

Živel 3 - SFPI

Metodický pokyn pro zpracování

Dokladu o odhadu nákladů na náhradu škod na obydlí

Na základě požadavku výzvy č. 1/ŽIVEL3/2024 je pro potřeby stanovení odhadu škod na obydlí klient (žadatel) povinen k žádosti o podporu v případech stanovených Příručkou pro žadatele, kap. 2.5 Způsobilé náklady doklad o odhadu nákladů na náhradu škod na obydlí. Tímto dokladem je:

v případě, že klient nenaplní znaky podniku:

odborný odhad škod, ve kterém bude jasně stanoven **objemový ukazatel rozsahu prací v m³**. Na základě m³ bude v žádosti o podporu v Klientském portálu SFPI automaticky vypočtena škoda přepočtem dle ceny za účelově měrné jednotky dle Příručky pro žadatele, kap. 2.5 Způsobilé výdaje:

Ceny za účelově měrné jednotky¹

Domy bytové	9 075 Kč/m ³
Domy rodinné jednobytové	8 665 Kč/m ³
Domy rodinné dvou až tří bytové	8 750 Kč/m ³
Chaty pro individuální rekreaci	7 815 Kč/m ³
Demolice budov	609 Kč/m ³

v případě, že klient naplní znaky podniku:

odborný odhad **s vyčíslením škod**, SFPI již v Klientském portálu další přepočet neprovádí.

I. Zpracovatel

Vyčíslení škody provádí nezávislý odborník uznaný příslušným vnitrostátním orgánem nebo pojišťovnou (tj. autorizovaná osoba podle zákona č. 360/1992 Sb., nebo soudní znalec, odhadce nemovitosti, expert banky/pojišťovny).

Škoda musí být v obou případech vyčíslena pouze na obydlí, tj. bez zohlednění jakékoliv příslušenství budov.

Obydlím se rozumí:

- nemovitá věc, jejíž součástí je alespoň jeden byt, která byla postižena povodní,
- stavba pro individuální rekreaci (chaty a chalupy), která byla postižena povodní, pokud v ní měla osoba klienta místo trvalého pobytu,
- rozestavěné obydlí, kterým je rozestavěná stavba pro bydlení, která byla postižena povodní.

Pokud jsou součástí škody další prostory, škody na pozemku nebo vybavení, které není součástí budovy, jsou tyto škody nezpůsobilými náklady a nesmí být zahrnuty do odhadu

¹ Pro byty v jiných budovách než bytový nebo rodinný dům se použije cena jako pro bytové domy.

škod. To platí také pro byty v jiných než bytových nebo rodinných domech, u kterých se odhad škody vztahuje pouze k obytnému prostoru.

II. Náležitosti odborného odhadu škod:

- a) identifikace nemovitosti
 - b) objednatel posudku
 - c) zpracovatel posudku
 - d) datum a místo vyhodnocení posudku
 - e) úkol
- (uveďte: Odborný odhad škod způsobených povodní ve dnech 13. 9. 2024 – 18. 9. 2024)

III. Minimální rozsah posudku / Doporučená struktura:

1. Výčet použitých podkladů (např. fotodokumentace poškozeného obydlí, projektová dokumentace, místní šetření)
2. Informace z katastru nemovitostí:
 - a. Vlastník
 - b. Nemovitost
3. Předpisy a metodiky použité pro ocenění
 - a. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
 - b. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
 - c. Metodický pokyn pro zpracování Dokladu o odhadu nákladů na náhradu škod na obydlí pro výzvu Živel 3 - SFPI
4. Předmět ocenění
5. Stav domu po poškození způsobeném povodní ve dnech 13. 9. 2024 – 18. 9. 2024.

Stanovení rozsahu poškození nemovitosti je provedeno na základě prohlídky dané nemovitosti a/nebo na základě informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti (viz výčet použitých podkladů). Na základě těchto informací je stanoven rozsah poškození a stanoveny celkové způsobilé náklady projektu, a to v souladu s kap. 2.5 Příručky pro žadatele.

6. Výpočet obestavěného prostoru

V případě rodinného domu, bytového domu a chaty pro individuální rekreaci je výpočet obestavěného prostoru stanoven dle jednotlivých podlaží:
délka x šířka x výška.

V případě bytové jednotky zpracovatel použije výpočet:

Podlahová plocha bytové jednotky v m² x skutečná výška poškození související s povodní v m, případně
podlahová plocha bytové jednotky v m² x konstrukční výška x procento poškození dle skutečného stavu.

7. Výpočet nákladů na náhradu škod na obydlí

Stanovení rozsahu škod na původním poničeném obydlí zpracovatelem.

V případě, že klient nenaplňuje znaky podniku:

Odborný odhad škod, ve kterém bude jasně stanoven **objemový ukazatel rozsahu prací v m³**. Na základě m³ bude v žádosti o podporu v Klientském portálu SFPI automaticky vypočtena škoda přepočtem dle ceny za účelově měrné jednotky dle Příručky pro žadatele, kap. 2.5 Způsobilé výdaje:

Ceny za účelově měrné jednotky¹

Domy bytové	9 075 Kč/m ³
Domy rodinné jednobytové	8 665 Kč/m ³
Domy rodinné dvou až tří bytové	8 750 Kč/m ³
Chaty pro individuální rekreaci	7 815 Kč/m ³
Demolice budov	609 Kč/m ³

V případě, že klient naplňuje znaky podniku:

Odborný odhad **s vyčíslením škod v Kč na základě výpočtu obestavěného prostoru** (viz bod 6), podílu jednotlivých konstrukcí a procenta reálného poškození dané konstrukce. Zpracovatel uvádí vlastní údaje, součet sloupce výchozího podílu konstrukce viz Tabulka 2 musí být při použití vzorového výpočtu roven 1.

8. Závěr

V případě, že klient nenaplňuje znaky podniku:

Objem obestavěného prostoru obydlí v m³ poškozeného povodní.

V případě, že klient naplňuje znaky podniku:

Vyčíslení škody na obydlí v Kč.

IV. Příklad výpočtu obestavěného prostoru:

4.1 Výpočet obestavěného prostoru

I.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	10,00	11,30	2,25	113,00	254,25
Odečet	1,30	1,45	2,25	-1,89	-4,24
Celkem 1.PP				111,12	250,01

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	10,00	11,30	3,84	113,00	433,92
Odečet	1,30	1,45	3,84	-1,89	-7,24
Celkem 1.N				111,12	426,68

Rekapitulace	ZP	OP
	m	m ³
1. podzemní podlaží	111,12	250,01
1. nadzemní podlaží	111,12	426,68
Celkem	222,23	676,69

Tabulka 1

V. Příklad výpočtu nákladů škod na obydlí:

Vysvětlení použitých pojmů v Tabulce 2:

Cena za MJ na obnovu obydlí je stanovena zpracovatelem.

Obestavěný prostor objektu je stanoven výpočtem obestavěného prostoru, viz Tabulka 1.

Výchozí podíl konstrukce je stanoven dle konstrukcí konkrétního obydlí. Součet jednotlivých konstrukcí musí být roven 1.

Procento poškození odpovídá skutečnému stavu obydlí způsobeném povodní.

4.3 Výpočet nákladů škod na obydlí

Rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP

Cena za MJ na obnovu obydlí			ZCU	Kč/m ³	6 011,00		
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	676,69		
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Výchozí podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento poškození	Podíl poškozené konstrukce
1	Základy	S	0,04300	1,00	0,04300	0	0,00000
2	Zdivo	S	0,24300	1,00	0,24300	20	0,04860
3	Stropy	S	0,09300	1,00	0,09300	20	0,01860
4	Střecha	S	0,04200	1,00	0,04200	10	0,00420
5	Krytina	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
6	Klempířské konstrukce	S	0,00700	1,00	0,00700	100	0,00700
7	Vnitřní omítky	S	0,06400	1,00	0,06400	50	0,03200
8	Fasádní omítky	S	0,03300	1,00	0,03300	50	0,01650
9	Vnější obklady	C	0,00400	0,00	0,00000	0	0,00000
10	Vnitřní obklady	S	0,02400	1,00	0,02400	10	0,00240
11	Schody	S	0,03900	1,00	0,03900	0	0,00000
12	Dveře	S	0,03400	1,00	0,03400	20	0,00680
13	Okna	N	0,05300	1,54	0,08162	80	0,06530
14	Podlahy obytných místností	S	0,02300	1,00	0,02300	60	0,01380
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01400	1,00	0,01400	10	0,00140
16	Vytápění	S	0,04200	1,00	0,04200	30	0,01260
17	Elektroinstalace	S	0,04000	1,00	0,04000	5	0,00200
18	Bleskosvod	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
19	Rozvod vody	S	0,02800	1,00	0,02800	0	0,00000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01600	1,00	0,01600	0	0,00000
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	0	0,00000
22	Kanalizace	S	0,02900	1,00	0,02900	0	0,00000
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	0	0,00000
24	Vnitřní vybavení	S	0,05000	1,00	0,05000	0	0,00000
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	5	0,00020
26	Ostatní	S	0,03000	1,00	0,03000	0	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Celkem				-	0,26640		
Výsledná cena nákladů na obnovu obydlí				Kč	1 083 620,00		
DPH v zákonné výši				12%	130 034,40		
Výsledná cena nákladů na obnovu s DPH				Kč	1 213 654,40		
Stanovená cena na obnovu obydlí s DPH (zaokrouhleno)				Kč	1 213 654,00		

Tabulka 2