

Oceňování pojištěného majetku



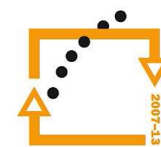
evropský
sociální
fond v ČR



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 m² 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