

Pojistná hodnota majetku a jeho obvyklá cena v podmínkách České republiky[#]

Lenka Přechová – Hana Janáčková***

Úvod

V minulém roce po mimořádných škodách způsobených tornádem na jižní Moravě pojišťovny zjistily, že mnohé nemovité věci neměly správně stanovenou pojistnou částku, a dále zaznamenaly, že pojistníci/pojištění jsou podpojištěni (Poláchová, 2021). Pojistné plnění bylo pojistníkům v mnoha případech kráceno. Současně je zaznamenán výrazný trend růstu cen nemovitých věcí napříč Českou republikou a začíná se od roku 2022 projevovat pádivá inflace, čímž roste vlastníkům hodnota majetku, avšak tuto změnu nezahrnují do pojistných smluv formou valorizace. Není příliš mnoho autorů, kteří by se o tuto problematiku zajímali. Poláchová (2021) upozorňuje na problém, že pouze 58 % nemovitých věcí je pojištěných a sjednaná pojistná částka u těchto rodinných domů je nesprávně určena, což je dáno neochotou aktualizovat pojistnou částku. Na obdobný problém upozorňuje Špirakus (2021) a zdůrazňuje, že pojistník může stanovit pojistnou částku nemovité věci v nižší výši, než je jeho pojistná hodnota. Může dojít dokonce k tomu, že bude výrazně nižší než obvyklá cena na trhu. Dalšími dopady se autoři už nezabývají. Autorky článku chtějí upozornit na možné dopady, které se pojistníkům/pojištěným neprojeví v okamžiku uzavření pojištění, ale až v době pojistné události. Vzhledem k tomu, že pojistné smlouvy se automaticky prolongují, tento dopad se stává signifikantní. Situace je dána skutečností, že za výši pojistné částky majetku ujednané do pojistné smlouvy odpovídá pojistník. Tato odpovědnost je stanovena Zákonem č. 89/2012, Sb. (dále jen NOZ), a tím ji uvádějí pojistné podmínky pojišťoven. Cílem článku je kvantifikovat pojistné hodnoty v kategorii nová cena vybraných rodinných domů vybranými pojišťovnami, určit jejich obvyklé ceny, analyzovat rozdíly nových cen jako podkladů pro pojistnou částku a zhodnotit možné dopady na pojistníka/pojištěného. Kvantifikace je provedena k 21. 2. 2022. V souvislosti se stanoveným cílem jsou specifikovány výzkumné otázky: Jsou rozdílné nové ceny u stejného majetku ve vybraných pojišťovnách? Existují rozdíly mezi novou cenou stanovenou pojišťovnou a reprodukční cenou stanovenou oceňovací vyhláškou? Lze doporučit sjednání nové ceny ve výši obvyklé ceny/tržní hodnoty nebo kupní ceny?

Článek uvádí aktuální definování hodnot a cen pro potřeby pojištění. Dále analyzuje pojistné podmínky vybraných pojišťoven z pohledu stanovení pojistné hodnoty. Následně obsahuje případovou studii obsahující ocenění třech rodinných domů na novou cenu, určení obvyklé ceny a zjištění kupní ceny z katastru nemovitostí (dále jen KN) a bude provedena analýza rozdílů a zhodnocení možných dopadů na pojistníka.

Záměrem autorek je i popsat, jak postupovat, aby bylo pojištění rodinných domů sjednáno tak, aby plnilo svůj význam škodového pojištění. Podle NOZ poskytne pojistitel pojistné plnění, které vyrovnává úbytek majetku vzniklý v důsledku pojistné události. Základní charakteristikou je hranice pojistného plnění, která je u rodinných domů (dále jen RD) pojistnou částkou (dále jen PČ) odpovídající jeho pojistné hodnotě (dále jen PH) v době uzavření pojistné smlouvy

[#] Tento článek vznikl za podpory Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR v rámci Institucionální podpory na dlouhodobý koncepční rozvoj výzkumné organizace v roce 2022.

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

^{**} Ing. Hana Janáčková, Ph.D. – odborný asistent, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti; VŠB – Technická univerzita Ostrava, hana.janackova@vsb.cz.

(NOZ, § 2814). Pojistná částka má tedy odpovídat pojistné hodnotě a ta má odpovídat u rodinných domů nové ceně. Pokud se nebude pojistná částka rovnat pojistné hodnotě v okamžiku pojistné události, je pojistník (pojištěný) podpojištěn a znamená to, že platba pojistného plnění bude krácena poměrem, který je dán poměrem pojistné částky a pojistné hodnoty. Tato situace nastala v minulém roce v průběhu tornáda na jižní Moravě.

Pojistná hodnota rodinného domu se stanovuje oceněním. Kalkuluje se zde tzv. nová cena, která není definována v NOZ a její definici lze vyhledat v pojistných podmínkách pojišťoven¹. Podle pojistných podmínek lze novou cenu chápat jako vyjádření reprodukční hodnoty, tj. nákladové hodnoty bez zahrnutí opotřebení. Tento pojem v oceňovací praxi vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení (např. Bradáč, 2016; Hálek, 2009; Ort - Ortová, 2017). Protože postup výpočtu nové ceny rodinného domu pojišťovny nezveřejňují, je možné při určení nové ceny vycházet ze Zákona č. 151/1997, Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování nebo zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Jak uvádějí autoři Nemeček a Janata (2010), použití metodiky z oceňovací vyhlášky je pro účely stanovení pojistné hodnoty velmi vhodné. Kladou důraz na to, že je nutné algoritmus výpočtu reprodukční ceny upravit pro účely pojištění, tzn. nezahrnout opotřebení rodinného domu a také vliv tržního prostředí.

Analýzu výpočtu nové ceny vybraného RD v minulosti zpracovali autoři Přechová a Papáček (2018). V článku se zaměřili na postupy výpočtu nové ceny všech pojišťoven působících na českém pojistném trhu k 31. 12. 2017 a na výpočet podle platné oceňovací vyhlášky. Zjistili, že metodické postupy pojišťoven byly zjednodušeným postupem výpočtu uváděným v této vyhlášce. Na základě případové studie autoři dále konstatovali, že většina komerčních pojišťoven na českém pojistném trhu kalkuluje pojistnou hodnotu rodinného domu ve vyšší výši (o 30 %), než byla hodnota stanovená podle Oceňovací vyhlášky, a byla velmi blízko pojistné hodnoty vypočtené podle tehdy funkční kalkulačky ČAP², a tedy se nové ceny lišily minimálně. V okamžiku sjednání pojištění nemohlo nastat podpojištění. Pojistná hodnota byla vyšší a autoři uvedli, že se pojišťovny snaží zabránit podpojištění budoucích pojistníků.

Vzniká zde asymetrie informací, jak upozorňují autoři Daňhel, Ducháčková a Radová (2007) a dále Daňhel a Ducháčková (2010), s mírnou převahou na straně nabídky a vede k tomu, že do pojistné smlouvy je sjednána pojistná částka v jiné výši, než je pojistná hodnota majetku. Asymetrií informací na tomto trhu umocňuje fakt, že od roku 1992 až do současnosti má každá pojišťovna své postupy výpočtu nové ceny, které nejsou veřejně dostupné. Tato situace vede k tomu, že vypočtené nové ceny rodinných domů podle jednotlivých pojišťoven se mohou lišit. Zájemci o pojištění nechtou mnohdy pojistné podmínky a neuvědomují si, že odpovědnost za stanovení pojistné částky do pojistné smlouvy je jejich odpovědností. Dále mohou zájemci o pojištění zaměňovat pojmy. Mohou nerozumět pojmu nová cena majetku ve smyslu, že je novou cenou na trhu v době vzniku pojistné události. Reprodukční (nové) ceny se vyvíjí, může nastat jejich růst nebo pokles a v okamžiku pojistné události může dojít k podpojištění. Vzniká

¹ Např. Podle pojistných podmínek Generali České pojišťovny (2022) je: „novou cenou se rozumí cena, za kterou lze v daném místě a čase předmět pojištění stejný nebo srovnatelný znovu pořídit jako nový neopotřebovaný, stejného druhu, účelu, kvality a technických parametrů. Je-li předmětem pojištění stavba, rozumí se její novou cenou cena nové stavby, tj. částka, kterou je třeba obvykle vynaložit k vybudování novostavby téhož druhu, rozsahu a kvality v daném místě, vč. nákladů na zpracování projektové dokumentace.“

² Do roku 2020 existovala kalkulačka pro výpočet nové ceny nemovitých věcí na webových stránkách ČAP. Na těchto stránkách bylo možné stanovit minimální pojistnou hodnotu – novou cenu. On-line kalkulačka ČAP nabízela možnost výpočtu pojistné hodnoty rodinného domu standardního vybavení podle jeho typu. Tato pojistná hodnota byla kalkulací minimální pojistné částky, která by měla být ujednána do pojistné smlouvy.

tady také možnost sjednání pojistné hodnoty ve výši obvyklé ceny/kupní ceny, což neodpovídá konstrukci reprodukční. Důvodem této úvahy je fakt, že zájemci o pojištění mají k dispozici kupní cenu z kupní smlouvy nebo obvyklou cenu v dodaném ocenění (odhad, znalecký posudek), která je definována v zákoně o oceňování majetku podle paragrafu 2 odst. 2.³ Obě strany pojistného vztahu v České republice čelí po třiceti letech makroekonomickému problému pádivé inflace, která se silně projevuje na růstu cen stavebních materiálů, což dále vede k dalšímu tlaku na vznik podpojištění.

Případová studie

Do případové studie jsou vybrány tři pojišťovny působící na českém pojistném trhu s nejvyšším tržním podílem podle předepsaného pojistného (viz následující tabulka). Je zpracována analýza a komparace vybraných částí pojistných podmínek upravujících pojištění RD. Další součástí případové studie je stanovení nové ceny RD k 21. 2. 2022, tj. reprodukční ceny, určení obvyklé ceny a zjištění skutečné kupní ceny z KN.⁴ Jsou vybrány tři prodané RD v roce 2021 obdobného stáří, obdobných hlavních konstrukcí, obdobné zastavěné plochy a velikosti a počtu podlaží. RD se nacházejí na okraji tří měst v Moravskoslezském kraji v zavedených rezidenčních oblastech, které mají dobrou dostupnost do centra měst a jsou přímo přístupné z veřejné komunikace. Dispozičně se jedná o RD se dvěma nadzemními podlažími, plochou střechou a dobou výstavby v 80. letech 20. století. Ke každému RD náleží pozemek zahrady mezi 800 a 1000 m². Pojistné hodnoty RD byly určeny pojišťovacím makléřem na základě dat uvedených v dotazníku, který byl vyplněn pojistníky. Dotazník je standardizovaný a pojišťovny zjišťují omezené množství informací (např. adresa, konstrukce, typ střechy, plocha RD). Pojišťovny tyto informace jako je obestavěný prostor (výška, velikost podsklepení, stav konstrukcí) nebo dispoziční řešení RD dále neverifikují.

Následující tabulka uvádí celkové předepsané pojistné a tržní podíl vybraných pojišťoven. Údaje se týkají stavu ke konci roku 2021 a data jsou čerpána ze statistik ČAP.

Tab. 1: Komparace pojistných podmínek vybraných pojišťoven

Název pojišťovny (zkratka)		Celkové předepsané pojistné za rok 2021 (tis. Kč)	Tržní podíl v roce 2021 (%)
Generali Česká pojišťovna a.s.	GČP	38 168 506	26,6
Kooperativa, pojišťovna, a.s.	KOOP	33 916 891	23,1
Allianz pojišťovna, a.s.	ALLIANZ	16 648 409	11,3

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat ze statistik ČAP (2022)

³ „Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

⁴ Hodnota samotného pozemku se promítá do obvyklé ceny a kupní ceny a nikterak neovlivňuje novou/reprodukční cenu RD.

Je nutno zdůraznit, že i když je pojištění rodinného domu sjednáno na NC, může být v případě pojistného plnění u RD vyplácena časová cena (dále jen ČC), která je NC sníženou o opotřebení. Jedná se o dva případy:

- Pojištěný nebude RD opravovat nebo nebude si pořizovat nový.
- Opotřebení RD v době pojistné události bylo vyšší než 70 %.⁵ Jak se posuzuje opotřebení rodinného domu, není z pojistných podmínek jasné. Výpočet opotřebení není zmiňován. Podmínky tento pojem definují obecně.

V pojistné praxi se opotřebením vyšším než 70 % zvažují RD neobydlené, v nichž se neprovádí údržba a jsou nepoužitelné pro bydlení. Podle oceňovací praxe, ale také podle oceňovacích metod je opotřebení dáno výpočtem podle daných pravidel.

Následující tabulka přináší shrnutí informací pro pojistníky/pojištěné důležitých pro stanovení nové ceny.

Tab. 2: Komparace pojistných podmínek vybraných pojišťoven

Pojišťovna	Pojistná hodnota pro RD	Maximální možné opotřebení pro plnění v NC	Ujednání o podpojištění	Míra pro uplatnění podpojištění	Odpovědnost za PČ	Ujednání o indexaci
GČP	NC	70 %	ANO	od 20 %	ANO	ANO
KOOP	NC	70 %	ANO	od 20 %	ANO	ANO
ALLIANZ	NC, ČC	30 %, vyšší – doložení stavu	ANO	NE (přípojištění za neuplatnění PODPOJ)	ANO	ANO

Zdroj: Vlastní zpracování na základě analýzy relevantních pojistných podmínek pojišťoven

Srovnáním informací v tabulce 2 je zřejmé, že ujednání o podpojištění, o odpovědnosti za stanovenou pojistnou částku a o indexaci uvádějí všechny pojišťovny. Pojišťovny uvádějí možnost pojištění online, ale pojistnou částku si navrhuji zájemci o pojištění sami.

Další text analyzuje zjištěné odlišnosti v pojistných podmínkách. GČP uvádí, že se sjednává pojištění majetku na novou cenu a pojistné plnění bude také v nových cenách. Nicméně z pojistných podmínek vyplývá, že pojistná hodnota může být sjednána jinak. Časová hodnota přichází v úvahu, pokud je opotřebení předmětu pojištění vyšší než 70 % nebo pokud pojištěný do 3 let předmět pojištění neopraví, příp. místo něj nepořídí nový. Pojišťovna v tomto případě poskytne plnění do výše časové ceny postiženého předmětu pojištění. GČP hovoří v pojistných podmínkách o sjednání pojištění s indexací. Pokud je indexace sjednána, může pojistitel k výročnímu dni provést úpravu výše pojistné částky. Na webových stránkách pojišťovna GČP upozorňuje na nutnost pravidelného upravování pojistné částky s ohledem na vývoj cen zboží, ale i cen práce řemeslníků a stavebního materiálu. Hovoří: „*Ideálně každé dva roky.*“⁶ Velmi důležitou a novou informaci lze vyhledat v pojistných podmínkách GČP týkající se stanovení pojistné hodnoty majetku. Podmínky uvádějí: *Pro stanovení pojistné hodnoty se použije postup pro oceňování staveb nákladovým způsobem ve smyslu právních předpisů upravujících oceňování majetku. Pro stanovení hodnoty se nezohledňují tržní faktory, např. poloha pojišťovaného majetku.*

⁵ ALLIANZ má jiné ujednání – viz komparace dále.

⁶ GČP (2022). Dostupné z <https://www.generaliceska.cz/pojisteni-majetku>

Pojišťovna KOOP pojišťuje rodinné domy na novou cenu a pojistné plnění bude vypláceno v nových cenách. U KOOP je stejné omezení jako u GČP pro novou cenu. Z pojistné události na věci, jejíž zůstatková hodnota byla před vznikem pojistné události menší než 30 % její nové ceny, bude pojistné plnění vypláceno v časové ceně. Neprokážete-li pojištěný, že došlo k opravě nebo znovupořízení poškozeného nebo zničeného rodinného domu, poskytne plnění v časové ceně. Velmi důležité jsou informace k indexaci pojistných částek, limitů plnění a pojistného. KOOP uvádí: „V průběhu trvání pojištění Vám můžeme navrhnout valorizaci pojistných částek, limitů plnění a pojistného v závislosti na zvýšení: spotřebitelských cen služeb a zboží (týká se pojištění movitých předmětů), cen stavebních prací, materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví (týká se pojištění nemovitých objektů). Pokud budete souhlasit s indexací pojistné částky a pojistného, podpojištění nikdy neuplatníme.“

ALLIANZ pojišťovna v pojistných podmínkách uvádí, že se budovy mladší třiceti let pojišťují na novou cenu, starší budovy se pojišťují na časovou cenu. Pojistitel může na novou cenu pojistit rovněž starší budovy, pokud pojistník doloží, že jsou v bezvadném stavu. Pojišťovna hovoří o indexaci: *V případě pojištění budovy budou během trvání pojištění pojistná částka a pojistné měněny v závislosti na vývoji stavebního cenového indexu za uplynulý pojistný rok. Stavební cenový index stanoví pojistitel na základě údajů veřejně publikovaných Českým statistickým úřadem nebo ÚRS Praha, a.s. Pokud pojistník neakceptuje změnu pojistné částky a pojistného, vystavuje se riziku možného podpojištění. Pojistitel i pojistník mohou do jednoho měsíce od oznámení změny pojištění vypovědět; výpovědní lhůta je osmidenní.*

Následující tabulka uvádí cenové kategorie RD. Nová cena je stanovena pojišťovacím zprostředkovatelem (renomovaným pojišťovacím makléřem). Reprodukční cena je určena pomocí oceňovací vyhlášky platné od 1. 1. 2022. Obvyklá cena/tržní hodnota je určena porovnávacím způsobem z nabídek v daných oblastech. Poslední cena je kupní cenou k roku 2021, která je cenou pozemků na listu vlastnictví včetně rodinných domů. Kupní ceny byly staženy z kupních smluv z KN. Cenové kategorie jsou zaznamenány v níže uvedené tabulce.

Tab. 3: Komparace cenových kategorií vybraných RD v Moravskoslezském kraji

RD, obytná plocha a obestavěný prostor	Cenové kategorie RD	GČP	KOOP (uvádí průměrnou NC)	ALLIANZ
Dětmarovice 129 m² 887,20 m³	Nová cena vypočtená pojišťovacím makléřem	4 900 000 Kč	6 150 000 Kč	4 740 000 Kč
	Reprodukční cena vypočtená pomocí oceňovací vyhlášky	4 296 078 Kč		
	Obvyklá cena/tržní hodnota určená porovnáním 17 vzorků	3 452 820 Kč		
	Kupní cena z roku 2021	2 700 000 Kč (červen 2021)		
Ostrava – Stará Bělá 152 m² 881,60 m³	Nová cena vypočtená pojišťovacím makléřem	5 770 000 Kč	7 240 000 Kč	5 580 000 Kč
	Reprodukční cena vypočtená pomocí oceňovací vyhlášky	5 756 830 Kč		
	Obvyklá cena/tržní hodnota určená porovnáním 17 vzorků	5 189 940 Kč		
	Kupní cena z roku 2021	10 600 000 Kč (listopad 2021)		
Opava – Kateřinky 134 m² 771,20 m³	Nová cena vypočtená pojišťovacím makléřem	3 750 000 Kč	6 380 000 Kč	4 920 000 Kč
	Reprodukční cena vypočtená pomocí oceňovací vyhlášky	4 652 179 Kč		

Obvyklá cena/tržní hodnota určená porovnáním 13 vzorků	5 593 770 Kč
Kupní cena z roku 2021	5 650 000 Kč (březen 2021)

Zdroj: Vlastní zpracování, údaje na vyžádání z katastru nemovitostí a výpočty od pojišťovacího makléře

Případová studie upozorňuje na tři případy, které mohou u pojištěného/pojistníka nastat. Při posouzení výše cen pro pojištění není záměrem autorek srovnávat roční pojistné za uzavření pojištění.

První případ je RD v Dětmovicích. Všechny tři pojišťovny stanovily novou cenu ve vyšší výši, než je reprodukční cena. Nejvyšší nová cena je stanovena KOOP. V tomto případě nehrozí podpojištění v okamžiku sjednání pojistné smlouvy. Vyšší nová cena všech třech pojišťoven může být dána prognózou růstu nákladů na pořízení nemovitých věcí do budoucna. Pokud by pojištník vyžadoval sjednání pojistné částky ve výši své kupní ceny z kupní smlouvy (červen 2021), pak by byl výrazně podpojištěn (o 37 % nižší částka, než je reprodukční cena) v okamžiku sjednání pojištění. Pokud by se jednalo o pojištníka, který v RD bydlí dlouhodobě a rozhodl se sjednat pojištění a pojistnou částku by zvolil na úrovni obvyklé ceny, která je obvyklá v daném čase a v daném místě, byl by také podpojištěn (o 20 % nižší částka, než je reprodukční cena).

Druhý případ je RD v Ostravě – Staré Bělé. Dvě pojišťovny (GČP a ALLIANZ) stanovily novou cenu téměř na úrovni reprodukční ceny. Nemůže u nich dojít k podpojištění v okamžiku sjednání pojistné smlouvy. Hrozí zde podpojištění do budoucna, protože může dojít k růstu nákladů na pořízení nemovitých věcí. KOOP stanovila novou cenu o 26 % výše, než je reprodukční cena. Vyšší nová cena u KOOP opět reaguje na prognózu růstu nákladů na pořízení nemovitých věcí do budoucna. Pokud by pojištník vyžadoval sjednání pojistné částky ve výši své kupní ceny z kupní smlouvy (listopad 2021), pak by byl výrazně přepojištěn (o 84 % vyšší částka, než je reprodukční cena) v okamžiku sjednání pojištění. Tato vysoká pojistná částka by nikdy nemohla být vyplacena při totální škodě, protože pojistné plnění slouží k výplatě reálné škody. Pokud by se jednalo o pojištníka, který v RD bydlí dlouhodobě a rozhodl se sjednat pojištění a pojistnou částku by zvolil na úrovni obvyklé ceny, která je obvyklá v daném čase a v daném místě, byl by také podpojištěn (o 10 % nižší částka, než je reprodukční cena).

Třetí případ je RD v Opavě – Kateřinkách. ALLIANZ pojišťovna stanovila novou cenu téměř na úrovni reprodukční ceny. Nemůže dojít k podpojištění v okamžiku sjednání pojistné smlouvy, avšak do budoucna podpojištění hrozí, protože může dojít k růstu nákladů na pořízení nemovitých věcí. KOOP stanovila novou cenu o 38 % výše, než je reprodukční cena. Vyšší nová cena u KOOP zřejmě opět reaguje na prognózu růstu nákladů na pořízení nemovitých věcí do budoucna. Pojišťovna GČP stanovila pojistnou hodnotu v nejnižší výši, což je pro autorky překvapivé. Může se jednat o problém výše uvedený týkající se verifikování dodaných dat. Pokud by pojištník vyžadoval sjednání pojistné částky ve výši své kupní ceny z kupní smlouvy (březen 2021), pak by nedošlo k podpojištění v okamžiku sjednání pojistné smlouvy. Vzhledem k prognóze růstu nákladů na pořízení nemovitých věcí by byla u této NC zahrnuta také rezerva na možný nárůst nové ceny RD. Pokud by se jednalo o pojištníka, který v RD bydlí dlouhodobě a rozhodl se sjednat pojištění a pojistnou částku by zvolil na úrovni obvyklé ceny, která je obvyklá v daném čase a v daném místě, také by nebyl podpojištěn a také by zde byla rezerva na možný nárůst nové ceny RD.

Závěr

Cílem článku bylo kvantifikovat pojistné hodnoty v kategorii nová cena vybraných rodinných domů vybranými pojišťovnami, určit jejich obvyklé ceny, analyzovat rozdíly nových cen jako

podkladů pro pojistnou částku a zhodnotit možné dopady na pojistníka/pojištěného. Kvantifikace byla provedena k 21. 2. 2022. V souvislosti se stanoveným cílem byly specifikovány výzkumné otázky: Jsou rozdílné nové ceny u stejného majetku ve vybraných pojišťovnách? Existují rozdíly mezi novou cenou stanovenou pojišťovnou a reprodukční cenou stanovenou oceňovací vyhláškou? Lze doporučit sjednat novou cenu ve výši obvyklé ceny/tržní hodnoty nebo kupní ceny?

Analýzou pojistných podmínek vybraných pojišťoven bylo zjištěno, že všechny posuzované pojišťovny uvádějí informace k druhu pojistné hodnoty pro pojištění RD, dále informace k podpojištění, odpovědnosti za stanovení pojistné částky, maximálnímu možnému opotřebení RD pro plnění v nové ceně. Pouze ALLIANZ upozorňuje, že bude plnit v nové ceně do výše opotřebení 30 % (ostatní pojišťovny uvádějí 70 %) a také neuvádí maximální míru podpojištění pro jeho neuplatnění. Pouze GČP uvádí, že pro stanovení PH se použije postup pro ocenění RD nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky bez zahrnutí vlivů tržních. Tato informace je zcela novou v pojistných podmínkách GČP (od 21. 11. 2020). Všechny pojišťovny reagují v pojistných podmínkách na možnost zvyšování pojistných hodnot a upozorňují na nutnost pravidelného upravování. Praktické postupy pojišťoven (upozorňování dopisem nebo navržení změny pojistné částky) nejsou zjistitelné podle dostupných informací.

Případová studie uvádí tři modelové případy, které mohou nastat na reálném pojistném trhu. Byly vybrány tři rodinné domy v Moravskoslezském kraji, u který byla stanovena nová cena u pojišťoven GČP, KOOP a ALLIANZ. Dále byla u těchto rodinných domů určena obvyklá cena/tržní hodnota a jejich kupní cena z KN.

Jsou rozdílné nové ceny u stejného majetku ve vybraných pojišťovnách? Byly zjištěny rozdílné nové ceny u stejných RD podle interní kalkulace pojišťoven. U všech RD je nová cena u KOOP nejvyšší. Pojišťovny GČP a ALLIANZ vypočetly nové ceny rozdílně u vybraných rodinných domů. GČP u dvou RD stanovila vyšší novou cenu než ALLIANZ.

Existují rozdíly mezi novou cenou stanovenou pojišťovnou a reprodukční cenou stanovenou oceňovací vyhláškou? Nová cena stanovená KOOP ve srovnání s reprodukční cenou je vždy vyšší (o 35 % v průměrné hodnotě). Porovnáním nových cen s reprodukční cenou je možné sledovat u GČP u RD v Dětmovicích vyšší novou cenu o 14 % a naopak u RD v Opavě nižší novou cenu o 19 %. Nové ceny stanovené pojišťovnou ALLIANZ se nejvíce přibližují reprodukčním cenám RD.

Lze doporučit sjednat novou cenu ve výši obvyklé ceny/tržní hodnoty nebo kupní ceny? Novou cenu ve výši obvyklé ceny/tržní hodnoty nebo kupní ceny doporučit nelze. Důvodem je, že může dojít k podpojištění nebo přepojištění rodinného domu.

Na závěr lze z důvodu vyhnutí se podpojištění nebo přepojištění doporučit, aby si zájemce o pojištění nechal aktuálně ocenit rodinný dům reprodukční cenou v době sjednání pojištění. Do pojistné smlouvy by měl ujednat pojistnou částku ve výši vypočtené reprodukční ceny s případným navýšením. Po uzavření pojistné smlouvy by měl pojistník sledovat vývoj cen rodinných domů, a to i z důvodu, že se očekává v nejbližším období v České republice pádívá inflace. Je proto nutné na změny reagovat změnou pojistné částky, případně sjednat indexaci pojištění. Pojišťovnám je doporučeno, aby do kalkulace pojistné hodnoty zohledňovaly velikost obestavěného prostoru.

Literatura:

- [1] Allianz a.s. (2022): *Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů VPPMO 5/18*. [on-line].
Dostupné z <https://www.allianz.cz/content/dam/onemarketing/cee/azcz/dokumenty-a->

- formulare/majetek/_263._15_01._12._2018_PP_trvale_2018____balickovy_produk__GD PR_bez_IPID_201118.pdf.
- [2] Allianz a.s. (2022). *Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění trvale obývané budovy ZPP-B 5/18*. [on-line].
Dostupné z https://www.allianz.cz/content/dam/onemarketing/cee/azcz/dokumenty-a-formulare/majetek/_263._15_01._12._2018_PP_trvale_2018____balickovy_produk__GD PR_bez_IPID_201118.pdf.
- [3] Bradáč, A. (2016). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] Česká asociace pojišťoven (2022). *Vývoj pojistného trhu 1-12/2021*. [on-line].
Dostupné z <https://www.cap.cz/statistiky-prognozy-analyzy/vyvoj-pojistneho-trhu>.
- [5] Daňhel, J. – Ducháčková, E. – Radová, J. (2007): *Analýza globálních trendů ve světovém a českém komerčním pojištnictví*. Praha: VŠE. ISBN: 978-80-245-1256-3.
- [6] Daňhel, J. – Ducháčková, E. (2010): *Teorie pojistných trhů*. Praha: Profesional Publishing. ISBN 978-80-7431-015-7.
- [7] Hálek, V. (2009): *Oceňování majetku v praxi*. Vyd.1. Bratislava: DonauMedia. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [8] Generali Česká pojišťovna a.s. (2022). *Všeobecné pojistné podmínky VPP-BH-02/2020*. [on-line].
Dostupné z <https://www.generaliceska.cz/documents/20183/29884/VPP-BH-052021.pdf/6a3ee4dd-3188-4d6b-a2d6-d8bbe2415c14>.
- [9] Kooperativa, pojišťovna a.s. (2022). *Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů (M-100/21)*. [on-line].
Dostupné z <https://www.koop.cz/file/edee/dokumenty/pojisteni-majetku/pojistne-podminky-a-informace-pro-klienta/Soubor-dokumentu-k-pojisteni-majetku-a-odpovednosti-obcanu.pdf>
- [10] Kooperativa, pojišťovna a.s. (2022). *Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění budov a staveb (M-300/21)*. [on-line].
Dostupné z <https://www.koop.cz/file/edee/dokumenty/pojisteni-majetku/pojistne-podminky-a-informace-pro-klienta/Soubor-dokumentu-k-pojisteni-majetku-a-odpovednosti-obcanu.pdf>.
- [11] Nemeček, A. – Janata, J. (2010): *Oceňování majetku v pojištnictví*. Vyd. 1. Praha: B.C. Beck. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [12] Ort, P. – Ortová Šeflová, O. (2017): *Oceňování nemovitostí v praxi*. Vyd.1. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-234-9.
- [13] Poláchová, E. (2021): *Téměř polovina Čechů neví, na jakou hodnotu má pojištěnou svou nemovitost. Pojistný obzor*, roč. 2021, č. 4, s. 6-7. ISSN 2646-7381.
- [14] Přechová, E. – Papáček, D. (2018): *Metodické postupy vedoucí ke stanovení pojistné hodnoty rodinného domu na českém pojistném trhu. Oceňování*, roč. 11, č. 2, s. 44-59. ISSN 1803-0785.
- [15] Špirakus, I. (2021): *Zásadní je převzít odpovědnost za svůj život, rodinu nebo firmu. Pojistný obzor*, roč. 2021, č. 1, s. 8-9. ISSN 2646-7381.
- [16] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- [17] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.
- [18] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pojistná hodnota majetku a jeho obvyklá cena v podmínkách České republiky

Lenka Přechová – Hana Janáčková

ABSTRAKT

Cílem článku je kvantifikovat pojistné hodnoty v kategorii nová cena vybraných rodinných domů vybranými pojišťovnami, určit jejich obvyklé ceny, analyzovat rozdíly nových cen jako podkladů pro pojistnou částku a zhodnotit možné dopady na pojistníka/pojištěného. Kvantifikace je provedena k 21. 2. 2022. Práce uvádí definice důležitých pojmů týkajících se ocenění pro potřeby pojištění. Na třech modelových případech reálných rodinných domů v Moravskoslezském kraji byly stanoveny nové ceny pojišťoven GČP, KOOP a ALLIANZ, určeny obvyklé ceny/tržní hodnoty a kupní ceny z katastru nemovitostí. Byly zjištěny rozdílné nové ceny u stejných RD podle interní kalkulace pojišťoven, přičemž u všech RD je nová cena u KOOP nejvyšší. Existují rozdíly mezi novou cenou stanovenou pojišťovnou a reprodukční cenou stanovenou vyhláškou. Nové ceny stanovené pojišťovnou ALLIANZ se nejvíce přibližují reprodukčním cenám RD. Novou cenu ve výši obvyklé ceny/tržní hodnoty nebo kupní ceny rozhodně doporučit nelze. Je vhodné ujednat pojistnou částku ve výši vypočtené reprodukční ceny podle oceňovací vyhlášky s případným navýšením. Po uzavření pojistné smlouvy by měl pojistník sledovat vývoj cen rodinných domů a na změny reagovat změnou pojistné částky v pojistné smlouvě.

Klíčová slova: Pojistná hodnota; Nová cena; Obvyklá cena.

The Insurance Value of the Property and Its Usual Price in the Czech Republic

ABSTRACT

The aim of the article is to quantify the insurance values in the new price category of selected family houses from the perspective of selected insurance companies. The aim is also to determine their usual price, analyse differences in new prices as determinants for calculating the capital sum, and evaluate possible impacts on the policyholder / the insured party. The quantification is carried out as of February 21, 2022. The article presents definitions of important terms concerning valuation in the area of insurance. The article uses three model cases of existing family houses located in the Moravskoslezsky Region of the Czech Republic. There shall be compared new prices calculated by the insurance companies GČP, KOOP and ALLIANZ, usual/market values, and purchase prices as stated in the land register. Using the insurers' internal calculating methods, differences in new prices of identical family houses were discovered – with the insurance KOOP stating the highest prices in case of all houses. There are differences between the new price set by the insurance company and the reproduction price set by the decree. The new prices set by the insurance company ALLIANZ are closest to the reproduction prices of family houses. A new price as high as the usual price/market value or the purchase price is definitely not recommended. It seems appropriate to arrange a capital sum in the amount of the reproduction price set by the valuation decree with a possible increase. After an insurance contract is concluded, the policyholder should monitor the development of family house prices and respond to changes by adjusting the sum insured in the insurance contract.

Key words: Insurance value; New price; Usual price.

JEL classification: G220, G520