

Metodické postupy vedoucí ke stanovení pojistné hodnoty rodinného domu na českém pojistném trhu[#]

Lenka Přečková – David Papáček***

Úvod

Ocenění aktiv pro potřeby uzavření pojistné smlouvy je nedílnou a důležitou součástí analýzy pojistného rizika. Výsledkem ocenění je pojistná hodnota, která se do smlouvy sjednává jako pojistná částka. Stanovení pojistné hodnoty se provádí v případě majetkového pojištění. Majetkové pojištění spadá do kategorie škodového pojištění a obsahuje celou škálu různých pojistných produktů. Pojistné produkty majetkového pojištění se třídí na dvě základní kategorie, tj. pojištění majetku domácnosti a pojištění majetku firem. Pro zjištění pojistné hodnoty aktiva se uplatňuje nákladový přístup k ocenění, což je dáno podstatou škodového pojištění. Mohou nastat situace, kdy je pojistná hodnota určitého aktiva stanovena odhadem, protože není možné nebo je velmi problematické stanovit jeho pojistnou hodnotu. V tomto případě se neprovádí ocenění aktiva a hovoří se o pojištění na první riziko, což je jedna z forem škodového pojištění.

Pojistná hodnota by se měla rovnat pojistné částce. Pokud je pojistná částka nižší než pojistná hodnota, nastává podpojištění, což znamená krácení pojistného plnění při pojistné události. V případě podpojištění neobdrží pojištěný plnou výši škody vzniklé na majetku a nebude mít k dispozici finanční částku odpovídající vzniklé škodě na majetku. Při podpojištění pojistník platí nižší pojistné, protože do kalkulace pojistného vstupuje kromě pojistné částky také pojistná sazba. Při majetkovém pojištění může nastat také situace přepojištění, kdy je pojistná částka vyšší než pojistná hodnota. V případě přepojištění platí pojistník vyšší pojistné a při pojistné události mu bude uhrazena skutečná výše škody. Při pojištění nemůže dojít k obohacení pojištěného. Je tedy zřejmá důležitost sjednání správné výše pojistné částky do pojistné smlouvy, která je podmíněna správným výpočtem pojistné hodnoty. Problematika ocenění různých druhů majetku či ocenění podniku je řešena velmi často. Specifickou oblastí stanovení hodnoty pro potřeby pojištění majetku se však nezabývá mnoho autorů a téma je řešeno přímo v pojišťovnách, přesněji řečeno v každé pojišťovně vlastním přístupem. Problematikou oceňovacích standardů a hodnot se zabývají v publikacích např. Mařík a Maříková (2011), Mařík (2004), Krabec (2007). Téma reálných hodnot majetku publikují Pernica a Hanušová (2013). Oceňování nemovitého majetku na tržních principech je prioritní výzkumnou oblastí Zazvonila (2011, 2013).

Nicméně oblast oceňování majetku v pojišťovníctví je oblastí velmi podstatnou pro každého pojistníka (pojištěného) a zasluhuje si více pozornosti v publikování. Je důležité, aby pojistník (pojištěný) znal metodické postupy výpočtu a orientoval se v oblasti pojistné hodnoty majetku. Současný stav je komplikován také rozdílným výpočtem u jednotlivých pojišťoven. Důležitost informovanosti podtrhuje skutečnost, že pojistník nese zodpovědnost za stanovení

[#] Článek je zpracován jako jeden z výstupů výzkumného projektu *Príslušnosť k finančnej skupine ako faktor ovplyvňujúci výkonnosť a riziko bank* registrovaného u Grantovej agentúry Českej republiky pod evidenčným číslom 16-17796S

* Mgr. Lenka Přečková, Ph.D. – odborný asistent; Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, preckova@opf.slu.cz

** Ing. David Papáček – absolvent oboru bankovníctví; Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, david.papacek@seznam.cz

pojistné částky v pojistné smlouvě, a v případě chybného stanovení pojistné částky může dojít při pojistné události k nižší výplatě pojistného plnění nebo k vyšší platbě pojistného. V pojistné praxi lze velmi často sledovat neznalost této oblasti, ať už přímo u pojištěných klientů, nebo také u finančních poradců. Článek doplňuje tuto potřebnou problematiku a přináší hodnocení výpočtu pojistných hodnot všech pojišťoven na českém pojistném trhu a také poukazuje na rozdílnosti ve výpočtech a ve výši nových cen.

Jak se stanovuje pojistná hodnota majetku vstupujícího do pojištění a jak se pojišťovny staví k této oceňovací problematice, je obsahem tohoto článku. Popsat postupy oceňování pojišťoven na současném pojistném trhu pro různá aktiva v rámci textu je nereálné z důvodu rozsáhlosti dané problematiky. Situace je také komplikována tím, že postupy pojišťoven nejsou jednotné. Každá pojišťovna uplatňuje různé výpočty a nelze je zjistit v pojistných podmínkách či jiných veřejně dostupných zdrojích. Situace je rozdílná v případě pojištění majetku domácnosti a majetku firem. Na webových stránkách některé pojišťovny uvádějí výpočet pojistné hodnoty nemovitých a movitých věcí, ale pouze pro domácnosti. U komerčních objektů je nutné jednat osobně s pojišťovnami. Z těchto důvodů je článek orientován na oblast stanovení pojistné hodnoty pro rodinné domy. Rodinný dům je pojišťován pomocí různých majetkových produktů spadajících do kategorie pojištění majetku domácnosti a jeho hodnota je zjišťována velmi často.

Článek je zaměřen na oceňovací postupy všech pojišťoven nabízejících pojištění rodinného domu na českém pojistném trhu k 31. 12. 2017. Cílem článku je zhodnotit stanovené pojistné hodnoty a metody, které používají jednotlivé komerční pojišťovny v České republice ke stanovení pojistné hodnoty rodinného domu. Článek taktéž srovnává oceňovací postupy pojišťoven s metodikou České asociace pojišťoven (dále jen ČAP) a metodikou podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen Zákon o oceňování majetku) a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen Oceňovací vyhláška). Jak uvádí Nemeček a Janata (2010), použití metodiky z Oceňovací vyhlášky je pro účely stanovení pojistné hodnoty velmi vhodné. Autoři upozorňují, že je nutné algoritmus výpočtu reprodukční hodnoty upravit pro účely pojištění. V pojistné praxi se využívají již zpracované znalecké posudky pro zjištění nové ceny. Hodnotu stanovenou aplikací nákladového přístupu ve znaleckém posudku je nutné pro účely pojištění korigovat. Je důležité vypočítat reprodukční hodnotu, a tedy nezahrnout opotřebení rodinného domu. Dále je nutné odstranit koeficienty vyjadřující vliv tržního prostředí.

Problematika článku spadá do škodového pojištění a jedná se o formu plného pojištění (pojištění na plnou hodnotu). Jsou analyzovány postupy směřující k nové ceně rodinného domu (dále také RD). Další druhy pojistné hodnoty (časová cena a obvyklá cena) nebudou analyzovány. Nová cena odpovídá reprodukční hodnotě, a tedy uplatnění nákladového přístupu ocenění. Obecně problematika stanovení nové ceny zasahuje oblast nejen rodinných domů, ale týká se jakékoli nemovité věci, a tedy i komerčních objektů. Postupy výpočtů u komerčních objektů jsou v pojišťovnách taktéž individuální a metodiky výpočtu nejsou dostupné.

První část článku je analýzou problematiky pojistné hodnoty a způsobů jejího výpočtu z dostupné literatury a legislativy. V dalším kroku výzkumu jsou uvedeny pojišťovny nabízející pojištění rodinného domu včetně tržních podílů. Data jsou čerpána z webových stránek pojišťoven a statistiky ČAP. Dále je provedena analýza a komparace relevantních pojistných podmínek z pohledu informací vztahujících se k ocenění rodinného domu a jejich zhodnocení podle těchto informací. Pojistné podmínky jsou dostupné na webových stránkách pojišťoven. Dalším krokem výzkumu je analýza a komparace metod ocenění používaných komerčními pojišťovnami. Protože kompletní metodiku ocenění není možné dohledat, je

vytvořen modelový příklad ocenění rodinného domu. Ocenění je provedeno pomocí on-line aplikace na webových stránkách pojišťoven, pokud je dostupná, případně je ocenění zpracováno přímo na pobočce pojišťovny, nebo prostřednictvím mailu či telefonicky. Vypočtená výše pojistné hodnoty je komparována mezi pojišťovnami. Je komparován také postup výpočtu v pojišťovnách, ale pouze omezeně, protože není známa kompletní metodika postupu ocenění včetně používaných cen či koeficientů. Komparace je provedena pouze pro jeden modelový příklad rodinného domu, který lze považovat za standardní. Pro úplnost je proveden také výpočet pomocí kalkulačky ČAP dostupné na webových stránkách a také pomocí Oceňovací vyhlášky. Zjištěné postupy výpočtu a hodnoty jsou taktéž zařazeny do analýzy a komparace. Výsledné vyhodnocení je zaměřeno na podobnosti a rozdílnosti v ujednáních pojistných podmínek, v postupech výpočtu a ve zjištěných pojistných hodnotách (nových cenách).

1. Podstata pojistné hodnoty ve škodovém pojištění

Každá pojistná smlouva uzavíraná mezi pojistníkem a pojistitelem se řídí pojistnými podmínkami příslušné pojišťovny a Zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen Občanský zákoník).

Pojistnou hodnotu a pojistnou částku uvádí Občanský zákoník v rámci § 2813 - § 2815 (Pododdíl 2, škodové pojištění) následujícím způsobem: „*Ujedná-li se, že se pojistné plnění omezí horní hranicí, určí se tato hranice pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění. Lze-li při pojištění majetku určit jeho pojistnou hodnotu při uzavření smlouvy, určí se na návrh pojistníka horní hranice pojistného plnění pojistnou částkou ve výši odpovídající pojistné hodnotě pojištěného majetku v době uzavření smlouvy. Pojistitel má právo přezkoumat při uzavření smlouvy hodnotu pojištěného majetku.*“ Z tohoto ujednání vyplývají dvě podstatné informace k ocenění. První z nich je, že pojistník podává návrh pojistné částky. Druhá je, že pojistitel má právo přezkoumat při uzavření smlouvy hodnotu pojištěného majetku. Je tedy zřejmé, že pojistník je subjektem, který stanovuje výši pojistné částky, respektive pojistné hodnoty. V Občanském zákoníku není nikde stanoveno, že pojistitel stanovuje pojistnou hodnotu. Na toto ujednání navazují pojistné podmínky (viz další část textu), které hovoří o odpovědnosti za pojistnou částku.

Dále Občanský zákoník uvádí postup v případě, kdy nelze určit pojistnou hodnotu majetku. Jedná se o odhad hodnoty majetku, a pak je horní hranice pojistného plnění limitem plnění. V pojistné praxi je tato forma škodového pojištění označována jako pojištění na první riziko. Občanský zákoník dále uvádí (§ 2849), že pokud není ujednána při pojištění majetku pojistná hodnota, představuje se pojistná hodnota jako obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota. Občanský zákoník ale neuvádí, jaké druhy pojistných hodnot u pojištění majetku jsou ujednávány do pojistných smluv a jaká je jejich podstata. Toto specifikují pojistné podmínky pojišťoven.

V Občanském zákoníku lze vyhledat význam přepojištění (§ 2853) a podpojištění (§ 2854). Přepojištění a podpojištění může nastat v případě, že se pojistná hodnota a pojistná částka nerovnájí. Vysvětlení podpojištění a přepojištění bývá obsahem pojistných podmínek pojišťoven.

Občanský zákoník stanovuje podstatu pojistné hodnoty obecně. Další upřesnění uvádějí jednotlivé pojistné podmínky pojišťoven. Jak již bylo zmíněno, pojištění rodinných domů patří do oblasti škodových pojištění. Ducháčková (2015) vysvětluje podstatu škodového pojištění v rámci forem pojištění. Uvádí, že účelem je náhrada vzniklé škody a pojistné plnění je závislé na výši nastalé škody. Ve škodovém pojištění nemůže pojištěný

od pojišťovny získat vyšší pojistné plnění než je výše škody. Ducháčková (2015) dále uvádí tři formy škodového pojištění, tj. ryzí zájmové pojištění, pojištění na první riziko a pojištění na plnou hodnotu. Pojištění ryzí zájmové je bez sjednání pojistné částky a v praxi se u pojištění majetku nepoužívá. Pojištění na první riziko nastává v případě, že není možné určit pojistnou hodnotu majetku, a v tomto případě nemůže nastat podpojištění či přepojištění. Občanský zákoník pojem první riziko nepoužívá, ale hovoří o limitu plnění. U pojištění na plnou hodnotu (Ducháčková, 2015) je pojistné plnění závislé na udané pojistné hodnotě pojištěného majetku. U pojištění na plnou hodnotu je majetek nutné ocenit a stanovit pojistnou hodnotu jako novou, časovou či obvyklou cenu, což vyplývá z pojistné praxe. V tomto případě může nastat podpojištění či přepojištění. Ve většině případů se stanovuje nová cena. V případě nemovitých věcí se stanovuje především nová cena.

Nová cena dle pojistných podmínek pojišťoven¹ je reprodukční cenou věcí a při jejím stanovení se nezapočítává opotřebení. Nová cena je definována jako cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu. Pojem reprodukční cena (resp. reprodukční pořizovací cena) je běžným pojmem používaným v účetnictví. Dle Hála (2009) a Bradáče (2016) se jedná o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Pojišťovací praxe vychází tedy z běžně používaného pojmu v rámci kategorizace cen. Dále Bradáč (2016) uvádí, že se reprodukční cena zjišťuje u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů, tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru či 1 m² zastavěné plochy.

Přístupy při aplikaci nákladového přístupu podle Zazvonila (2012) se odvíjejí od stanovení výše pravděpodobných nákladů, které by bylo třeba vynaložit, aby vznikly nemovitosti oceňovaným podobné. Tyto náklady lze případně snížit o znehodnocení nemovitosti. Nákladová koncepce podle Zazvonila (2012) vychází z nákladů v současné cenové úrovni, které by bylo třeba vynaložit na vznik staveb k datu ocenění. V rámci kalkulace stavebních nákladů Zazvonil (2012) zmiňuje metodu technicko-hospodářských ukazatelů. Uvádí také použití ocenění nákladů pomocí nákladové metody Oceňovací vyhlášky bez aplikace koeficientu prodejnosti.

Blackledge (2017) hovoří v souvislosti s pojištěním budov a stanovením jejich hodnoty o obvykle nutných nákladech na nahrazení existující budovy a ty se obecně zjišťují jako hodnota nákladů na konstrukci budovy (konstrukční náklady). Hodnota budovy nezahrnuje hodnotu místa budovy a liší se od tržní hodnoty. Při zjišťování hodnoty budovy pro případ pojištění musí oceňovatel zjistit rozměry podlahové plochy, zaznamenat druh konstrukčních prvků, příslušenství budovy a vybavení.

Bradáč a Fiala (2006) v rámci pojištění nemovitostí stručně charakterizují pojištění občanů, kam patří pojištění budov sloužících převážně k vlastnímu bydlení. Uvádějí, že k výpočtu pojistné hodnoty pojišťovny požadují údaje o zastavěné ploše, počtu podlaží, rozsahu sklepa či podkroví, nebo o obestavěném prostoru. Pojišťovny zjišťují stáří budovy, provedené opravy a modernizace, technický stav a použité konstrukce. Bradáč a Fiala (2006) upozorňují, že stanovená pojistná hodnota je orientační a lze ji považovat za minimální pojistnou hodnotu nemovitosti. Doporučují, že vhodnější je stanovit pojistnou hodnotu odpovídající nové ceně nemovitosti, a to zpravidla vyšší. Pro majitele nemovitostí je významné, zda se pojištění sjednává na novou či časovou cenu. Bradáč a Fiala (2006) uvádějí, že se budovy obvykle pojišťují na novou cenu a pro majitele nemovitosti je optimální, když je

¹ Definici nové ceny nelze vyhledat v Občanském zákoníku. Před rokem 2014 byl tento pojem definován v rámci Zákona o pojistné smlouvě.

správně pojištěna na novou cenu, při odpovídající spoluúčasti a pojistné částce, která zahrnuje hodnotu veškerých nákladů na nové pořízení budovy v daném místě a čase, včetně projektové dokumentace. V případě totální škody by pojistné plnění od pojišťovny a prostředky získané prodejem zbytků měly pokrýt veškeré náklady na postavení nového objektu stejného rozsahu a provedení jako stavba původní. Bradáč a Fiala (2006) upozorňují na význam informace „kdo stanovil pojistnou částku“. Tato poznámka má hlubší význam, protože veškerou odpovědnost za nesprávné stanovení pojistné hodnoty, shodné s pojistnou částkou, přechází na pojistníka. Také upozorňuje na to, že problém by neměl nastat u občanů, ale u pojišťování průmyslového komplexu.

Nemeček a Janata (2010) taktéž upozorňují na skutečnost, že si pojistnou částku určuje klient sám a nese také důsledky svých rozhodnutí v otázkách pojistných hodnot i pojistných částek. Uvádějí, že nová cena a reprodukční cena, výchozí cena nemovitosti, znamenají totéž. Autoři doporučují vycházet při výpočtu nové ceny rodinného domu z Oceňovací vyhlášky a aplikovat nákladový způsob bez zařazení koeficientu prodejnosti. Informují, že tento výpočet v různých modifikacích používá převážná většina pojišťoven na našem pojistném trhu.

2. Analýza pojistných podmínek komerčních pojišťoven

Dle údajů České národní banky (dále jen ČNB) působilo na českém pojistném trhu v roce 2017 celkem 52 životních, neživotních a smíšených pojišťovacích společností. ČAP sdružuje 25 řádných členů a dva členy se zvláštním statutem. Podíl členských pojišťoven ČAP na celkovém předepsaném pojistném v České republice v roce 2017 tvořil téměř 97 %. Proto je možné pro následující analýzu čerpat z dat ze statistiky ČAP.

Následující tabulka uvádí pojišťovny sjednávající pojištění rodinných domů a podíl na českém pojistném trhu. Tyto pojišťovny tvoří 84 % tržního podílu na celkovém českém pojistném trhu.

Tab. 1: Komerční pojišťovny nabízející pojištění rodinného domu a jejich tržní podíl

Název pojišťovny a uvedení zkratky	Celkové předepsané smluvní pojistné v roce 2017 (tis. Kč)	Tržní podíl v roce 2017 (%)
Česká pojišťovna a.s. (dále jen ČP)	27.154.551	22,1
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group (dále jen KOOP)	24.768.761	20,1
Allianz pojišťovna, a.s. (dále jen ALLIANZ)	12.494.375	10,2
ČSOB Pojišťovna a.s., člen holdingu ČSOB (dále jen ČSOB)	9.222.675	7,5
Generali Pojišťovna a.s. (dále jen GENERALI)	8.538.525	6,9
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group (dále jen ČPP)	8.161.199	6,6
UNIQA pojišťovna, a.s. (dále jen UNIQA)	6.481.760	5,3
Komerční pojišťovna a.s. (dále jen KP)	1.707.069	1,4
AXA pojišťovna a.s. (dále jen AXA)	1.069.590	0,9
DIRECT pojišťovna, a.s. (dále jen DIRECT)	1.065.764	0,9
Slavia pojišťovna a.s. (dále jen SLAVIA)	761.532	0,6
Hasičská vzájemná pojišťovna, a.s. (dále jen HVP)	585.248	0,5
Pojišťovna VZP a. s. (dále jen VZP)	441.815	0,4
ERGO pojišťovna, a.s. (dále jen ERGO)	426.775	0,3
MAXIMA pojišťovna, a.s. (dále jen MAXIMA)	318.537	0,3

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ČAP

Pojišťovny neuvádějí způsob výpočtu pojistné hodnoty. Nelze vyhledat postup výpočtu, popis metody či údaje potřebné k ocenění. Nicméně pojistné podmínky zmiňují některé informace potřebné ke správnému pochopení pojistné hodnoty a k jejímu výpočtu. Mezi tyto informace patří vysvětlení horní hranice pojistného plnění (dále jen HHPP) a s tím související pojistná hodnota (dále jen PH) a pojistná částka (dále jen PČ). Další důležitou informací je druh sjednávané pojistné hodnoty, kterou může být nová cena (dále jen NC), časová cena (dále jen ČC) nebo obvyklá cena (dále jen OC). S touto skutečností souvisí, do jaké míry opotřebení stavby je možné sjednat NC. Pojistník by měl být taktéž informován o vzniku podpojištění (dále jen PODPOJ) a s tím související výplatě pojistného plnění při pojistné události včetně míry, od které se PODPOJ uplatňuje, ale také o skutečnosti, že zodpovědný za stanovení PČ do pojistné smlouvy je pojistník. Další důležitou informací je provádění indexace PČ.

Následující tabulka komparuje skutečnost uvedení těchto informací v příslušných pojistných podmínkách pojišťoven. Jedná se o pojistné podmínky pro pojištění nemovitého majetku občanů.

Tab. 2: Komparace pojistných podmínek pojišťoven

Pojišťovna	HH PP	Druh PH	PH staveb	Povolené opotřebení stavby*	POD POJ	Míra uplatnění PODPOJ	Odpovědnost za stanovení PČ	Indexace PČ
ČP	Ano	NC, ČC, JSC	NC	Do 70 %	Ano	Od 15 %	Ano	Ano
KOOP	Ano	NC, ČC, OC	NC, ČC	Do 70 %	Ano	Od 20 %	Ano	Ano
ALLIANZ	Ano	NC, ČC	NC, ČC	Do 70 %	Ne	Neuvádí	Ano	Ano
ČSOB	Ano	NC, ČC, JSC	NC	Do 75 %	Ano	Neuvádí	Ano	Ano
GENERALI	Ano	NC, ČC, OC	NC	Do 60 %	Ano	Od 20 %	Ano	Ano

ČPP	Ano	NC, ČC, JSC	NC	Do 70 %	Ano	Od 20 %	Ano	Ano
UNIQA	Ano	NC, ČC	NC	Do 75 %	Ano	Od 20 %	Ano	Ano
KP	Ne	NC, ČC	NC	Do 70 %	Ne	Neuvádí	Ne	Ano
AXA	Ano	NC, ČC, OC	NC	Do 70 %	Ano	Od 20 %	Ano **	Ano
DIRECT	Ano	NC, ČC, OC, DSP	NC, ČC, OC, DSP	Neuvádí	Ano	Od 25 %	Ne	Ano
SLAVIA	Ano	NC, ČC, OC	NC	Do 70 %	Ano	Od 15 %	Ano	Ano
HVP	Ano	NC, ČC, OC	NC	Do 70 %	Ano	Neuvádí	Ano	Ne
VZP	Ano	NC, ČC, OC	NC, ČC	Do 70 %	Ano	Od 15 %	Ano	Ano
ERGO	Ano	NH, ČH	NH	Do 60 %	Ano	Od 10 %	Ne	Ano
MAXIMA	Ano	NC, ČC	NC	Do 70 %	Ano	Od 15 %	Ano	Ne

JSC = jinak stanovená cena, DSP = dle stáří předmětu, NH = nová hodnota, ČH = časová hodnota
 * Do této výše se sjednává PH jako NC. V případě vyššího opotřebení se sjednává ČC. Pokud bude opotřebení vyšší, pak bude pojišťovna vždy plnit v časových cenách.
 ** Pokud je stanovená PČ pojistitelem, odpovídá za stanovení pojistitel.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě pojistných podmínek a informací na webových stránkách pojišťoven

HHPP jako pojistnou částku nebo limit plnění ujednávají do pojistných podmínek všechny pojišťovny kromě KP. Tato pojišťovna omezuje pojistné plnění pojistnou hodnotou a nesjednává pojistnou částku. Plní do výše skutečné pojistné hodnoty. Tabulka č. 2 uvádí, jaké druhy pojistných hodnot uvádějí pojišťovny ve svých pojistných podmínkách. Všechny pojišťovny uvádějí NC a ČC. I když pojistné podmínky některých pojišťoven uvádí možnost stanovení OC (viz tabulka č. 2), tuto hodnotu pojišťovny pro rodinné domy nenabídlly. ERGO místo termínu „cena“ uvádí „hodnota“. KOOP, GENERALI, AXA, DIRECT, SLAVIA, HVP, VZP uvádějí možnost sjednání obvyklé ceny pro nemovité věci. DIRECT uvádí sjednání také pojištění věci „dle stáří předmětu“ (DSP). Pojišťovny ČP, ČSOB, ČPP hovoří ve svých pojistných podmínkách o možnosti „jinak stanovené ceny“ (JSC) a touto cenou se rozumí cena stanovená jiným způsobem, např. znaleckým posudkem. PH staveb je stanovena především jako NC. Pojišťovny KOOP, ALLIANZ, VZP uvádějí možnost také ČC (ČH). Výjimku tvoří pojišťovna DIRECT, která v pojistných podmínkách neuvádí druhy pojistných hodnot pro stavby a odkazuje se na ujednání v pojistné smlouvě. Další podstatnou informací pro sjednání nové ceny pro stavby je výše opotřebení. Většina pojišťoven stanovuje opotřebení 70 %, a pokud je opotřebení větší, pak je nutné pro nemovitou věc sjednat ČC. Vyšší opotřebení 75 % uvádí ČSOB a naopak nižší GENERALI a ERGO. Nižší opotřebení 60 % uvádí GENERALI a ERGO. Pojišťovna DIRECT tuto informaci neuvádí, což souvisí také se skutečností, že v pojistných podmínkách také nestanovuje druhy pojistných hodnot.

PODPOJ a míra uplatnění jsou uváděny v pojistných podmínkách. Informaci o PODPOJ a míře uplatnění neuvádějí ALLIANZ a KP. Pojišťovna ALLIANZ v pojistných podmínkách uvádí garanci neuplatnění podpojištění a tím se zavazuje, že nesníží pojistné plnění, když nastane podpojištění. Podmínkou pojišťovny je ujednání pojistné částky minimálně ve výši vypočtené pojišťovnou. Pojišťovna KP nesjednává do pojistné smlouvy pojistnou částku, a tedy nemůže vzniknout podpojištění. Pojišťovny HVP a ČSOB hovoří o PODPOJ, ale nestanovují, od jaké procentuální výše bude uplatněno, tedy při pojistné události může být uplatněno podpojištění při jakémkoli rozdílu mezi PH a PČ. Nejvyšší míru PODPOJ ve výši 25 % uvádí pojišťovna DIRECT a naopak nejnižší 10 % pojišťovna ERGO.

Další důležitou informací v pojistných podmínkách je skutečnost, kdo zodpovídá za stanovení pojistné částky² do ujednání pojistné smlouvy. Pojišťovny KP a ERGO tuto skutečnost neuvádí. Indexace PČ znamená pravidelnou úpravu pojistného a pojistné částky s ohledem na vývoj cenové hladiny za uplynulý rok. Pokud by nedocházelo k indexaci, pak by se pojistná částka stala nižší než je pojistná hodnota a při pojistné události by také mohlo dojít k podpojištění. Tuto informaci neuvádí pojišťovna HVP a MAXIMA.

Na základě provedené komparace lze konstatovat, že pro pojistníka (pojištěného) je výhodné pojištění, ve kterém se nesjednává uplatnění podpojištění a pojistnou hodnotou stavby je nová cena. Těmto kritériím vyhovuje ALLIANZ a KP. U těchto pojišťoven je stejná maximální výše opotřebení pro sjednání NC.

3. Analýza ocenění za účelem stanovení pojistné hodnoty rodinného domu

Aby bylo možné zjistit pojistnou hodnotu (novou cenu) rodinného domu, ale také postup ocenění a data potřebná pro ocenění, je nutné specifikovat rodinný dům. Jeho specifikace je uvedena v následující tabulce. Tento rodinný dům lze považovat za standardní z pohledu hodnototvorných faktorů.

Tab. 3: Popis rodinného domu

Hodnototvorný faktor	Popis
Lokalita	Pardubický kraj, obec Písečná, 540 obyvatel
Kolaudace	1991
Obestavěný prostor (dále jen OP)	666,34 m ³
Zastavěná plocha	105 m ²
Riziko záplavy a povodně	Žádné riziko
Další popis RD	RD je kompletně napojen na inženýrské sítě RD má sedlovou střechu pokrytou pálenou taškou RD je vystavěn z cihel v tloušťce 45 cm Dispoziční řešení RD: suterén, přízemí a využívané podkroví do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

Zdroj: Vlastní zpracování na základě zjištění technických informací o RD

3.1. Ocenění rodinného domu podle Oceňovací vyhlášky

Na základě popisu RD je proveden výpočet reprodukční hodnoty podle Oceňovací vyhlášky k 31. 12. 2017. Reprodukční hodnota je novou cenou rodinného domu. RD je oceněn nákladovým přístupem. K výpočtu je použita Oceňovací vyhláška s korekcemi nutnými pro stanovení nové ceny. Těmito korekcemi se rozumí nepoužití proměnných tržního charakteru. V prvním kroku je vypočtena základní cena upravená za 1 m³ podle § 13 Oceňovací vyhlášky.

$$ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i, \quad (1)$$

kde ZCU – základní cena upravená,
 K_4 – koeficient vybavení stavby,
 K_5 – koeficient polohový,
 K_i – koeficient změny cen staveb.

² Občanský zákoník uvádí, že se stanovuje pojistná částka na základě návrhu pojistníka.

Po výpočtu základní ceny upravené je vypočtena reprodukční hodnota, a to vynásobením ZCU obestavěným prostorem. Je tedy aplikován § 11 Oceňovací vyhlášky bez zahrnutí opotřebení. Podle Oceňovací vyhlášky by měla následovat úprava ceny stavby pomocí koeficientu trhu a polohy. Jak už bylo zmíněno, tato úprava není provedena, protože nová cena nemá tržní charakter.

Tab. 4: Výpočet nové ceny rodinného domu

Proměnné	Hodnoty
ZC (Kč/m ³)	2.321,7000
K ₄	0,9917
K ₅	0,8000
K _i	2,1660
ZCU (Kč/m ³) - Aplikace vzorce (1)	3.989,6510
OP (m ³)	666,3400
Nová cena (Kč) rodinného domu	2.658.464

Zdroj: Vlastní výpočet podle metodiky Oceňovací vyhlášky 2017

Tabulka č. 4 uvádí výpočet nové ceny rodinného domu. Jsou uvedeny hodnoty proměnných. Nová cena rodinného domu k 31. 12. 2017 je vypočtena ve výši 2.658.464 Kč.

3.2. Analýza metod ocenění pojišťoven, ČAP a Oceňovací vyhlášky

Kalkulace NC všech pojistitelů včetně jejich postupů jsou zjištěny následujícími způsoby. Jedním z nich je uzavření pojištění rodinného domu online na webových stránkách pojišťovny. U většiny pojišťoven, které tento způsob pojištění nabízí, je součástí webové stránky program, který vypočítá minimální či doporučenou pojistnou částku rodinného domu. Tato částka se vypočítá na základě vstupních dat, která jsou pro jednotlivé pojišťovny klíčová. Některé z pojišťoven tuto možnost nenabízí. Pro zjištění pojistné hodnoty je nutná komunikace s pojišťovnou formou telefonní infolinky pojišťovny, popř. komunikace emailem nebo osobní rozhovor s obchodním poradcem na pobočce dané pojišťovny. Poradci používají obdobný program, který je dostupný na webových stránkách jiných pojišťoven.

Tabulka č. 5 je shrnutím všech informací potřebných pro výpočet pojistné hodnoty (nové ceny) RD dané pojišťovny. Jsou uvedeni všichni pojistitelé nabízející pojištění RD a je doplněna také ČAP. Všechny srovnávané informace zařazuje do výpočtu Oceňovací vyhláška. Jediný rozdíl je v zastavěné ploše. Oceňovací vyhláška vychází z obestavěného prostoru a pojišťovny vycházejí ze zastavěné plochy (ERGO používá obytnou plochu). Tento údaj lze považovat za ekvivalentní, pokud je zvažován standardní rodinný dům.

Tab. 5: Informace potřebné pro stanovení nové ceny rodinného domu

Pojišťovna	ZP	ZP celkem / obytná plocha	Podlaží RD*	Druh střechy	Obytné podkrovní	Svislá konstrukce **	Vybavení domu***	Lokalita	Počet údajů
ČP	✓	X	✓	✓	X	✓	X	X	4
KOOP	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	5
ALLIANZ	✓	X	✓	✓	X	X	✓	X	4

ČSOB	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	5
GENERALI	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	7
ČPP	X	✓	✓	X	X	X	X	✓	3
UNIQA	X	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	5
KP	X	X	X	X	X	X	X	X	0
AXA	✓	X	X	X	X	X	X	✓	2
DIRECT	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	3
SLAVIA	-	-	-	-	-	-	-	-	Dle ČAP
HVP	✓	X	✓	✓	X	X	X	X	3
VZP	✓	X	✓	✓	✓	✓	X	X	5
ERGO	X	✓	X	X	X	X	X	X	1
MAXIMA	-	-	-	-	-	-	-	-	Dle ČAP
CELKEM	12		10	9	5	4	4	2	
ČAP	X	✓	✓	✓	X	X	X	X	3

ZP = zastavěná plocha; **RD** = rodinný dům
✓ = údaj je požadován; × = údaj není požadován; *počet podlaží, podkroví, podsklepení; ** druh svislé konstrukce; *** stavební prvky domu (standard, podstandard, nadstandard)

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dostupných informací z webových stránek, řízeného rozhovoru a další komunikace s pojišťovnou (mail, telefon)

Na základě průzkumu pojišťoven je zjištěno, že údaje (nebo také hodnototvorné faktory), potřebné pro výpočet nové ceny, se u pojistitelů liší. Odlišnost je jednak v druhu informací, jednak v množství informací. V tabulce 5 je možné vyhledat počet a druh údajů zařazených do výpočtu podle pojišťoven a také celkový počet pojišťoven požadujících daný údaj k výpočtu.

Pojišťovna SLAVIA společně s pojišťovnou MAXIMA žádnou pojistnou hodnotu nekalkulují a odkazují se na kalkulaci minimální pojistné hodnoty ČAP. Ta stanovuje výslednou hodnotu ze tří údajů, tj. typ rodinného domu, celková zastavěná plocha a provedení střechy.

Jak již bylo uvedeno v rámci analýzy pojistných podmínek, KP nestanovuje HHPH jako pojistnou částku nebo limit plnění. Tato pojišťovna omezuje pojistné plnění pojistnou hodnotou a nesjednává pojistnou částku. Plní do výše skutečné pojistné hodnoty. Plnění této pojišťovny se omezuje pouze velikostí skutečných nákladů na opravu či znovuporřízení pojištěné budovy. Výše těchto plnění jsou individuální a jsou závislé na rozsahu vzniklé škody.

Všechny pojišťovny kromě KP, SLAVIA a MAXIMA provádějí ocenění rodinného domu a používají podobné údaje. Údaje jsou sice jinak seskupené, ale detailnější analýzou je zjištěno, že se zásadním způsobem neliší. Výjimku tvoří obytná plocha, kterou používá pouze ERGO. Tento údaj lze považovat za ekvivalentní s celkovou zastavěnou plochou. Výsledná pojistná hodnota rodinného domu se u této pojišťovny odvozuje z tohoto jediného údaje, který nezahrnuje dispoziční ani stavební provedení domu.

ČPP a AXA určují výši pojistné hodnoty v závislosti na tom, kde se nemovitost nachází, což je v případě pojištění na novou cenu údaj také podstatný. Poloha má vliv na množství finančních prostředků, které obdrží pojistník při výplatě pojistného plnění od pojistitele.

Dalším důležitým faktorem zkoumání bylo, zda pojišťovny ve své kalkulaci počítají s vybavením domu. Například pojišťovna KOOP má provedení rodinných domů rozděleno

do tří kategorií. Účelným provedením disponuje zpravidla starší budova, které obvykle chybí část vybavení, např. vodovod nebo ústřední vytápění. Běžné provedení domu charakterizuje jako vybavení standardními konstrukčními prvky v nižší a střední cenové hladině. Poslední je kategorie nadstandardní. Takovou by měla být nemovitost označena, pokud je řešena reprezentativně, disponuje stavebními prvky ve vyšší cenové kategorii, je komfortně vybavená a zpravidla i lépe zabezpečená. Tyto informace mohou výrazně zvýšit celkovou pojistnou hodnotu RD, a přitom s ní ve své kalkulaci počítají pouze čtyři pojišťovny, a to KOOP, ALLIANZ, ČSOB, GENERALI.

Zastavěná plocha, případně zastavěná plocha všech nadzemních (včetně podkroví) i podzemních podlaží by měla být základem pro stanovení výše pojistné hodnoty každého pojistitele. Pro zájemce o pojištění, ale i pojistitele je to snadno zjistitelná informace o rozměrech budovy z elektronického katastru nemovitostí. Jeden z těchto uvedených údajů využívá každá pojišťovna na českém trhu. Výjimkou je ERGO pojišťovna, která používá hůře zjistitelný údaj o obytné ploše.

Výpočet pojistné hodnoty by neměl postrádat ani informaci o dispozičním rozdělení domu, což jsou údaje týkající se počtu nadzemních či podzemních podlaží, podsklepení, podkroví, ale také typu střechy. Další důležitý údaj pro výpočet je druh použitých materiálů svislých konstrukcí. Každý tento hodnototvorný faktor by měl mít vliv na konečnou výši pojistné hodnoty domu stejně jako je tomu u Oceňovací vyhlášky. Největší rozdílnosti u pojistitelů se objevují právě v (ne)obsazení těchto údajů do jednotlivých výpočtů, což je viditelné v tabulce 5. Porovnáním údajů je patrné, že pojišťovny GENERALI, UNIQA a VZP všechny tyto informace o rodinném domu zjišťují.

Pouze pojišťovna ČP má ve svých pojistných podmínkách výslovně stanovené, že pro postup oceňování staveb používá nákladový způsob ocenění, jehož postup je uvedený v Oceňovací vyhlášce. Informace o podsklepení, počtu nadzemních podlaží, typu střechy a druhu svislé konstrukce patří k potřebným údajům pro ocenění. Většina pojistitelů s těmito údaji pracovala. Údaj o svislé konstrukci do výpočtu zahrnují pouze čtyři pojišťovny (ČP, GENERALI, UNIQA a VZP).

Oceňovací vyhláška používá pro výpočet údaj o účelně využitém podkroví RD, který zahrnuje do koeficientu pro zjištění ZC. I s tímto termínem pojistitelé pracují, avšak v omezeném počtu. Takových pojišťoven se na pojistném trhu nachází pět (KOOP, ČSOB, GENERALI, UNIQA a VZP). Je pravděpodobné, že pokud pojistitel kalkuluje pojistnou částku s údajem o podkroví, bere jej automaticky za obytné.

Jak už bylo zmíněno, ERGO používá k výpočtu pojistné hodnoty obytnou plochu. Tato pojišťovna nepoužívá žádný další údaj a tedy je jediným pojistitelem, který nepoužívá žádný hodnototvorný faktor z Oceňovací vyhlášky (viz tabulka č. 5). Pojišťovna AXA ve výpočtu pojistné hodnoty používá pouze zastavěnou plochu a polohu stavby.

GENERALI pojišťovna se nejvíce přibližuje podle požadovaných údajů ocenění podle Oceňovací vyhlášky. Tato pojišťovna nepoužívá ve svém výpočtu pouze údaje o poloze stavby. KOOP, ČSOB, UNIQA a VZP jsou dalšími pojišťovnami, které používají nejvyšší počet údajů, a tím se nejvíce přibližují ocenění podle Oceňovací vyhlášky ve smyslu údajů. Nelze ale tvrdit, že výsledná nová cena bude velmi podobná nové ceně zjištěné podle Oceňovací vyhlášky. Nelze totiž porovnat ceny a koeficienty přiřazované k hodnototvorným faktorům v pojišťovnách.

3.3. Analýza nové ceny stanovené pojišťovnami, ČAP a Oceňovací vyhláškou

Pojistná hodnota stanovená pojišťovnou je pojistnou částkou, která se stanovuje v pojistné smlouvě. Některé pojišťovny pro pojistnou částku uváděnou do pojistné smlouvy používají bližší specifikaci. Tabulka č. 6 uvádí tuto specifikaci, ale také výši vypočtené pojistné hodnoty a míru uplatnění podpojištění jednotlivých pojistitelů.

Tab. 6: Výše pojistné hodnoty a míra uplatnění podpojištění

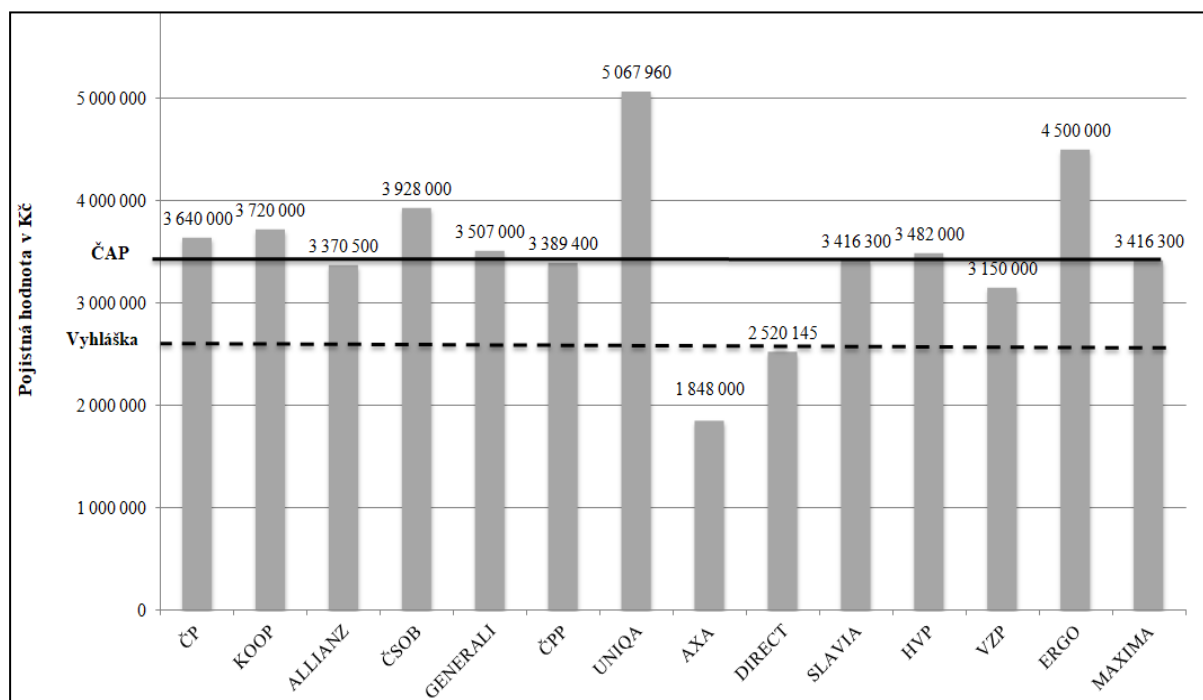
Pojišťovna	Specifikace pojistné částky (vypočtené pojistné hodnoty)	Výše vypočtené pojistné hodnoty	Míra uplatnění podpojištění
ČP	Minimální pojistná částka	3.640.000 Kč	od 15 %
KOOP	Minimální doporučená pojistná částka	3.720.000 Kč	od 20 %
ALLIANZ	Doporučená pojistná částka	3.370.500 Kč	-
ČSOB	Pojistná hodnota	3.928.000 Kč	neuvádí se
GENERALI	Doporučená pojistná částka	3.507.000 Kč	od 20 %
ČPP	Pojistná částka (bez bližší specifikace)	3.389.400 Kč	od 20 %
UNIQA	Pojistná částka (bez bližší specifikace)	5.067.960 Kč	od 20 %
KP	Nesjednáva pojistnou částku	-	-
AXA	Minimální pojistná částka	1.848.000 Kč	od 20 %
DIRECT	Doporučená pojistná částka	2.520.145 Kč	od 25 %
SLAVIA	Nekalkuluje pojistnou částku	Dle ČAP	od 15 %
HVP	Pojistná částka (bez bližší specifikace)	3.482.000 Kč	neuvádí se
VZP	Pojistná částka (bez bližší specifikace)	3.150.000 Kč	od 15 %
ERGO	Pojistná částka (bez bližší specifikace)	4.500.000 Kč	od 10 %
MAXIMA	Nekalkuluje pojistnou částku	Dle ČAP	od 15 %
ČAP	Minimální pojistná hodnota	3.416.300 Kč	-

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dostupných informací z webových stránek, řízeného rozhovoru a další komunikace s pojišťovnou (mail, telefon)

Pojištění rodinného domu na novou cenu (novou hodnotu v případě ERGO) nabízí na českém pojistném trhu každý pojistitel. Pojišťovny se liší v charakterizování pojistné částky. Dvě pojišťovny (ČP, AXA) stanovily minimální pojistnou částku. Některé pojišťovny hovoří o minimální pojistné částce (ČP, AXA), doporučené pojistné částce (ALLIANZ, GENERALI, DIRECT) nebo o minimální doporučené pojistné částce (KOOP). Toto upřesnění lze vnímat v souvislosti s ujednáním, že pojistník navrhuje pojistnou částku a je za ni zodpovědný. Pojišťovna může vypočíst pojistnou částku, ale pojistník ji ujednává do pojistné smlouvy. Pojišťovna tedy budoucímu klientovi doporučuje výši pojistné částky.

Tabulka č. 6 obsahuje náhled na výši uplatnění podpojištění každého pojistitele. Pokud by došlo ke škodě pojištěné nemovitosti a následně se zjistí, že pojistná částka měla být vyšší, podpojištění se neuplatní do míry uvedené v pojistných podmínkách pojišťoven. V případě pojistné události se provádí ocenění pojistné hodnoty poškozeného rodinného domu.

Obr. 1: Výše pojistných hodnot rodinného domu stanovených pojišťovnami



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dostupných informací z webových stránek a komunikace s pojišťovnou (řízený rozhovor, mail, telefon)

Výše pojistných hodnot jednotlivých pojišťoven, uvedené v tabulce č. 6, jsou graficky znázorněny obrázkem č. 1. V tomto obrázku není znázorněna KP, která nestanovuje pojistnou částku. Pojišťovny SLAVIA a MAXIMA mají pojistnou částku na úrovni ČAP, tj. 3.416.300 Kč.

Nová cena rodinného domu vypočtená jako reprodukční hodnota podle Oceňovací vyhlášky dosahuje výše 2.658.464 Kč. Tuto hodnotu nedosahují pouze pojišťovny AXA a DIRECT. Pojišťovna DIRECT se liší minimálně, ale pojišťovna AXA stanovila pojistnou hodnotu o 30 % nižší. Ostatních 12 pojišťoven hodnotu podle Oceňovací vyhlášky převýšilo v průměru o 39,8 %. Pojišťovny ERGO (o 69 %) a UNIQA (o 90 %) hodnotu výrazně přesáhly. Lze tedy konstatovat, že většina pojišťoven stanovuje pojistnou hodnotu u vybraného standardního rodinného domu výše, než je hodnota stanovená pomocí Oceňovací vyhlášky.

ČAP používá také nákladový přístup ocenění zjednodušenou formou. ČAP stanovila pojistnou hodnotu ve výši 3.416.300 Kč, což je částka asi o 30 % vyšší než vyhlášková hodnota. Důvodem je patrně snaha asociace zabránit podpojištění budoucím pojistníkům. Výrazně pod hodnotou ČAP se nachází pojišťovna AXA (o 46 %) a DIRECT (o 26 %). Pouze pojišťovna AXA v pojistných podmínkách ujednává, že bude odpovídat za výši pojistné částky, pokud provede její kalkulaci. Pojišťovny ALLIANZ a ČPP mají pojistnou hodnotu minimálně pod pojistnou hodnotou ČAP. Pojišťovna VZP stanovila hodnotu o 8 % nižší než ČAP. Pojišťovny SLAVIA a MAXIMA stanovují pojistnou hodnotu podle ČAP. Ostatních 7 pojišťoven převýšilo hodnotu ČAP, a to v průměru o 16 %. Velmi vysokou pojistnou hodnotu na základě zadaných údajů o rodinném domě vygenerovala pojišťovna ERGO (32 %) a UNIQA (48 %).

Závěr

Cílem článku bylo zhodnotit stanovené pojistné hodnoty a metody, které používají jednotlivé komerční pojišťovny v České republice ke stanovení pojistné hodnoty rodinného domu. Pro dosažení stanoveného cíle byl výzkum nejdříve zaměřen na analýzu informací vztahujících se k problematice ocenění nové ceny v pojistných podmínkách pojišťoven nabízejících pojištění rodinného domu v České republice. Následně byla zpracována analýza a srovnání oceňovacích postupů směřujících ke stanovení nové ceny standardního rodinného domu na českém pojistném trhu k 31. 12. 2017. Dále bylo provedeno srovnání oceňovacích postupů pojišťoven s metodikou ČAP a metodikou Oceňovací vyhlášky. Nakonec byla provedena komparace stanovených nových cen v jednotlivých pojišťovnách a ceny byly také srovnány s cenou podle ČAP a podle Oceňovací vyhlášky.

Výzkumem bylo zjištěno, že pojišťovny používají ke zjištění nové ceny nákladový přístup. Porovnáním s Oceňovací vyhláškou bylo zjištěno, že metodické postupy pojišťoven jsou zjednodušeným postupem výpočtu uváděným v této vyhlášce.

ERGO pojišťovna je jedinou pojišťovnou, která při kalkulaci pojistné částky nepoužila žádný údaj z metodiky Oceňovací vyhlášky. Pojišťovna AXA ve výpočtu pojistné hodnoty používá pouze zastavěnou plochu a polohu stavby. Naopak GENERALI pojišťovna se nejvíce přibližuje z pohledu požadovaných údajů (hodnototvorných faktorů) ocenění podle Oceňovací vyhlášky. KOOP, ČSOB, UNIQA a VZP jsou dalšími pojišťovnami, které používají vysoký počet údajů shodných s Oceňovací vyhláškou. Nelze ovšem porovnat ceny a koeficienty přiřazované jednotlivými pojišťovnami hodnototvorným faktorům.

Na základě analýzy a porovnání pojistných hodnot lze konstatovat, že pojišťovny se přibližují hodnotě stanovené ČAP, která je o 30 % vyšší, než je hodnota podle Oceňovací vyhlášky. Nejvýraznější odchylku od hodnoty ČAP dosahují pojišťovny UNIQA, AXA, DIRECT a ERGO. Pojistná hodnota vypočtená pojišťovnou AXA je nejnižší, ale vzhledem k ujednání o odpovědnosti za její výši by pojišťovna neuplatnila podpojištění. Pojišťovny UNIQA a ERGO stanovují nejvyšší pojistné hodnoty. Lze konstatovat, že ocenění je nevyhovující a u těchto pojišťoven by došlo k přepojištění. U pojišťoven přesahujících hodnotu podle vyhlášky, ale také podle ČAP, by bylo vhodné taktéž snížit pojistnou hodnotu. Na diskusi zůstává existence rozdílu mezi oceněním podle Oceňovací vyhlášky a podle ČAP.

Srovnáním požadovaných údajů pro ocenění a vypočtených hodnot se u pojišťoven ERGO a AXA potvrdilo, že používání nedostatečného množství údajů vede k hodnotě výrazně odlišné od Oceňovací vyhlášky. Odlišnost byla prokázána, ale hodnota pojišťovny AXA je podhodnocena a pojišťovny ERGO je nadhodnocena. Pojišťovna UNIQA má mnohem přesnější výpočet podle požadovaných údajů, ale nová cena je také výrazně vyšší.

Nelze provést bližší analýzu a vyhodnocení rozdílností, protože nejsou známy ceny a koeficienty, které používají pojišťovny. Výzkumem byly zjištěny hodnototvorné faktory potřebné pro ocenění, ale nebyly zjištěny jejich výše. Výzkum používal pouze jeden konkrétně specifikovaný standardní rodinný dům, a proto výsledky nelze zobecnit. Lze předpokládat, že další standardní rodinný dům by byl vyhodnocen podobně. Lze konstatovat, že většina komerčních pojišťoven na českém pojistném trhu kalkuluje pojistnou hodnotu rodinného domu ve vyšší výši, než je hodnota stanovená podle Oceňovací vyhlášky, a je velmi blízko pojistné hodnotě vypočtené podle kalkulačky ČAP. Nemůže tedy nastat podpojištění. Pojistná hodnota je vyšší a je zřejmé přepojištění.

Nabízí se otázka: Co vede pojišťovny k tomuto postoji? Znamená to také vyšší kalkulované pojistné od pojistníků? Tento stav může být dán tím, že se pojišťovny chtějí vyhnout při likvidaci pojistné události problémům vzniklých z podpojištění. Pojistnou částku si může

pojistník stanovit sám v nižší hodnotě a odpovědnost je vždy na jeho straně. Zdali pojišťovny požadují vyšší pojistné za sjednané pojištění, nelze na základě výsledků výzkumu potvrdit. Analýza pojistného nebyla předmětem výzkumu. Nejsou známy všechny informace potřebné k výpočtu pojistného. Pojistné je ovlivněno také výší pojistné sazby. Pojišťovny s vyšší pojistnou částkou mohou kalkulovat s nižší pojistnou sazbou. Na pojistném trhu jsou pojišťovny vystaveny velké konkurenci, a proto se tento postoj s cílem vysokého pojistného jeví spíše jako málo pravděpodobný.

Literatura:

- [1] Blackledge, M. (2017): *Introducing Property Valuation*. 2. vydání. London: Routledge. ISBN 978-1-138-92994-4.
- [2] Bradáč, A. 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [3] Bradáč, A. - Fiala, J. (2006): *Rádce majitele nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Linde Praha. ISBN 80-7201-582-6.
- [4] Ducháčková, E. (2015): *Pojištění a pojišťovnictví*. 1. vydání. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-87865-25-5.
- [5] Hálek, V. (2009): *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [6] Krabec, T. (2007): *Operabilita pojmu tržní hodnoty v intencích standardizace oceňování*. Politická ekonomie, roč. LII, č. 5, s. 263-274. ISSN 0032-3233.
- [7] Mařík, M. – Maříková, P. (2011): *Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém*. Odhadce a oceňování podniku, roč. XVII č. 3-4/2011, s. 37-56. ISSN 1213-8223.
- [8] Mařík, M. (2004). *Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku*. Acta Oeconomica Pragensia, roč. 2004, č. 3, s. 59-70. ISSN: 0572-3043.
- [9] Nemeček, A. – Janata, J. (2010): *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vydání. Praha: B.C. Beck. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [10] Pernica, M. - Hanušová, H. (2013): *Oceňování dlouhodobého hmotného majetku reálnou hodnotou*. Trendy ekonomiky a managementu, roč. 4, č. 7, s. 129-134. ISSN 1802-8527.
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.
- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- [13] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [14] Zazvonil, Z. (2013): *K možnostem vyjádření vlivů limitujících faktorů na tržní hodnotu nemovitostí*. Oceňování, roč. 2013, č. 1, s. 108-115. ISSN 1803-0785.
- [15] Zazvonil, Z. (2011): *Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou*. Oceňování, roč. 2011, č. 3, s. 49–62. ISSN 1803-0785.
- [16] Zazvonil, Z. (2012): *Odhad hodnoty nemovitosti*. 1. vydání. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-88-0.

Metodické postupy vedoucí ke stanovení pojistné hodnoty rodinného domu na českém pojistném trhu

Lenka Přechová – David Papáček

ABSTRAKT

Problematika článku spadá do oblasti pojišťovnictví a oceňování nemovitých věcí. Předmětem výzkumu jsou oceňovací postupy potřebné pro výpočet pojistné hodnoty rodinného domu používané pojišťovnami v České republice k 31. 12. 2017. Do analýzy a hodnocení výpočtů je zakomponována veřejně dostupná kalkulace pojistné hodnoty na webových stránkách České asociace pojišťoven a výpočet pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování. Aby byly možné metody a pojistné hodnoty vyhodnotit, je nutné specifikovat konkrétní rodinný dům pomocí hodnototvorných faktorů. Cílem článku je zhodnotit stanovené pojistné hodnoty a metody, které používají jednotlivé komerční pojišťovny v České republice ke stanovení pojistné hodnoty rodinného domu. Článek analyzuje informace v pojistných podmínkách pojišťoven, následně analyzuje metodické postupy pojišťoven, České asociace pojišťoven a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování a nakonec analyzuje vypočtené pojistné hodnoty. Je vyhodnocena a diskutována podobnost v potřebných informacích pro ocenění, metodikách a výsledných pojistných hodnotách.

Klíčová slova: Pojistná hodnota; Nová cena; Nákladový způsob ocenění.

Systematic procedures for the determination of the insurance value of a family house on the Czech insurance market

ABSTRACT

The topic of the article is related to the insurance industry and the valuation of real property. The subject of the research is valuation procedures required for the calculation of the insurance value of a family house as used by insurance companies in the Czech Republic as of 31 December 2017. The analysis and calculations work with the calculation of the insurance value publicly accessible on the website of the Czech Insurance Association (Česká asociace pojišťoven); at the same time working with the Regulation no. 441/2013 Coll., which implements the Valuation Act. In order to make it possible to evaluate the methods and the insurance values, it is necessary to specify the concrete family house using value-creating factors. The aim of the article is to evaluate the specified insurance values and methods which individual commercial insurance companies in the Czech Republic use when determining the insurance value of a family house. The article analyzes information provided in the insurance conditions, subsequently analyzes systematic procedures of the insurance companies, the Czech insurance association, and of the Regulation no. 441/2013 Coll., which implements the Valuation Act. Finally, the article analyzes the calculated insurance values. It also evaluates and discusses similarities in the information required for valuation, methodology and resulting insurance values.

Key words: Insurance value; New price; Cost approach to valuation

JEL classification: G22