

## **SAMOREGULAČNÍ OCEŇOVACÍ STANDARD ČAP**

### **system stanovení hodnoty rodinného domu v retailovém pojištění**

ČAP zaznamenala, že u řady pojistných smluv, navzdory nárůstu pojistných hodnot nemovitostí, klienti pojišťoven průběžně neaktualizují pojistné částky sjednané v pojistných smlouvách, což v kombinaci se změnami v ekonomice ovlivňujícími hodnotu nemovitostí a cen stavebních prací (např. zvyšující se inflace, dynamicky rostoucí ceny materiálů, energií a prací) vede k podpojištění jejich nemovitostí. Tito klienti si zpravidla nejsou vědomi existence podpojištění a s tím spojených negativních důsledků (např. krácení pojistného plnění ze strany pojišťovny) a tuto skutečnost zjistí často až po vzniku pojistné události.

Závažnost problému podpojištění prokázaly i poznatky z likvidace škod způsobených v roce 2021 vichřicí/tornádem na jižní Moravě. Při likvidaci těchto škod byl často pozorován výrazný rozdíl mezi sjednanými pojistnými částkami a předpokládanými náklady na opravu či znovupořízení (kompletní výstavbu nové nemovitosti), tj. bylo pozorováno výrazné podpojištění majetku v poškozených lokalitách. ČAP bude provádět pravidelný průzkum mezi členskými pojišťovnami v rozmezí cca dvou let k vyhodnocení, jak je účel Standardu, tedy snižování rizika podpojištění, naplňován.

Z tohoto důvodu se ČAP rozhodla vytvořit tento samoregulační oceňovací standard (dále jen „standard“) jako sadu doporučení vhodných ke tvorbě zjednodušených interních metodik pro stanovení hodnoty rodinného domu.

Pro zajištění nestrannosti byli vytvořením metodiky pověřeni odborníci z katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví, stavební fakulty ČVUT pod vedením prof. Renáty Schneiderové Heralové.

Standard je určen především členským pojišťovnám ČAP, zároveň jde také o metodu, která bude zpřístupněna laické veřejnosti prostřednictvím kalkulatoru pojistných hodnot na webových stránkách ČAP.

Žádná z částí tohoto standardu ani standard jako celek nesmějí být vykládány způsobem, který by, v rozporu s požadavky práva hospodářské soutěže, jakkoli vedl či mohl vést ke sjednocování samostatných obchodních politik jednotlivých pojišťoven a/nebo rozhodování samostatně uplatňovaných každou z pojišťoven ve svém podnikání. Cílem standardu není jednotné celotržní stanovení ceny nemovitosti, ale pouze výpočet pojistné hodnoty nemovitosti na základě podkladů zpracovaných ČVUT. Konečná cena nemovitosti není určena pouze na základě této vypočtené pojistné hodnoty, ale tato hodnota je pouze jedním ze souboru mnoha dalších kritérií, která si každá pojišťovna určuje samostatně.

## 1. ÚČEL VYTVOŘENÍ STANDARDU

- zpracovat pro potřeby pojistného trhu metodickou pomůcku stanovení pojistné hodnoty rodinného domu,
- dodržení aktuálnosti hodnot, tzn. v metodice bude zohledněn vývoj uplynulého roku s mírnou predikcí budoucího vývoje; jednotkové hodnoty budou aktualizovány 1 až 2 x ročně (dle frekvence dohodnuté pro dané období v závislosti na vývoji inflace)
- metoda a hodnoty budou garantovány tím, že je zpracovává nezávislá odborná autorita
- zpřístupnit metodiku veřejnosti formou zveřejnění v podobě kalkulátoru na webu ČAP

## 2. METODIKA STANOVENÍ HODNOTY RODINNÉHO DOMU

### 2.1 Základní část standardu

Základem Standardu jsou hodnoty a doporučení obsažené v Metodice výpočtu jednotkové ceny typizovaných druhů staveb, vč. dodatku č. 1 (Poskytovatel Fakulta stavební, ČVUT, prosinec 2022). Zde jsou dostupné základní jmenovité hodnoty, další informace a doporučení nutné k ohodnocení rodinného domu, a to zejména:

- **Tabulka č.1 – Standardní a nadstandardní vybavení rodinných domů (RD) pro ocenění**  
Tabulka obsahuje přehled prvků (konstrukční prvky, součásti, vybavení) s jejich stručnou charakteristikou pro zařazení do standardního, resp. nadstandardního provedení.

## Standardní a nadstandardní vybavení RD pro ocenění

Konstrukce a vybavení oceněné v položkových rozpočtech rodinných domů		
Konstrukce a vybavení	Standard	Nadstandard
Komin	Je nainstalován	Je nainstalován
Schodiště vč. zábradlí	- ŽB, ocelové - Prosté dřevěné schody - Skládací schody do podkrovní - Obklad schodišťových stupňů ze dřeva a keramiky	- Celoskleněné schodiště - Celodřevěné schodiště - Kombinované (sklo, dřevo) - Atypické provedení schodišťových stupňů - Obklad schodišťových stupňů z kamene
Obklady	- Keramické obklady do 600 Kč/m <sup>2</sup>	- Keramické obklady velkoformátové od 600 Kč/m <sup>2</sup> - Obklady kamenné, skleněné, dřevěné.
Vnitřní dveře	- Typové dveře (plastové, dýhované) včetně zárubně (ocelová, obložková), - Protipožární dveře vč. zárubně, - Kování dveří do 1 000 Kč/kus.	- Dveře dřevěné masiv vč. skryté zárubně, - Prosklené hliníkové dveře (atypické výrobky), - Skleněné dveře - Kování dveří nad 1 000 Kč/kus.
Okna a balkónové dveře	- Typová okna (např.: plastové provedení, eurookna s izolačním dvojsklem...) - Vnější parapety (např.: pozinkovaný plech, hliník, plast...) - Vnitřní parapety (např.: plast, dřevotřísková deska...) - Vnitřní žaluzie.	- Atypické (např. okna dřevěná s izolačním trojsklem a bezpečnostní zasklením, dřevo hliníková okna, hliníková okna.) - Vnější parapety (např.: měď, přírodní kámen...) - Vnitřní parapety (např.: dřevo masiv...) - Bezpečnostní předokenní rolety vč. automatického ovládání.
Nášlapné vrstvy	Nášlapné vrstvy z PVC, vinyl do 800 Kč/m <sup>2</sup> , koberec, laminát, dlažba do 600 Kč/m <sup>2</sup>	Přírodní dřevo masiv, vinyl nad 800 Kč/m <sup>2</sup> , dlažba velkoformátová nad 600 Kč/m <sup>2</sup> , dýhovaná podlaha.
Zařizovací předměty	Umyvadla do 2 000 Kč/kus, kombi WC toalety do 5 000 Kč/kus, vany do 5 000 Kč/kus, sprchový kout, baterie do 4 000	- Atypické (umyvadla nad 2 000 Kč/kus, masážní vany, bidet, termostatické baterie nad 4 000 Kč/kus, sprchový a masážní box,









Otopná tělesa a rozvody ÚT	- Ocelové radiátory - Plastové rozvody	- Podlahové topení - Speciální otopná tělesa
Zdroj tepla, regulace, ohřev TUV		- Krby, kachlová kamna - Tepelná čerpadla, solární panely
Klimatizace a vzduchotechnika	Ventilátory, ventilační mřížky	- Klimatizační jednotky, rozvody vzduchu, úprava vzduchu, rekuperace....
Elektroinstalace	Standardní provedení	Designové osvětlení, zásuvky...
Zabezpečovací zařízení	Není instalováno	Je instalováno
Inteligentní řídicí systémy	Není instalováno	Je instalováno





**Během I.-II.Q/2023 ČVUT dále vytvoří bodovací systém (každá položka bude mít svojí váhu) pro snadné zařazení hodnocené nemovitosti do správné kategorie provedení Standard/Nadstandard.**

- Tabulka č.2 - Orientační hodnota RD pro standardní/nestandardní vybavení (Kč/m<sup>2</sup>)**

Tabulka obsahuje ve schematické podobě 12 typů rodinných domů (včetně stručné charakteristiky každého typu), každému typu jsou pro provedení standard, resp. nadstandard přiřazeny hodnoty v Kč/m<sup>2</sup>.

## Orientační hodnota RD pro standardní/nestandardní vybavení (Kč/m<sup>2</sup>)

Typ rodinného domu		Standard	Nadstandard
	jedno nadzemní podlaží, nepodsklepený, bez obytného podkrovní	31 200	41 500
	jedno nadzemní podlaží, nepodsklepený, s obytným podkrovní	25 400	33 400
	jedno nadzemní podlaží, podsklepený, bez obytného podkrovní	26 000	33 950
	jedno nadzemní podlaží, podsklepený, s obytným podkrovní	25 000	33 400
	dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený, bez obytného podkrovní	27 100	34 800
	dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený, s obytným podkrovní	26 400	34 000
	dvě nadzemní podlaží, podsklepený, bez obytného podkrovní	27 800	34 900
	dvě nadzemní podlaží, podsklepený, s obytným podkrovní	28 100	35 100

Typ rodinného domu		Standard	Nadstandard
	jedno nadzemní podlaží, nepodsklepený	26 850	35 600
	jedno nadzemní podlaží, podsklepený	29 500	34 400
	dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený	27 850	39 400
	dvě nadzemní podlaží, podsklepený	24 900	33 250

- Tabulka č.3 - Přehled dalších položek, které mohou ovlivnit hodnotu RD**

Jde o vybavení navíc (FVE, tepelné čerpadlo, ...) – tabulka viz níže.

A dále - venkovní úpravy, náklady demolice, vedlejší a ostatní náklady (projekty, průzkumné práce, ...) – viz tabulka 4 „Doporučená pojistná hodnota rodinného domu“.

Vybavení	Doporučená sazby přírážky za vybavení mimo nadstandard (k ceně rodinného domu)
FV elektrárna s bateriovým úložištěm	3,5 - 4,1 %
Krb s výměníkem	1,7 - 2,8 %
Inteligentní řídicí systémy	1,6 - 2,5 %
Tepelné čerpadlo	3,8 - 4,5 %

### Tabulka č. 4 - Struktura doporučené pojistné hodnoty RD

V tabulce je stručně předvedena struktura kalkulace doporučené pojistné hodnoty RD.

Doporučená pojistná hodnota rodinného domu		
Hard costs	Soft costs	DPH
<b>Orientační hodnota standard/nadstandard (Kč/m<sup>2</sup>)</b> Zdroj: tab.č.2	<b>Vedlejší a ostatní náklady (% přírážka k orientační hodnotě standard/nadstandard)</b> 2,8 – 6,1%	<b>DPH dle legislativy</b> 15% 21%
<b>Vybavení navíc (% přírážka k orientační hodnotě standard/nadstandard)</b> Zdroj: tab.č.3		
<b>Venkovní úpravy (% přírážka k orientační hodnotě standard/nadstandard)</b> Přírážka 3-6%		
<b>Demolice (% přírážka k orientační hodnotě standard/nadstandard)</b> Přírážka 10-15%		

Za Vedlejší a ostatní náklady se považují např. náklady před-realizační fáze stavby (projektové, průzkumné a geodetické práce) a dále náklady vztahující se k umístění stavby, její příprava k dalším okolnostem, které souvisejí s individuálním provedením stavby jako celku. Náklady spojené s umístěním stavby obsahují náklady na provozní a sociální zařízení staveniště, územní vlivy, mimořádně ztížené pracovní prostředí. V této položce jsou uváděny náklady, které nejsou oceněny v rámci nákladů na stavební objekty. Vedlejší a ostatní náklady slučují všechny ostatní náklady, které se sice do stavby přímo nezabudovávají, ale jsou nutné na přípravu, realizaci a dokončení stavby.

## 2.2 Pravidla pro jednotné klasifikování RD

Základní pravidla v rámci oceňovacího procesu:

- **Jak počítat zastavěnou plochu (ZP)**

Celková ZP rodinného domu je dána součtem ZP jednotlivých podlaží. ZP podlaží je vymezena jeho vnějším obrysem. Nenačítá se tedy užitná plocha podlaží (tzn. plocha vymezená vnitřním obrysem).

- **Jak posuzovat, zdali má RD obytné podkroví a jak jej započítávat**

Je-li více než  $\frac{1}{2}$  plochy podkroví využita jako obytná, potom se budova považuje za budovu s obytným podkrovím (viz výběr v tab. č.2). Jako ZP podkroví se načítá plná plocha podkroví, tzn. stejná plocha jako je ZP podlaží pod podkrovím.

Je-li jako obytná využita méně než  $\frac{1}{2}$  plochy podkroví, potom se budova považuje za budovu bez obytného podkroví (tzn. plocha podkroví se vůbec nezapočítává).

- **Jak posuzovat, zdali má RD sklep a jak jej započítávat**

Bude zjišťována přibližná plocha sklepa odhadem vůči ploše přízemí (vyjádřeno v procentech).

Dotaz na plochu sklepa bude nastaven následovně:

Plocha sklepa

- je do 25 % plochy přízemí,
- je do 50 % plochy přízemí,
- je do 75 % plochy přízemí
- přibližně odpovídá ploše přízemí

Potom se RD považuje za podsklepený a plocha sklepa se započítává s hodnotami 25 %, resp. 50 %, resp. 75 %, resp. 100 % plochy přízemí.

Jestliže není možno vybrat žádnou z nabízených hodnot, potom je RD nepodsklepený.

- **Doporučená hodnota RD (Kč/m<sup>2</sup>) vs. Minimální hodnota RD (Kč/m<sup>2</sup>)**

**Doporučená hodnota RD** je stanovena jako součin Orientační hodnoty RD (viz hodnoty v tabulce Orientační hodnoty RD pro standardní/nestandardní vybavení) a koeficientu 1,15 (koeficient vyjadřuje DPH).

Ostatní položky (vybavení navíc, venkovní úpravy, demolice) budou uváděny pouze informativně a bude pouze na uvážení klienta, zda je do hodnoty RD zahrne.

**Minimální hodnota RD** vyjadřuje nejnižší možnou doporučenou hodnotu RD, která je stanovena jako součin „Doporučené hodnoty“ a koeficientu 0,85 (koeficient vymezuje širší pásma pro volné určení PČ).

V praxi to znamená, že pokud by klient i nadále trval na hodnotě RD nižší než Minimální hodnota RD, bude nutné technické zdůvodnění a individuální schválení (příslušným oddělením úpisu pojišťovny). A v neposlední řadě zanesení tohoto faktu do Záznamu z jednání s klientem.

### **2.3 Kalkulátor ČAP**

Na webových stránkách ČAP bude k využití veřejností zveřejněn kalkulátor pojistných hodnot RD, který bude využívat stejné algoritmy a pravidla zakotvená ve standardu. Pro svoji informaci si klient může provést kontrolní výpočet, vč. tiskového výstupu s výpočtem a doporučenou hodnotou RD.

## **3. PŘISTOUPENÍ KE STANDARDU**

Přistoupení k tomuto standardu je dobrovolné a je na samostatném rozhodnutí jednotlivých pojišťoven. Po písemném přistoupení jsou pravidla obsažená v tomto standardu pro pojišťovnu závazná, důsledkem toho je, že pojišťovna není oprávněna komunikovat svým klientům, veřejnosti a dalším osobám, že se řídí tímto standardem, ačkoli ve skutečnosti jeho pravidla neaplikuje. Přistoupením se daná pojišťovna zavazuje, že pravidla tohoto standardu (viz pravidla v kap. 2) zahrne do svých obchodních postupů, dostatečným způsobem implementuje do svých sjednávacích nástrojů, aplikací a webových služeb a tato pravidla bude dodržovat. Přihlášení ke standardu probíhá tak, že daná pojišťovna zašle ČAP oznámení o svém přistoupení ke standardu a ČAP toto oznámení zaeviduje; obdobně, tedy na základě písemného oznámení pojišťovny učiněného vůči ČAP, probíhá též případné odstoupení pojišťovny od tohoto standardu. Po odstoupení není daná pojišťovna oprávněna komunikovat klientům a veřejnosti ani dalším osobám, že se řídí tímto standardem.

### **3.1 Implementace pravidel do interních metodik pojišťoven**

Implementace do interních pravidel pojišťoven musí proběhnout do 9 měsíců po přistoupení ke standardu.