

# Oceňování pojištěného majetku



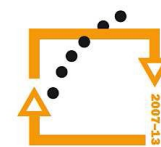
evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,  
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání  
pro konkurenceschopnost



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Ing. František Řezáč, Ph.D.  
Mgr. Silvie Kafková  
Masarykova univerzita

# Oceňování majetku

---

- ❑ Určitý postup, pomocí kterého se snažíme vyjádřit cenu nebo hodnotu majetku
- ❑ Výsledkem je stanovení hodnoty oceněného majetku
- ❑ Důvody oceňování
  - Převod vlastnictví
  - Financování a úvěrování
  - Kompenzace vyplývající ze soudního rozhodnutí
  - Účetní důvody
  - Daňové důvody
  - **Poradenství při investičním rozhodování - pojišťovnictví**

# Legislativní úprava

---

- ❑ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- ❑ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- ❑ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- ❑ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

# Způsoby oceňování

---

- Pomocí obvyklé ceny
- Nákladový způsob
- Výnosový způsob
- Porovnávací způsob
- Oceňování podle jmenovité hodnoty
- Oceňování podle účetní hodnoty
- Oceňování podle kurzové hodnoty
- Oceňování sjednanou cenou

# Oceňování staveb

---

- ❑ Členění staveb
  - ❑ Stavby pozemní
  - ❑ Stavby inženýrské a speciální pozemní
  - ❑ Vodní nádrže a rybníky
  - ❑ Jiné stavby
- ❑ Oceňování – nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací

# Oceňování pozemků

---

- ❑ Stavební pozemky – násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup> uvedené v cenové mapě
- ❑ Zemědělské pozemky – výnosový způsob
- ❑ Lesní pozemky – výnosový nebo porovnávací způsob
- ❑ Vodní nádrže a vodní toky – pomocí vyhlášky
- ❑ Jiné pozemky – pomocí vyhlášky

# Oceňování trvalých porostů

---

- ❑ Lesní porosty – nákladový a výnosový způsob
- ❑ Ovocné dřeviny – výnosový způsob
- ❑ Vinná a chmelová réva – výnosový způsob
- ❑ Okrasné rostliny – nákladový způsob

# Oceňování

---

- ❑ Majetková práva – výnosový způsob či cenou obvyklou
  - ❑ Majetková práva autorská a majetková práva výkonných umělců se neoceňují
- ❑ Práva odpovídající věcným břemenům – výnosový způsob či jednotně částkou 10 000 Kč
- ❑ Kótované cenné papíry obchodované na regulovaném trhu – vyhlášeným kurzem
- ❑ Platební prostředky, platební karty, ceniny a vklady – jmenovitou hodnotou



# Oceňování v komerční pojišťovně

---

- ❑ Z důvodu stanovení pojistné hodnoty předmětu pojistné ochrany a to v případě
  - ❑ Uzavření pojistné smlouvy – hodnotu majetku stanovuje pojištěný za pomoci pojišťovacího zprostředkovatele
  - ❑ Likvidace pojistné události

# Základní pojmy

---

- |   |                  |
|---|------------------|
| <input type="checkbox"/> Pojistná částka          | Pojistná hodnota |
| <input type="checkbox"/> Nová cena                | Časová cena      |
| <input type="checkbox"/> Opotřebení staveb        |                  |
| <input type="checkbox"/> Pojištění prvního rizika |                  |
| <input type="checkbox"/> Podpojištění             | Přepojištění     |
| <input type="checkbox"/> Cena pořizovací          | Cena reprodukční |
| <input type="checkbox"/> Věcná hodnota            | Výnosová hodnota |
| <input type="checkbox"/> Cena obvyklá             | Cena zjištěná    |
| <input type="checkbox"/> Koeficient prodejnosti   |                  |
| <input type="checkbox"/> Konstrukční prvek        |                  |

# Způsoby výpočtu oceňování majetku

---

## Základní pojmy:

- Věci movité x věci nemovité
- Nemovitosti
- Stavba
- Rodinný domek
- Rodinný dům
- Zastavěná plocha stavby
- Obestavěný prostor stavby

# Nákladový způsob oceňování budovy a haly

---

- ❑ **ZCU = ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki x Kp**
- ❑ ZCU – základní cena upravená
- ❑ ZC – základní cena (přílohy č. 2 a 3)
- ❑ K1 – koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce (příloha č.4)
- ❑ K2 – koeficient přepočtu ZC podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží:  $K2 = 0,92 + 6,60 / \text{průměrná zastavěná plocha}$
- ❑ K3 – koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží:
  - ❑  $K3 = 2,10 / \text{průměrná výška podlaží} + 0,3$  (pro budovy)
  - ❑  $K3 = 2,80 / \text{průměrná výška podlaží} + 0,3$  (pro haly)
- ❑ K4 – koeficient vybavení stavby
- ❑ K5 – polohový koeficient (příloha č. 14)
- ❑ Ki – koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)
- ❑ Kp – koeficient prodejnosti (příloha č. 39)

# Nákladový způsob oceňování

---

- ❑ Rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku
  - ❑ **ZCU = ZC x K4 x K5 x Ki x Kp**
  - ❑ ZC – základní cena (příloha č. 6)
- ❑ Garáže
  - ❑ **ZCU = ZC x K4 x K5 x Ki x Kp**
  - ❑ ZC – základní cena (příloha č. 9)

# Výnosový způsob oceňování

---

- ❑ Kombinací nákladového a výnosového způsobu se ocení
  - ❑ Pronajatá či částečně pronajatá stavba
  - ❑ Stavby pro energetiku
  - ❑ Stavby, které jsou kulturní památkou
- ❑ Cena nemovitostí výnosovým způsobem
  - ❑  $CV = N / p * 100$
  - ❑ N – roční nájemné
  - ❑ p – míra kapitalizace v procentech (příloha č. 16)

# Opotřebení staveb

---

- ❑ Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k stáří, stavu a předpokládané životnosti.
- ❑ Metoda lineární – opotřebení se rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti.
- ❑ Metoda analytická – opotřebení se počítá pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby.

# Příklad ocenění majetku

---

- Blíže viz Řezáč František „Řízení rizik v pojišťovnictví“, 2011, kapitola 4