Oceňování majetku pro potřeby pojišťovnictví v České republice

Lenka Přečková [1]

Abstrakt

Článek s názvem"Oceňování majetku pro potřeby pojišťovnictví v České republice" analyzuje a porovnává hlavní metody používané pro stanovení pojistné hodnoty nemovitosti. Volba metody je jedním krokem z procesu ocenění. Proces ocenění je velmi významný, proto je jeho stručná charakteristika taktéž součástí článku. Popsaný proces ocenění zdůrazňuje závislost dílčích kroků. Tato závislost vytváří z procesu ocenění jednotný celek. Základní metody používané v pojišťovnictví jsou v článku popsány a na praktickém příkladě je ukázáno jejich použití. Tímto je vysvětlen rozdílný algoritmus výpočtu a ukázáno, které proměnné do metod vstupují. Praktický příklad porovnává výpočtem stanovené pojistné hodnoty (nové ceny) a vysvětluje závislost stanovené pojistné částky a případného pojistného plnění.

Klíčová slova

Proces ocenění, pojistná hodnota, nová cena, metody ocenění

1 Úvod

Cílem článku je analýza a porovnání hlavních metod pro ceňování nemovitého majetku v pojišťovnictví v České republice. Problematika ocenění v pojišťovnictví je oblasti málo známou. Postupy ocenění majetku nelze vyhledat v zákonech nebo v pojistných podmínkách. Stanovení pojistné hodnoty (pojistné částky dle smlouvy) je velmi důležité, protože pojistná částka je intenzitou pojistné ochrany. Cílem sjednaného pojištění je získat finanční prostředky k obnově poškozených nebo zničených věcí v případě pojistné události. To je samozřejmě možné pouze v případě stanovení správné výše pojistné hodnoty pojišťovaného majetku.

První kapitola je zaměřena na proces ocenění majetku. Každá fáze procesu je popsána obecně a následně je provedena aplikace na oblast pojišťovnictví. Z jednotlivých fází vyplývá jejich závislost.

Další kapitola popisuje základní metody ocenění nemovitého majetku používané pro stanovení pojistné hodnoty, která je sjednána v pojistné smlouvě jako pojistná částka. Metody jsou zaměřeny pouze na stanovení pojistné hodnoty typu nové ceny, která je nejvíce používaná v pojišťovací praxi.

Třetí kapitola aplikuje popsané metody na konkrétní příklad a ukazuje rozdílnosti v postupu. V závěru kapitoly je provedeno porovnání vypočtených pojistných hodnot. Je vysvětlen pojem podpojištění ve vztahu ke stanovené pojistné částce.

[1] Mgr. Lenka Přečková, Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, Univerzitní nám. 1934/3, 733 40 Karviná, preckova@opf.slu.cz.
Příspěvek byl publikován díky podpoře Interní grantové soutěže Slezské univerzity (Projekt IGS SU č. 10/2009).

2 Proces ocenění a výběr metody ocenění

V této kapitole jsou popsány základní fáze procesu ocenění, a to nejdříve obecně a následně je obecná rovina aplikována do oblasti pojištění. Dále je vysvětlena závislost výběru metody na dalších krocích ocenění.

2.1 Základní kroky procesu ocenění

2.1.1 Definování zadání práce

Stanovení zadání práce je první fázi procesu ocenění. Fáze je prioritou ocenění, protože se od ní odvíjí další fáze a má bezprostřední vliv na výběr modelu. V prvním kroku je taktéž zadavatelem stanoven termín řešení. Tento první krok znamená stanovení cíle ocenění (Kislingerová, 2001, s. 25). V této významné fázi dochází k definování problému ocenění a obsahuje: identifikaci majetku, identifikaci majetkových práv, která mají být oceněna, datum odhadu hodnoty, využití ocenění, definici hodnoty a další omezující podmínky (Drozen a kol, 1997, s. 90)

Cílem ocenění je ocenění podniku za účelem sjednání pojištění. Pro účely pojištění je vždy oceňován majetek společnosti, a to ten, který pojistník požaduje pojistit. Pro účel sjednání pojištění je stanovena pojistná hodnota, která je nejvyšší možnou majetkovou újmou a která může v důsledku pojistné události nastat (Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě). Pojistná hodnota je v pojistné smlouvě pojistnou částkou. Pojistnou hodnotou je nová nebo časová cena.

Ve většině případů je pojistnou částkou nová cena, kterou je možno přirovnat k ceně reprodukční (reprodukční pořizovací cena), což je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (Bradáč, 2009, s. 51). Zákon o pojistné smlouvě definuje novou cenu jako cenu, 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.

Časovou cenu je možné použít za určitých stanovených podmínek danou pojišťovnou. Časová cena je novou cenou sníženou o opotřebení majetku a používá se minimálně.

2.1.2 Sestavení pracovního týmu

Vytvoření pracovního týmu je druhou části procesu ocenění. Na ocenění se podílí tým odborníků, kteří řeší zadané úkoly. Pokud ocenění je zpracovávané externí firmou, pak je zapotřebí stanovení kompetencí a postupu mezi externistou a pracovním týmem. Pracovní tým musí respektovat časový harmonogram práce v souvislosti se stanoveným cílem práce a ve vazbě na konečný termín řešení (Kislingerová, 2001, s. 25)

V tomto kroku je zapotřebí upřesnit, kdo ocenění podniku pro sjednání pojištění provádí. Pokud podnik nevyužije služby pojišťovacího zprostředkovatele, pak ocenění provádí konkrétní pojišťovna, tj. zaměstnanec pojišťovny. Pokud podnik využije služby některého z pojišťovacích zprostředkovatelů, pak tuto práci ve většině případů provádí zprostředkovatel pojištění. Další možností je zadání požadavku na ocenění znalci nebo odhadci. Tento zpracovaný posudek pak podnik předloží pojišťovně.

Sestavení pracovního týmu je závislé na tom, který ze zmíněných subjektů bude ocenění připravovat. Je nutné stanovit odpovědné osoby v podniku, které budou připravovat podklady pro zpracování ocenění a komunikovat s ostatními osobami v pracovním týmu. Je velmi podstatné vyjasnění komunikace mezi jednotlivými subjekty. Fáze může být velmi složitou, v případě sjednání pojištění velké společnosti.

2.1.3 Plán práce

V této fázi je vypracován plán s fázemi průběhu ocenění. Stanoví se závazné termíny, které je potřebné dodržet ve vazbě na výsledný cíl (Jakubec a kol., 2005, s. 26). Jedná se o zpracování časového harmonogramu ocenění s vazbou na cíl zadání a termín řešení.

V časovém harmonogramu je zapotřebí jednoznačně stanovit termíny pro předložení informací ze strany klienta potřebných pro provedení ocenění ve vazbě na termín uzavření pojistné smlouvy. Plán práce úzce souvisí se stanovením kompetencí jednotlivých osobám pracovního týmu.

2.1.4 Sběr vnějších a vnitřních informací

Sběr informací je závislý na stanoveném cíli, který zahrnuje druh stanovované hodnoty a metodu ocenění. Nelze zobecnit potřebné informace pro ocenění. Jedná se o data, která pokrývají celé dění podniku. V této fázi je kladen důraz na znalost podniku. Kromě vnitřních (interních) dat daného podniku je zapotřebí se věnovat taktéž okolí podniku (vnější – externí data) (Kislingerová, 2001, s. 25).

Shromáždění dat k účelu pojištění je dáno pojistnou hodnotou a metodou substanční. Oceňovatel pracuje s účetními sestavami daného podniku a dále se stavební dokumentací k nemovitostem. Velmi významnou informací jsou data získaná z osobní prohlídky areálu. Prohlídka areálu je nezbytná, protože nelze spoléhat na pouhé zaslání dat ze strany podniku bez hlubšího prozkoumání správnosti. U účetních podkladů je nutné prověřit jejich správnost pro možnost použití substanční metody. Znalost podniku je východiskem pro objektivní určení pojistné hodnoty.

2.1.5 Analýza dat

Jedná se o fázi analytickou, která vychází ze shromážděných dat. Provádí se různé druhy analýz, které jsou opět dány výběrem metody pro ocenění. Převážně se jedná o analýzu makroekonomickou, analýzu odvětví a finanční analýzu podniku. V případě, že se bude provádět ocenění výnosovou metodou, se zpracovává taktéž finanční plán (podnikatelský záměr). Tento krok ocenění je velmi důležitý a náročný na zpracování (Kislingerová, 2001, s. 25). Je patrné, že tato analýza je bezprostředně závislá na vnitřních a vnějších informacích o daném podniku.

V případě použití substanční metody se provádí důsledná analýza účetních podkladů a všech dokumentací ke stavbám dodaných ze strany klienta. Důraz je kladen na správnost podkladů. Správnost je ověřena osobní prohlídkou areálu podniku.

2.1.6 Výběr metody

Úkolem této fáze je z dostupných metod a vstupních informací vybrat vhodnou metodu pro další postup (Jakubec a kol., 2005, s. 27). Závislost na cíli již byla zmíněna.

Pro stanovení pojistné hodnoty se používají metody substanční. Není jednotná metodika pro stanovení pojistné hodnoty v pojišťovnictví. Pojišťovny a společnosti zabývající se zprostředkováním pojištění mají své interní postupy, které dodržují. Proto se mohou algoritmy výpočtu u substanční metody lišit. Pro nemovitý i movitý majetek se používá metoda zahrnující do výpočtu cenové indexy. Pro nemovitý majetek se používá další metoda, která do výpočtu zahrnuje obestavěný prostor nemovitost a cenu za jednotku obestavěného prostoru. Charakteristikou metod se zabývá další kapitola.

2.1.7 Analýza oceněni

V této fázi je provedena aplikace zvolené metody (Kislingerová, 2001, s. 26).

Pro případ stanovení pojistné hodnoty je analýzou ocenění aplikace substanční metody.

2.1.7 Syntéza výsledků a formulace závěru

Výsledkem této poslední fáze je stanovení hodnoty podniku k určitému datu. Klíčový význam mají data ocenění, která byla zpracovatelem ocenění použita v daný okamžik. Výsledek práce má časovou omezenost (Kislingerová, 2001, s. 27). Hodnota majetku je funkcí závislou na čase (Drozen a kol., 1997, s. 91)

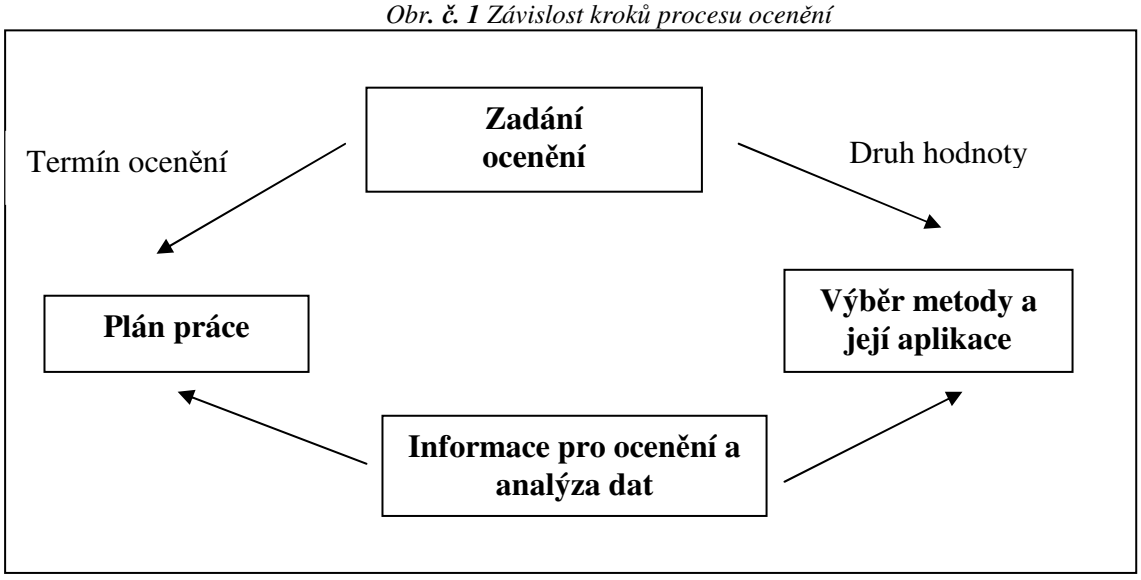
V poslední fázi je stanovena pojistná hodnota, která je sjednána v pojistné smlouvě jako pojistná částka. Časová závislost je velmi podstatná. Protože pojistná smlouva má určitou pojistnou dobu, je v průběhu pojištění nutné pojistnou částku upravovat formou dodatku. Pojistná částka se vyvíjí v závislosti na stavu pojištěného majetku podniku (např. prodej nebo koupě majetku). Dalším faktorem ovlivňujícím pojistnou částku je taktéž vývoj inflace ve společnosti. Tato skutečnost je taktéž sledována a zahrnována do pojistné smlouvy. Při aktualizaci pojistné smlouvy, tj. po uplynutí jednoho pojistného roku, je prováděn nový přepočet pojistné hodnoty a následovně je připraven dodatek případně nová smlouva pro další pojistný rok zahrnující aktualizaci pojistné částky.

2.2 Závislost výběru metody na ostatních krocích v procesu ocenění

Proces oceňování je systematickou činností, která poskytuje klientům odpovědi na jejich otázky ohledně hodnoty majetku. Je to zrcadlo práce znalce, protože odráží znalcem použité metody, techniky, zkušenosti, úsudek a cit a to v souvislosti s hledanou hodnotou majetku (Drozen a kol., 1997, s. 87).

V kapitole 2.1 byly popsány jednotlivé kroky procesu ocenění. Je patrná jejich silná vzájemná závislost. Celý proces ocenění vytváří jednotný celek, ve kterém každý krok je jeho významnou součástí. Závislosti v procesu ocenění jsou znázorněny následujícím obrázkem.

Obr. č. 1 Závislost kroků procesu ocenění



Pramen: Vlastní zpracování

3 Metody oceňování nemovitostí v pojišťovnictví

Kapitola je zaměřena na analýzu a porovnání základních substančních metod používaných pro stanovení pojistné hodnoty nemovitých věcí. Jsou vysvětleny základní dvě metody používané v pojišťovnách. Jedná se o metodu používající k výpočtu cenové indexy a o metodu používající k výpočtu obestavěný prostor.

3.1 Metoda používající k výpočtu cenové indexy (Metoda „indexová“)

U této velmi jednoduché metody se provádí přepočet z původní pořizovací ceny (historické ceny) na novou cenu pomocí indexů cen pro stavebnictví vydávaných Českým statistickým úřadem. Cenový index upravuje hodnoty základní ceny za jednotku vlivem inflace. Pořizovací cena je získaná z účetních sestav.

Pro metodu jsou tedy prvořadé a nejdůležitější účetní sestavy oceňovaného nemovitého majetku podniku. Aby bylo možné pro správné stanovení hodnoty použít tuto metodu, je nutné, aby pořizovací cena majetku a rok pořízení odpovídal. Položky nesmí být upraveny např. snížené o opotřebení majetku. Pokud podnik prováděl rekonstrukci či modernizaci budovy, je nutné tuto položku z technického zhodnocení započíst k budově, které se tato změna týká. Následovně je podstatné taktéž technická zhodnocení přepočíst příslušným cenovým indexem dle roku, ve kterém k technickému zhodnocení došlo.

Vzorec pro výpočet:

$$NC = PC \text{ x cenový index}$$

NC – nová cena
PC – pořizovací cena k roku pořízení
Cenový index – pro stavebnictví (nemovitosti) odpovídající roku pořízení

3.2 Metoda používající k výpočtu obestavěný prostor nemovitosti (Metoda „obestavěný prostor“)

Metoda je velmi přesnou, ale pracnou metodou. Obecný výpočet nové ceny je možné vyjádřit součinem těchto proměnných: základní cena, obstavěný prostor, koeficient světlé výšky, koeficient vybavenosti stavby a koeficient místa stavby. Jak už bylo uvedeno, pojišťovny mají své metodiky, a výpočty se mohou odlišovat.

Vzorec pro výpočet:

$$NC = ZC \text{ x } C_1 \text{ x } C_2 \text{ x } C_3 \text{ x } OP \text{ x } I_p$$

NC – nová cena
ZC – základní cena v Kč za 1 m^3 obestavěného prostoru
C_1 - koeficient průměrné světlé výšky podlaží
C_2 – koeficient vybavenosti stavby
C_3 – koeficient místa stavby
OP – obestavěný prostor
I_p – cenový index pojišťovny

Základní cena znamená cenu za jednotku (m^3) a je dána především: druhem stavby, užitím stavby a stavebními konstrukcemi stavby. Ceny jsou stanovené metodikou pojišťovny. Aby pojišťovny nemusely průběžně tento ceník měnit, je aktualizace cen provedena cenovým indexem pojišťovny. Cenový index pojišťovny vyjadřuje vývoj cen prací a materiálu ve stavebnictví dle Českého statistického úřadu (vliv inflace) a má tedy stejný význam jako cenový index u indexové metody.

Obestavěný prostor stavby je součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje (Bradáč a kol., 2009, s. 14).

Hodnota staveb je závislá na průměrné světlé výšce podlaží. Proto se do výpočtu zahrnuje koeficient průměrné světlé výšky podlaží. S rostoucí světlou výškou podlaží cena za 1 m^3 klesá a s klesající světlou výškou podlaží naopak roste.

Koeficient vybavenosti stavby upravuje základní cenu s ohledem na nadstandardní nebo podstandardní vybavení stavby. Základní hodnota vybavení nemovitosti odpovídá koeficientu 1,00. Koeficient se následně upraví přičtením nebo odečtením hodnot (dáno pojišťovnou) dle nadstandardních nebo podstandardních prvků vybavení.

Koeficient místa stavby vyjadřuje závislost nákladů při realizaci stavby na místě pojištění stavby.

Popsaná metoda je zjednodušenou metodou dle Vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v části Oceňování staveb nákladovým způsobem. Hodnota za jednotku (m^3) vynásobená indexem pojišťovny přibližně odpovídá základní ceně vynásobené koeficientem změny cen staveb podle přílohy č. 38 Vyhlášky č. 3/2008.

4 Ukázka aplikace metod oceňování nemovitostí v pojišťovnictví

Tato kapitola obsahuje aplikaci popsaných metod v předcházející kapitole. V úvodu kapitoly je zjednodušenou formou zadán příklad a následně jsou aplikovány popsané metody.

Tab. č. 1 Zadání příkladu

Druh stavby	Budova – zděná, jedno podzemní a tři nadzemní podlaží
Využití stavby	Administrativní činnost
Obestavěný prostor	1 774 m^3
Průměrná světlá výška podlaží	2,86 m
Vybavenost stavby	Nadstandardní prvek – elektrická požární signalizace v převážné části objektu Podstandardní prvek – v budově chybí výtah
Místo stavby	Bohumín
Rok pořízení	2001
Pořizovací hodnota k danému roku pořízení. Byla použita reprodukční hodnota dle roku 2001, která odpovídá zadaným parametrům.	8 420 000 Kč

4.1 Metoda „indexová“

$$NC = PC \text{ x cenový index}$$

Tab. č. 2 Výpočet nové ceny dle Metody „indexové“

Pořizovací cena	8 420 000 Kč
Cenový index	1,294
NC = 8 420 000 x 1,294 = 10 895 480	

Cenový index je hodnota používaná pojišťovnami a tuto hodnotu lze nalézt na webových stránkách Českého statistického úřadu v řádku ceny stavebních prací: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls

4.2 Metoda „obestavěný prostor“

$$NC = ZC \text{ x } C_1 \text{ x } C_2 \text{ x } C_3 \text{ x } OP \text{ x } I_p$$

Tab. č. 3 Výpočet nové ceny dle Metody „obestavěný prostor“

Základní cena upravená koeficientem pojišťovny	5 971 Kč
Koeficient průměrné světlé výšky podlaží	1,09
Koeficient vybavenosti stavby	1,01
Koeficient místa stavby	1,00
Obestavěný prostor	1 774 m^3
NC = 5 971 x 1,09 x1,01 x 1,00 x 1 774 = 11 661 343	

Koeficienty uvedené v tabulce vychází z metodik používaných pojišťovnami a makléřskými společnostmi. Mohou se minimálně lišit.

4.3 Porovnání vypočtených pojistných hodnot

Tab. č. 4 Porovnání výpočtu

Metoda	**Nová cena (zaokrouhleno na ticíce Kč)**
Metoda „indexová“	**10 895 000 Kč**
Metoda „obestavěný prostor“	**11 661 000 Kč**

Porovnáním hodnot je zjištěn rozdíl mezi stanovenými pojistnými hodnotami ve výši 766 000 Kč. Metodou „indexovou“ je pojistná hodnota o 7% nižší. Metoda „obestavěný prostor“ je považována za přesnější metodu. Pokud by v pojistné smlouvě byla sjednána pojistná částka nižší, ve výši 10 895 000 Kč, mohlo by hrozit v pojišťovací praxi podpojištění v této sedmiprocentní výši.

Pojistná částka se stanoví v pojistné smlouvě tak, aby odpovídala pojistné hodnotě pojištěného majetku v době uzavření pojistné smlouvy. Podpojištění vzniká, jestliže pojistná částka (tedy vypočtena nová cena) v době pojistné události je nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku. Pojistitel pak sníží pojistné plnění v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty pojištěného majetku (Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě). V pojišťovací praxi bývá pravidlem, že není uplatněno podpojištění, pokud jeho výše nepřekročí 15%. Tedy v tomto případě by podpojištění uplatněno nebylo. Rozdíl ve stanovených hodnotách není v tomto případě významný. Přesto je důležité ocenění provádět pečlivě, a pokud je možnost výběru metody, pak zvolit metodu přesnější, tj. metoda „obestavěný prostor“

5 Závěr

Článek je zaměřen na problematiku oceňování v pojistné praxi. Je popsán proces ocenění a jádro článku je v charakteristice a porovnání metod pro ocenění nemovitého majetku V pojistné praxi se používají pro pojištění nemovitého majetku dvě základní metody, a to metoda „indexová“ a metoda „obestavěný prostor“. Metody jsou používány v pojišťovnách a také ve společnostech zprostředkujících pojištění. Jednotná metodika pro stanovení pojistné hodnoty na pojistném trhu není zpracována.

Metoda „indexová“ je velmi jednoduchou metodou, ale také metodou nepřesnou. U této metody jsou vstupními informacemi údaje z účetních sestav nemovitého majetku. Je nutné vždy prověřit správnost účetních sestav. Metoda do výpočtu zahrnuje pořizovací hodnotu a cenový index.

Naopak metoda „obestavěný prostor“ je velmi přesnou metodou, ale také pracnou metodou. Tato metoda vychází hlavně ze stavební dokumentace pojišťované nemovitosti a prohlídky areálu. Do výpočtu se zahrnuje obestavěný prostor nemovitosti, cena za jednotku obestavěného prostoru a další koeficienty, které vyjadřují vliv na cenu za jednotku.

Na konkrétním příkladu jsou porovnány obě metody a je patrné, že se mohou vypočtené pojistné hodnoty odlišovat. V pojistné praxi se neuplatňuje podpojištění do výše 15%, tedy pojistná částka může být maximálně o 15% nižší než pojistná hodnota pojištěného majetku. Samozřejmě, že nelze na tuto „přijatelnou“ odchylku spoléhat a je zapotřebí odpovědně přistupovat v každém kroku procesu ocenění.

Literatura

[1] BRADÁČ, A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí.* AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

[2] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P.: *Úřední oceňování majetku 2009.* AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-615-7.

[3] DROZEN, F., RYSKA, J., VACEK, A. a kol.: *Oceňování majetku.* VŠE, Praha, 1997. ISBN 80-7079-932-3

[4] JAKUBEC, M., KARDOŠ, P., KUBICA, M.: *Riadenie hodnoty podniku.* KARTPRINT, 2005. ISBN 80-88870-48-8.

[5] KISLINGEROVÁ, E.: *Oceňování podniku*. C.H. Beck, Praha, 2001. ISBN 80-7179-529-1.

[6] URL:<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/cr:_makroekonomicke_udaje/$File/HLMAKRO.xls> [cit.2009-08-25]

[7] Zákon č. 37 ze dne 17. Prosince 2003 o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů v platném znění.

Summary

The valuation of property for purpose of insurance in the Czech Republic.

The paper titled "The valuation of property for purpose of insurance in the Czech Republic" analyzes and compares the main methods used for the determination of insured value of the real property. The preference of the method is one step of the appraisal process. The appraisal process is very significant and that is why its short characteristic is a part of this paper as well. Described process of the valuation puts stress on the dependence of the partial steps. The dependence makes the process as the integrated complex. The main methods in insurance are described and there is illustration of their use in the example. In this way the different algorithm of the calculation is explained and it is demonstrated which variables entered to the method. The example compares the calculated insured value (new price) and explains the dependence of the determined insured sum and the possible insurance benefit.