

Uživatelská příručka ke Kalkulačce orientační pojistné hodnoty pro korporátní nemovitosti

K čemu kalkulačka slouží a jaké informace z ní zjistím?

Kalkulačka slouží k rychlému zjištění, případně ověření, pojistné hodnoty budovy/haly.

Jejím výsledkem je stavební nákladová cena, tj. nová cena, která by musela být vynaložena k vystavění nové budovy/haly.

Zjištěná hodnota slouží jako základ k nastavení pojistné částky pojišťovaného objektu.

Kalkulačka vypočítává hodnoty v cenové úrovni daného roku, aktualizace probíhá vždy k 1. dubnu.

U jakých objektů lze pojistnou hodnotu zjistit nebo ověřit?

Kalkulačka vypočítává pojistnou hodnotu pro:

- a) budovy občanské výstavby,
- b) haly občanské výstavby,
- c) haly pro výrobu a služby,
- d) budovy pro výrobu a služby,
- e) bytové domy.

Jak postupovat při zjišťování pojistné hodnoty více objektů?

Každý jednotlivý objekt je třeba hodnotit samostatně, to znamená, že pro každý je nutné mít k dispozici potřebné rozměry a údaje.

Jaké údaje a hodnoty o budově/hale se zadávají do kalkulačky?

Pro vyplnění kalkulačky je třeba znát několik údajů:

1. **Adresa, příp. katastrální území a parcelní číslo.**
2. Jaký **typ podnikatelské činnosti** je v objektu provozován (zadává se do políčka bližší specifikace).
3. **Obestavěný prostor**, zastavěná plocha a plocha podzemního podlaží (suterénu), je-li objekt podsklepen (podzemní garáž je zařazena do podzemního podlaží).
4. **Počet nadzemních podlaží** a počet podzemních podlaží.
5. **Průměrná výška patra** – tu lze určit na základě odhadu nebo mapového podkladu, standard je 3 metry na patro (platí i pro bytové domy); u haly se jedná o výšku od přilehlého terénu k vrcholu haly/střechy; v případě, že je obtížné určit výšky u budov, lze pro účely výpočtu u standardních budov použít následující výšky:
 - výška typického patra (včetně konstrukce podlahy): 3,50 m (pozor, neplatí pro haly!)
 - výška sklepa včetně konstrukce podlahy: 2,80 m
6. **Materiál nosné konstrukce objektu** – rozlišujete 4 základní materiálové druhy:
 - zděné – konstrukce je vystavěná z cihel nebo cihelných bloků,

- železobetonové – konstrukce tvoří beton s ocelovou výztuží (monolit nebo montované prvky/bloky),
- ocelové – konstrukce tvořená ze železných prvků,
- dřevěná – konstrukce tvořená z dřevěných prvků/bloků (dřevostavba).

7. Umístění:

- Praha, Brno, Ostrava – pokud je budova/hala umístěna uvnitř katastrálního území města,
- ostatní města, zastavěná část obce – pokud je budova/hala umístěna v jiném městě/obci než Praha, Brno, Ostrava a v zastavěné oblasti,
- ostatní města, mimo zastavěnou část obce – pokud je budova/hala umístěna v jiném městě/obci než Praha, Brno, Ostrava a mimo zastavěnou oblast.

Je možné potřebné údaje o budově/hale veřejně získat?

Údaje o zastavěné ploše lze zjistit z mapového podkladu, např.:

- nahlížením do katastru nemovitostí ručním zaměřením z katastrální mapy
- nebo na www.mapy.cz ručním zaměřením.

Dohledání dalších dat k objektu umožňuje web ČSÚ: [Registr sčítacích obvodů a budov | ČSÚ](http://www.csu.cz). Objekt je možné určit pomocí adresy nebo kódu adresy (doporučováno je použití kódu).

Počet nadzemních podlaží lze určit uličním náhledem na webový mapový podklad.

Započítává se v případě šikmé střechy také podkroví / půdní prostor?

Ano, podkroví nebo půdní prostor se započítávají do celkového počtu nadzemních podlaží nebo zadáním sklonité střechy ve výpočtu, kde se poté do celkového počtu nadzemních podlaží již nezapočítává.

Proč je ve výpočtu uvedena hodnota s DPH a bez DPH?

U pojistníka plátce DPH se vychází z vypočtené hodnoty bez DPH. Tato hodnota platí pro stavby ve vlastnictví plátců DPH, tj. zpravidla jde o právnické osoby (akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným).

U pojistníka neplátce DPH je třeba vycházet z vypočtené hodnoty s DPH. Vypočtená hodnota platí pro stavby ve vlastnictví fyzických osob, pro bytové domy (včetně domů ve vlastnictví společenství vlastníků nebo bytových družstev) a pro města a obce.

Jak se počítá časová hodnota a k jakému účelu slouží?

Časovou hodnotu je nutné zjistit pro starou budovu s velkým opotřebením, která je ještě v pojistitelném stavu.

Pro výpočet časové hodnoty se zadává celkové stáří budovy (doba od kolaudace nebo celkové rekonstrukce).

Nejvyšší přípustné opotřebení je 80 %, resp. minimální přípustná časová hodnota je ve výši 20 % nové ceny. Stavba s opotřebením větším než 80 % se považuje za dožilou.

Co vypočítaná hodnota neobsahuje?

Vypočtená hodnota neobsahuje vedlejší rozpočtové náklady, např. zařízení staveniště, umělecká díla (např. sochy, plastiky, fresky apod.), výrobní technologie a zařízení, technologické výrobní linky, roboty a robotické linky, fotovoltaickou elektrárnu (nebyly-li již zadány v části „Hodnota FVE“ nebo „Ostatní technologie“), bateriová úložiště elektrické energie (BESS).

Vypočtená hodnota neobsahuje náklady související s přípravou a realizací výstavby, ani rozpočtovou rezervu stavebních nákladů.

Vypočtená hodnota také neobsahuje demoliční náklady.