez ohledu na objednatele, musí být dostatečně kvalifikován. Musí kromě všeobecného přehledu o podstatě majetku znát trh nemovitých věcí, znát práva a povinnosti pro výkon, znát odpovědnost, mít obhajobu vlastních výsledků a také znát hodnotu této činnosti. Dotyčný, který provádí

oceňování, by se měl prokázat odpovídajícím vzděláním a potřebnou praxí se zaručenou kvalitou bez ohledu na čas pro tu nemovitou věc, kde je hodnota zjišťována. Tyto požadavky jsou obsaženy ve dvou formách výkonu, a to znalecké činnosti a činnosti oceňování majetku. (15)

Znalecká činnost podle zákona č. 36/1967 Sb. ve znění zákonů č. 322/2006 Sb. a 227/2009 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb. naposled v úpravě podle vyhlášky č. 432/2002 Sb.

Pro oceňovací činnost je důležité, aby ji prováděly osoby, které svým vzděláním, praxí a bystrým úsudkem s jistotou nepodlehnu jedné s dotčených stran. Jak je již zmíněno výše, tak dnešní podmínky výkonu znalecké činnosti jsou specifikovány zákonem z roku 1967, takže velmi zastaralými předpisy, a výkon v dnešní době je o dosti náročnější, složitější a odpovědnost za daný výkon o dost vyšší. Na oceňovatele jsou velké nároky, protože jej jmenuje ministr spravedlnosti, případně pověření předsedové z krajských soudů. Znalcem se stane ten, kdo složí slib tomu, kdo jej jmenoval, a je mu předána pečeť, kterou musí využívat pro stvrzení písemných výkonů v dané činnosti. Osoby ve znalecké činnosti jsou v seznamech jak ministerstva spravedlnosti, tak i u jednotlivých soudů. Jednotliví znalci jsou rozdělení a rozlišování podle svých oborů činnosti a jejich odvětví. Potvrzení oprávněnosti znalce je provedeno znaleckou doložkou, která obsahuje informace o tom, kdo znalce jmenoval, a v jakém oboru provádí znaleckou činnost. [15]

2 Základní teorie oceňování v pojišťovnictví

Podle vývoje dnešní ekonomiky a celkového přehledu v Evropě, a hlavně v České Republice, je více než jasné, že velikost financí v oboru pojišťovnictví dosáhl, a možná i překročil, objem jednotlivých bank a spořitelen. Díky tomuto poznatku nemůžeme v dnešním finančním prostředí brát pojišťovnictví pouze za okrajový prvek, ale stává se více než důležitou součástí. Něčím, co tvoří a určuje prostředí ekonomiky. Proto bych rád čtenáře seznámil se základní teorií tohoto sektoru a přiblížil jim tak problematiku oboru. [16]

2.1 Základní názvosloví

Jelikož ne úplně veškerí odborníci (znalci a odhadci), jsou v tomto sektoru odborníci na pojišťovnictví, tak zpočátku této kapitoly je popsáno názvosloví této problematiky.

2.1.1 Pojištění

Pojištění je jinými slovy vytváření zálohy, která nám v případě, když nastane náhodná událost a jedná se zároveň o pojistnou událost, poslouží k náhradě vzniklé škody. Tato záloha se vytváří prostřednictvím financí od pojištěných osob, jinak z tzv. pojistného, které je cenou za poskytování služby jako je pojistná ochrana. [16]

2.1.2 Pojistitel

Jedná se o právnickou osobu, která smí a je oprávněna provádět pojišťování v daném rozsahu. Nejčastěji tou právnickou osobou bývají pojišťovny nebo osoba v podobě pojistného makléře, která má povoleno provádět pojišťovací činnost. [16]

2.1.3 Pojistník

Tato osoba podepsala, a tím i uzavřela, s pojistitelem pojistnou smlouvu. Nejčastěji pojistník bývá osoba, která je současně i pojištěná. [16]

2.1.4 Pojištěný

Je takový člověk, který si pořizuje pojištění např. na život, zdraví, majetek nebo odpovědnost za škodu. [16]

2.1.5 Pojistná událost

Jedná se o takovou událost, při které vznikla škoda, se kterou je zároveň spojeno dát pojistné plnění od dané pojišťovny. Veškeré typy pojištění mají ve svých smlouvách přesně specifikováno, na jaký druh nahodilé události se pojištění vztahuje a je povinnost provést pojistné plnění, ale zároveň je také v podmínkách pojištění i dáno, kdy a za jakých podmínek tato povinnost pojišťovny nevzniká. Velmi důležité u těchto událostí, při kterých vznikne škoda, je slovo náhodné nebo nahodilé. V žádném případě nikdy nenastane pojistné řízení události, která byla úmyslně provedena pojištěnou osobou, případně osobou třetí. [16]

2.2 Pojistná rizika

Tento obor, stejně jako pojišťovníctví, se z velké části zabývá typy pojistných rizik. Hlavně s jakou pravděpodobností mohou vzniknout. Riziko je vznik události s celkovým odchýlením od určitého cíle s danou pravděpodobností. Takže to znamená, že je celkový výsledek, vzniklý rizikem, jiný od předpokládaného. Tyto odchylky mohou být buď pozitivní, nebo negativní, a to podle toho, zda je celková hodnota lepší, než se čekala nebo

naopak. Ve skutečnosti se člověk snaží co nejvíce předejít rizikům a likvidovat ty, co mu hrozí nejvíc, nejčastěji pomocí pojištění. Tento proces, kdy se hledá opatření a dané postupy k nim, se nazývá proces řízení rizika. Proces řízení rizika zpravidla dělíme na tři části: [16]

1. seznámení se s rizikem,
2. zhodnocení rizika,
3. rozdělení rizika.

Krýt všechna rizika jde málokdy kvůli finančním nákladům, takže je velmi důležitý bod číslo 3 (rozdělení rizika). Nejčastější, a dá se říci i nejdůležitější, riziko je například život, zdraví, dále sem můžeme zařadit ztrátu příjmů, živelnou katastrofu nebo odcizení majetku. [16]

Pojistné riziko je takové, na které lze dle podmínek sjednat pojištění. V praxi představuje pojistné riziko třeba předměty typu budovy nebo automobilu, ale také i události, které mohou za vzniklé škody (událost se považuje za příčinu vzniku rizika), např. požár, zemětřesení, náraz automobilu, povodeň a další.

Znalec se setká s těmito riziky až poté, co jej pojistitel nebo pojištěný osloví s tím, že by chtěl zhodnotit rizika, nebo provést jejich odhad. Záleží na situaci, v jaké době je odhadce přizván k odhadu a k zhodnocení daných rizik: [16]

1. Před podepsáním pojistné smlouvy (odhadce zjistí typy rizik a doporučí obsah pojistné smlouvy).
2. Po podepsání pojistné smlouvy (odhadce prozkoumá, zda obsah pojištění je dostačující a pokud ne, doporučí nové).

2.2.1 Základní pojištění

Základním pojištěním se rozumí pravomoc na pojistné plnění. Pokud byl pojištěný majetek poničen nebo poškozen požárem, výbuchem nebo úderem blesku. Přitom v podmínkách smlouvy je jasně dáno, co tyto rizika představují. [16]

2.2.2 Dodatkové pojištění

Dodatkovým pojištěním se rozumí pravomoc na pojistné plnění, pokud byl pojištěný majetek poničen nebo poškozen: [16]

1. povodní,
2. záplavou,
3. vichřicí,
4. krupobitím,
5. sesuvem půdy,
6. sesuvem lavin,
7. pádem letadla, stromů, stožárů,
8. tíhou sněhu.

Je podstatné vědět, že povodeň a záplava nejsou to samé. O záplavu se jedná za takové situace, kdy se vytvoří souvislá plocha vody, která po nějakou dobu drží na daném místě. Povodeň je situace, kdy nastane škoda vylitím z břehů vodních toků. [16]

2.2.3 Analýza pojistného rizika

Pokud se bude provádět hodnocení pojistného rizika na určitou nemovitou věc, tak lze toto hodnocení provést ze dvou úhlů pohledu. [16]

Interní rizika:

Tento typ rizika vychází z vnitřního prostředí budov a jedná se například o:

- Poškozená elektroinstalace – vychází často z vlastního nezkušeného zásahu do instalace nebo se jedná o zastaralou instalaci. Podle statistik je velmi častou příčinou požáru vadná elektroinstalace.
- Poškozený plynovod – většinou za příčinu tohoto problému mohou staré spotřebiče nebo vedení plynovodu.
- Střešní konstrukce – v této části konstrukce se jedná nejvíce o poddimenzování konstrukce, zatékání nebo napadení dřevěných částí dřevokazným hmyzem.
- Poškozené nosné konstrukce – jedná se hlavně o praskliny v konstrukci vlivem špatného návrhu, sedání části budovy nebo přistavění objektu v sousedství. [16]

Externí rizika:

Toto riziko převážně působí z okolí objektu. Na nemovitou věc tak vytváří pojistné riziko. Externích rizik je velké množství, a tak se zaměříme na základní typy z nich:

- Povodňové (záplavové) území – V dnešní době je možné získat na stavebním úřadu mapu, kde jsou znázorněná jednotlivá povodňová území a stupeň rizika. Některé nemovité věci jsou díky velkému riziku povodní pro pojišťovnu nevhodné tak, že s nimi nechce uzavřít pojistku nebo je uzavření pojistky finančně náročnější.
- Sesuvné svahy a skály – Jedná se o riziko, kde hrozí poškození objektu vlivem sesuvu půdy nebo pádem kamenů ze skal.
- Poškození sněhem – Je to riziko, které představuje v zimním období sníh nashromážděný na střešních konstrukcích. Proto například v horských oblastech by měly být konstrukce střech navrženy na dostatečné zatížení sněhem. [16]

2.3 Stanovení pojistné hodnoty

Pojistná hodnota je základní a nejdůležitější pro uzavření pojistné smlouvy. Důležité je co nejlépe nalézt tu správnou hodnotu, jelikož se z ní dále určují pojistné částky. Tato hodnota určuje výši hodnoty pojištěné nemovité věci v den podpisu pojistné smlouvy. Hodnotu lze formulovat jako: [16]

1. Novou cenu – která představuje částku, za kterou lze obdobný objekt či věc se stejnou polohou znovu pořídit nebo postavit.
2. Časovou cenu – u této hodnoty se počítá také s novou cenou, ale sníženou o opotřebení nebo o jakýkoliv znehodnocující vliv.
3. Dohodnutou cenu – která je více popsána v pojistné smlouvě.

V případě, že se vyskytne případ, kdy nelze určit pojistnou hodnotu z důvodu nedostačujících prostředků jako chybějící projektová dokumentace nebo další podklady, tak je v pojistných podmínkách, že sám pojištěný musí tuto hodnotu určit na vlastní odpovědnost. V dnešní praxi se nejvíce pojišťují věci na novou cenu, kde se doporučuje podle všeobecných pojistných podmínek pojišťovat například nemovitou věc mladší 20 let nebo objekty starší, které jsou po rekonstrukci nebo převyšují výrazně hodnotu objektů typicky starších 20 let. Objekty starší 20 let bez rekonstrukce se doporučuje určit pojistnou hodnotu v podobě časové ceny. Při ocenění domů nebo bytů používají pojišťovny přesně

určené postupy, a to v podobě formulářů, které mají tento postup co nejvíce ulehčit. Dále tento způsob ocenění poskytuje ocenění na co nepřesnější hodnotu jakýmkoliv obchodním zástupcem, buď zkušeným, či začátečníkem. V případě, že se jedná o větší objekt či atypický, jako například nemocnice, škola, stadion nebo průmyslová hala, tak i tyto objekty se smí ocenit pouze se shodou se všeobecnými pojistnými podmínkami. Ty ale pouze říkají, že hodnota má být určena na základě ocenění nemovité věci, ale už nám nespecifikuje, kdo a jakým způsobem ocenění udělá. [16]

2.3.1 Podpojištění

Vyjadřuje situaci takovou, kde je pojistná hodnota nemovité věci vyšší, než je pojistná částka při vzniku pojistné události. V tomto případě není pojišťovna povinna provést ve stejné výši, k jakým došlo škodám, ale v poměru, v jakém je pojistná hodnota k pojistné částce. [16]

2.3.2 Stanovení pojistné hodnoty

Stanovení je například:

1. Určení reprodukční ceny, kde je pojištění na novou cenu.
2. Určení reprodukční ceny, kde je taktéž pojištění na novou cenu, ale snížené o opotřebení.
3. Určení tržní hodnoty, kde je pojištění dané dohodnutou cenou.

Jak určit výši reprodukční ceny nebo tržní hodnoty je více popsáno výše v teorii o oceňování nemovité věci, zde tedy provedu jen stručný popis pro připomenutí. [16]

1. Stanovení typu objektu:

Optimální a přesný výpočet hodnoty je přímo daný typem objektu. Hlavní důvod podstatnosti určení typu objektu je, že například ceníky URS, ceníky pojišťoven nebo některá ustanovení v zákoně o oceňování majetku jsou tříděny právě podle typu stavby. [16]

2. Charakteristika materiálu:

Dále se musí určit co nejpřesněji materiálová charakteristika z důvodu ceníků prací a dodávek. Vychází se především z projektové dokumentace, z viditelných konstrukcí a snažíme se vyhnout destrukčním metodám v podobě různých sond. [16]

3. Stáří stavby:

Stáří stavby určujeme hlavně u objektů pojištěných na časovou cenu. Stáří zjišťujeme například z kolaudačního souhlasu, z dokladu o zaplacení daně z nemovité věci nebo ho smí určit i vlastník stavby, ale je odpovědný za jeho správnost. [16]

4. Opotřebení:

Stejně jako u stáří objektu má smysl určovat opotřebení stavby v případě, kdy je pojištěná na časovou cenu. Opotřebení lze zjistit třemi způsoby: [16]

- Lineární metodou – opotřebení roste stejně se stářím objektu.
- Nelineární metodou – opotřebení jde pomaleji zpočátku užívání stavby a s rostoucím stářím opotřebení prudce stoupá.
- Analytickou metodou – v tomto případě se stavba rozděluje na části a opotřebení se u každé části určuje zvlášť.

V dnešní době se nejčastěji využívá analytická metoda z důvodu její přesnosti oproti ostatním metodám, i když je pracnější. Ve všeobecných pojistných podmínkách je dáno, že se smí pojistit stavby do maximálního opotřebení ve výši 80 %. Stavby, které jsou z pravidla ve špatném technickém stavu, nelze pojistit. [16]

5. Určení standardu:

I tento prvek je potřeba u objektů rozlišovat, i když jsou na první pohled naprosto stejné. Například dva stejně staré řadové domy ze stejného materiálu se mohou lišit ve výši pojistné hodnoty o několik procent. Jedna může mít třeba klimatizaci, luxusní vybavení kuchyně a koupelny, schodiště obložené mramorovými deskami a druhý spíše podstandardní. U jednodušších objektů to lze provést po zjištění reprodukční ceny a vynásobit jediným koeficientem, který bude rozlišovat standard objektu. [16]

6. Obestavěný prostor:

Ve všeobecných podmínkách není nijak závazně řečeno, jakým způsobem lze provádět výměry a výpočet obestavěného prostoru. Je tedy nutné si nejprve zjistit, zda převážně větší pojišťovny nepoužívají vlastní ceníky a sazebníky. Tyto ceníky pojišťovny převážně využívají u typických staveb, jako byty a rodinné domy, a mají tak stanovenou vlastní cenu za m³ obestavěného prostoru. [16]

7. Reprodukční cena:

Zjištění této ceny je závěrečným bodem pro určení výše pojistné hodnoty nemovité věci. [16]

Vyloučené objekty z pojištění:

Ne všechny stavby a nemovité věci jdou podle všeobecných pojišťovacích podmínek pojistit, a tak je velmi podstatné vědět, na které stavby si lze pojištění pořídit. Rozlišovat tyto stavby nemá v kompetenci sám odhadce, ale pojišťovna. I tak se přesto hodí aspoň trochu vědět, o jaké objekty se jedná. [16]

Určení předmětu pojištění:

Pro zjišťování pojistné hodnoty se nesmí zapomenout na jasné určení předmětu pojištění. Když se jedná o stavbu, je to celkem jasné, ale v případě například kanalizační přípojky, energetické přípojky nebo sdělovacího vedení se tyto části stavby musí přesně vymezit a určit, která její část bude spadat do pojištění. [16]

2.4 Oceňování při pojistné události

Osoba, která bude provádět ocenění v případě vzniku pojistné události, což bude znalec nebo odhadce majetku, se potká s likvidací ve dvou případech: [16]

1. V případě posouzení, zda se opravdu jedná o pojistnou událost a také, co za ní může.
2. V případě určení, jakým způsobem bude provedena náhrada škody a vypočtení výše škody potřebné k nákladům na pojistné plnění.

Z počátku této kapitoly je nutné provést menší seznámení s tím, co přesně je pojistná událost a co konkrétně obnáší další pojmy.

2.4.1 Pojistná událost

Jedná se tedy o nahodilou událost, kde byla její příčinou zjištěna škoda na majetku nebo postižena samotná osoba. Tato událost musí spadat do podmínek, které jsou sjednané v pojistné smlouvě. Samotné plnění pojistné události nastává tehdy, pokud samotná událost splňuje pojistné podmínky, a také je v souladu se všeobecnými pojistnými podmínkami.

Dále je velmi podstatné, aby pojistná událost nastala v období, na které je pojištění ujednáno. [16]

2.4.2 Likvidace pojistné události

Likvidace pojistné události jako takové je zpravidla více úkonů v jednom, které mají za cíl určit příčinu, škody a poskytnout pojistné plnění. Tato část se dá rozdělit do čtyř základních úkonů jdoucích za sebou: [16]

1. Nejprve tedy když nastane pojistná událost, tak se musí nahlásit pojišťovně. Nahlásí se jako škodní událost, což představuje jakoukoliv událost, a to jak nahodilou, tak úmyslnou, kde vznikla škoda.
2. V další fázi se tedy řeší, zda škodní událost bude posouzená jako pojistná nebo ne. Pokud uznaná jako pojistná událost nebude, tak s tímto výsledkem informuje pojištěného a celá věc bude uzavřena. Pokud ale pojišťovna uzná událost jako pojistnou, tak se mu přidělí evidenční číslo a zařadí se do databáze.
3. V následující části šetření přichází na řadu zjišťování škod samotným tzv. likvidátorem, kdy si obhlédne a prohlédne rozsah a příčinu vzniklých škod. Dále provede návrh odstranění vzniklých škod. V této fázi se u situace naskytne i odhadce v podobě konzultanta.
4. V konečné části nastává likvidace pojistné události. Likvidátor zjistí a vypočítá samotné pojistné plnění pojistné události a předloží jej oddělení likvidace. V případě vysokého pojistného plnění výsledek předloží likvidační komisi. V případě, že pojistné plnění bude schváleno, tak příslušné orgány vyplatí pojistné plnění pojištěnému.

Odhadce, na rozdíl od oceňování nemovitých věcí, má při pojistné události trochu tuto činnost specifickou v různých ohledech. [16]

2.4.3 Místní šetření

Odhadce, například u ocenění nemovitých věcí pro získání úvěru, má při místním šetření čas v řádů týdnů, ale při likvidaci pojistné události se pojištěný snaží neprodleně škody opravovat, takže tolik času na místní šetření odhadci nezbyvá. Z praxe mývají odhadci k dispozici formulář z pojišťovny, který není tak podrobný, anebo vlastní, podrobnější. Velmi podstatnou pomůckou pro zdokumentování stavu objektu neprodleně po události je fotoaparát, kde během dne lze zdokumentovat stovky fotek, a tak se k zjištěným škodám dá kdykoliv vrátit zpět. [16]

2.4.4 Podklady

Při vypracovávání posudku pro likvidaci pojistné události potřebujeme tři základní typy dokumentů: [16]

1. Podklady z pojišťovny – to je například pojistná smlouva a protokol.
2. Podklady od pojištěného – platnou dokumentaci stavby, kolaudační rozhodnutí, revize od elektroinstalace, komínu a plynových zařízení. Dále pro finanční vypořádání může argumentovat fakturami za provedené práce a dodávku materiálů.
3. Podklady z jiných zdrojů – od jiných orgánů a institucí - pro zjištění pravdivosti a příčiny vzniku pojistné události.

2.4.5 Zjištění příčiny pojistné události

Povinnost odborného znalce je ve většině případu zjistit, zda pojistná událost vznikla nahodile, nebo byla vytvořena za pomoci například majitele kvůli získání finančních prostředků z pojistného plnění, anebo vlivem třetí osoby. Takže kupříkladu je třeba při požáru zjistit, zda vznikl kvůli zastaralé elektroinstalaci, anebo úmyslným podpálením záclon třeba zapalovačem, případně nějakým jiným způsobem. [16]

2.4.6 Výše pojistného plnění.

K výpočtu výše pojistného plnění přecházíme v případě, když je zjištěno, že se jedná opravdu o pojistnou událost. Výpočet musí být v souladu s pojistnou smlouvou a se všeobecnými pojistnými podmínkami. [16]

2.4.7 Odstranění škod na majetku

Odstraňování škod můžeme provádět třemi základními způsoby, a to: [16]

1. Oprava – lze provést v případech, kdy je konstrukce pouze poškozena, ale je pořád možnost provedení oprav. V tomto případě se doporučí toto řešení a určí se technologický postup a následně náklady za tyto opravy.
2. Záměna dílu nebo konstrukce za obdobný prvek – K tomuto kroku se přikláníme v případě, kdy oprava není dostatečné řešení. Nastává tedy situace, kdy je potřeba prvek vyměnit. V tomto případě vyměnit za prvek stejný, což v dnešní praxi není úplně častý jev.

3. Záměna dílu nebo konstrukce za lepší – Tento způsob je v dnešní době nejvíce aplikovaný. Například, když se při pojistné události poškodí kotel na tuhá paliva, tak vlastník si určitě znovu nepořídí stejný, ale přejde na možnost modernizace k plynovému kotli a ústřednímu vytápění celého domu. V tomto případě se nedá počítat s plnou náhradou financí, ale tzv. modernizace bude v pojistném plnění zohledněna.

2.4.8 Technické zhodnocení

Je velmi časté, že poškozený prvek konstrukce si vlastníci nahrazují prvkem, který má lepší vlastnosti. V tomto případě tedy pojišťovna není povinna uhradit veškeré náklady. Pojišťovna nahrazuje náklady pouze ve výši, která je daná uvedením postihnutého majetku do počátečního stavu před událostí. Takže náklady, které jdou navíc na modernizaci objektu, jdou už za vlastníkem. [16]

2.4.9 Odpočet hodnoty zbytků

U tohoto odpočtu se jedná především o poškozené konstrukce, které se dají prodat do tzv. kovošrotu. Jedná se například o měď (krytina, svody, žlaby a kabely) nebo ocel (nosníky) a další. Hodnota těchto zbytků může být odečtena od celkové výše pojistného plnění. [16]

2.4.10 Zvláštní plnění

Ve všeobecných pojistných podmínkách je zvláštní plnění bráno tak, že pojistitel má právo na pojistné plnění i za provedené zábrany či jiné akce pro zmírnění dopadů pojistné události nebo i v době trvání pojistné události. Například za stavbu hrází a zábran, za čerpání vody nebo za hašení požáru atd. Nárok na zvláštní plnění je i tehdy, když zábrany a další opatření nebudou dostatečně účinné. Zvláštní plnění bude provedeno, ale jen do dané výše, která činí součet plnění z vlastní pojistné události a zvláštního plnění, které nesmí překročit 110 % součtu plnění z vlastní pojistné události. [16]

3 Popis lokality a řešeného objektu

Tato diplomová práce se zabývá rodinným domem, který se nachází v Královehradeckém kraji ve východních Čechách. Nejprve tedy je proveden popis lokality, ve které se samotný objekt nachází. Dále je zde popsáno konstrukční řešení objektu, a jaké materiály byly použity na jednotlivé konstrukce.

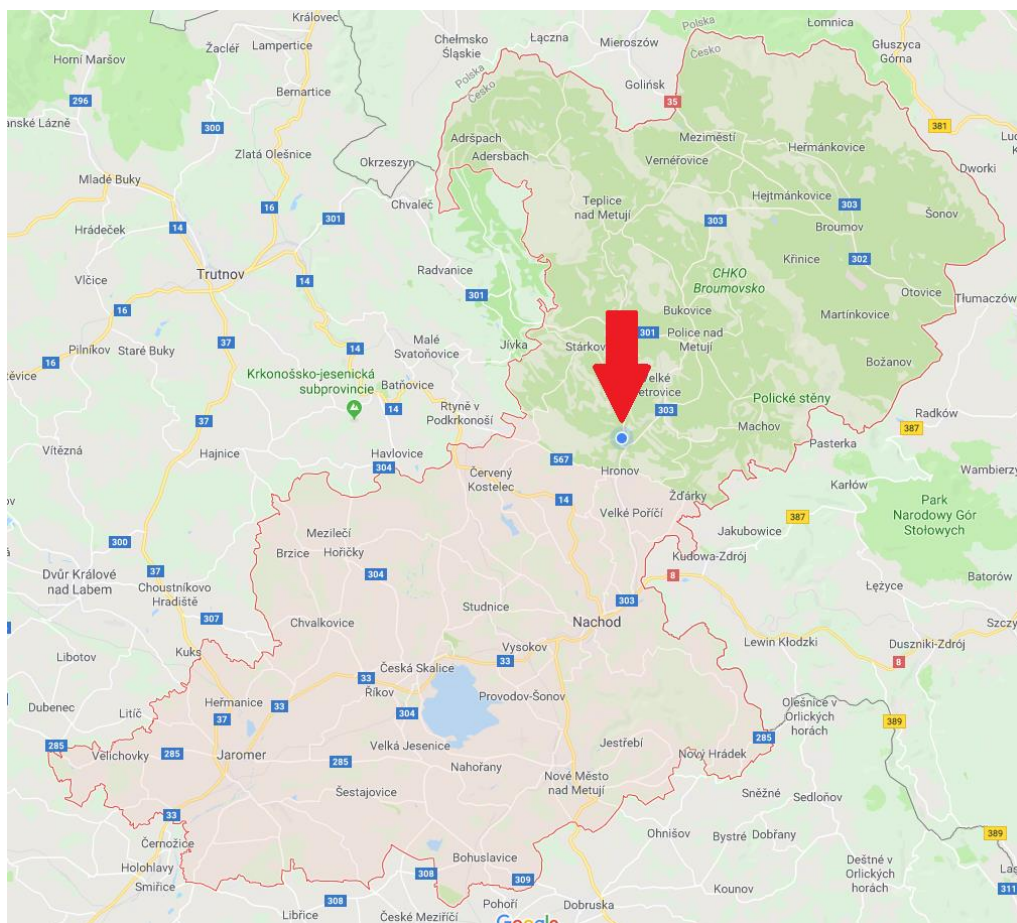
3.1 Popis lokality objektu

Rodinný dům se tedy nachází v Královehradeckém kraji, a to přesněji v okrese Náchod v obci Velký Dřevíč.



Obr. 5: Ukázka jednotlivých krajů a okresů v České Republice. [17]

Královéhradecký kraj je velice vyhledávanou turistickou lokalitou. Nejvíce navštěvovaná místa tohoto kraje se nachází na severu, kde jsou Krkonoše, které tvoří dominantu tohoto kraje. Kromě Krkonoš se i v níže položených oblastech nachází spousta krásných historických památek, turistických a cyklistických tras, které jsou velice vyhledávány širokou veřejností.



Obr. 7: Okres Náchod. [18]

Okres Náchod se nachází u hranic s Polskem a samotné město Náchod je největším hraničním přechodem k polským sousedům. Dominantou okresu je hlavně Náchodský zámek nebo pevnost Josefov v Jaroměři, případně dělostřelecká tvrz na Dobrošově. Dále pak historie spojená s Boženou Němcovou v České Skalici a v Babiččině údolí a Aloisem Jiráskem v Hronově. Pak zde nalezneme turistické trasy po Adršpašských a Teplických skalách. V okrese také najdeme dva přírodní prameny pitné vody konkrétně pramen Ida v Náchodě a pramen Prdlavka v Hronově.



Obr. 6: Turistické památky okresu Náchod. [19]

Obec Velký Dřevíč, ve kterém najdeme posuzovaný objekt, spadá pod Městský úřad v Hronově. Obec se vyskytuje v údolní oblasti v okolí řeky Olšavky, která se na konci obce vlévá do řeky Metuje. Velký Dřevíč disponuje na obec velikou občanskou vybaveností, kde se nachází mateřská školka a základní škola do 5. ročníku, kde pokračující žáci poté přestupují do škol v blízkém Hronově nebo v Náchodě. Dále tu najdeme poštu, fotbalové hřiště přizpůsobené na malý fotbal, koupaliště, které v dnešní době funguje jako hasičská nádrž, obchod s potravinami, dvě hospůdky a kemp, který je vyhledáván turisty jak z tuzemské oblasti, ale i turisty z ciziny - převážně z Německa a Nizozemí.



Obr. 8: Velký Dřevíč. [20]

3.2 Popis řešeného rodinného domu

Jak je již výše zmíněno, tak zmiňovaný rodinný dům se nachází v obci Velký Dřevíč, který spadá pod město Hronov, v ulici kdysi zvané Na louce. Objekt má číslo popisné 194 a spadá do katastrálního území Velkého Dřevíče. Má zastavěnou plochu 149 m² na stavební parcele s číslem 241. Rodinný dům disponuje pozemkem o výměře 449 m² s parcelním číslem 722. K objektu se lze dostat jak pěšky, tak i automobilem po asfaltové silnici vedoucí hned kolem domu. Zastávka k městské hromadné dopravě (jak vlaková, tak autobusová) se nachází ve vzdálenosti od objektu cca. 500 m. Rodinný dům je dvoupodlažní se sklepními prostory a podkrovím, který byl zrealizován v roce 1947. Jednotlivé nosné zdivo je zděné, strop nad sklepním prostorem je z tzv. hurdisek a nad 1.NP a 2.NP je strop dřevěný s ocelovými nosníky. Střecha objektu je z dřevěného nosného krovu pokrytá dřevěným bedněním a azbestovými střešními šablonami. Fasáda objektu není zateplena, a tak se nachází v původním stavu z břízolitové vnější omítky.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 241
Obec:	Hronov [574082]
Katastrální území:	Velký Dřevíč [648400]
Číslo LV:	84
Výměra [m ²]:	149
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Velký Dřevíč [48402] č. p. 194; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 241
Stavební objekt:	č. p. 194
Adresní místa:	č. p. 194

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jansová Radka, Velký Dřevíč 194, 54934 Hronov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Obr. 9: Výpis z katastru nemovitostí pro objekt. [21]

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	722
Obec:	Hronov [574082]
Katastrální území:	Velký Dřevíč [648400]
Číslo LV:	84
Výměra [m ²]:	449
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jansová Radka, Velký Dřevíč 194, 54934 Hronov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800 449	

Omezení vlastnického práva

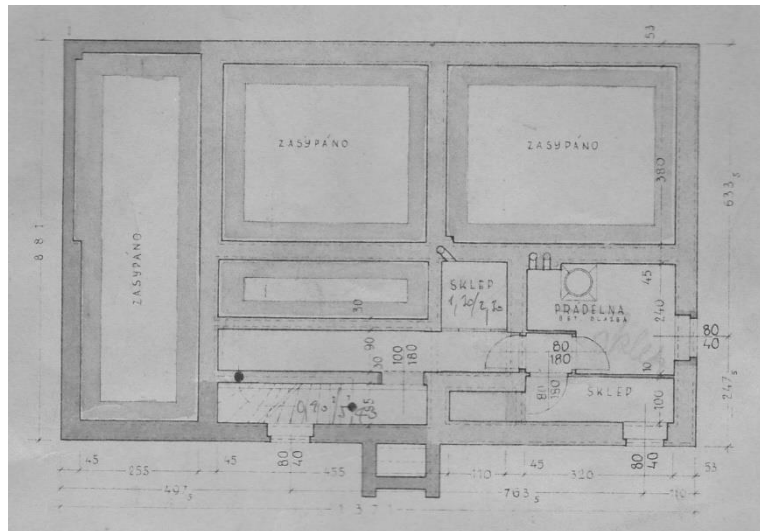
Nejsou evidována žádná omezení.

Obr. 10: Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek. [22]

Dispozice objektu:

1.PP –

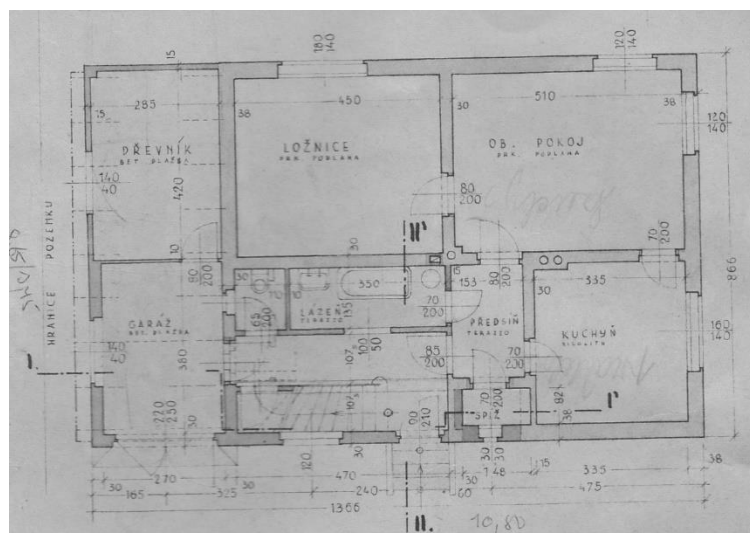
Podzemní prostory jsou částečně zasypány, takže sklep je přístupný cca z 1/3 půdorysného průmětu rodinného domu. Sklep je využívám převážně jako skladový prostor pro potraviny a nápoje.



Obr. 11: 1.PP rodinného domu.

1.NP –

Při vstupu do objektu se vyskytneme na chodbě, kde se nachází schodiště do 2.NP a 1.PP a samostatné WC. Dále se v 1.NP nachází předsíň, ze které se lze dostat do dalších místností jako je spíž, koupelna se sprchovým koutem, kuchyně a obývací pokoj, kde se nacházejí krbová kamna. Z obývacího pokoje se dá projít do ložnice.



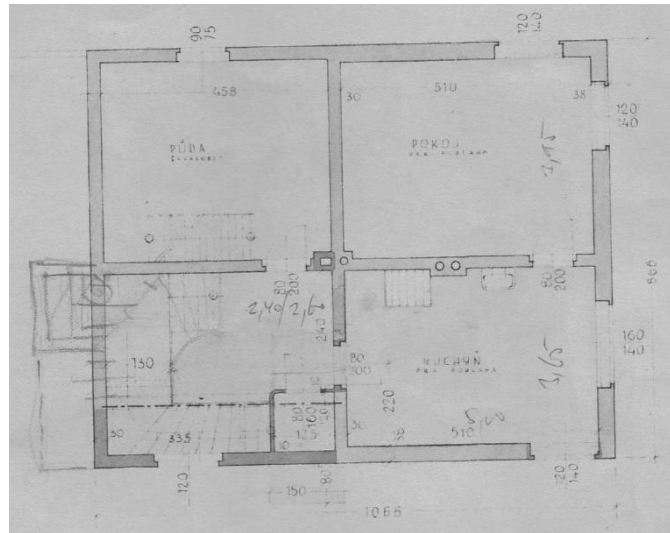
Obr. 12: 1.NP rodinného domu.

Garáž + dílna –

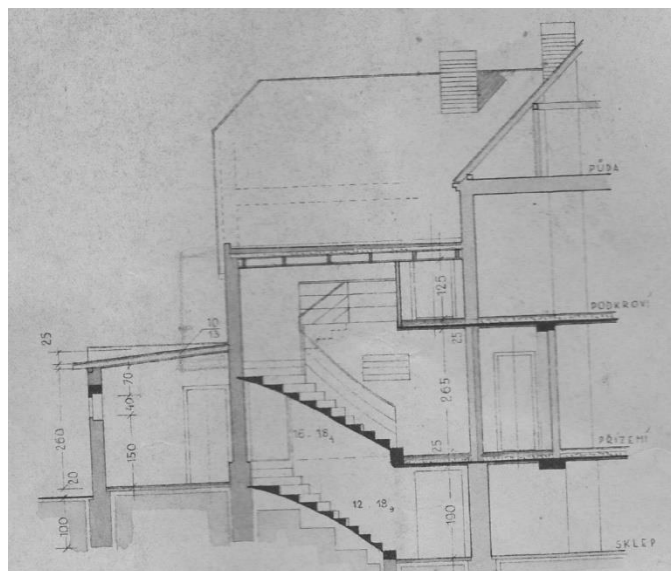
Na objekt je v levé části je napojena garáž s plechovými vraty, které se zasouvají pod strop a za garáží se nachází dílna, neboli technická místnost, kde najdeme plynový kotel.

2.NP –

Druhé nadzemní podlaží je tedy přístupné po železobetonovém schodišti a nachází se na něm tři pokoje, kde jeden je využívám jako sklad.



Obr. 13: 2.NP rodinného domu.



Obr. 14: Řez rodinným domem.

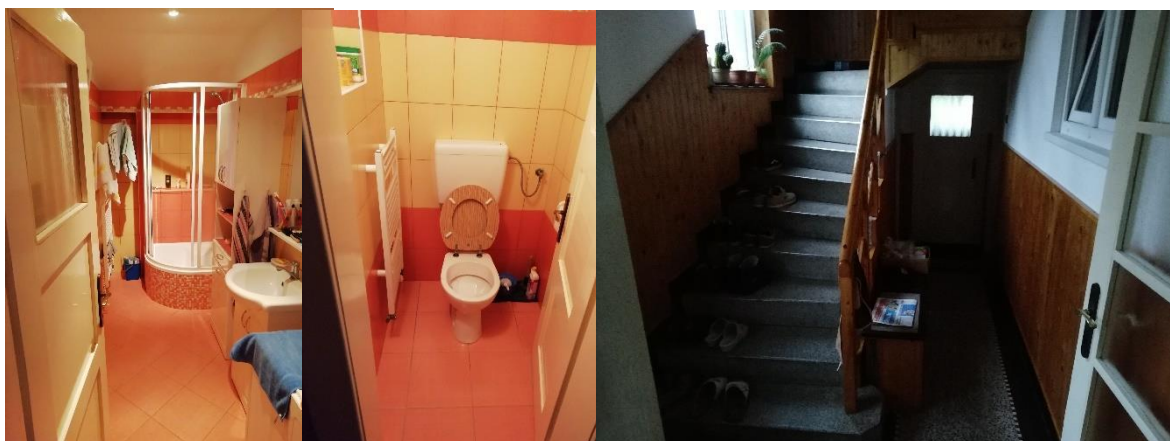
Půda –

Půdní prostory jsou přístupné z pokoje, který je využíván právě jako sklad a vychází se po dřevěných strmých schodech. Podhled krovu není nijak zateplen a esteticky upraven. Tyto prostory opět slouží pouze k uskladnění nepotřebných věcí.

Obrázky RD:



Obr. 15: Pohled na rodinný dům z exteriéru.



Obr. 16: Vnitřní zařízení rodinného domu.



Obr. 17: Technické zařízení rodinného domu.

Materiálová charakteristika konstrukcí:

Základy –

Základy jsou provedeny z pískovcových bloků.

Nosné zdivo –

Veškeré svislé nosné zdivo v objektu je vyžděné z plných cihel.

Stropy –

Nad 1.PP je strop provedený z tzv. Hurdisek a nad 1.NP je dřevěný strop s ocelovými I nosníky.

Střecha –

Střecha je postavena pomocí dřevěného krovu s dřevěným bedněním pod krytinu z azbestových šablon.

Fasáda –

Na fasádě není provedeno zateplení, a tak je provedena stále původní břizolitová omítka.

Podlahy –

Nosná vrstva podlah v 1.NP a 1.PP je provedena z betonové mazaniny, v 2.NP je podlaha dřevěná prkenná.

Omítky –

Omítky jsou v celém objektu původní vápenné.

Obklady –

V koupelně, na toaletě a v obývacím pokoji se nachází keramické obklady, na chodbě je proveden dřevěný obklad z palubek.

Nášlapné vrstvy podlah –

V koupelně, na toaletě a v obývacím pokoji je provedena keramická dlažba. V kuchyni a v předsíni je nášlapná vrstva z PVC. V ložnici se vyskytuje vlysová podlaha. Následně se v místnostech vyskytují koberce, které jsou nalepeny na

předchozí nášlapnou vrstvu. To znamená, že je koberec v kuchyni přilepen na PVC, v obývacím pokoji je přilepen na dlažbu a v ložnici na vlysovou podlahu.

Schodiště –

Schodiště jak z 1.PP do 1.NP, tak i z 1.NP do 2.NP je železobetonové bez jakékoliv další nášlapné vrstvy. Schodišťový prostor do 1.PP nedisponuje žádným zábradlím ani madlem. Schodišťový prostor do 2.NP je opatřen dřevěným zábradlím.

Okna –

Celý objekt je po rekonstrukci okenních otvorů, a tak veškerá okna v objektu jsou plastová s izolačním dvojsklem.

Vnitřní dveře –

Veškeré dveře v objektu jsou dřevěné s obložkovou zárubní.

Vstupní dveře –

V objektu se vyskytují dvoje dveře, které jsou plastové v plastovém rámu s částečným bezpečnostním zasklením.

Vrata –

V objektu se nachází pouze jedny vrata, a to u garáže. Vrata jsou plechová a vyklápějí se pomocí pozinkovaného plechového systému pod strop.

Vytápění –

Objekt je vybaven dvěma způsoby vytápění. Ústředním vytápěním celého rodinného domu s plynovým kotlem VIADRUS G25/U22 s výkonem 23kW a pak lokální vytápěním umístěným v obývacím pokoji v podobě krbových kamen.

Vodovod –

Objekt je napojen na vodovod z veřejného řádu, který vede pod komunikací před domem. Vnitřní rozvody objektu jsou z plastových trubek.

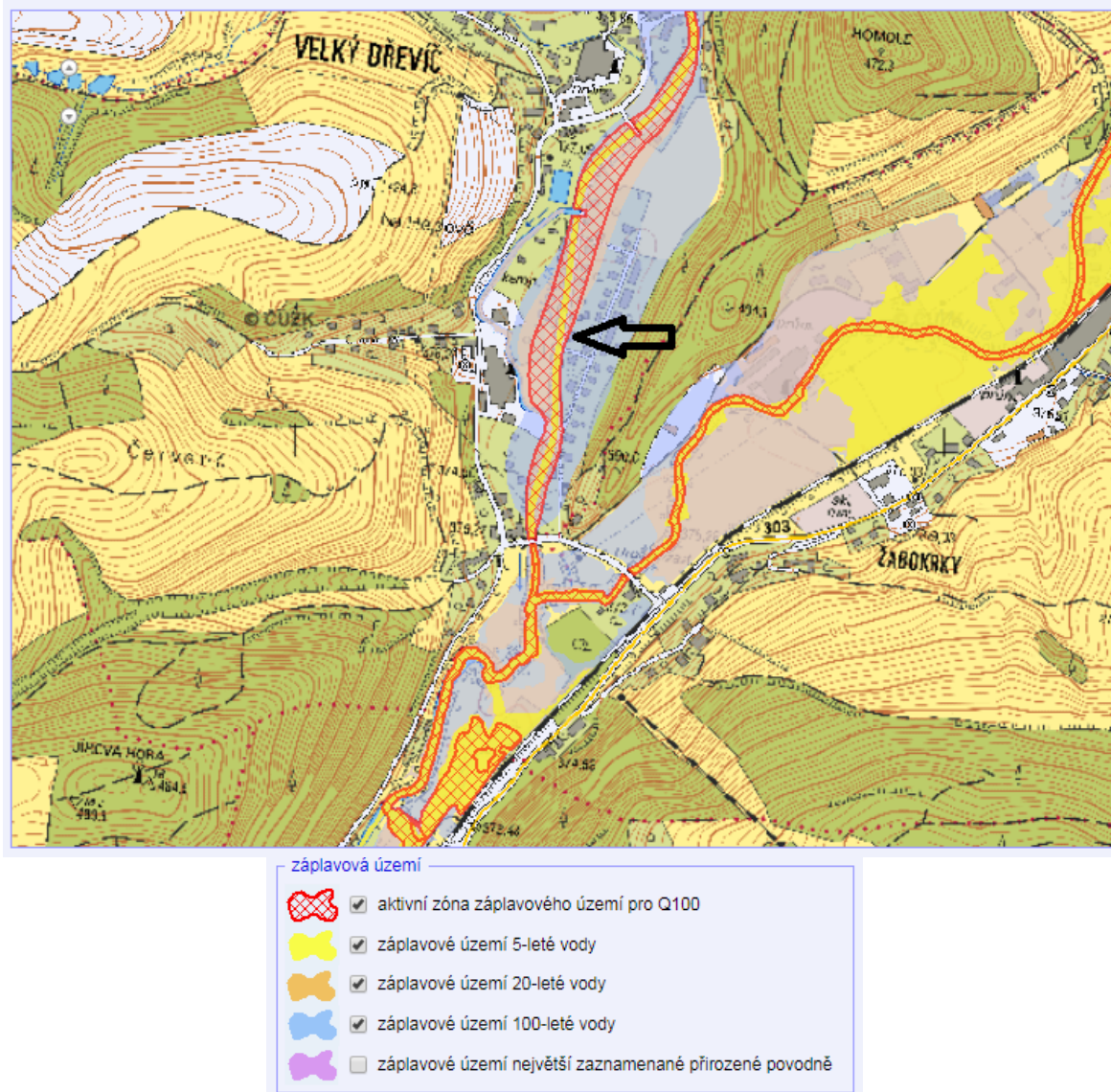
Kanalizace –

Kanalizace je provedena také z plastového potrubí a odvedena do septiku, který je vypouštěn přes čističku do řeky před objektem.

4 Pojistná událost

V této diplomové práci se zaměřím na vznik povodně v oblasti řešeného objektu. Území, na kterém se rodinný dům vyskytuje, spadá do zóny 3 (zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy) a do oblasti tzv. 20 leté vody.

Prohlížečka záplavových území



Obr. 18: mapa úrovně záplavového území. [23]

V této oblasti se během posledních sto let udály dvě velké významné povodně, které občanům Velkého Dřevíče a vedlejšího města Hronova způsobily velké škody na majetku. První byla v roce 1932, po které zároveň se provedla na toku řeky Olšavky regulace v podobě splavu. Druhá a zároveň větší a rozsáhlejší povodeň byla v roce 1978.

Obrázky povodně z roku 1932:



Obr. 19: Povodeň z roku 1932 v bývalém Nížkém Dřevíči.



Obr. 20: Povodeň z roku 1932 ve Velkém Dřevíči.

Obrázky regulace toku:



Obr. 21: Regulace toku dnes.



Obr. 22: Regulace toku dnes:

Tato regulace toku je stále funkční a udržovaná městem Hronovem. I když byla tato varianta protipovodňového opatření, tak v roce 1978 se i přesto řeka znovu vylila a způsobila ještě větší škody. Nové opatření po druhé povodni nenastalo a v uběhlém období do současnosti se stalo několik případů, kdy nechybělo mnoho a povodeň se znovu opakovala. Při vzniku druhé povodně v roce 1978 již řešený rodinný dům stál a byl velice zasažen touto událostí, jelikož je postaven na parcele hned vedle dotyčného toku. V této diplomové práci budu pracovat s hypotézou, že by se tato povodeň opakovala a dosáhla podobných rozměrů jako v minulosti.

Voda se do obytných místností dostala do výšky 200 mm nad podlahu, sklep byl zatopen úplně až po strop. V zatopených místnostech budou tedy zasaženy vápenné omítky, vlysová podlaha, koberce a linoleum. Hrubé podlahy z betonové mazaniny budou zachovány i veškeré dlažby a obklady kromě obkladu soklu v jedné z místností. Dále budou zasaženy veškeré obložkové zárubně a dveře a dřevěný obklad z palubek na chodbě. Dále by při povodni byl zasažen i plynový kotel ústředního vytápění, který by byl na výměnu, veškerá tělesa v obytných místnostech by byla zachována. Veškerá vodovodní, kanalizační a elektrická vedení v rodinném domě nebudou nijak poškozeny, jelikož voda nedosahuje do takové výšky.

Obrázky z povodně z 1978:



Obr. 23: Povodeň v roce 1978 ve Velkém Dřevíči.



Obr. 24: Povodeň v roce 1978 ve Velkém Dřevíči.

V této diplomové práci zjistím vzniklé škody na objektu tak, aby se dostal do původního stavu. Nejprve však zjistím hodnotu rodinného domu pomocí porovnávací a nákladové metody. Dále zjistím vzniklé škody na objektu, a jakou část by uhradila pojišťovna na základě uzavřené pojistné smlouvy nemovité věci. Následně zjistím pomocí nákladové metody, o kolik se zvýšila hodnota rekonstruovaného domu, a porovnáám se zjištěnou hodnotou investice do objektu.

5 Tržní hodnota rodinného domu.

5.1 Analýza trhu

Pro tržní hodnotu nemovité věci je důležité znát, jak vypadá trh s nemovitými věcmi v lokalitě oceňovaného objektu. Nejprve se zaměřím na trh s nemovitými věcmi přímo v obci Velký Dřevíč, a jaké objekty se na trhu vyskytují a prodávají.

Tab. 3: Nemovité věci umístěné na trhu ve Velkém Dřevíči.

Starší rodinné domy	1
Nové rodinné domy	1
Starší bytové jednotky	0
Nové bytové jednotky	0
Ostatní	0
Celkem	2

Je vidět, že v obci, kde žije cca 1100 obyvatel, nejsou na trhu s nemovitými věcmi pomalu žádné objekty na prodej. Dále se zaměřím na trh v blízkém okolí vesnice.

Tab. 4: Nemovité věci umístěné na trhu v blízkém okolí Velkého Dřevíče.

Starší rodinné domy	9
Nové rodinné domy	3
Starší bytové jednotky	1
Nové bytové jednotky	0
Ostatní	0
Celkem	13

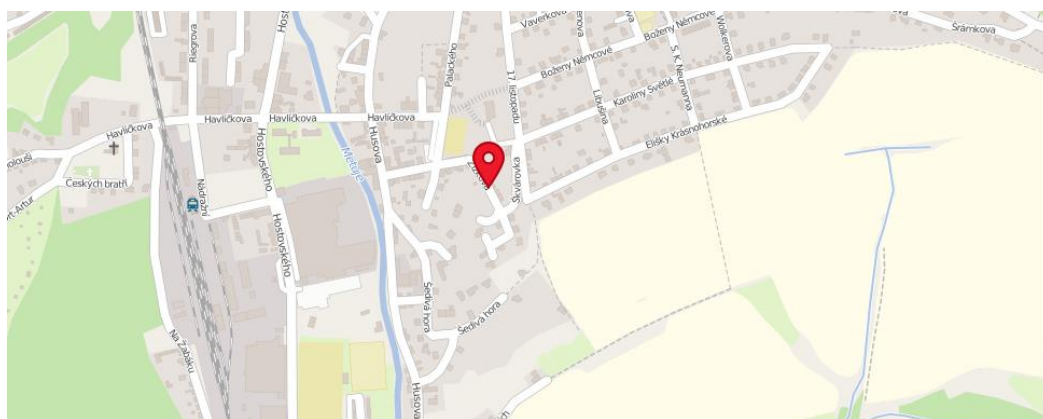
V okolí Velkého Dřevíče, tedy okolo Města Hronova, se nachází celkem v prodeji 13 objektů z toho pouze tři novostavby. Tohoto ohledu je tedy poznat, že se zde moc nových objektů nestaví a obec se nerozšiřuje. Dále je důležité říci, že prodávané objekty na trhu si převážně vyhlédnou jiní vlastníci, a tak nemovitá věc dlouho nesetrvává na samotném trhu. Takže se dá říci fakt, že nabízené objekty odpovídají velikosti poptávky o nemovité věci v této lokalitě. Podle poznatku z trhu se tato lokalita nezdá být úplně vhodnou pro velké developerské projekty a větší výstavbou bytových či rodinných domů.

5.2 Porovnávací metoda

5.2.1 Popis srovnatelných objektů

Rodinný dům v Hronově

Jako první rodinný dům, se kterým budu porovnávat, je dům v centru města Hronova. Nemovitá věc s aktuálním využitím pro bydlení. Dále naskytuje možnost využití pro obchodní, komerční, ubytovací nebo zemědělskou činnost. U nemovité věci se naskytuje možnost dalšího rozšíření výstavby technologického zázemí na přilehlých pozemcích. Objekt se vyskytuje v atraktivní části města. Pozemek má celkovou rozlohu 750 m². Pozemek je přístupný jak pro automobil, tak pěšky z veřejné komunikace, ulice Žižkova. [25]



Obr. 25: Názorné umístění objektu na mapě města Hronova. [25]

Rodinný dům je udržovaný, a tak se nachází v dobrém stavu. Objekt tvoří samostatný uzavřený celek. Nemovitá věc disponuje celkovou užitnou plochou 220 m². Jedná se o dvoupodlažní cihlový dům, ve kterém je 12 pokojů, sklep a garáž se dvěma parkovacími místy. V objektu je zaveden plyn, elektrina, vodovod i kanalizace, která je napojena na veřejný řád. Vytápění objektu je prováděno elektrickým lokálním způsobem. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G. Objekt je dále částečně sanitárně a prakticky vybaven. [25]

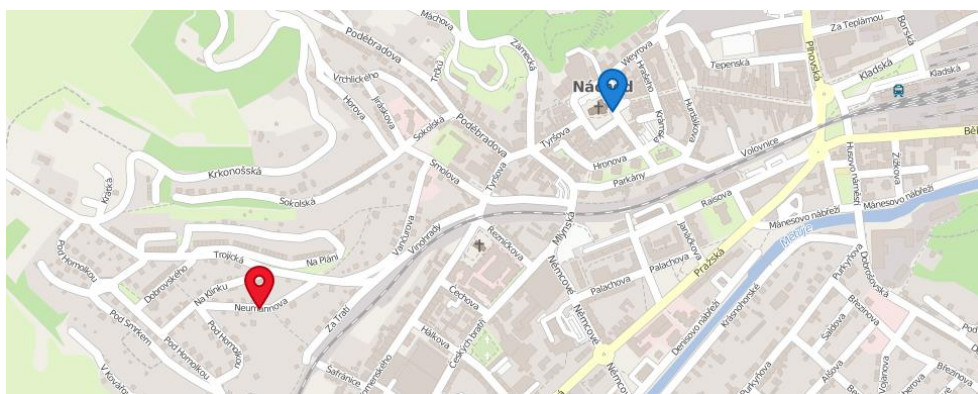


Obr. 26: Fotodokumentace rodinného domu v Hronově. [25]

Objekt je podle realitní kanceláře ke koupi za 1 990 000 Kč.

Rodinný dům v Náchodě, Neumannova ulice.

Další rodinný dům se nachází v centru města Náchoda v Neumannově ulici. Jedná se o samostatně stojící, dvoupodlažní objekt, s obytným podkrovím. Nosná konstrukce je zděná a budova celkově, díky dobré údržbě, v dobrém stavu. Střecha budovy je valbová krytinou z cementových tašek s pozinkovaným oplechováním. K domu přísluší oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty, bazén a pergola. Dostupnost objektu je jak automobilem, tak pěšky po místní komunikaci. V rodinném domě se nachází chodba, kuchyň, obývací pokoj, pracovna, technická místnost a v podkroví jsou dvě ložnice. Na dům navazuje zděná garáž, nad kterou se nachází terasa přístupná z 2.NP. [25]



Obr. 27: Názorné umístění objektu na mapě města Náchoda. [25]

Celková plocha pozemku činí 538 m² z toho je zastavěných 166 m². Užité plocha nemovité věci činí 120 m². Parkování je možné nejen v garáži ale i přímo na ulici před objektem. V domě je zaveden plyn, elektřina, vodovod, a to jak z veřejného řádu, tak i z vlastního zdroje a kanalizace, která je odvedena do veřejného řádu. Vytápění objektu je ústřední-plynové. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G. Objekt nedisponuje sklepními prostory. [25]

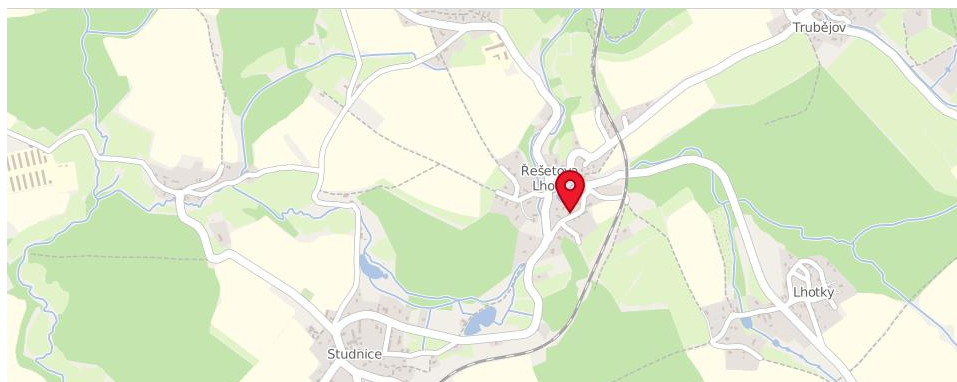


Obr. 28: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 2 450 000 Kč.

Rodinný dům v Řešetově Lhotě.

Další rodinný dům se nachází v obci Řešetova Lhota. V Obci se nachází veškerá občanská vybavenost. Objekt se skládá z dvou bytových jednotek, a to v přízemí je byt 2 + 1, koupelna a WC. Je v původním obyvatelném stavu. V patře se pak nachází bytová jednotka 3 + 1 s koupelnou a WC. Tato jednotka prošla kompletní rekonstrukcí. Vytápění je zajištěno ústředním způsobem, a to kotlem na tuhá paliva a v horním bytě také krbem. Rekonstrukce proběhla v roce 2007. Na pozemku o rozloze 1510 m² se nachází velká stodola a garáž. Z toho tedy zastavěná část pozemku činí 365 m². [25]



Obr. 29: Náznorné umístění objektu na mapě obce Řešetova Lhota. [25]

Jedná se tedy o cihlový dům, samostatně stojící. Užiténá plocha objektu je 193 m². Celkově se v objektu vyskytuje 8 pokojů a balkón. V domě je zaveden plyn, elektrína, vodovod a kanalizace do veřejného řádu. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G. Rodinný dům je obyvatelný a již částečně zařízený. [25]

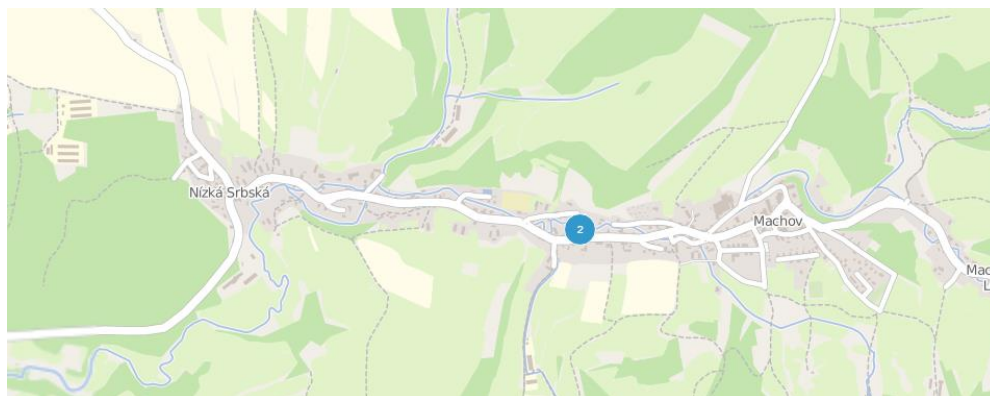


Obr. 30: Fotodokumentace rodinného domu v Řešetově Lhotě. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 2 300 000 Kč.

Rodinný dům v Machově.

Další nemovitá věc se nachází v obci Machov. Jedná se o jednopodlažní rodinný cihlový dům s obytným podkrovím. V 1.NP se nachází chodba, WC, spíž, schodiště, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, ložnice a koupelna. V podkroví jsou další pokoje jako šatna, chodba, kuchyně, dětský pokoj, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a spíž. Užitná plocha rodinného domu je celkem 134 m². K objektu dále náleží dřevěný přístřešek pro garážování automobilu. Celková plocha pozemku činí 258 m², z toho je zastavěná plocha 128 m². Vytápění domu je zajištěno krbem na tuhá paliva s akumulací kamny. Voda je napojena na veřejný vodovod, kanalizace svedena do veřejného řádu, jsou provedeny i rozvody elektro a je tu možnost napojení na plynovod. Přízemí domu je po kompletní rekonstrukci, která byla provedena v roce 2000. Podkroví je ve stavu nedokončené rekonstrukce. V místě obce je základní občanská vybavenost. Nemovitá věc je kompletně zařízena. Rodinný dům nemá zajištěn průkaz o energetické náročnosti nemovité věci. [25]



Obr. 32: Názorné umístění objektu na mapě obce Machov. [25]



Obr. 31: Fotodokumentace rodinného domu v Machově. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 1 500 000 Kč.

Rodinný dům v Náchodě v části zvané Bražec.

Dům se nachází v klidné okrajové části města Náchoda hned vedle cyklostezky. Konstrukce nemovité věci je zděná, třípodlažní a v udržovaném stavu. V 1. NP se nachází garáž, technická místnost a sklep. Ve 2. NP jsou prostorné pokoje, kuchyň, jídelna a koupelna. A ve 3. NP je kuchyň s jídelnou, obývací pokoje, dětské pokoje a koupelna. Kolem objektu je zahrada s krytým venkovním posezením, bazénem, dílnou a zahradním domem. Vytápění objektu je umožněno plynovým kotlem i kotlem na tuhá paliva. [25]



Obr. 33: Názorné umístění objektu na mapě města Náchoda. [25]

Celková plocha pozemku činí 769 m² a z toho je zastavěno 101 m². Užiténá plocha domu tak činí 198 m². V objektu je zaveden plyn, elektřina, vodovod a kanalizace je svedena do veřejného řádu. Rodinný dům je částečně zařízený a obyvatelný. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G. [25]

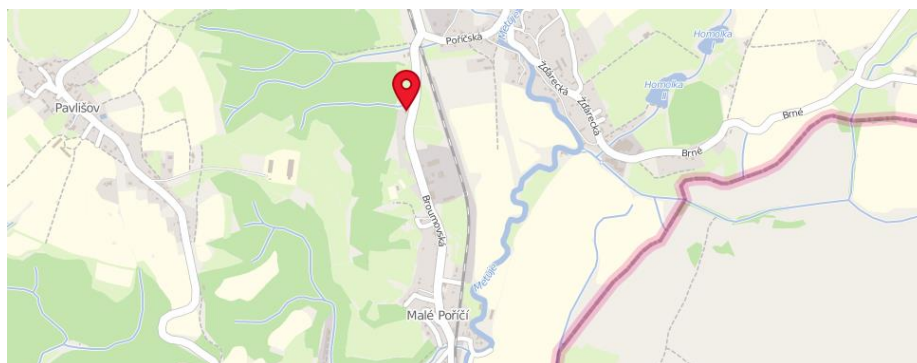


Obr. 34: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 2 690 000 Kč.

Rodinný dům v Malém Poříčí.

Jedná se o krajní dům zděného dvojdomku se samostatnou garáží a celkovým pozemkem 1022 m² se nachází hned poblíž lesa. Nemovitá věc je dostupná po komunikaci jak automobilem, tak i pěšky. Celková užitná plocha objektu činí 140 m². Dispozice domu: chodba se schodištěm do 1. patra, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem, technická místnost, komora, obytný pokoj, ložnice, WC a dětský pokoj. V nemovité věci se nachází nová kuchyňská linka a v některých místnostech i nové plovoucí podlahy. Na pozemku u objektu se nachází zděný bazén. [25]



Obr. 35: Náznorné umístění objektu na mapě obce Malé Poříčí. [25]

V objektu je zaveden plyn, elektřina, vodovod a kanalizace, která je svedena do veřejného řádu. Vytápění domu je zařízeno elektrickým kotlem a také kotlem na tuhá paliva. Nemovitá věc díky pravidelné údržbě se nachází v celkem dobrém stavu. Dále je objekt částečně zařízený a již obyvatelný. Domek disponuje i jedním balkónem. Který je umístěn směrem ke komunikaci. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G. [25]



Obr. 36: Fotodokumentace rodinného domu v Malém Poříčí. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 1 750 000 Kč.

Rodinný dům v Náchodě v části zvané Staré město.

Jedná se o Rodinný dům, který se nachází také v okrajové klidnější části města Náchoda. Objekt se jednopodlažní s obytným podkrovím. Dům dále stavebně navazuje na další zástavbu a je dostupný jak automobilem, tak pěšky z místní komunikace. V přízemí objektu se nachází dva obytné pokoje, kuchyně, koupelna s WC a sklep, který je zapuštěný do svahu. V podkroví se nachází dva pokoje. Nemovitá věc se nenachází v nejlepším stavu a říká si o provedení celkové rekonstrukce. Nosná konstrukce objektu je zděná se sedlovou střechou. Nemovitá věc stojí na parcele o velikosti 1062 m² z toho je zastavěno 118 m². Vytápění objektu je zajištěno ústředním plynovým vytápěním. V domu je zaveden plyn, elektřina, vodovod a kanalizace, která je svedena do veřejného řádu. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G. [25]

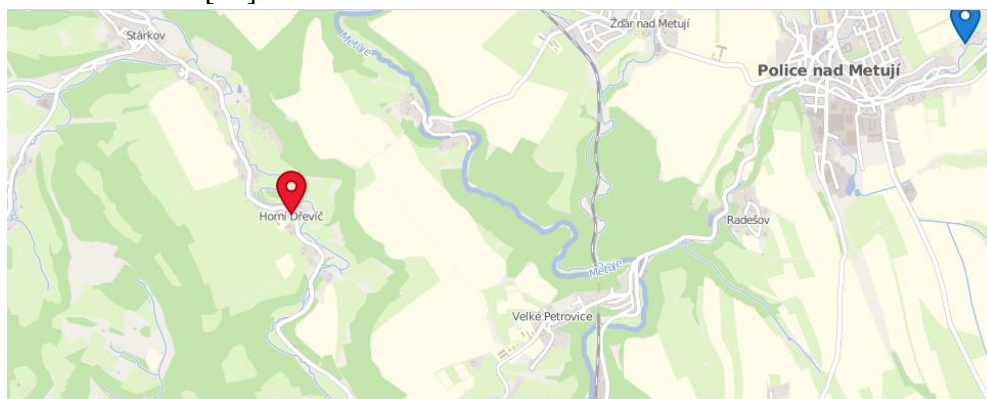


Obr. 39: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 1 460 000 Kč.

Rodinný dům v Horním Dřevíči.

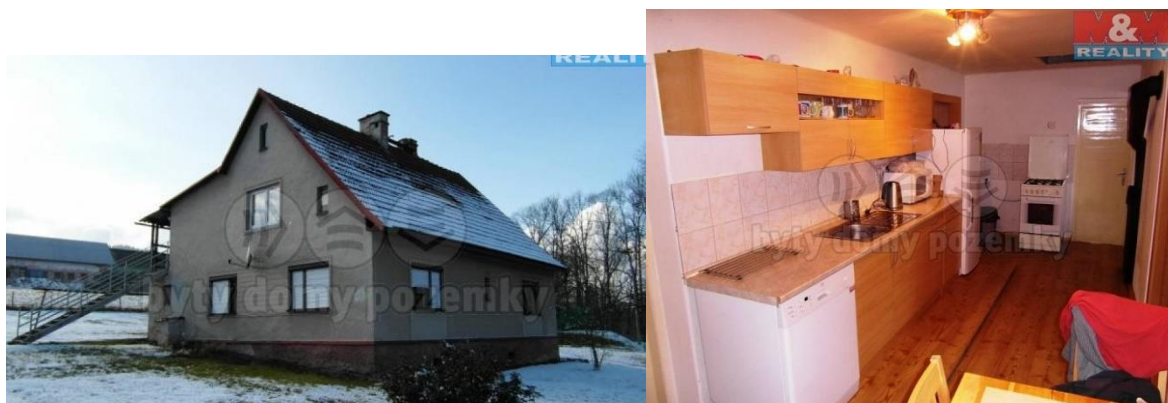
Rodinný dům se nachází ve vsi Horní Dřevíč, kde je dostupný po místní komunikaci automobilem i pěšky. Zděná nemovitá věc je rozdělena na dva byty, každý o dispozici 4 + kk. Byt v horním patře je zrekonstruován a přízemní byt se nachází v původním stavu. Objekt se díky pravidelné údržbě nachází v dobrém stavu. Dům disponuje sklepním prostorem a garáží. Vytápění je řešeno krbem a dvěma elektrokotli. Část oken je vyměněna za plastová, v patře jsou plovoucí podlahy. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve vedlejší obci Stárkov. [25]



Obr. 40: Názorné umístění objektu na mapě obce Horní Dřevíč. [25]

Celková plocha pozemku činí 349 m² z toho je zastavěno 90 m². Rodinný dům má užitnou plochu o velikosti 150 m². V objektu je zavedena elektřina, vodovod a kanalizace, která je svedena do septiku. Nemovitá věc je již částečně zařízená a objekt je obyvatelný. Rodinný dům podle průkazu o energetické náročnosti nemovité věci spadá do kategorie G.

[25]



Obr. 41: Fotodokumentace rodinného domu v Horním Dřevíči. [25]

Objekt, podle realitní kanceláře, je ke koupi za 1 890 000 Kč.

5.2.2 Výpočet hodnoty

Tab. 5: Zobrazení výpočtu hodnoty RD porovnávací metodou.

Kritéria:	RD Hronov	RD Neumannova	RD Řešetova Lhota	RD Machov
Prodejní cena:	1 990 000 Kč	2 450 000 Kč	2 300 000 Kč	1 500 000 Kč
Korekce 10%:	1 781 000 Kč	2 205 000 Kč	2 070 000 Kč	1 350 000 Kč
Plocha:	220 m ²	120 m ²	193 m ²	134 m ²
Cena za 1 m ² :	8 141 Kč	18 375 Kč	10 725 Kč	10 075 Kč
Užitná plocha:	0,97	1,01	0,99	1,01
Plocha pozem.:	0,94	0,98	0,85	1,04
Dostupnost:	0,98	1,01	1,01	1,05
Počet obytl. p.:	0,90	1,02	0,98	1,00
Sklep:	1,00	1,05	1,00	1,05
Garáž:	0,95	1,00	1,00	1,02
Zařízení:	1,02	1,02	1,00	1,05
Obč. vybav.:	0,95	0,95	1,02	1,00
Balkón/Lodž.:	1,00	0,98	0,98	1,00
Kuchyně:	1,03	1,02	0,95	0,98
Koupelna/WC:	1,05	1,05	1,04	1,04
Opláštění:	1,04	1,00	1,04	0,98
Střecha:	1,00	0,99	1,00	0,95
Lokalita:	1,02	1,02	1,00	1,00
Samostatnost:	1,03	1,00	1,00	1,03
Inž. sítě:	1,05	1,03	1,02	1,05
Ost. budovy:	0,96	1,03	1,02	1,04
Bazén:	1,05	1,02	1,03	1,03
Vytápění:	1,08	1,05	1,06	1,08
Hodnota:	8 140,7 Kč	22 957,5 Kč	10 422,2 Kč	14 835,3 Kč

Tab. 6: Zobrazení výpočtu hodnoty RD porovnávací metodou.

Kritéria:	RD Bražec	RD Malé Poříčí	RD Pekelská	RD Staré Město
Prodejní cena:	2 690 000 Kč	1 750 000 Kč	1 790 000 Kč	1 460 000 Kč
Korekce 10%:	2 421 000 Kč	1 575 000 Kč	1 611 000 Kč	1 314 000 Kč
Plocha:	198 m ²	140 m ²	220 m ²	200 m ²
Cena za 1 m ² :	12 227 Kč	11 250 Kč	7 323 Kč	6 570 Kč
Užitná plocha:	0,98	1,01	0,97	0,98
Plocha pozem.:	0,94	0,90	1,01	0,90
Dostupnost:	1,03	1,00	1,00	1,00
Počet obyt. p.:	0,97	1,02	1,02	1,05
Sklep:	1,00	1,05	1,05	1,00
Garáž:	1,00	1,00	1,05	1,05
Zařízení:	1,00	1,05	1,05	1,04
Obč. vybav.:	0,95	1,02	0,95	0,95
Balkón/Lodž.:	1,00	0,98	1,00	1,00
Kuchyně:	0,95	0,98	1,03	1,03
Koupelna/WC:	1,01	0,99	1,04	1,02
Opláštění:	1,00	1,04	1,04	1,04
Střecha:	0,99	1,01	1,01	1,00
Lokalita:	0,99	1,02	1,02	1,02
Samostatnost:	1,00	1,03	1,03	1,00
Inž. síť:	1,00	1,00	1,02	1,02
Ost. budovy:	1,01	1,05	1,05	1,05
Bazén:	0,98	1,02	1,02	1,02
Vytápění:	1,05	1,02	1,05	1,06
Hodnota:	10 448,6 Kč	13 445,1 Kč	10 912,3 Kč	8 145,8 Kč

Tab. 7: Zobrazení výpočtu hodnoty RD porovnávací metodou.

Kritéria:	RD Horní Dřevíč	RD Velký Dřevíč
Prodejní cena:	1 890 000 Kč	1 867 283,3 Kč
Korekce 10%:	1 701 000 Kč	
Plocha:	150 m ²	150 m²
Cena za 1 m ² :	11 340 Kč	12 448,6 Kč
Užitná plocha:	1,00	150 m ²
Plocha pozem.:	1,02	449 m ²
Dostupnost:	1,03	1,00
Počet obyt. p.:	0,99	1,00
Sklep:	1,00	1,00
Garáž:	1,00	1,00
Zařízení:	1,02	1,00
Obč. vybav.:	0,99	1,00
Balkón/Lodž.:	0,98	1,00
Kuchyně:	0,98	1,00
Koupelna/WC:	1,03	1,00
Opláštění:	1,00	1,00
Střecha:	0,97	1,00
Lokalita:	1,00	1,00
Samostatnost:	1,00	1,00
Inž. sítě:	1,02	1,00
Ost. budovy:	1,01	1,00
Bazén:	1,02	1,00
Vytápění:	1,06	1,00
Hodnota:	12 729,5 Kč	12 448,6 Kč

Cena rodinného domu ve Velkém Dřevíči byla odhadnuta na 1 867 000 Kč.

V tabulkách výše je možné vidět jednotlivá kritéria, podle kterých jsem porovnával objekty s daným rodinným domem. Hodnoty menší než 1,00 poukazují na fakt, že jsou v lepším stavu než oceňovaný objekt, a naopak hodnoty větší jak 1,00 ukazují na to, že jsou v horším stavu. Jednotlivé objekty jsou nabízené na trhu skrz realitní kancelář, a proto u ještě neprodaných objektů se vyskytuje korekce ceny ve výši 10 % z důvodů možného poklesu prodejní ceny.

5.3 Nákladová metoda

Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na znovuvybudování stavby ve stavu ke dni ocenění včetně nákladů na nákup pozemku. Pro ocenění pozemku, na kterém stavba stojí, nelze použít cenovou mapu, jelikož obec Velký Dřevíč jí nedisponuje. Cenu za m² pozemku tedy určím pomocí porovnávací metody. Rodinný dům je postaven na pozemku s parcelním číslem 722 o celkové výměře 449 m².

Porovnávací metoda pro pozemek:

Tab. 8: Zobrazení výpočtu hodnoty pozemku porovnávací metodou.

Popis:	Cena:	Výměra:	Cena za m ² :
Česká Skalice	750 000 Kč	885 m ²	847,46 Kč
Hronov	670 000 Kč	1112 m ²	602,52 Kč
Stárkov	-	1436 m ²	300 Kč
Chlívce	226 500 Kč	690 m ²	328,26 Kč
Adršpach	489 000 Kč	1768 m ²	276,58 Kč
Průměrná cena:			470, 000 Kč

V tabulce výše jsem provedl výpočet hodnoty pozemku, na kterém leží daný RD, a to pomocí porovnávací metody s pozemky, které jsou momentálně v okolí na prodej.

Celková cena pozemku: $449 \text{ m}^2 \times 470,000 \text{ Kč/m}^2 = 211\,462,836 = \mathbf{211\,000 \text{ Kč}}$

Výpočet obestavěného prostoru:

Obestavěný prostor bez podzemní části:	497,12 m ³
Obestavěný prostor podkroví:	228,67 m ³
Obestavěný prostor podzemní části:	241,57 m ³
Obestavěný prostor celkem:	967,36 m³

Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží o konstrukční výšce 2,65 m, podzemní podlaží o konstrukční výšce 1,9m a garážový prostor s technickým zázemím konstrukční výškou 2,6 m. Celkový obestavěný prostor tak činí 786 m³. Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem bude provedena podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Index trhu:

Tab. 9: Hodnocené znaky, pásma a hodnota podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 457/2017 Sb., tab. č. 1.

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	Vlastnické vztahy	V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6.	Povodňové riziko	II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

$$\text{Index trhu: } P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,80$$

V tabulce jsou zváženy jednotlivé znaky, na základě, kterých jsem počítal Index trhu.

Index polohy:

Tab. 10: Hodnocené znaky, pásma a hodnota podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 199/2014 Sb., tab. č. 3.

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1.	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
3.	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,01
4.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6.	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7.	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce	0,00
8.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10.	Nezaměstnanost	III.	Nižší, než je průměr v kraji	0,02
11.	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,0403$$

V tabulce č. 6. jsou zváženy jednotlivé znaky, na základě, kterých jsem spočítal Index polohy.

Výpočet část 1.:**Způsobem § 13, příloha č. 11.**

Obestavěný prostor:	967,36 m ³
Základní cena: Rodinný dům typu D	1900 Kč/m ³
Koeficient podle využití podkroví Kp:	1,10
Koeficient polohový K5, příloha č.20.:	0,9
Koeficient změny cen staveb Ki, příloha č. 41:	2,192
Index trhu IT, příloha č. 3.:	0,80
Index polohy IP, příloha č. 3.:	1,0403
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu podle §10 pp:	0,832

Základní cena na m³ obestavěného prostoru byla určena na základě typu objektu. Základními rozdílovými prvky je počet nadzemních podlaží a z jakého materiálu jsou svíslé nosné konstrukce. RD disponuje dvěma nadzemními podlažími a svíslé nosné konstrukce jsou zděné viz tab. č. 7.

Tab. 11: Názorná ukázka tabulky č. 1. z přílohy č. 11. k vyhlášce 441/2013 Sb. [5]

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
	s jedním*) nadzemním podlažím		se dvěma*) nadzemními podlažími		s jedním*) nadzemním podlažím		se dvěma*) nadzemními podlažími	
Svislá konstrukce:	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

Koeficient využití podkroví byl určen podle poměru zastavěné plochy krovu a zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží objektu viz. Tabulka č. 8.

Tab. 12: Názorná ukázka tabulky č. 2. z přílohy č. 11. k vyhlášce 441/2013 Sb. [5]

stavba	Hodnota koeficientu pro úpravu ZC	
	s jedním nadzemním podlažím	se dvěma nadzem. podlažími
s podkrovím do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,050	1,040
s podkrovím nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,090	1,075
s podkrovím nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,120	1,100

Polohový koeficient K_s je závislý na poloze RD. Je velký rozdíl, zda se objekt nachází ve velkém městě, anebo na vesnici. Do koeficientu také promlouvají i lázeňská města a jejich význam. Polohový koeficient je určen podle tabulky č. 9.

Tab. 13: Názorná ukázka tabulky č. 1. z přílohy č. 20. k vyhlášce 441/2013 Sb. [5]

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_s
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst 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

Koeficient změny cen staveb K_i se odvíjí podle účelu využití stavby. Například je rozdíl mezi bytovou a nebytovou výstavbou. Koeficient změny cen staveb je zvolen dle tabulky č. 10.

Tab. 14: Názorná ukázka tabulky z přílohy č. 41. k vyhlášce 457/2017 Sb. [24]

Kód cz-cc	Kód SKP	Název položky	Hodnota K_i
1	2	3	4
SEKCE 1 - BUDOVY			
11	BUDOVY BYTOVÉ		
111	Budovy jednobytové		2,192
	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	2,119

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se určí podle vzorce:

pp = IT x IP kde IT je index trhu a IP index polohy.

Výpočet K4:

Příloha č.21, tabulka č.1 a č.7

Tab. 15: Výpočet koeficientu vybavení budovy dle přílohy č. 21. k vyhlášce 441/2013 Sb.

P.č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl	%	Koef.	Upravený podíl
1.	Základy vč. zemních prací	S	0,043	100	1,00	0,043
2.	Svislé konstrukce	S	0,243	100	1,00	0,243
3.	Stropy	S	0,093	100	1,00	0,093
4.	Zastřešení mimo krytinu	S	0,042	100	1,00	0,042
5.	Krytina střech	S	0,030	100	1,00	0,030
6.	Klempířské konstrukce	S	0,007	100	1,00	0,007
7.	Vnitřní omítky	S	0,064	100	1,00	0,064
8.	Fasádní omítky	S	0,033	100	1,00	0,033
9.	Vnější obklady	S	0,004	100	1,00	0,004
10.	Vnitřní obklady	S	0,024	100	1,00	0,024
11.	Schody	S	0,039	100	1,00	0,039
12.	Dveře	S	0,034	100	1,00	0,034
13.	Okna	S	0,053	100	1,00	0,053
14.	Podlahy obytných místností	S	0,023	100	1,00	0,023
15.	Podlahy ostatních místností	S	0,014	100	1,00	0,014
16.	Vytápění	N	0,042	100	1,54	0,065
17.	Elektroinstalace	S	0,040	100	1,00	0,040
18.	Bleskosvod	S	0,005	100	1,00	0,005
19.	Rozvod vody	S	0,028	100	1,00	0,028
20.	Zdroj teplé vody	S	0,016	100	1,00	0,016
21.	Instalace plynu	S	0,005	100	1,00	0,005
22.	Kanalizace	S	0,029	100	1,00	0,029
23.	Vybavení kuchyní	S	0,005	100	1,00	0,005
24.	Vnitřní hygienické vybavení	S	0,050	100	1,00	0,050
25.	Záchod	S	0,004	100	1,00	0,004

26.	Ostatní	S	0,030	100	1,00	0,030
Celkem K4:						1,023

Koeficient vybavení budovy K4 je vypočten podle přílohy č. 21. k vyhlášce 441/2013 Sb. viz tabulka výše. Kde pomocí tabulky č. 1. podle typu budovy jsou vybrány jednotlivé podíly konstrukcí a s přihlédnutím ke standardu jsou podíly upraveny a sečteny.

Výpočet opotřebení:

Tab. 16: Výpočet celkového opotřebení objektu.

P.č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl [P]	Stáří [S]	Životnost [Z]	Opotřebení prvku
1.	Základy vč. zemních prací	0,04203	71	175	1,7052
2.	Svislé konstrukce	0,23754	71	140	12,0467
3.	Stropy	0,09091	71	140	4,6104
4.	Zastřešení mimo krytinu	0,04106	71	110	2,6502
5.	Krytina střech	0,02933	31	60	1,5154
6.	Klempířské konstrukce	0,00684	31	55	0,3855
7.	Vnitřní omítky	0,06256	71	65	6,8335
8.	Fasádní omítky	0,03226	71	45	5,0899
9.	Vnější obklady	0,00391	6	45	0,0521
10.	Vnitřní obklady	0,02346	8	40	0,4692
11.	Schody	0,03812	71	140	1,9332
12.	Dveře	0,03324	6	65	0,3068
13.	Okna	0,05181	6	65	0,4782
14.	Podlahy obytných místností	0,02248	11	50	0,4946
15.	Podlahy ostatních místností	0,01369	71	50	1,9440
16.	Vytápění	0,06354	8	35	1,4523
17.	Elektroinstalace	0,03910	9	38	0,9261
18.	Bleskosvod	0,00489	71	40	0,8680
19.	Rozvod vody	0,02737	8	35	0,6256
20.	Zdroj teplé vody	0,01564	7	30	0,3649
21.	Instalace plynu	0,00489	19	35	0,2655
22.	Kanalizace	0,02835	5	45	0,3150

23.	Vybavení kuchyní	0,00489	25	23	0,5315
24.	Vnitřní hygienické vybavení	0,04888	7	45	0,7604
25.	Záchod	0,00391	7	45	0,0608
26.	Ostatní	0,02933	5	30	0,4888
Celkem opotřebení:		47,1739 %			

V tabulce č. 12. je vypočítáno celkové opotřebení objektu v %. Opotřebení jednotlivých prvků je vypočítáno podle vzorce: $(100 \times P \times S) / Z = \text{opotřebení prvku}$. Následně jsou jednotlivá opotřebení sečtena a výsledkem je celkové opotřebení objektu.

Výpočet ceny nákladovým způsobem:

Obestavěný prostor:	967,36 m ³
Koeficient vybavení stavby K4:	1,023
ZC upravená bez pp, (ZCxK4xKsxKixKp):	4217,98Kč/m ³
ZC upravená s pp, (ZCxK4xKsxKpxKixpp):	3509,363Kč/m ³
Stáří stavby 71 let, postaveno v roce 1947.	
Odhad v roce 2018.	
Opotřebení stavby:	47,1739 %
Výchozí cena s pp bez opotřebení:	3 394 817,49 Kč
Opotřebení:	1 601 467,81 Kč
Cena s opotřebením:	1 793 349,68 Kč
	1 793 350,00 Kč
Pozemek:	211 000,00 Kč
Celková hodnota nemovité věci:	2 004 350,00 Kč

Tab. 17: Tržní hodnota nemovité věci.

Metoda	Hodnota RD (Kč)	% z hodnoty	Částka (Kč)
Porovnávací:	1 867 000	30	560 100
Nákladová:	2 004 350	70	1 403 045
Celkem:			1 963 145

V tabulce výše je vypočítána tržní hodnota daného rodinného domu tak, že je uvažováno 30 % hodnoty zjištěnou porovnávací metodou a 70 % hodnoty dosaženou nákladovou metodou a následně sečteno. Celková výše hodnoty objektu tedy je **1 963 145 Kč**.

6 Výše vzniklých škod povodní

Další částí diplomové práce je vyčíslení celkových škod na rodinném domu vzniklých povodní. Povodeň měla dopad na 1.PP, 1.NP a garážový prostor. Voda dosahovala do výšky cca 20 cm v 1.NP a na základě této informace budou vyčísleny škody na objektu pomocí položkového rozpočtu z databáze URS v programu KROS 4. Nejvíce byly dotčeny omítky a povlakové, vlysové podlahy. Dále také utrpěly veškeré vnitřní dveře a dřevěné obložkové zárubně a dřevěný obklad a další.

6.1 Vyčíslení škod

Tab. 18: Krycí list rozpočtu.

KRYCÍ LIST ROZPOČTU			
stavba:	RD velký Dřevíč		
Objekt:	01 - Odstranění škod po povodni		
JKSO:		CC-CZ:	
Místo:		Datum:	27. 11. 2018
Objednatel:		IČ:	
		DIČ:	
Zhotovitel:		IČ:	
		DIČ:	
Projektant:		IČ:	
		DIČ:	
Zpracovatel:		IČ:	
Michal Jansa		DIČ:	
Poznámka:			
Náklady z rozpočtu			390 939,03
Ostatní náklady			7 818,78
Cena bez DPH			398 757,81
DPH základní	21,00%	ze	0,00
snižovaná	15,00%	ze	398 757,81
Cena s DPH			458 571,48
			v CZK
Projektant		Zpracovatel	
Datum a podpis:		Datum a podpis:	
Razítko		Razítko	
Objednavatel		Zhotovitel	
Datum a podpis:		Datum a podpis:	
Razítko		Razítko	
Strana 1 z 6			

Tab. 19: Rekapitulace rozpočtu.

REKAPITULACE ROZPOČTU		
Stavba:	RD Velký Dřevíč	
Objekt:	01 - Odstranění škod po povodni	
Místo:	Datum:	27. 11. 2018
Objednatel:	Projektant:	
Zhotovitel:	Zpracovatel:	Michal Jansa
Kód - Popis		Cena celkem [CZK]
1) Náklady z rozpočtu		390 939,03
HSV - Práce a dodávky HSV		195 134,19
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní		38 742,34
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání		61 773,16
96 - Bourání konstrukcí		93 961,09
998 - Přesun hmot		657,60
PSV - Práce a dodávky PSV		195 804,84
731 - Ústřední vytápění - kotelny		33 725,08
766 - Konstrukce truhlářské		86 263,81
771 - Podlahy z dlaždic		7 609,79
775 - Podlahy skládané		27 723,14
776 - Podlahy povlakové		11 149,03
781 - Dokončovací práce - obklady		1 952,94
784 - Dokončovací práce - malby a tapety		27 381,05
2) Ostatní náklady		7 818,78
Zařízení staveniště		7 818,78
Celkové náklady za stavbu 1) + 2)		398 757,81

Tab. 20: Položkový rozpočet.

ROZPOČET							
Stavba:		RD Velký Dřevíč					
Objekt:		01 - Odstranění škod po povodni					
Místo:		Datum:		27. 11. 2018			
Objednatel:		Projektant:					
Zhotovitel:		Zpracovatel:		Michal Jansa			
PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
Náklady z rozpočtu							390 939,03
HSV - Práce a dodávky HSV							195 134,19
6 - Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní							38 742,34
1	K	611311121	Vápená omítka hladká jednovrstvá vnitřních stropů rovných nanášena ručně	m ²	19,555	233,00	4 556,32
2	K	612311121	Vápená omítka hladká jednovrstvá vnitřních stěn nanášena ručně	m ²	78,320	202,00	15 820,64
3	K	612311141	Vápená omítka s tuková dvovrstvá vnitřních stěn nanášena ručně	m ²	75,890	242,00	18 365,38
9 - Ostatní konstrukce a práce, bourání							61 773,16
4	K	952901123	Čištění budov omytí dveří nebo vrat plochy do 5,0m ²	m ²	3,780	17,50	66,15
5	K	952901124	Čištění budov omytí dveří nebo vrat plochy přes 5,0m ²	m ²	5,500	15,00	82,50
6	K	952905111	Cerpání vody ze zatopených prostor	hod	5,000	395,00	1 975,00
7	K	952905221	Očištění stěn a podlah od nánosů bahna klásovou vodou	m ²	280,199	82,60	23 144,44
8	K	952905231	Dezinfekce podlah po zatopení vodou	m ²	106,434	18,00	1 915,81
9	K	952905232	Dezinfekce stěn po zatopení vodou	m ²	173,765	20,00	3 475,30
10	K	952905241	Dokončovací úklid po zatopení budov bytové nebo občanské vnitřních	m ²	106,434	134,00	14 262,16
11	K	952905311	Vysoušení objektů po zatopení při výšce hladiny vody do 60 cm	m ²	68,024	141,00	9 591,38
12	K	952905312	Vysoušení objektů po zatopení při výšce hladiny vody do 120 cm	m ²	21,195	176,00	3 730,32
13	K	952905313	Vysoušení objektů po zatopení při výšce hladiny vody do 180 cm	m ²	16,810	210,00	3 530,10
96 - Bourání konstrukcí							93 961,09
14	K	952905131	Vykližení bahna s vodorovným přemístěním do 10 m	m ³	13,385	1 100,00	14 723,50
15	K	952905191	Příplatek k ceně za vykližení bahna za vodorovné přemístění ZKD i započatých 10 m	m ³	13,386	122,00	1 633,09
16	K	952905195	Příplatek k ceně za vykližení bahna za svislé přemístění do hl. 3 m	m ³	8,328	888,00	7 395,26
17	K	952905212	Mechanické očištění podlah od nánosů bahna	m ²	106,434	82,20	8 748,87
18	K	766691914	Vyvězení nebo zavezení dřevěných křidel dveří hl. do 2 m ²	kus	11,000	21,50	236,50
19	K	766411821	Demontáž truhlářského obložení stěn z palubek	m ²	5,700	107,00	609,90
20	K	766662811	Demontáž truhlářských prahů dveří jednokřídlových	kus	11,000	32,60	358,60
21	K	766812840	Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových stěhů do 2,1 m	kus	2,000	282,00	564,00
22	K	771471810	Demontáž soklíků z dlaždic keramických kladených do malt v rovných	m	15,840	31,80	503,71
23	K	775511800	Demontáž podlah výškových lepených s listami lepenými	m ²	17,865	59,30	1 059,39
24	K	776201811	Demontáž lepených povlakových podlah bez podlahových ručiček	m ²	31,876	41,40	1 319,67

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
25	K	968062244	Vybourání dřevěných rámu oken jednoduchých včetně křídel pl do 1 m ²	m ²	0,320	183,00	58,56
26	K	968062455	Vybourání dřevěných dveřních zárubní pl do 2 m ²	m ²	14,150	168,00	2 377,20
27	K	978059511	Odebírání a odebrání obkladů stěn z vnitřních obkládaček plochy do 1 m ²	m ²	3,000	131,00	393,00
28	K	985111111	Otlučení omítek stěn	m ²	154,210	241,00	37 164,61
29	K	985111121	Otlučení omítek líce kleneb a podhledů včetně dřevěných ovesových křídla	m ²	19,555	287,00	5 612,29
30	K	997002511	Vodorovné přemístění suti a vybouraných hmot bez naložení ale se složením a urovnáním do 1 mm	t	13,824	96,40	1 332,63
31	K	997002519	Příplatek ZKD 1 km přemístění suti a vybouraných hmot	t	13,824	10,90	150,68
32	K	997013211	Vnitrostavěbní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v do 6 m ručně	t	13,824	568,00	7 852,03
33	K	997013803	Poplatek za uložení na skládce (skládkovně) stavebního odpadu cihelného kód odpadu 170 102	t	12,049	155,00	1 867,60

998 - Přesun hmot 657,60

34	K	998011001	Přesun hmot pro budovy zděné v do 6 m	t	2,740	240,00	657,60
----	---	-----------	---------------------------------------	---	-------	--------	--------

PSV - Práce a dodávky PSV

195 804,84

731 - Ústřední vytápění - kotelny

33 725,08

35	K	731100801	Demontáž kotle litinového Viadrus U 22, G21, G23, Emka, MPO nebo Pluto 3 články	kus	1,000	1 540,00	1 540,00
36	K	731139614	Montáž kotle litinového stacionárního na kapalná nebo plyná paliva o výkonu do 24 kW	soubor	1,000	4 090,00	4 090,00
37	K	48410411.VDS	kotel stacionární pro tlakový hořák HERCULES U22 P/N (bez hořáku) 4 články 23,3 kW	kus	1,000	26 061,00	26 061,00
38	K	731391811	Vypuštění vody z kotle samospádem plocha kotle do 5 m ²	kus	1,000	190,00	190,00
39	K	731890801	Přemístění demontovaných kotlen umístěných ve výšce nebo hloubce objektu do 6 m	t	0,259	3 690,00	955,71
40	K	998731101	Přesun hmot tahačů pro kotelny v objektech v do 6 m	t	0,259	3 430,00	888,37

766 - Konstrukce truhlářské

86 263,81

41	K	766411234	Montáž obložení stěn plochy do 1 m ² palubkami z tvrdého dřeva š do přes 100 mm	m ²	8,010	243,00	1 946,43
42	K	611911200	palubky obkladové SM profil klasický 12,5 x 96 mm A/B	m ²	8,811	157,00	1 383,33
43	K	766417211	Montáž obložení stěn podkladového roštu	m	13,000	49,20	639,60
44	K	60514101	řezivo jehličnaté lat jakost I 10-25cm ²	m	13,680	43,00	588,24
45	K	766621001	Montáž dřevěných oken plochy přes 1 m ² pevných výšky do 1,5 m s rámem do dřevěné kce	m ²	0,240	499,00	119,76
46	K	611321960	okno dřevěné jednokřídlové pevné POL-SKONE TYP EC90, 40 x 60 cm	kus	1,000	2 750,00	2 750,00
47	K	766660171	Montáž dveřních křídel otvíravých 1křídlových š do 0,8 m do obložkové zárubně	kus	11,000	572,00	6 292,00
48	K	611601260	dveře dřevěné vnitřní hladké pině 1křídlové bílé 60x197 cm	kus	1,000	967,00	967,00
49	K	611601560	dveře dřevěné vnitřní hladké pině 1křídlové bílé 70x197 cm	kus	5,000	979,00	4 895,00
50	K	611601860	dveře dřevěné vnitřní hladké pině 1křídlové bílé 80x197 cm	kus	5,000	1 020,00	5 100,00
51	K	766660724	Montáž dveřního kování - protiplechu	kus	11,000	60,90	669,90
52	K	54926075	protiplech zámků K180 2/2 L ZN	kus	11,000	22,10	243,10

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
53	K	766681831	Demontáž rámu vrat do 6 m ² k opětovnému použití	m ²	5,500	148,00	814,00
54	K	766682112	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové tl.stěny do 150 mm	kus	6,000	1 130,00	6 780,00
55	K	611822700	zárubeň obložková pro dveře 1křídlové 60,70,80,90x197 cm, tl. 26-35cm a více, dub, buk	kus	6,000	3 570,00	21 420,00
56	K	766682121	Montáž zárubní obložkových pro dveře dvoukřídlové tl.stěny do 170 mm	kus	5,000	1 120,00	5 600,00
57	K	611822580	zárubeň obložková pro dveře 1křídlové 60,70,80,90x197 cm, tl. 6 - 17 cm, dub, buk	kus	5,000	3 110,00	15 550,00
58	K	766695213	Montáž truhlářských prahů dveří 1křídlových šířky přes 10 cm	kus	11,000	93,00	1 023,00
59	K	61187496	práh dveřní dřevěný bukový tl 2cm dl 147cm š 10cm	kus	11,000	128,00	1 408,00
60	K	766811115	Montáž korpusu kuchyňských skříněk spodních na nožičky šířky do 600 mm	kus	3,000	111,00	333,00
61	K	607215200	deska dřevotřísková typ 5 třída E1, jakost I tl. 18 mm	m ²	7,260	109,00	791,34
62	K	766811151	Montáž korpusu kuchyňských skříněk horních na stěnu šířky do 600 mm	kus	3,000	99,70	299,10
63	K	607215200	deska dřevotřísková typ 5 třída E1, jakost I tl. 18 mm	m ²	5,610	109,00	611,49
64	K	998766101	Přesun hmot tonážní pro konstrukce truhlářské v objektech v. do 6 m	t	8,262	731,00	6 039,52

771 - Podlahy z dlaždic

7 609,79

65	K	771473112	Montáž soklíků z dlaždic keramických lepených rozměry v. do 90 mm	m	15,840	73,50	1 164,24
66	K	59761338.L55	sokl Sandstone Plus, 445 x 85 x 10 mm	kus	36,590	160,02	5 855,13
67	K	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	15,840	35,90	568,66
68	K	998771101	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v. do 6 m	t	0,042	518,00	21,76

775 - Podlahy skládané

27 723,14

69	K	775511421	Podlahy z výsů lepených, tl do 22 mm, š do 50 mm, dl do 300 mm, buk I	m ²	17,865	1 350,00	24 117,75
70	K	775591311	Podlahy dřevěné, základní lak	m ²	17,865	86,20	1 539,96
71	K	775591312	Podlahy dřevěné, vrchní lak pro běžnou zátěž	m ²	17,865	99,60	1 779,35
72	K	998775101	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v. do 6 m	t	0,313	914,00	286,08

776 - Podlahy povlakové

11 149,03

73	K	776211111	Lepení textilních pásů	m ²	19,702	131,00	2 580,96
74	K	697510260	koberec zátěžový-střední zátěž, Rambo 77, šířka 4 m	m ²	12,454	144,00	1 793,38
75	K	697510050	koberec zátěžový-vysoká zátěž, LIMA, šířka 4 - 5 m	m ²	9,218	304,00	2 802,27
76	K	776221111	Lepení pásů z PVC standardním lepidlem	m ²	12,174	114,00	1 387,84
77	K	284122550	krytina podlahová heterogenní Fatraflor standard šířka 1500, tl. 1,5 mm	m ²	13,391	190,00	2 544,29
78	K	998776101	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v. do 6 m	t	0,099	407,00	40,29

781 - Dokončovací práce - obklady

1 952,94

79	K	781413114	Montáž obkladaček vnitřních párovinnových pravouhých do 45 ks/m ² lepených standardním lepidlem	m ²	2,727	391,00	1 066,26
80	M	59761255-1	obkladačky keramické RAKO - kuchyně 29,5 x 14 x 0,6 cm, l.	m ²	3,000	289,00	867,00
81	K	998781101	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v. do 6 m	t	0,038	518,00	19,68

784 - Dokončovací práce - malby a tapety

27 381,05

82	K	784111001	Oprášení (omezení) podkladu v místnostech v. do 3,80 m	m ²	320,191	4,29	1 373,62
----	---	-----------	--	----------------	---------	------	----------

PČ	Typ	Kód	Popis	MJ	Množství	J.cena [CZK]	Cena celkem [CZK]
83	K	784111011	Obroušení podkladu omlutného v místnostech výšky do 3,80 m.	m ²	320,191	12,70	4 066,43
84	K	784121001	Oškrábání malby v místnostech výšky do 3,80 m	m ²	141,581	26,50	3 751,90
85	K	784171001	Olepení vnitřních ploch páskou v místnostech výšky do 3,80 m.	m	137,500	8,23	1 131,63
86	K	58124833	páska pro malířské potřeby maskovací krepona 19mm x 50m	m	144,375	0,58	83,74
87	K	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odskvrtní	m ²	106,434	4,29	456,60
88	K	58124842	folie pro malířské potřeby zakryvací, 7μ, 4 x 5 m.	m ²	111,756	0,66	73,76
89	K	784171111	Zakrytí vnitřních ploch stěn v místnostech výšky do 3,80 m.	m ²	51,510	5,72	294,64
90	K	58124842	folie pro malířské potřeby zakryvací, 7μ, 4 x 5 m.	m ²	54,086	0,66	35,70
91	K	784191001	Čištění vnitřních ploch oken nebo balkonových dveří jednoduchých po provedení malířských prací	m ²	10,240	9,20	94,21
92	K	784191005	Čištění vnitřních ploch dveří nebo vrat po provedení malířských prací	m ²	16,500	12,70	209,55
93	K	784191007	Čištění vnitřních ploch podlah po provedení malířských prací	m ²	106,434	2,33	247,99
94	K	784331001	Dvojnásobné bílé protiplišové malby v místnostech výšky do 3,80 m.	m ²	320,191	48,60	15 561,28

Celkové škody po povodni dosáhly hodnoty 398 757,81 Kč bez DPH se započtením DPH 15 % (stavba do 350 m²) je škoda **458 571,48 Kč**. V rekapitulaci rozpočtu je vidět, že nejnákladnější položkou ve vyčíslování škod bylo bourání konstrukcí v hodnotě 93 961,09 Kč bez DPH. S výrazným odstupem následovaly truhlářské konstrukce a ostatní konstrukce, práce a bourání. Jedná se tedy o celkové škody na objektu po povodni, nikoli o hodnotu, kterou nám vyplatí pojišťovna. Jelikož rodinný dům má pojistnou smlouvu týkající se pouze 1.NP a částí ve funkčním celku s 1.NP jako je střecha, plynový kotel, veškeré přípojky a další, tak tato celková hodnota bude snížena o škody vzniklé v 1.PP a v garážovém prostoru.

6.2 Vyčíslení pojistné hodnoty škod.

Tab. 21: Krycí list rozpočtu.

Vytisknuto v školní verzi KROS 4 KRYCÍ LIST ROZPOČTU																							
Název stavby	Rodinný dům_Velký Dřevič_Pojistění			JKSO																			
Název objektu				EČO																			
				Místo																			
				IČ	DIČ																		
Objednatel																							
Projektant																							
Zhotovitel																							
Zpracoval																							
Rozpočet číslo	Dne		CZ-CPV																				
	12.11.2018		CZ-CPA																				
Měrné a účelové jednotky																							
Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.																		
0	0,00	0	0,00	0	0,00																		
Rozpočtové náklady v CZK																							
A	Základní rozp. náklady	B	Doplňkové náklady	C	Náklady na umístění stavby																		
1	HSV Dodávky	10 352,30	8 Práce přesčas	0,00	13 Zařízení staveniště	2,00%	5 370,78																
2	Montáž	85 503,32	9 Bez pevné podl.	0,00	14 Projektové práce		0,00																
3	PSV Dodávky	109 926,27	10 Kulturní památka	0,00	15 Územní vlivy		0,00																
4	Montáž	62 757,19	11	0,00	16 Provozní vlivy		0,00																
5	"M" Dodávky	0,00			17 Jiné VRN		0,00																
6	Montáž	0,00			18 VRN z rozpočtu		0,00																
Vytisknuto v školní verzi KROS 4																							
7	ZRN (ř.)	268 539,08	12 DN (ř. 8-11)		19 VRN (ř. 13-18)		5 370,78																
20	HZS	0,00	21 Kompl. činnost	0,00	22 Ostatní náklady		0,00																
Projektant, Zhotovitel, Objednatel				D Celkem bez DPH 273 909,86																			
				<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">DPH</td> <td style="width: 10%;">%</td> <td style="width: 20%;">Základ daně</td> <td style="width: 20%;">DPH celkem</td> </tr> <tr> <td>snižena</td> <td>15,0</td> <td>273 909,86</td> <td>41 086,48</td> </tr> <tr> <td>základní</td> <td>21,0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Cena s DPH</td> <td>314 996,34</td> </tr> </table>				DPH	%	Základ daně	DPH celkem	snižena	15,0	273 909,86	41 086,48	základní	21,0	0,00	0,00	Cena s DPH			314 996,34
DPH	%	Základ daně	DPH celkem																				
snižena	15,0	273 909,86	41 086,48																				
základní	21,0	0,00	0,00																				
Cena s DPH			314 996,34																				
				E Přípočty a odpočty																			
				Dodá zadavatel																			
				Klouzavá doložka																			
				Zvýhodnění																			

Tab. 22: Rekapitulace rozpočtu.

REKAPITULACE ROZPOČTU

Stavba: Rodinný dům_Velký Dřevíč_Pojištění
 Objekt:

Objednatel:
 Zhotovitel:
 Místo:

Zpracoval:
 Datum: 12. 11. 2018

Kód	Popis	Dodávka	Montáž	Cena celkem	Hmotnost celkem	Suf celkem
Vytisknuto v školní verzi KROS 4						
HSV	Práce a dodávky HSV	9 193,04	83 114,10	92 307,14	1,339	7,470
6	Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	6 602,43	11 762,95	18 365,38	1,315	0,000
9	Ostatní konstrukce a práce, bourání	2 590,61	71 351,15	73 941,76	0,024	7,470
96	Bourání konstrukcí	1 625,02	38 157,53	39 782,55	0,000	7,470
998	Přesun hmot	0,00	331,44	331,44	0,000	0,000
PSV	Práce a dodávky PSV	111 085,53	65 146,41	176 231,94	9,144	0,205
731	Ústřední vytápění - kotelny	26 734,93	6 990,15	33 725,08	0,259	0,140
766	Konstrukce truhlářské	49 485,60	26 937,02	76 422,62	8,219	0,000
771	Podlahy z dlaždic	6 190,15	1 419,64	7 609,79	0,042	0,000
775	Podlahy skládané	16 907,08	10 816,06	27 723,14	0,313	0,000
776	Podlahy poviakové	8 293,69	2 855,34	11 149,03	0,099	0,000
781	Dokončovací práce - obklady	1 159,26	995,80	2 155,06	0,042	0,000
784	Dokončovací práce - malby a tapety	2 314,82	15 132,40	17 447,22	0,172	0,065
	Celkem	120 278,57	148 260,51	268 539,08	10,484	7,675

Celková hodnota škod pro likvidaci pojistné události činí 273 909,86 Kč bez DPH. Se započítáním DPH 15 % (stavba do 350 m²) hodnota činí **314 996,34 Kč**.

Tab. 23: Vyčíslení a porovnání vzniklých škod.

Vyčíslení škod	bez DPH (Kč)	s 15 % DPH (Kč)
Celkových	398 757,81	458 571,48
Pro likvidaci pojistné události	273 909,86	314 996,34
Celkový rozdíl	124 847,95	143 575,14

Tento výsledek vypovídá o tom, že při vzniku pojistné události nám pojišťovna vyplatí na základě pojistné smlouvy škodu ve výši **314 996,34 Kč**. Škody vzniklé navíc, které nejsou obsaženy v pojistné smlouvě ve výši 143 575,14 Kč, musíme vynaložit z vlastního kapitálu. To nám přináší otázku, zda by nebylo na místě uzavřít novou pojistnou smlouvu, kde budou pokryty i podzemní a garážové prostory.

6.3 Pojistná smlouva

Na základě zjištěných informací porovnám, zda se vyplatí uzavřít novou pojistnou smlouvu a také tím zjistím, zda se současná pojistná smlouva vyplatí, anebo je špatně uzavřená. Objekt se nachází v oblasti 20 ti-leté vody, takže budu předpokládat, že povodeň v této oblasti vznikne jednou za 20 let. Náklady na současnou pojistnou smlouvu jsou 2400 Kč ročně a byla uzavřena v době, kdy objekt spadl ještě do zóny 2 (zóna se nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy), ale v této smlouvě není specifikováno, do jaké zóny objekt spadá, takže je platná i přesto, že objekt byl přeřazen do zóny 3 (zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy). Ale jak víme, nespádají do ní podzemní a garážové prostory. Nová pojistná smlouva, která by obsahovala veškeré části rodinného domu, by vyšla na 8000 Kč ročně. Teď tedy vzniká otázka, jaká pojistná smlouva je výhodnější.

Tab. 24: Porovnání pojistných smluv.

Druh pojistky:	Současná pojistná smlouva	Nová pojistná smlouva
Roční náklady:	2400 Kč	8000 Kč
Náklady za 20 let:	48 000 Kč	160 000 Kč
Ostatní náklady za 20 let:	143 575,14 Kč	0 Kč
Celkem:	191 575,14 Kč	160 000 Kč

Tabulka výše nám říká, že současná smlouva není uzavřena úplně nejlépe, a tak se vyplatí uzavřít novou pojistnou smlouvu, která bude obsahovat prostory, které jsou pojištěny v současné smlouvě plus podzemní a garážové prostory. Touto změnou by došlo k ušetření kapitálu během dvacetiletého období ve výši **31 575,14 Kč**.

7 Hodnota opraveného rodinného domu.

V této části diplomové práce zjistím novou hodnotu rodinného domu po investici do oprav po povodni. Tuto hodnotu objektu vypočítám pomocí nákladové metody a výslednou hodnotu objektu následně porovnám. Zjistíme tedy, zda vynaložené investice do oprav nemovité věci se stejným způsobem projeví na celkové hodnotě objektu oproti hodnotě před vzniklou pojistnou událostí. Tato metoda ocenění nemovité věci je závislá na opotřebením objektu. Jelikož se neopravovaly kompletní konstrukce objektu jako např. všechny podlahy, omítky, malby atd., ale pouze jen část tak jednotlivé koeficienty při výpočtu opotřebením budou rozděleny na základě procentuálního podílu např. mezi novými a starými podlahami atd.

7.1 Výpočet opotřebení objektu po opravách

Tab. 25: Výpočet koeficientu vybavení budovy dle přílohy č. 21. k vyhlášce 441/2013 Sb.

P.č.	Konstrukce vybavení ^a	Stand.	Podíl	%	Přepočte ný podíl.	Koef.	Upravený podíl
1.	Základy vč. zemních prací	S	0,043	100	0,043	1,00	0,043
2.	Svislé konstrukce	S	0,243	100	0,243	1,00	0,243
3.	Stropy	S	0,093	100	0,093	1,00	0,093
4.	Zastřešení mimo krytinu	S	0,042	100	0,042	1,00	0,042
5.	Krytina střech	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
6.	Klempířské konstrukce	S	0,007	100	0,007	1,00	0,007
7.1	Vnitřní omítky	S	0,064	70	0,0448	1,00	0,0448
7.2	Vnitřní omítky nové	S	0,064	30	0,0192	1,00	0,0192
8.	Fasádní omítky	S	0,033	100	0,033	1,00	0,033
9.	Vnější obklady	S	0,004	100	0,004	1,00	0,004
10.1	Vnitřní obklady	S	0,024	95	0,0228	1,00	0,0228
10.2	Vnitřní obklady nové	S	0,024	5	0,0012	1,00	0,0012
11.	Schody	S	0,039	100	0,039	1,00	0,039
12.1	Dveře	S	0,034	20	0,0068	1,00	0,0068
12.2	Dveře nové	S	0,034	80	0,0272	1,00	0,0272
13.1	Okna	S	0,053	95	0,0504	1,00	0,0504
13.2	Okna nová	S	0,053	5	0,0027	1,00	0,0027
14.1	Podlahy obytných místností	S	0,023	40	0,0092	1,00	0,0092
14.2	Podlahy obytných místností nové	S	0,023	60	0,0138	1,00	0,0138
15.	Podlahy ostatních místností	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
16.1	Vytápění	N	0,042	90	0,0378	1,54	0,0582
16.2	Vytápění nové	N	0,042	10	0,0042	1,54	0,0065
17.	Elektroinstalace	S	0,040	100	0,040	1,00	0,040
18.	Bleskosvod	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
19.	Rozvod vody	S	0,028	100	0,028	1,00	0,028
20.	Zdroj teplé vody	S	0,016	100	0,016	1,00	0,016

21.	Instalace plynu	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
22.	Kanalizace	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
23.1	Vybavení kuchyní	S	0,005	0	0	1,00	0
23.2	Vybavení kuchyní nové	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
24.	Vnitřní hygienické vybavení	S	0,050	100	0,050	1,00	0,050
25.	Záchod	S	0,004	100	0,004	1,00	0,004
26.1	Ostatní	S	0,030	50	0,015	1,00	0,015
26.2	Ostatní nové	S	0,030	50	0,015	1,00	0,015
Celkem K4:							1,023

Koeficient vybavení budovy K4 je vypočten podle přílohy č. 21. k vyhlášce 441/2013 Sb. viz tabulka výše. Kde pomocí tabulky č. 1. podle typu budovy jsou vybrány jednotlivé podíly konstrukcí a s přihlédnutím ke standardu jsou podíly upraveny a sečteny. V této tabulce č. 23 je přihlédnuto i k novým opraveným částem objektu.

Tab. 26: Výpočet celkového opotřebení objektu po opravách.

P.č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl [P]	Stáří [S]	Životnost [Z]	Opotřebení prvku
1.	Základy vč. zemních prací	0,04203	71	175	1,7052
2.	Svislé konstrukce	0,23754	71	140	12,0467
3.	Stropy	0,09091	71	140	4,6104
4.	Zastřešení mimo krytinu	0,04106	71	110	2,6502
5.	Krytina střech	0,02933	31	60	1,5154
6.	Klempířské konstrukce	0,00684	31	55	0,3855
7.1	Vnitřní omítky	0,04379	71	65	4,7832
7.2	Vnitřní omítky nové	0,01877	0	65	0
8.	Fasádní omítky	0,03226	71	45	5,0899
9.	Vnější obklady	0,00391	6	45	0,0521
10.1	Vnitřní obklady	0,02229	8	40	0,4458
10.2	Vnitřní obklady nové	0,00117	0	40	0
11.	Schody	0,03812	71	140	1,9332

12.1	Dveře	0,00665	6	65	0,0614
12.2	Dveře nové	0,02659	0	65	0
13.1	Okna	0,04927	6	65	0,4548
13.2	Okna nová	0,00264	0	65	0
14.1	Podlahy obytných místností	0,00899	11	50	0,1978
14.2	Podlahy obytných místností nové	0,01349	0	50	0
15.	Podlahy ostatních místností	0,01369	71	50	1,9440
16.1	Vytápění	0,03695	8	35	0,3129
16.2	Vytápění nové	0,00411	0	35	0
17.	Elektroinstalace	0,03910	9	38	0,9261
18.	Bleskosvod	0,00489	71	40	0,8680
19.	Rozvod vody	0,02737	8	35	0,6256
20.	Zdroj teplé vody	0,01564	7	30	0,3649
21.	Instalace plynu	0,00489	19	35	0,2655
22.	Kanalizace	0,02835	5	45	0,3150
23.1	Vybavení kuchyní	0	25	23	0
23.2	Vybavení kuchyní nové	0,00489	0	23	0
24.	Vnitřní hygienické vybavení	0,04888	7	45	0,7604
25.	Záchod	0,00391	7	45	0,0608
26.1	Ostatní	0,01466	5	30	0,2443
26.2	Ostatní nové	0,01466	0	30	0
Celkem opotřebení:		42,6191 %			

Celkové opotřebení rodinného domu po opravách je 42,6191 %, což je zlepšení původního stavu objektu o 4,5548 %. Opotřebení je stanoveno obdobným způsobem jako v tabulce 14.

7.2 Výpočet hodnoty opraveného objektu

Pro výpočet celkové hodnoty nemovité věci po opravách zde připomenu základní údaje potřebné pro tento proces. Ocenění nemovité věci provedu opět nákladovou metodou a následně porovnáím výsledek s celkovou hodnotou objektu před vznikem pojistné události.

Obestavěný prostor:	967,36 m ³
Základní cena: Rodinný dům typu D	1900 Kč/m ³
Koeficient podle využití podkroví Kp:	1,10
Koeficient polohový Ks, příloha č.20.:	0,9
Koeficient změny cen staveb Ki, příloha č. 41:	2,192
Index trhu IT, příloha č. 3.:	0,80
Index polohy IP, příloha č. 3.:	1,0403
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu podle §10 pp:	0,832

Výpočet ceny nákladovým způsobem:

Koeficient vybavení stavby K4:	1,023
ZC upravená bez pp, (ZCxK4xKsxKixKp):	4217,984 Kč/m ³
ZC upravená s pp, (ZCxK4xKsxKpxKixpp):	3509,363 Kč/m ³
Stáří stavby 71 let, postaveno v roce 1947. Odhad v roce 2018.	
Opotřebení stavby:	42,6191 %
Výchozí cena s pp bez opotřebení:	3 394 817,49 Kč
Opotřebení:	1 446 840,66 Kč
Cena s opotřebením:	1 947 976,83 Kč
	1 947 980,00 Kč

Nová celková hodnota rodinného domu, zjištěná nákladovou metodou, vystoupala na částku 1 947 980 Kč.

Tab. 27: Porovnání výsledků ocenění nákladovou metodou.

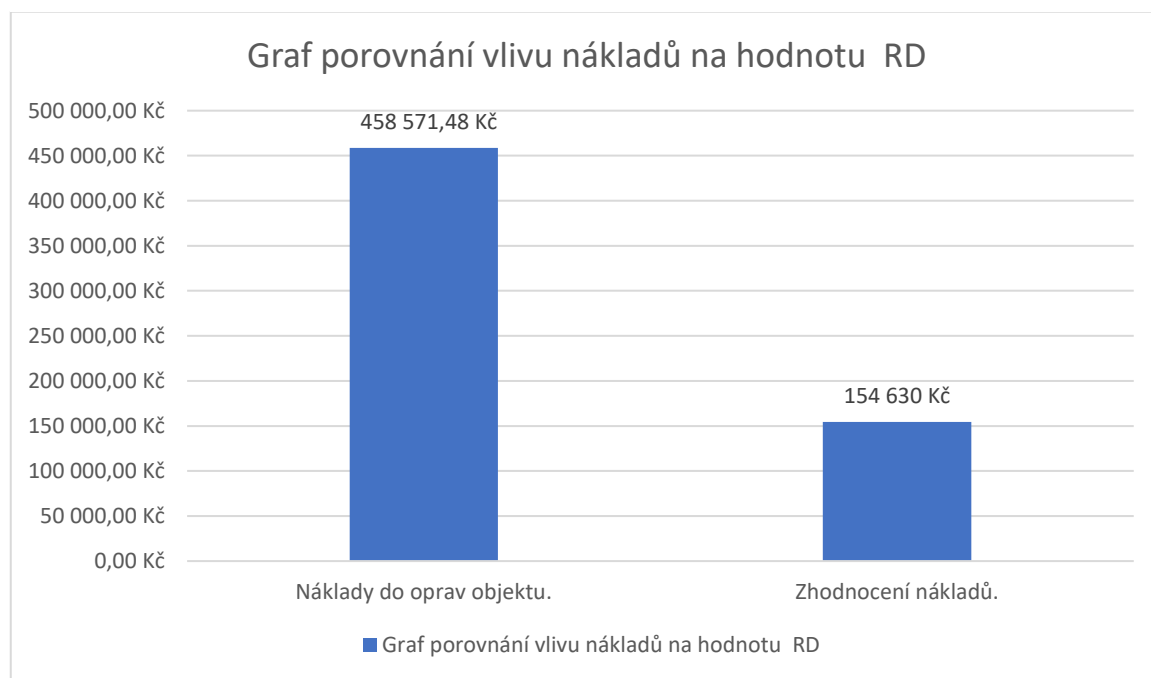
Metoda	Hodnota RD (Kč)
Nákladová:	1 793 350
Nákladová nová:	1 947 980
Celkem rozdíl:	154 630

Z porovnání jednotlivých výsledků ocenění nákladovou metodou v tabulce č. 25 je vidět, že jednotlivé investice do oprav se projeví vzrůstem celkové hodnoty rodinného domu o hodnotu 154 630 Kč.

8 Zhodnocení investice do RD

Další částí diplomové práce je porovnání jednotlivých výsledků získaných v průběhu celé studie. Porovnání se nejvíce týká celkových investic do oprav po vzniklé pojistné události a navýšení hodnoty rodinného domu vlivem právě těchto investic. Investice do objektu se tedy týkaly hlavně oprav omítek, výměny nášlapných vrstev a truhlářských konstrukcí, které byly nejvíce zasaženy povodní.

Graf 1.: Grafické zobrazení zhodnocení nákladů do oprav objektu.



V grafu výše je již vidět, že investice do objektu v hodnotě 458 571,48 Kč se na celkové hodnotě objektu zdaleka neprojevila tolik, jak bychom si přáli. Z tohoto výsledku je vidět, jak se prováděná částečná rekonstrukce objektu nevyplatí, a proto ji provádět za účelem navýšení hodnoty, pro prodej nemovité věci, postrádá smysl. Důvodem takového výsledku je také fakt, že škody, a tak investice do objektu jsou vyčíslené pomocí položkového rozpočtu, který obsahuje i nejen materiál, ale také i dodávky prací. Naproti tomu při zjišťování tržní hodnoty objektu nejsou zohledněny dodávky a práce, ale pouze stav jednotlivých konstrukčních částí nemovité věci. Na základě těchto faktů je i daleko výhodnější při likvidaci pojistné události vycházet z položkového rozpočtu a vyčíslení škod, než z nákladové metody, kde se vychází z navýšení celkové hodnoty nemovité věci, anebo z vypracovaného formuláře samotné pojišťovny.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo nejprve stanovit tržní hodnotu nemovité věci a následně se zabývat vyčíslením vzniklé škody na objektu způsobené povodní. Z toho vychází řešení další praktické části práce, kde je provedena likvidace pojistné události na základě aktuálně uzavřené pojistné smlouvy. Dále byl stanoven cíl určit, zda je aktuální pojistná smlouva uzavřena výhodně pro pojistníka, a také posoudit vliv investice do opravy nemovité věci na zvýšení tržní hodnoty objektu.

V praktické části diplomové práce byla stanovena tržní hodnota nemovité věci pomocí porovnávací a nákladové metody, kde jednotlivé výsledky metod se na celkové hodnotě objektu podílely porovnávací 30% a nákladová 70%. Odhadnutá tržní hodnota (2. mil. Kč) byla vyšší než očekávání. V další části jsou vyčísleny škody po povodni pomocí položkového rozpočtu v programu KROS 4 (460 000 Kč), které byly téměř o třetinu vyšší, než samotná likvidace události ze strany pojišťovny (315 000 Kč). Tento výsledek je podmíněný aktuálně uzavřenou pojistnou smlouvou, která právě nezahrnuje podzemní podlaží a garážový prostor. Výhodnější, na základě výsledků, by bylo uzavřít novou pojistnou smlouvu, a to i přesto, že by roční poplatky výrazně narostly z 2 400 Kč na 8000 Kč, a to z důvodu nedávného přesunutí nemovité věci z povodňové zóny s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy do zóny se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Po vyčíslení škod a nákladů na opravy nemovité věci byla stanovena tržní hodnota opravené nemovité věci nákladovým způsobem. Při zjištění nové hodnoty nemovité věci bylo provedeno porovnání nákladů na opravy a celkový nárůst hodnoty objektu. Výsledek porovnání poukázal na fakt, že prováděná částečná rekonstrukce objektu za účelem dosažení vyšší hodnoty nemovité věci pro případný prodej se v žádném případě nevyplatí. Tento fakt není většině vlastníků nemovitých věcí znám, a proto se domnívají, že například výměna dřevěných oken za plastová jim výrazně zvýší hodnotu nemovité věci. Je to i z toho důvodu, že při oceňování nemovité věci nejsou započteny dodávky prací, ale pouze stav jednotlivých konstrukčních částí objektu.

Při provádění praktické části této práce bylo dosaženo některých celkem překvapivých a příjemných výsledků. Toto téma vlivem docela častého výskytu povodní, záplav a jiných živelných pohrom na území České Republiky je aktuální, a tak by bylo vhodné porozumět problematice ohledně likvidace pojistných událostí a mít co nejlépe uzavřenou pojistnou smlouvu. Bylo velice zajímavé nahlédnout a více proniknout do této problematiky a dosáhnout tak těchto výsledků.

Seznam použité literatury:

Vyhlášky:

- [5] ČR: Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.

- [24] ČR: Vyhláška č. 457/2017 Sb.: Vyhláška, kterou se mění vyhláška 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.

Knižní zdroje:

- [4] Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství ČVUT, Thákurova 1, 160 41 Praha 6, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

- [7] Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha, FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1.

- [8] Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitosti. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: nakladatelství CERM - akademie nakladatelství, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

- [10] Ort, P.: Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. 178 publikace. Praha 2: Nakladatelství Leges, Praha, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.

- [11] Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitosti. Praha, Nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006. ISBN 80-86929-14-0.

- [12] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitosti: Výnosový přístup. Praha, Nakladatelství Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1525-0.

- [13] Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha: CEDUK spol. s.r.o., Praha, 2004. ISBN 80-92109-3-7.

- [15] Kokoška, J.: *Oceňování nemovitosti podle cenových předpisů: 1. díl.* v Praze: Nakladatelství Oeconomica, Praha, 2010. ISBN 978-80-254-1572-4.
- [16] Ort, P, Ortová Šeflová, O.: *Oceňování nemovitostí v praxi.* Praha, Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

Zdroje z webu:

- [1] Zákonyvkapse.cz: váš srozumitelný průvodcem světem práva od r. 2014 [online]. 11.8.2013 [cit. 2018-08-06]. Dostupné z: <http://zakonyvkapse.cz/dictionary/veci-movite-a-nemovite/>
- [2] Barešová, E.: Oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie [online]. 21.12.2017 [cit. 2018-08-06]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/co-prinese-zmenena-definice-pozemku-v-katastralnim-zakone?browser=mobi>
- [3] Základní pojmy. Soudní znalec, znalecký posudek. [online]. 8.6.2018 [cit. 2018-08-06]. Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>
- [6] Tzbinfo [online]. [cit. 2018-08-08]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejeho-stanoveni>
- [9] EPrůkaz.cz [online]. [cit. 2018-08-14]. Dostupné z: https://www.eprukaz.cz/meli-byste-vedet/legislativa-penb.html?gclid=EAIaIQobChMIhMzF-9iE2gIVWJSyCh2OVwY3EAAYASAAEgIqZPD_BwE
- [14] Schneiderová Heralová, R.: Stavební klub: Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem. *Stavební klub* [online]. Praha, Nakladatelství Verlag Dashöfer, 2009, 24.9.2009 [cit. 2018-09-21]. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-nakladovym-zpusobem-uniqueidgOke4NvrWuOKaQDKuox_Z9_cpS1m9RDDDeE61ttPd92s/
- [17] Mapa okresů České Republiky [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z: <http://www.adviseurmakelaar.nl/mapa-okresu-ceske-republiky/>
- [18] Mapa okresu Náchod [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/place/N%C3%A1chod+District/@50.4814144,15.978>

7872,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x470e66ac9b9f231f:0x300af0f6614abb0!8m2!3d50.492006!4d16.1536816

- [19] Turistické památky [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z:
https://turistickyatlas.cz/vse/misto/11482_adrpassko-teplicke-skaly.html
- [20] Velký Dřevíč [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z:
<http://www.velkydrevic.cz/velky-drevic-soucasnost/velky-drevic-z-ptaci-perspektivy>
- [21] Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z:
https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=HPiaeE1RLV3mklZYhQREQpjQa6klh91_r26oBby_ZoLlyhIv6QIRnjs0r43FDcP3dOLnb_iZmu8txc3cyzJUPtNZro2RYLDZYAgobyWsVsOv7R4s1Kb66I4xp9tuCZUX
- [22] Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 2018-10-26]. Dostupné z:
https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=VB3wUhNr6U01yZqjtIG7pm2Fonc4Q_J1u5nObz8_Xx27mt4T12K-bNI4DuZjeWBeBQEEEwFEF5T326ovopbhrIj2gkBB9XJhySADEKYcV-U47CJGUvnAgE9uwbHKiNLC
- [23] Oddělení geografických informačních systémů a kartografie: Prohlížečka záplavových území [online]. [cit. 2018-11-03]. Dostupné z:
<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- [25] Sreality.cz [online]. [cit. 2018-12-09]. Dostupné z:
<https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy>

Seznam použitých grafů:

Graf 1.: Grafické zobrazení zhodnocení nákladů do oprav objektu. 92

Seznam použitých obrázků:

Obr. 1: Náorné zobrazení zastavěné plochy v jednotlivých případech. [6]	12
Obr. 2: Zobrazení přímého porovnání. [11].....	20
Obr. 3: Zobrazení nepřímého porovnání. [11].....	21
Obr. 4: Obecný model indikace tržní hodnoty. [13].....	25
Obr. 5: Ukázka jednotlivých krajů a okresů v České Republice. [17].....	43
Obr. 6: Turistické památky okresu Náchod. [19]	44
Obr. 7: Okres Náchod. [18]	44
Obr. 8: Velký Dřevíč. [20].....	45
Obr. 9: Výpis z katastru nemovitostí pro objekt. [21]	46
Obr. 10: Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek. [22].....	46
Obr. 11: 1.PP rodinného domu.	47
Obr. 12: 1.NP rodinného domu.....	47
Obr. 13: 2.NP rodinného domu.....	48
Obr. 14: Řez rodinným domem.	48
Obr. 15: Pohled na rodinný dům z exteriéru.....	49
Obr. 16: Vnitřní zařízení rodinného domu.....	49
Obr. 17: Technické zařízení rodinného domu.	49
Obr. 18: mapa úrovně záplavového území. [23].....	52
Obr. 19: Povodeň z roku 1932 v bývalém Nížkém Dřevíči.....	53
Obr. 20: Povodeň z roku 1932 ve Velkém Dřevíči.....	53
Obr. 21: Regulace toku dnes.....	54
Obr. 22: Regulace toku dnes:.....	54
Obr. 23: Povodeň v roce 1978 ve Velkém Dřevíči.....	55
Obr. 24: Povodeň v roce 1978 ve Velkém Dřevíči.....	56
Obr. 25: Náorné umístění objektu na mapě města Hronova. [25]	58
Obr. 26: Fotodokumentace rodinného domu v Hronově. [25]	58
Obr. 27: Náorné umístění objektu na mapě města Náchoda. [25]	59
Obr. 28: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]	59
Obr. 29: Náorné umístění objektu na mapě obce Řešetova Lhota. [25].....	60
Obr. 30: Fotodokumentace rodinného domu v Řešetově Lhotě. [25]	60
Obr. 31: Fotodokumentace rodinného domu v Machově. [25].....	61
Obr. 32: Náorné umístění objektu na mapě obce Machov. [25].....	61
Obr. 33: Náorné umístění objektu na mapě města Náchoda. [25]	62

Obr. 34: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]	62
Obr. 35: Názorné umístění objektu na mapě obce Malé Poříčí. [25]	63
Obr. 36: Fotodokumentace rodinného domu v Malém Poříčí. [25].....	63
Obr. 37: Názorné umístění objektu na mapě města Náchoda. [25]	64
Obr. 38: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]	64
Obr. 39: Fotodokumentace rodinného domu v Náchodě. [25]	65
Obr. 40: Názorné umístění objektu na mapě obce Horní Dřevíč. [25].....	66
Obr. 41: Fotodokumentace rodinného domu v Horním Dřevíči. [25]	66

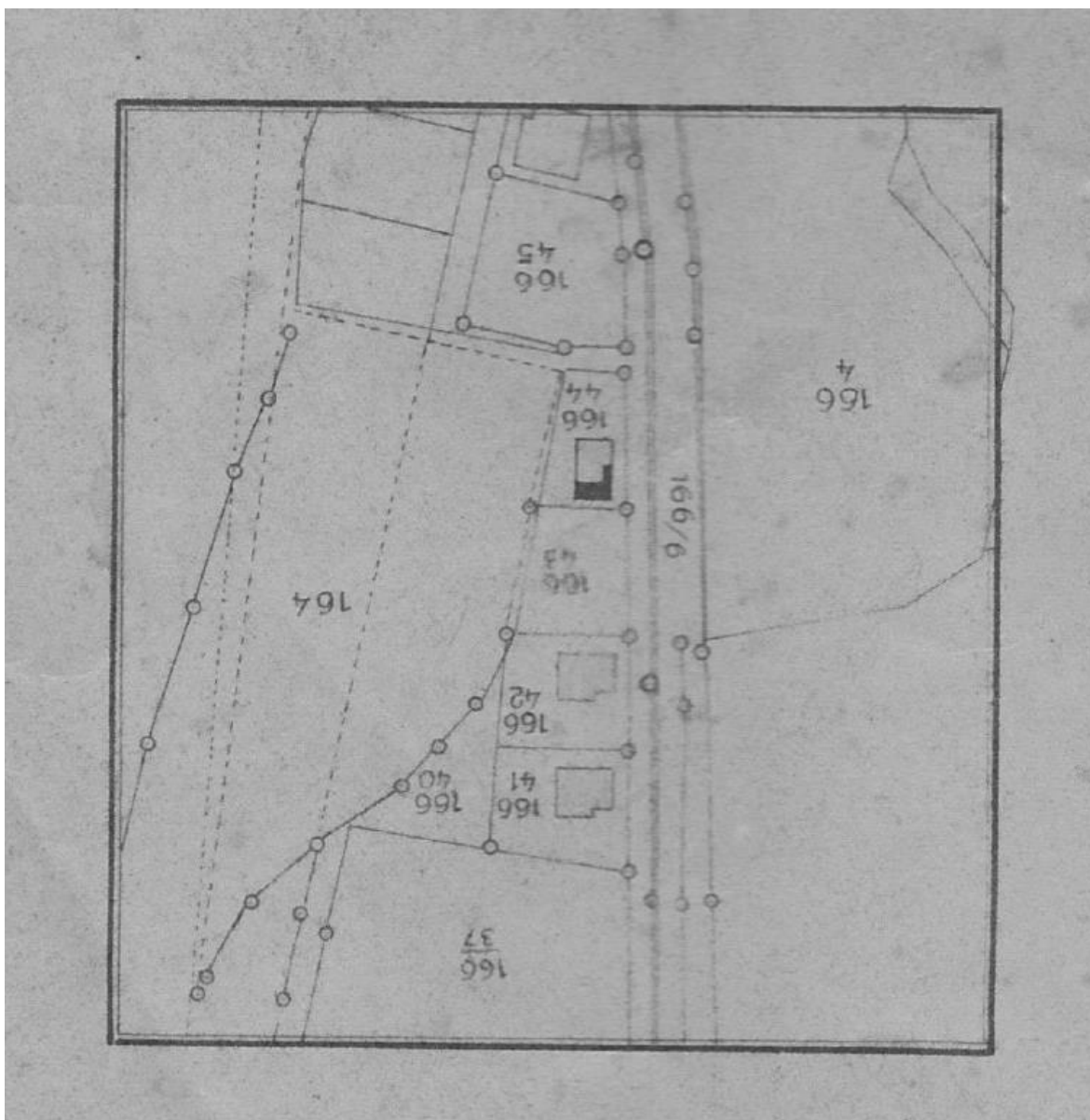
Seznam použitých tabulek:

Tab. 1: Ukázka postupu kvantitativní metody. [11]	22
Tab. 2: Ukázka postupu kvalitativní metody. [11]	22
Tab. 3: Nemovité věci umístěné na trhu ve Velkém Dřevíči.....	57
Tab. 4: Nemovité věci umístěné na trhu v blízkém okolí Velkého Dřevíče.....	57
Tab. 5: Zobrazení výpočtu hodnoty RD porovnávací metodou.....	67
Tab. 6: Zobrazení výpočtu hodnoty RD porovnávací metodou.....	68
Tab. 7: Zobrazení výpočtu hodnoty RD porovnávací metodou.....	69
Tab. 8: Zobrazení výpočtu hodnoty pozemku porovnávací metodou.	70
Tab. 9: Hodnocené znaky, pásma a hodnota podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 457/2017 Sb., tab. č. 1.....	71
Tab. 10: Hodnocené znaky, pásma a hodnota podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 199/2014 Sb., tab. č. 3.....	72
Tab. 11: Názorná ukázka tabulky č. 1. z přílohy č. 11. k vyhlášce 441/2013 Sb. [5]	73
Tab. 12: Názorná ukázka tabulky č. 2. z přílohy č. 11. k vyhlášce 441/2013 Sb. [5]	74
Tab. 13: Názorná ukázka tabulky č. 1. z přílohy č. 20. k vyhlášce 441/2013 Sb. [5]	74
Tab. 14: Názorná ukázka tabulky z přílohy č. 41. k vyhlášce 457/2017 Sb. [24]	74
Tab. 15: Výpočet koeficientu vybavení budovy dle přílohy č. 21. k vyhlášce 441/2013 Sb.	75
Tab. 16: Výpočet celkového opotřebení objektu.	76
Tab. 17: Tržní hodnota nemovité věci.	77
Tab. 18: Krycí list rozpočtu.	79
Tab. 19: Rekapitulace rozpočtu.	80
Tab. 20: Položkový rozpočet.	81
Tab. 21: Krycí list rozpočtu.	85
Tab. 22: Rekapitulace rozpočtu.	86
Tab. 23: Vyčíslení a porovnání vzniklých škod.	86
Tab. 24: Porovnání pojistných smluv.	87
Tab. 25: Výpočet koeficientu vybavení budovy dle přílohy č. 21. k vyhlášce 441/2013 Sb.	88
Tab. 26: Výpočet celkového opotřebení objektu po opravách.	89
Tab. 27: Porovnání výsledků ocenění nákladovou metodou.	91

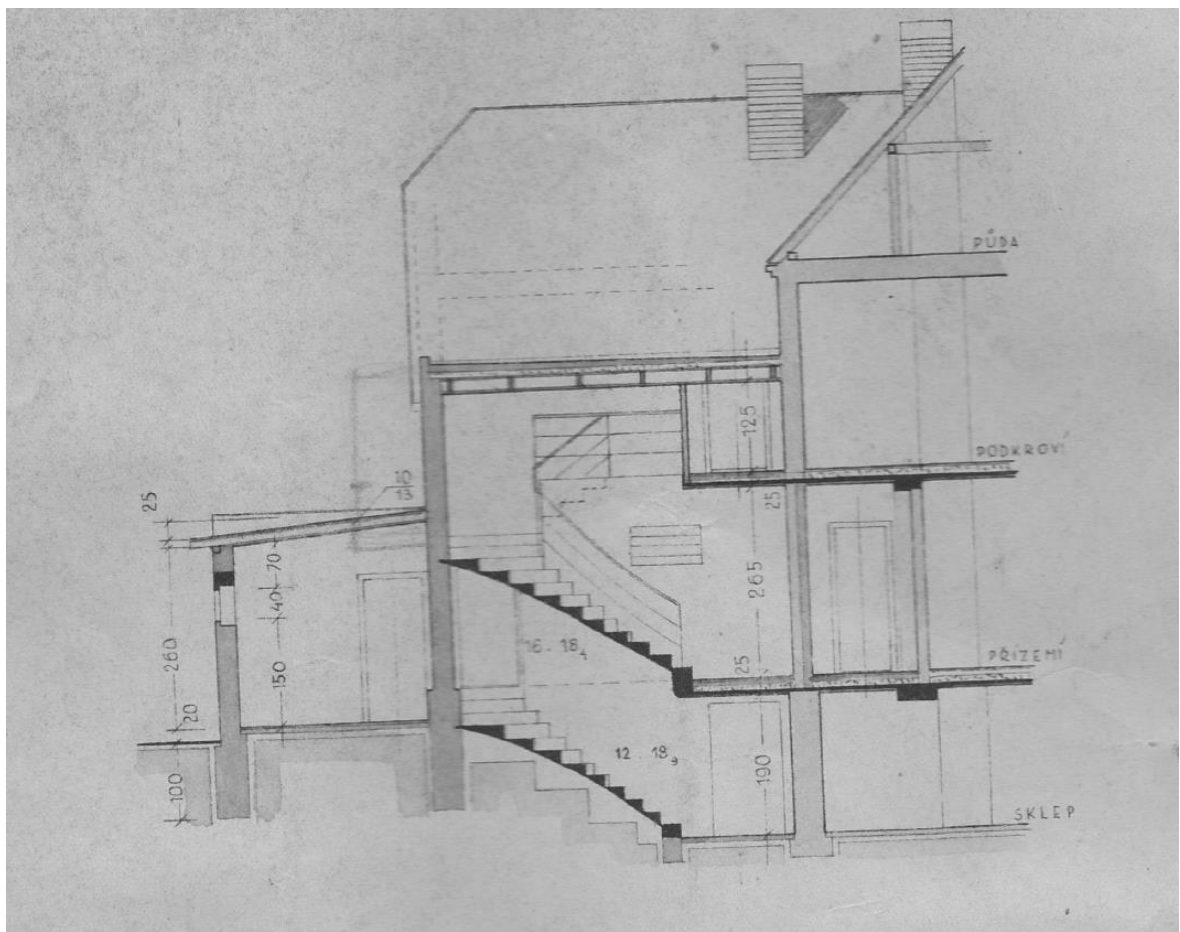
Seznam příloh:

Příloha č. 1.: Projektová dokumentace RD

Situace:



Řez:



Příloha č.2.: Rozpočet pro likvidaci pojistné události

ROZPOČET

Stavba: Rodinný dům_Velký Dřevič_Pojištění

Objekt:

Objednatel:

Zhotovitel:

Místo:

Zpracoval:

Datum: 12. 11. 2018

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
----	-------------	-------	----	-----------------	-----------------	-------------	-----------------

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

HSV Práce a dodávky HSV 92 307,14 1,339

6 Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní 18 365,38 1,315

1	612311141	Vápená omítka štuková dvouvrstvá vnitřních stěn nanášena ručně	m2	75,890	242,00	18 365,38	1,315
---	-----------	--	----	--------	--------	-----------	-------

9 Ostatní konstrukce a práce, bourání 73 941,76 0,024

2	952901123	Čištění budov omytí dveří nebo vrat plochy do 5,0m2	m2	1,890	17,50	33,08	0,000
3	952905111	Čerpání vody ze zatopených prostor	hod	2,000	395,00	790,00	0,000
4	952905221	Očištění stěn a podlah od nánosů bahna tlakovou vodou	m2	143,914	82,60	11 887,30	0,000
5	952905231	Dezinfekce podlah po zatopení vodou	m2	68,024	18,00	1 224,43	0,010
6	952905232	Dezinfekce stěn po zatopení vodou	m2	75,890	20,00	1 517,80	0,011
7	952905241	Dokončující úklid po zatopení budov bytové nebo občanské výstavby	m2	68,024	134,00	9 115,22	0,004
8	952905311	Vysoušení objektů po zatopení při výšce hladiny vody do 60 cm	m2	68,024	141,00	9 591,38	0,000

96 Bourání konstrukcí 39 782,55 0,000

9	766662811	Demontáž truhlářských prahů dveří jednokřídlových	kus	10,000	32,60	326,00	0,000
---	-----------	---	-----	--------	-------	--------	-------

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

10	766411821	Demontáž truhlářského obložení stěn z palubek	m2	5,700	107,00	609,90	0,000
11	766812840	Demontáž kuchyňských linek dřevěných nebo kovových délky do 2,1 m	kus	2,000	282,00	564,00	0,000
12	771471810	Demontáž soklíků z dlaždic keramických kladených do malty rovných	m	15,840	31,80	503,71	0,000
13	775511800	Demontáž podlah vlysových lepených s lištami lepenými	m2	17,865	59,30	1 059,39	0,000
14	776201811	Demontáž lepených povlakových podlah bez podložky ručně	m2	31,876	41,40	1 319,67	0,000
15	952905131	Vykližení bahna s vodorovným přemístěním do 10 m	m3	1,347	1 100,00	1 481,70	0,000
16	766691914	Vyvěšení nebo zavěšení dřevěných křídél dveří pl do 2 m2	kus	10,000	23,20	232,00	0,000
17	952905191	Příplatek k ceně za vyklížení bahna za vodorovné přemístění ZKD i započatých 10 m	m3	1,347	122,00	164,33	0,000
18	952905212	Mechanické očištění podlah od nánosů bahna	m2	68,024	82,20	5 591,57	0,000
19	968062455	Vybourání dřevěných dveřních zárubní pl do 2 m2	m2	12,550	168,00	2 108,40	0,000
20	978059511	Odsekání a odebrání obkladů stěn z vnitřních obkladaček plochy do 1 m2	m2	3,000	131,00	393,00	0,000
21	985111111	Otlučení omítek stěn	m2	75,890	241,00	18 289,49	0,000
22	997002511	Vodorovné přemístění sutí a vybouraných hmot bez naložení ale se složením a urovnáním do 1 km	t	7,675	96,40	739,87	0,000

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

23	997002519	Příplatek ZKD 1 km přemístění sutí a vybouraných hmot	t	7,675	10,90	83,66	0,000
24	997013211	Vnitrostaveništní doprava sutí a vybouraných hmot pro budovy v do 6 m ručně	t	7,675	568,00	4 359,40	0,000
25	997013803	Poplatek za uložení na skládce (skladkovně) stavebního odpadu cihelného kód odpadu 170 102	t	10,484	155,00	1 625,02	0,000

998 Přesun hmot 331,44 0,000

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
26	998011001	Přesun hmot pro budovy zděné v do 6 m	t	1,381	240,00	331,44	0,000

PSV Práce a dodávky PSV

176 231,94 9,144

731 Ústřední vytápění - kotelny

33 725,08 0,259

27	731100801	Demontáž kotle litinového Viadrus U 22, G21, G23, Emka, MPO nebo Pluto 3 články	kus	1,000	1 540,00	1 540,00	0,000
28	731139614	Montáž kotle litinového stacionárního na kapalná nebo plyná paliva o výkonu do 24 kW	soubor	1,000	4 090,00	4 090,00	0,007
29	48410411.VDS	kotel stacionární pro tlakový hofák HERCULES U22 PIN (bez hofáku) 4 články 23,3 kW	kus	1,000	20 061,00	20 061,00	0,252
30	731391811	Vypuštění vody z kotle samospádem plocha kotle do 5 m ²	kus	1,000	190,00	190,00	0,000
31	731890801	Přemístění demontovaných kotelein umístěných ve výšce nebo hloubce objektu do 6 m	t	0,259	3 690,00	955,71	0,000
32	998731101	Přesun hmot tonážní pro kotelny v objektech v do 6 m	t	0,259	3 430,00	888,37	0,000

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

766 Konstrukce truhlářské

76 422,62 8,219

33	766411234	Montáž obložení stěn plochy do 1 m ² palubkami z tvrdého dřeva š do přes 100 mm	m ²	8,010	243,00	1 946,43	0,000
34	011911200	palubky obkladové SM profil klasický 12,5 x 90 mm A/B	m ²	8,811	157,00	1 383,33	0,065
35	766417211	Montáž obložení stěn podkladového roštu	m	13,000	49,20	639,60	0,000
36	00514101	řezivo jehličnaté lat' jakost I 10-25cm ²	m	13,080	43,00	568,24	7,524
37	766660171	Montáž dveřních křidel otvíracích 1křídlových š do 0,8 m do obložkové zárubně	kus	10,000	572,00	5 720,00	0,000
38	011001200	dveře dřevěné vnitřní hladké pině 1křídlové bílé 60x197 cm	kus	1,000	967,00	967,00	0,014
39	011001500	dveře dřevěné vnitřní hladké pině 1křídlové bílé 70x197 cm	kus	5,000	979,00	4 895,00	0,078
40	011001800	dveře dřevěné vnitřní hladké pině 1křídlové bílé 80x197cm	kus	4,000	1 020,00	4 080,00	0,064
41	766660724	Montáž dveřního kování - protiplechu	kus	10,000	60,90	609,00	0,000
42	54920075	protiplech zámku K180 2/2 L ZN	kus	10,000	22,10	221,00	0,000
43	766682112	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové ti stěny do 350 mm	kus	6,000	1 130,00	6 780,00	0,003
44	011822700	zárubeň obložková pro dveře 1křídlové 60,70,80,90x197 cm, tl. 20-35cm a více,dub,buk	kus	6,000	3 570,00	21 420,00	0,210

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

45	766682121	Montáž zárubní obložkových pro dveře dvoukřídlové ti stěny do 170 mm	kus	4,000	1 120,00	4 480,00	0,002
46	011822580	zárubeň obložková pro dveře 1křídlové 60,70,80,90x197 cm, tl. 6 - 17 cm,dub,buk	kus	4,000	3 110,00	12 440,00	0,064
47	766695213	Montáž truhlářských prahů dveří 1křídlových šířky přes 10 cm	kus	10,000	93,00	930,00	0,000
48	01187490	práh dveřní dřevěný bukový tl 2cm dl 147cm š 10cm	kus	10,000	128,00	1 280,00	0,022
49	766811115	Montáž korpusu kuchyňských skříněk spodních na nožičky šířky do 600 mm	kus	3,000	111,00	333,00	0,000
50	007215200	deska dřevotřísková typ S třída E1, jakost I tl. 18 mm	m ²	7,200	109,00	791,34	0,098
51	766811151	Montáž korpusu kuchyňských skříněk horních na stěnu šířky do 600 mm	kus	3,000	99,70	299,10	0,000
52	007215200	deska dřevotřísková typ S třída E1, jakost I tl. 18 mm	m ²	5,010	109,00	546,09	0,070
53	998766101	Přesun hmot tonážní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 6 m	t	8,219	731,00	6 008,09	0,000

771 Podlahy z dlaždic

7 609,79 0,042

54	771473112	Montáž soklíků z dlaždic keramických lepených rovných v do 90 mm	m	15,840	73,50	1 164,24	0,004
55	59701338.LSS	sokl Sandstone Plus, 445 x 85 x 10 mm	kus	36,590	100,02	3 661,13	0,037
56	771591115	Podlahy spárování silikonem	m	15,840	35,90	568,66	0,000

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

C.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem	Hmotnost celkem
57	998771101	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v do 6 m	t	0,042	518,00	21,76	0,000

775 Podlahy skládané 27 723,14 0,313

58	775511421	Podlahy z výsů lepených, tl do 22 mm, š do 50 mm, dl do 300 mm, buk I	m2	17,865	1 350,00	24 117,75	0,307
59	775591311	Podlahy dřevěné, základní lak	m2	17,865	86,20	1 539,96	0,003
60	775591312	Podlahy dřevěné, vrchní lak pro běžnou zátěž	m2	17,865	99,60	1 779,35	0,003
61	998775101	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v do 6 m	t	0,313	914,00	286,08	0,000

776 Podlahy povlakové 11 149,03 0,099

62	776211111	Lepení textilních pásů	m2	19,702	131,00	2 580,96	0,010
63	607510260	koberec zátěžový-střední zátěž, Rambo 77, šíře 4 m	m2	12,454	144,00	1 793,38	0,029
64	607510050	koberec zátěžový-vysoká zátěž, LIMA, šíře 4 - 5 m	m2	9,218	304,00	2 802,27	0,022
65	776221111	Lepení pásů z PVC standardním lepidlem	m2	12,174	114,00	1 387,84	0,004
66	284122550	krytina podlahová heterogenní Fafraflor Standard šíře 1500 tl, 1,5 mm	m2	13,391	190,00	2 544,29	0,034
67	998776101	Přesun hmot tonážní pro podlahy povlakové v objektech v do 6 m	t	0,099	407,00	40,29	0,000

Vytisknuto v školní verzi KROS 4

781 Dokončovací práce - obklady 2 155,06 0,042

68	781413114	Montáž obkladaček vnitřních pórovinových pravouhých do 45 ks/m2 lepených standardním lepidlem	m2	3,000	391,00	1 173,00	0,010
69	59761255	obkladačky keramické (barevné) přes 35 do 45 ks/m2	m2	3,300	291,00	960,30	0,032
70	998781101	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v do 6 m	t	0,042	518,00	21,76	0,000

784 Dokončovací práce - malby a tapety 17 447,22 0,172

71	784111001	Oprášení (ometení) podkladu v místnostech výšky do 3,80 m	m2	189,077	4,29	811,14	0,000
72	784111011	Obroušení podkladu omítnutého v místnostech výšky do 3,80 m	m2	189,077	12,70	2 401,28	0,000
73	784121001	Oškrabání malby v místnostech výšky do 3,80 m	m2	117,667	26,50	3 118,18	0,118
74	784171001	Oleповání vnitřních ploch páskou v místnostech výšky do 3,80 m	m	103,800	8,23	854,27	0,000
75	58124833	páska pro malířské potřeby maskovací krepová 19mm x 50 m	m	108,990	0,58	63,21	0,000
76	784171101	Zakrytí vnitřních podlah včetně pozdějšího odkrytí	m2	68,024	4,29	291,82	0,000
77	58124842	folie pro malířské potřeby zakryvací, 7μ, 4 x 5 m	m2	71,425	0,66	47,14	0,000
78	784171111	Zakrytí vnitřních ploch stěn v místnostech výšky do 3,80 m	m2	37,790	5,72	216,16	0,000
79	58124842	folie pro malířské potřeby zakryvací, 7μ, 4 x 5 m	m2	39,680	0,66	26,19	0,000
80	784191001	Čištění vnitřních ploch oken nebo balkonových dveří jednoduchých po provedení malířských prací	m2	8,800	9,20	80,96	0,000
81	784191005	Čištění vnitřních ploch dveří nebo vrat po provedení malířských prací	m2	14,900	12,70	189,23	0,000
82	784191007	Čištění vnitřních ploch podlah po provedení malířských prací	m2	68,024	2,33	158,50	0,001
83	784331001	Dvojnásobné bílé protiplísňové malby v místnostech výšky do 3,80 m	m2	189,077	48,60	9 189,14	0,053

Celkem

268 539,08

10,484

Příloha č.3. Pojistná smlouva

ČESKÁ POJIŠŤOVNA

Smlouva o pojištění obytných budov a souvisejících staveb

821 Verze 02

Císlo pojistné smlouvy [redacted]

1. Účastníci smlouvy
 Pojišťovna: Česká pojišťovna a.s., Spálena 75/16, 113 04 Praha 1, Česká republika, IČ 45272956, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1464

Pojistník (ten, kdo s pojišťovnou uzavřel tuto pojistnou smlouvu a zavázal se hradit pojistné)

Příjmení: JANSOVA
 Iměno: RADKA
 Rodné číslo: [redacted]
 Datum narození: [redacted]
 Ulice (místo): VELKÝ DŘEVÍČ
 Obec (pošta): HRONOV 4
 C.p./č.č.: 494
 PSČ: 54934
 Telefon (pevná linka):
 Mob. telefon: [redacted]
 E-mail:

Pojištěný (ten, na jehož majetek se pojištění vztahuje) – vyplňuje se pouze v případě, odchylují-li se údaje od údajů uvedených u pojistníka

Příjmení:
 Iměno:
 Rodné číslo:
 Datum narození:
 Ulice (místo):
 Obec (pošta):
 C.p./č.č.:
 PSČ:
 Telefon:

Oprávněná osoba (osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění) – vyplní se pouze v případě, odchylují-li se údaje od údajů uvedených u pojištěného

Příjmení: JANSKA
 Iměno: MIROSLAV
 Rodné číslo: [redacted]
 Datum narození: [redacted]
 Ulice (místo):
 Obec (pošta):
 C.p./č.č.:
 PSČ:
 Telefon:

sjednali tuto pojistnou smlouvu

2. Úvodní ujednání
 Pojištění sjednané podle této pojistné smlouvy (dále jen smlouvy) se řídí všeobecnými pojistnými podmínkami pro pojištění majetku občana VPPMO 2005 (dále jen VPPMO 2005).
 Doplnkovými pojistnými podmínkami pro pojištění obytných budov a souvisejících staveb DPPSO 2 (dále jen DPPSO 2) a obsahem této smlouvy. Bylo-li sjednáno připojištění odpovědnosti za škodu občana – vlastníka, držitele, nájemce nebo správce nemovitosti, řídí se toto připojištění všeobecnými pojistnými podmínkami pro pojištění odpovědnosti za škodu občana VPPDS 2005. Doplnkovými pojistnými podmínkami pro pojištění odpovědnosti za škodu občana DPPO 2005 a smluvními ujednáními. Ujednání, která nemají písemnou formu a nejsou obsahem této smlouvy, jsou neplatná.

3. Pojistná nebezpečí
 Pokud není dále ujednáno jinak, pojištění se sjednává ve smyslu článku 2 DPPSO 2 pro tato pojistná nebezpečí:

- a) požár, výbuch, přírny uder blesku, pád letadla, případně jeho části nebo nákladu,
- b) povodeň nebo záplava;
- c) vichřice nebo krupobití,
- d) sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemín, sesouvání nebo zřícení sněžových lavin,
- e) pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů,
- f) tíha sněhu nebo náhrazy,
- g) zaměťování,
- h) voda vytékající z vodovodních zařízení;
- i) odcizení věci krádeží vzlupáním nebo loupeží;
- j) přetlak nebo zamrzání vody;
- k) úmyslné poškození nebo úmyslné zničení věci,
- l) poškození nebo zničení stavebních součástí způsobené jednáním pachatele směřujícím k odcizení věci.

T.č. 9101 Strana 1 z 4
 *vhodící se skřítněte

Podpis pojišťovného agenta zastupujícího Českou pojišťovnu a.s. na základě plně moci
 Podpis zaměstnance České pojišťovny a.s.

535 6032

4. Pojištění věci, pojistné částky, limity plnění a spoluúčast stanovené pojistníkem a pojistné

Pojištění se sjednává pod jednotlivými dále uvedenými položkami. Není-li dále uvedeno jinak, ujednává se, že pokud pojistná částka není nižší o více jak 15 procent než částka odpovídající pojistné hodnotě pojištěné věci, pojistovna pro toto pojištění nauplatní podpojištění ve smyslu § 41 zákona.

4.1. Základní pojištění

Pol.č.	Pojištěná věc (stavby, věci atd.)	Pojistná částka v Kč	Pojistné v Kč
1	5023 - RODINNÝ DŮM	2 000 000	2 100

4.2. Připojištění limitu pojistného nebezpečí

Ujednává se, že dále uvedená částka navýšení limitu se sjednává v souhrnu pro všechny položky pojištěné v bodu 4.1, této smlouvy a ve smyslu čl. 5 bodu 7 VPPMO 2005 se sjednává jako pojištění proti rizika.

Pol.č.	Pojištěná věc (stavby, věci atd.)	Navýšení limitu pojst. nebezpečí v Kč	Pojistné v Kč
1	Připojištění nad limit 50 000 Kč (viz článek 6 bod 1 DPPSO Z) pro pojistné nebezpečí povodeň nebo záplava	1 950 000	0

4.3. Pojistné za zvláštní upřesnění v bodu 9 (pokud má vliv na zvýšení pojistného)		Kč
4.4. Pojistné za všechny pojištěné položky v bodu 4.1. a pojistné v bodu 4.2. a 4.3. (beze slev)		2 100 Kč
4.5. Pojištění se sjednává se spoluúčastí ve výši: <input type="text"/> Kč	Sleva za sjednanou spoluúčast <input type="text"/> %	
tj. sleva		Kč
4.6. Celkem pojistné po slevě v bodu 4.5.		2 100 Kč
4.7. Sleva ostatní (z pojistného uvedeného v bodu 4.6.): <input type="text"/> %		Kč
4.8. Roční pojistné za pojištění staveb (v případě sjednaní pojištění na dobu neurčitou podle bodu 11.1. této smlouvy), minimálně však 500 Kč		2 100 Kč

5. Připojištění odpovědnosti za škodu občana – vlastníka, držitele, nájemce nebo správce nemovitosti

Pro toto připojištění platí smluvní ujednání, která jsou pod písm. B uvedena v příloze č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy.

5.1. Pojistné za zvláštní ujednání k připojištění odpovědnosti v bodu 9 (pokud má vliv na zvýšení pojistného)		Kč
5.2. Roční pojistné za připojištění odpovědnosti (tj. včetně pojistného z bodu 5.1.)		Kč

6. Celková výše pojistného za pojistnou smlouvu

6.1. Celková výše pojistného za pojistnou smlouvu – součet pojistného z bodu 4.8. a 5.2. zaokrouhlený dolů na částku dělitelnou čtyřmi

6.1. Celková výše pojistného za pojistnou smlouvu – součet pojistného z bodu 4.8. a 5.2. zaokrouhlený dolů na částku dělitelnou čtyřmi		2 100 Kč
--	--	----------

6.2. Upravené roční pojistné v případě sjednaní pojištění na dobu určitou uvedenou v bodu 11.2. této smlouvy (roční pojistné v bodu 6.1., upraveno koeficientem sjednané doby pojištění)

6.2. Upravené roční pojistné v případě sjednaní pojištění na dobu určitou uvedenou v bodu 11.2. této smlouvy (roční pojistné v bodu 6.1., upraveno koeficientem sjednané doby pojištění)		Kč
--	--	----

7. Místo pojištění

(Pokud místo pojištění není identifikovatelné svojí adresou, uveďte se názvu katastrálního území a čísla parcel, na nichž je místo pojištění situováno)

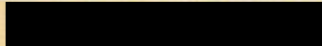
7.1. Pro pol. č.: 1	adresa: VELKÝ DŘEVÍČ 194, HROVŮV 4	PSC: 54934
7.2. Pro pol. č.:	adresa:	PSC:
7.3. Pro pol. č.:	adresa:	PSC:

8. Situační pláněk

(Situační staveb se zakládá pouze v případě nutnosti zpřesnění identifikace pojištěných, resp. zaměřitelných nepojištěných, staveb na místě pojištěného)



Číslo pojistné smlouvy



Strana 2 z 4

*nehodící se skřítněte

Podpis pojistovného agenta
zastupujícího Českou pojistovnu a.s.
na základě plné moci
Podpis zaměstnance České pojistovny a.s. *

Podp 535 3032

9. Zvláštní ujednání

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy číslo: _____

10. Odpovědi pojistníka na dotazy pojistovny

U položek typu ANO - NE vždy zakružte možnost podle nastalé skutečnosti (viz vzor na druhé straně pod zápatím)

10.1. Údaje o pojistovaných stavbách:

a) je některá z pojistovaných staveb nebo jiných věcí či jejich součástí nebo příslušenství poškozena?

ANO NE

Pokud ANO, uveďte, o kterou položku, a o který konstrukční prvek se jedná:

Pol. č.: _____ Konstrukční prvek: _____

b) je některá z pojistovaných staveb nebo jiných věcí či jejich součástí nebo příslušenství zničena?

ANO NE

Pokud ANO, uveďte, o kterou položku, a o který konstrukční prvek se jedná:

Pol. č.: _____ Konstrukční prvek: _____

c) jsou pojistované stavby nebo jiné věci či jejich součástí nebo příslušenství řádně udržovány?

ANO NE

Pokud NE, uveďte, o kterou položku, a o který konstrukční prvek se jedná:

Pol. č.: _____ Konstrukční prvek: _____

Pokud je některá z pojistovaných staveb nebo jiných věcí či jejich součástí nebo příslušenství poškozena, zničena nebo není řádně udržována, lze pojištění sjednat až po jejich prohlídce zástupcem pojistovny (za předpokladu sjednání pojištění odchylné od standardních pojištění)

d) uveďte celkový počet podlaží u pojistovaných bytů (příslušenství). Za početní započítávají se parkoviště ani podkrovy.

V případě přízemní budovy uveďte jedno podlaží.

Pol. č.: 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1 / 1

Počet podlaží 01 / 01 / 01 / 01 / 01 / 01 / 01 / 01 / 01

e) je některá z pojistovaných staveb v době sjednání pojištění nově zahajovanou stavbou (novostavbou)?

ANO NE

Žádáte pro první rok pojištění o slevu na pojistné ve výši 50 %?

ANO NE

Pokud ANO, pod jakým č. j., kým a kdy bylo vydáno stavební povolení pro tuto nově zahajovanou stavbu:

Povoleno kým: _____ pod č. j. _____ dne _____

10.2. Údaje o škodách na pojistovaných stavbách:

a) kolikrát v období posledních deseti let byla některá z pojistovaných staveb postížena povodní nebo záplavou?

0

Pokud došlo k postžení pojistovaných staveb povodní nebo záplavou v uvedeném období jedenkrát a více, lze pojištění sjednat až po jejich prohlídce zástupcem pojistovny (za předpokladu sjednání pojištění odchylné od standardních pojištění)

b) kolikrát v období posledních pěti let byla některá z pojistovaných staveb postížena jiným pojistným nebezpečím (podle bodu 3 této smlouvy) než povodní nebo záplavou?

0

10.3. Jsou pojistované stavby pojištěny u jiného pojistitele?

ANO NE

Pokud ANO, uveďte které stavby, a u kterého pojistitele:

Pol. č.: _____ Název: _____

10.4. Jsou pojistované stavby pojištěny u České pojistovny a.s.?

ANO NE

10.5. Ma být pojistné plnění vinkulováno?

ANO NE

Pokud ANO, uveďte v čí prospěch a pro kterou pojistovanou položku:

Ve prospěch _____ Pro položku č. _____

10.6. Nachází se na místě pojištění více staveb stejného druhu (např. kolny, garáže, dílny) nebo jiné nepojistované stavby?

ANO NE

10.7. Odpovědi pojistníka na dotazy pojistovny a všechny další údaje jím uvedené v této smlouvě se považují za odpovědi na písemné dotazy pojistovny a pojistník svým podpisem potvrzuje jejich úplnost a pravdivost.

11. Počátek, doba trvání a konec pojištění

11.1. Pokud není v bodu 11.2. uvedeno jinak, pojištění se sjednává na dobu neurčitou, která začíná od 00.00 hodin

dne 23.08.2005

11.2. Pojištění se sjednává na dobu určitou, která začíná od 00.00 hodin

dne _____

a končí dne _____ ve 24.00 hodin.

Číslo pojistné smlouvy _____

Strana 3 z 4

*nebodki se škrtněte

Podpis pojistovného agenta
zastupujícího Českou pojistovnu a.s.
na základě plně moci
Podpis zaměstnance České pojistovny a.s.*

Pod 535 6032

**Článek 1
Úvodní ustanovení**

- Práva a povinnosti z pojištění majetku občanů se řídí zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů v platném znění (dále jen „zákon“), Všeobecnými pojistnými podmínkami pro pojištění majetku občanů (dále jen „všeobecné pojistné podmínky“), doplňkovými pojistnými podmínkami pro jednotlivé druhy pojištění a pojistnou smlouvou.
- Pojištění majetku (dále jen pojištění) je pojištění soukromé a sjednává se jako pojištění škodové pro pojištění nebezpečí uvedená v pojistné smlouvě.

**Článek 2
Pojistitel**

Pojištětelem se rozumí Česká pojišťovna a.s., se sídlem Spálená 75/16, 113 04 Praha 1, Česká republika, IČ: 45272956, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 1464, (dále jen „pojišťovna“).

**Článek 3
Pojistná událost**

- Pojistnou událostí je nahodilá skutečnost, vyvolaná sjednaným pojistným nebezpečím, se kterou je spojen vznik povinnosti pojišťovny poskytnout pojistné plnění.
- Pojišťovna je povinna poskytnout pojistné plnění v rozsahu a za podmínek stanovených v doplňkových pojistných podmínkách a ujednaných v pojistné smlouvě, jestliže pojistná událost nastane v době trvání pojištění.
- Na nahodilou skutečnost se nepovažuje skutečnost způsobenou pojistným nebezpečím, které nastalo v důsledku úmyslného jednání nebo úmyslného opomenutí pojistníka, pojištěného nebo oprávněné osoby, případně jiné osoby z jejich podnětu nebo jednáním, o kterém tyto osoby věděly.

**Článek 4
Pojištění věci a jiného majetku**

- Pojištění lze sjednat pro věc movitě i nemovitě, případně jiný majetek, které jsou jednotlivě uvedeny v pojistné smlouvě nebo jsou součástí ve smlouvě vymezeného souboru věcí (dále jen „pojištěné věci“) a jsou uvedeny v pojistné smlouvě pod položkami.
- Soubor věcí tvoří věci, které mají podobný nebo stejný charakter nebo jsou určeny ke stejnému účelu. Je-li pojištěn soubor věcí, pojištění se vztahuje na všechny věci, které k souboru náležely v okamžiku vzniku pojistné události.
- Pokud je pojištění sjednáno pro vymezený soubor věcí, lze v doplňkových pojistných podmínkách stanovit a v pojistné smlouvě sjednat, že se pojištění nevztahuje na některé věci, které jinak svým charakterem do pojištěného souboru náležejí.
- V doplňkových pojistných podmínkách lze stanovit a v pojistné smlouvě sjednat, na které věci nebo soubory věcí, náklady nebo příčiny škod se pojištění dále nevztahuje.
- Na cizí věci, které oprávněná osoba na základě písemné smlouvy po právu užívá nebo je převzala od jiné osoby, se pojištění vztahuje, jen pokud je pojištění pro tyto cizí věci v pojistné smlouvě výslovně ujednáno.

**Článek 5
Pojistné hodnoty, pojistné částky a limity plnění**

- Pojistník stanoví v pojistné smlouvě horní hranici plnění na vlastní odpovědnost.
- Pojistné plnění je omezeno horní hranicí. Horní hranice se určí pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění. Pojišťovna poskytne pojistné plnění maximálně do výše:
 - určité pojistné částky ke každé pojistné věci uvedené v pojistné smlouvě nebo
 - určitého limitu pojistného plnění.
 Rozhodující je nižší částka.
- Výše pojistné částky má pro každou pojištěnou věc nebo soubor věcí v pojistné době odpovídat pojistné hodnotě pojištěné věci nebo souboru věcí, nejedná-li se o limit plnění.
- Pojistná hodnota je nejvyšší možná majetková újma, která může v důsledku pojistné události nastat. Pojistnou hodnotu lze vyjádřit způsobem dále stanoveným:
 - novou cenou, tj. cenou, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo stovatelnou znovu

pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu.

Je-li pojištěnou věcí stavba, je nová hodnota vyjádřena novou cenou, tj. cenou nové stavby, kterou je třeba obvykle vynaložit k vybudování novostavby téhož druhu, rozsahu a kvality v daném místě, včetně nákladů na zpracování projektové dokumentace;

- časovou cenou, tj. cenou, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí stanovi 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;
 - způsobem, který podle pojistného nebezpečí a druhu pojištěné věci stanoví doplňkové pojistné podmínky nebo způsobem ujednaným v pojistné smlouvě.
- V pojistné smlouvě mohou být sjednány limity pojistného plnění pro jednotlivé pojištěné věci, soubory věcí, náklady a pro jednotlivá pojistná nebezpečí.
 - V pojistné smlouvě lze sjednat limit plnění jako pojištění prvního rizika. Sjednání prvního rizika musí být v pojistné smlouvě výslovně uvedeno.
 - Pojištěním prvního rizika se rozumí případ, kdy je stanovený limit plnění zároveň horní hranicí úhrnu pojistných plnění pojistných smlouv a částky dohodnutých spoluúčastí, ze všech pojistných událostí nastalých v období dvanácti po sobě jdoucích měsíců od počátku pojištění nebo jeho vyrovnání dne nebo v době úrčité, na kterou bylo pojištění sjednáno. Pokud bylo ujednáno pojištění prvního rizika, pojišťovna pro toto pojištění prvního rizika neuplatňuje podpojištění.

**Článek 6
Obecné výluky z pojištění**

- Bez ohledu na spolupůsobící příčiny se pojištění nevztahuje na nahodilou skutečnost způsobenou následkem:
 - jaderné reakce, jaderného záření či kontaminace radioaktivní, azbestem, formaldehydem apod.;
 - válečných událostí, vzpoury, povstání nebo jiných hromadných násilných nepokojů, stávk, výluk, teroristických aktů (tj. násilných jednání motivovaných politicky, sociálně, ideologicky nebo nábožensky) nebo zásahu státní nebo úřední moci;
 - vady, kterou měla pojištěná věc již v době uzavření pojištění, a která měla či mohla být známa pojistníkově nebo pojištěnému bez ohledu na to, zda byla známa pojišťovně.
- Z pojištění nevzniká právo na plnění za nepřímé škody všeho druhu (např. úšlý výdělek, úšlý zisk, pokuty, manka, nemožnost používat pojištěnou věc) a za vedlejší výlohy (expresní příplatky jakéhokoli druhu, náklady právního zastoupení apod.).

**Článek 7
Místo pojištění**

Pokud není v pojistné smlouvě ujednáno jinak, pojištění se vztahuje na pojistné události, k nimž došlo na místě uvedené v pojistné smlouvě jako místo pojištění. Toto omezení neplatí pro pojištěné věci, které byly přemístěny z místa pojištění na dobu nezbytně nutnou v důsledku vzniklé nebo bezprostředně hrozící pojistné události.

**Článek 8
Plnění pojistovny**

- Právo na plnění vzniká oprávněné osobě uvedené v doplňkových pojistných podmínkách nebo v pojistné smlouvě.
- Jestliže pojištěná věc patří do společného jmění manželů, poskytne pojišťovna pojistné plnění tomuto manželovi, pokud je oprávněnou osobou.
- Pojistné plnění poskytne pojišťovna v tuzemské měně do 15 dnů, jakmile skončila setření nutná ke zjištění rozsahu své povinnosti plnit. Pokud pojišťovna rozhodne o tom, že poskytne naturalní plnění (doplněním, opravou nebo výměnou věcí), poskytne ho ve lhůtách dohodnutých s oprávněnou osobou.
- Pokud pojišťovna rozhodla ve smyslu bodu 3 tohoto článku o tom, že poskytne naturalní plnění a pojištěný nebo oprávněná osoba přesto provedla doplnění, opravu nebo výměnu věcí jiným než příkázaným (stanoveným) způsobem, poskytne plnění jen do té výše, kterou by poskytla, kdyby pojištěný nebo oprávněná osoba postupovala podle jejich pokynů.
- Byla-li pojistnou událostí pojištěná věc poškozena, vzniká oprávněné osobě právo, není-li v doplňkových pojist-

ných podmínkách stanoveno nebo v pojistné smlouvě ujednáno jinak, aby mu pojišťovna vyplatila:

- při pojištění na novou cenu, částku odpovídající příměným nákladům na opravu poškozené věci a to nejvýše do nové ceny pojištěné věci v době bezprostředně před pojistnou událostí. Takto stanovenou částku sníží pojišťovna o cenu zbytků nahrazovaných částí poškozené věci. Doplňkové pojistné podmínky mohou stanovit nebo v pojistné smlouvě může být ujednaný jiný postup pro zjištění výše pojistného plnění;
 - při pojištění na časovou cenu nebo na jinak stanovenou cenu ve smyslu čl. 5 bodu 4 těchto všeobecných pojistných podmínek, částku určenou způsobem, který podle pojistného nebezpečí a druhu pojištěné věci stanoví doplňkové pojistné podmínky nebo pojistná smlouva.
- Byla-li pojistnou událostí pojištěná věc zničena, oddělena nebo ztracena, vzniká oprávněné osobě právo, není-li v doplňkových pojistných podmínkách stanoveno nebo v pojistné smlouvě ujednáno jinak, aby mu pojišťovna vyplatila:
 - při pojištění na novou cenu, částku odpovídající příměným nákladům na znovupovolení nové věci nebo nákladům pojištěného na výrobu (zhotovení) nové věci stejného druhu, kvality a technických parametrů, sníženou o cenu zbytků zničené věci, přičemž pojišťovna vyplatí nižší z uvedených částek. Doplňkové pojistné podmínky mohou stanovit jiný postup pro výši pojistného plnění;
 - při pojištění na časovou cenu nebo na jinak stanovenou cenu ve smyslu čl. 5 bodu 4 těchto všeobecných pojistných podmínek, částku určenou způsobem, který podle pojistného nebezpečí a druhu pojištěné věci stanoví doplňkové pojistné podmínky nebo pojistná smlouva.

- Zbýtky poškozených nebo zničených věcí zůstávají ve vlastnictví pojištěného.

- Na pojišťovnu nepřechází vlastnictví nalezaného pojištěného majetku, za který v důsledku vzniku pojistné události pojišťovna poskytla pojištění.

**Článek 9
Spoluúčast**

Není-li v doplňkových pojistných podmínkách nebo v pojistné smlouvě ujednáno jinak, oprávněná osoba se podílí na úhradě vzniklé škody z každé pojistné události částkou sjednanou v pojistné smlouvě jako spoluúčast.

**Článek 10
Zachraňovací a jiné náklady**

- Pojišťovna nad stanovenou pojistnou částku nebo limit pojistného plnění nahradí účelně a přiměřeně vynaložené zachraňovací náklady specifikované v zákoně a to do 2 procent pojistné částky nebo limitu plnění stanovených pro pojištěné věci nebo soubory věcí, kterých se tyto náklady týkají, úhrnem nejvýše však do 500 000 Kč.
- Pojišťovna je povinna nahradit v plné výši náklady vynaložené na její písemný pokyn.

**Článek 11
Povinnosti pojistníka, pojištěného,
oprávněné osoby a pojišťovny**

- Pojistník, pojištěný, nebo oprávněná osoba má povinnost:
 - oznámit pojišťovně bez zbytečného odkladu všechny změny, které během trvání pojištění nastanou ve skutečnostech, na něž byl tázan při sjednání pojištění;
 - oznámit pojišťovně bez zbytečného odkladu, že mají souběžně uzavřeno nebo požádají uzavřít ohledně téže pojištěné věci nebo souboru věcí další pojištění proti témuž pojistnému nebezpečí a je povinna oznámit pojišťovně obchodní jméno této pojišťovny a výši stanovených pojistných částek;
 - dbát, aby pojištění událost nenastala, zejména nesmí porušovat povinnosti směřující k odvrácení právního zmenšení nebezpečí, které jsou mu uloženy právními předpisy nebo pojistnou smlouvou;
 - pokud pojištění událost nastala, učinit nutná opatření ke zmírnění jejich následků a podle možnosti si k tomu vyžádat pokyny pojišťovny a postupovat v souladu s nimi;
 - bez zbytečného odkladu (maximálně však do 30 dnů od okamžiku zjištění pojistné události) prokazatelným způsobem oznámit pojišťovně, že pojištění událost nastala;
 - bez zbytečného odkladu poskytnout pravdivé vysvětlení o příčinách a rozsahu škody, vyčíslet nároky na plnění,

Radka Jansová
Velký Dřevíč 194
549 34 HRONOV 4
Česká republika

TC89967002010

022028643677394

Úprava pojistné smlouvy

V Praze dne 23. 5. 2013

Vážená paní, vážený pane,

v minulosti jste s námi uzavřela pojistnou smlouvu o **Pojištění obytných budov a souvisejících staveb**. Od té doby prošel pojistný trh České republiky řadou významných ekonomických změn, které mají vliv i na vývoj cen pojištění.

Veškeré tyto změny mohou vést až k **nedostatečné ochraně** Vámi pojišťované nemovitosti. Přestože reálná hodnota nemovitosti **neustále stoupá**, částka, na kterou je pojištěna, se zatím **nezměnila**. Tato částka by přitom měla procházet přibližně stejným růstem. Vzpomeňte si, kolik jste za běžný nákup potravin zaplatil/a před pěti lety a kolik by srovnatelný nákup stál nyní.

K vyrovnaní nesouladu mezi pojistnou částkou a reálnou hodnotou slouží tzv. **Indexace pojištění**, prostřednictvím které Vám navyšujeme pojistnou částku (případně pojistné částky všech pojištěných nemovitostí) s účinností od 23. 8. 2013 takto:

rozsah pojistného krytí	současný stav	stav po provedené změně od 23. 8. 2013
Pojistná částka nemovitost I	2 000 000 Kč	2 296 000 Kč
Roční pojistné – STAVBA	2 100 Kč	2 412 Kč
Roční pojistné – CELKEM	2 100 Kč	2 412 Kč

Co Indexace pojištění znamená pro Vás?

- Roste pojistná částka, tedy **celková hodnota**, do které Vaší nemovitost chráníme a s tím i výplata peněz při vzniku pojistné události.
- Zároveň zůstávají v platnosti všechny stávající podmínky Vaší pojistné smlouvy.

Indexaci pojištění dnes využívá již 85 % našich klientů.

Přidejte se k nim i Vy.

Tři snadné kroky jak zachovat hodnotu zajištění Vašeho majetku:

1. Vzhledem k tomu, že hradíte pojistné prostřednictvím **SIPO**, bude pojistné automaticky inkasováno již v nové výši. Prosíme o kontrolu Vámi nastavených limitů.

2. Pokud si nejste jist/á, co pro Vás změna pojistné smlouvy znamená, nebo přejete-li si **změnit údaje na smlouvě** nebo máte jiný dotaz, zavolejte nám **na klientskou linku České pojišťovny**

Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, 113 04 Praha 1, Česká republika, IČ 45272956, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1464

☎ Klientský servis, po-pá 7:00 – 19:00
(+420) 841 114 114

www.ceskapojistovna.cz

✉ P.O.Box 305
601 00 Brno