



ČESKÁ CZECH  
BANKOVNÍ BANKING  
ASOCIACE ASSOCIATION

# Standardy bankovních aktivit Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí

Praha

Zpracoval: Kolektiv autorů – zástupců peněžních  
ústavů – členů Pracovní skupiny pro oceňování  
majetku při ČBA

Aktualizace prosinec 2021

## OBSAH

1	Úvod, podstata standardů.....	3
2	Závazné standardy vyplývající z legislativy a best practices bankovního sektoru.....	3
2.1	Základní kategorie hodnoty nemovitých věcí.....	3
2.2	Základní nároky na oceňovací systém a jeho parametry.....	5
2.3	Odhadce.....	6
2.4	Ocenění.....	7
2.5	Rizika spojená s nemovitostí a jejich vyhodnocení.....	8
2.6	Nemovitosti vhodné pro účely zástavy.....	11
2.7	Započitatelná plocha .....	11
3	Soubor doporučení.....	11
3.1	Objednávání ocenění.....	11
3.2	Oceňovací přístupy .....	12
3.3	Obsah odhadu a podklady pro ocenění.....	14
4	Závěrečná ustanovení, právní předpisy.....	17
4.1	Související právní předpisy .....	17

### Přílohy:

- č. 1      Započitatelná plocha

## 1 ÚVOD, PODSTATA STANDARDŮ

Tyto standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí (dále jen „**Standardy**“) vznikly z iniciativy bank a stavebních spořitelen (dále jen „**banka**“) za účelem harmonizace a společného výkladu jednotlivých základních pojmů a přístupů používaných při oceňování nemovitostí pro potřeby zástavy. Účelem Standardů není v žádném případě nedovolená koordinace obchodních aktivit členů České bankovní asociace (dále jen „**ČBA**“). Naopak, cílem Standardů je v souladu s článkem 3 stanov ČBA standardizace postupů v bankovníctví, harmonizace s předpisy Evropské unie a v neposlední řadě rozpracování zákonných požadavků, jakož i požadavků a očekávání vyplývajících z podmínek bankovního dohledu, které jsou přijímány především za účelem zlepšení kvality služeb poskytovaných koncovým uživatelům, tj. klientům bank.

Oceňování nemovitých věcí v bance se má řídit jasnou a jednoznačnou metodikou jak v oblasti systémové, tak v oblasti odborné. Odpovědnost za případné metodické, odborné či systémové chyby je vždy na bance (resp. na pověřeném odborném útvaru a pracovníkovi) a nemůže být přenášena na jiné subjekty.

Banka by měla výše uvedené zajistit prostřednictvím dostatečně kvalifikovaných pracovníků nebo externích spolupracovníků a vnitřního schváleného systému oceňování, metodiky a postupů. Počet pracovníků, dislokace v rámci území České republiky a odbornost by měly být přiměřené k postavení banky na trhu, druhu, počtu a objemu prováděných obchodů souvisejících s nemovitostmi.

Vzhledem k tomu, že každá banka má odlišnou organizační strukturu, strategii a finanční angažovanost v konkrétním segmentu nemovitostí, obsahují Standardy nejen **soubor minimálních standardů** oceňování, jež mají svůj základ zejména v právním řádu České republiky a Evropské unie, ale rovněž i **soubor doporučení**, postupů a best practices k jednotlivým konkrétním úkonům a oblastem oceňování, které je dále potřebné aplikovat a upravit dle specifické situace a praxe dané banky.

Postupy popsané ve Standardech korektně ošetřují rizika související s procesem a vlastním oceňováním nemovitých věcí pro účely zajištění obchodů bank sdružených v ČBA. Členové ČBA doporučují postupovat dle těchto Standardů všem subjektům, které jsou účastníky transakcí zajištěných nemovitými věcmi na území České republiky, jejichž účastníkem je banka. Postup dle Standardů by měl v konečném důsledku vést k vyšší transparentnosti a harmonizaci postupů jednotlivých odhadců při oceňování nemovitého majetku, přičemž tato skutečnost je především ku prospěchu koncových uživatelů, tj. klientů bank.

Standardy předpokládají, že je budou využívat kvalifikovaní odborníci z oboru oceňování nemovitostí, proto u postupů, metod a technik ve Standardech uvedených jsou naznačeny pouze jejich hlavní zásady, aniž se zachází do hlubších podrobností.

## 2 ZÁVAZNÉ STANDARDY VYPLÝVAJÍCÍ Z LEGISLATIVY A BEST PRACTICES BANKOVNÍHO SEKTORU

### 2.1 Základní kategorie hodnoty nemovitých věcí

#### 2.1.1 Cena obvyklá<sup>1</sup>

**Obvyklou cenou** se pro účely Zákona o oceňování majetku 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

<sup>1</sup> Pro definici ceny obvyklé je výchozí § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „**Zákon o oceňování majetku**“).

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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

### 2.1.2 Tržní hodnota

**Tržní hodnotou** se dle § 2 odst. 4 Zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Další definici tržní hodnoty nabízí také článek 4 odst. 76 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013, o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky (dále jen „**Nařízení o obezřetnostních požadavcích**“), dle kterého je **tržní hodnota** odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení.

### 2.1.3 Zástavní hodnota

Zástavní hodnota dle § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). představuje cenu obvyklou nebo tržní hodnotu, podle Zákona o oceňování majetku se zohledněním:

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota nesmí převyšovat cenu obvyklou nebo tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí.

**Zástavní hodnotou** nemovitosti se dále dle čl. 4 odst. 74 Nařízení o obezřetnostních požadavcích rozumí hodnota nemovitosti stanovená obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s ohledem na její trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místní podmínky trhu, stávající využití a jiná možná vhodná využití.

### 2.1.4 Použití hodnoty

Bez ohledu na použitou kategorii odhadované hodnoty je třeba, aby banka zajistila, že v rámci odhadu budou zohledněny a vyhodnoceny zejména:

- (i) trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti nemovitostí;
- (ii) obvyklý výnos opakovaně dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí (u výnosových nemovitostí);
- (iii) práva (včetně souladu využití či užívání se stavem „kolaudovaným“) a závady s nemovitostí spojené;
- (iv) místní podmínky trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje;

- (v) rizika související s nemovitými věcmi / stavbami jako jsou především tržní rizika, rizika lokality včetně rizika z územního plánování, ekologická rizika, technická rizika, rizika nájemních vztahů a smluv, věcných břemen, daňová a právní rizika;
- (vi) zajištění funkčního a bezproblémového užívání nemovitosti, tj. zejména celistvosti majetkové držby, právní a faktické možnosti obvyklého přístupu k nemovitosti z veřejných komunikací pro každého vlastníka oceňovaných nemovitostí, právní zajištění napojení na inženýrské sítě a zásobování energiemi pro každého vlastníka, obvyklosti nájemních a pachtovních vztahů a výše nájemného / pachtovného, obvyklé velikosti a typu nemovitostí v místě.

V souladu s článkem 4 odst. 74 Nařízení o obezřetnostních požadavcích, mají být zohledněny trvalé a dlouhodobé vlastnosti, obvyklé a místní podmínky trhu, stávající využití nemovitých věcí a staveb a případná možnost jejich alternativního vhodného využití. Nevhodná stavební dispozice, jednoúčelovost, určení pro speciální výrobu či provázanost obtížně odstranitelnými technologiemi zpravidla způsobuje, že se nemovitosti či jejich části, u nichž není reálný a ekonomicky smysluplně zdůvodnitelný předpoklad alternativního využití, stávají formálním zajištěním bez možnosti stanovení a vyčíslení hodnoty. Odhadce v rámci ocenění reflektuje také využitelnost oceňované nemovitosti.

## **2.2 Základní nároky na oceňovací systém a jeho parametry**

Banka vypracuje a udržuje transparentní oceňovací systém nemovitých zástav.

V souladu s řídicím a kontrolním systémem, zejména s ohledem na systém řízení rizik, by systém oceňování v bance měl řešit a rozpracovávat zejména následující okruhy problémů:

- jasnou (předepsanou) kontrolovatelnou základní metodiku pro oceňování – včetně definované podoby výsledku ocenění a jeho příloh;
- specifikaci rizik, která mají být minimálně ošetřena a vyhodnocena;
- metodické postupy pro odhadce, které mohou být integrovány v používaných softwarech či aplikacích;
- zajištění nezávislosti odhadců – pravidla a definice;
- způsob objednávání a úhradu ocenění;
- kontrolu externích a interních ocenění – systémy a pravidla kontroly;
- vztah s odhadci s definovanými odpovědnostmi a povinnostmi stran;
- výběr odhadců a nároky na kvalifikaci, vzdělání, certifikaci, praxi, udržování odbornosti apod. (včetně interních odhadců);
- interní odhadce banky – definice kvalifikace zaměstnanců, kteří oceňování provádějí a jejich další rozvoj, zařazení specializovaných pracovníků, kteří mají na starosti oceňování v úvěrové instituci, mimo obchodní útvar banky – nejlépe úsek rizik;
- způsob a míru automatizace úkonů v procesu;
- odhady zpracované mimo oceňovací systém banky (úvěrové instituce);
- způsob oceňování a stanovení vhodnosti zástavy u atypických nemovitostí - např. atypické stavby, jednoúčelové univerzálně obtížně využitelné nemovitosti, stavby svázané s pevně zabudovanou technologií apod.;
- stanovení doby platnosti výsledků ocenění;
- monitoring trhu nemovitostí,
- pravidla pro sledování hodnoty nemovitého zajištění a jeho aktualizaci;
- rozsah základních podkladů nutných pro potřeby ocenění nemovitých věcí.

## 2.3 Odhadce

Banka by měla zajistit proces zadání a zpracování ocenění kvalifikovaným odhadcem nezávislým na všech účastnících a stranách procesu, u nichž lze očekávat prospěch z uzavření obchodu (dále jen „**odhadce**“). Za nezávislého odhadce lze považovat v souladu s Obecnými pokyny k poskytování a sledování úvěrů vydanými nezávislým Evropským orgánem pro bankovníctví a účinnými od 30. června 2021<sup>2</sup> (dále jen „**Standardy EBA**“), osobu, která:

- a) je odborně způsobilá a splňuje veškeré národní, resp. mezinárodní požadavky a přijaté profesionální standardy, které platí pro odhadce nebo pro provedení ocenění;
- b) má odpovídající technické dovednosti a zkušenosti k provedení ocenění;
- c) má potřebné znalosti, tj. znalosti předmětu ocenění, relevantního trhu s nemovitostmi a účelu ocenění;
- d) je nezávislá na procesu schvalování úvěru.

Odhadce může být interní nebo externí. V případě využívání externích odhadců by banka měla sestavit seznam schválených externích odhadců. Složení osob zapsaných na seznam externích odhadců má zajistit, že odhadci mají odborné znalosti v příslušných segmentech trhu nemovitostí.

Podle kapitoly 7.3 Standardů EBA, stanovujících obecná kritéria pro činnost odhadců, nesmí být přiznání odměny odhadce za výsledek ocenění podmíněno způsobem, který by u odhadce způsobil střet zájmů. Banka by měla zajistit, že odhadce ve výše uvedených případech vždy sám konstatuje střet zájmů, oznámí jej bance, přičemž v takovém případě bude bankou vyloučen ze zpracování ocenění z důvodu podjatosti.

Odhadce nesmí být na výši odhadu hodnoty a vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou osobně přímo či nepřímo zainteresován, přičemž v souladu s textem Standardů EBA musí odhadce resp. jeho příbuzní za účelem vyvarování se střetu zájmů splňovat následující podmínky:

- nepodílet se na žádosti o úvěr zajišťovanou oceňovanou nemovitostí, jejím posuzování, rozhodování nebo zpracování;
- nebýt vedeni ani ovlivňováni bonitou dlužníka;
- nemít skutečný ani potenciální střet zájmů týkající se oceňované nemovitosti, procesu ocenění a výsledku ocenění;
- nemít žádný přímý nebo nepřímý zájem na oceňované nemovitosti;
- nebýt spjat s kupujícím ani prodávajícím oceňované nemovitosti.

Odhadce by se tedy měl vyvarovat ocenění:

- v případech, kde figurují jeho přátelé, příbuzní, obchodní partneři, partneři v podnikání apod.;
- v případech, kdy je v jakémkoliv jiném smluvním vztahu k dlužníkoví, osobě zadávající zakázku, vlastníku oceňované nemovitosti, osobě plánující nebo provádějící stavbu oceňované nemovitosti, popřípadě mající součinnost při jejím financování; pokud v tomto případě existuje určitá, nepatrná, míra závislosti, je povinen tuto míru v ocenění pojmenovat, kvantifikovat a výslovně uvést, že pro vyhotovení ocenění je nepodstatná;
- v případech vyhotovování odhadů pro své nadřízené a spolupracující kolegy;
- v případech, kdy má o oceňovanou nemovitost sám zájem, je jejím vlastníkem nebo spoluvlastníkem.

Banka by měla zajistit, že odhadce ve výše uvedených případech vždy sám konstatuje střet zájmů, oznámí jej bance, přičemž v takovém případě bude bankou vyloučen ze zpracování ocenění z důvodu podjatosti.

Banka by měla zabezpečit adekvátní mechanismy a postupy, které ochrání nezávislost odhadce před neoprávněnými zásahy a tlakem obchodních míst a účastníků transakce. V této souvislosti banka zejména zajistí dostatečné oddělení činnosti odhadců od obchodního procesu poskytování úvěrů.

Externí odhadce může být fyzická i právnická osoba, kterou specializovaný útvar oceňování v bance vybere a eviduje pro externí spolupráci. S ohledem na znalost podmínek místního trhu by se měli odhadci pro spolupráci s bankou zařazovat po regionech dle místa jejich trvalého bydliště nebo sídla, resp. dle místa jejich převažujícího

<sup>2</sup> European Banking Authority: Guidelines on loan origination and monitoring - Final Report.

působíště. Počty spolupracujících odhadců v jednotlivých regionech reguluje samotná banka dle svých potřeb. Na spolupráci s bankou není právní nárok. Smluvním partnerem banky může být i třetí oprávněná osoba, která zastřeší ostatní odhadce a zajistí naplnění dále uvedených požadavků.

Banka má jasně definovaná pravidla a požadavky pro výběr interních i externích odhadců – vzdělání, praxe, certifikace, popsán systém výběru a průběžné hodnocení odhadců a odhadů (včetně odhadců, jejichž ocenění nejsou akceptována). Při výběru externích odhadců postupuje banka vždy transparentně podle právních předpisů České republiky a těchto Standardů, čímž zabraňuje narušení volné soutěže mezi odhadci.

Každý odhadce musí v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání mít plnou svéprávnost a být bezúhonný.

Mimo ověřenou praxi se vyžaduje akreditovaná certifikace odhadce nemovitostí podle mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024. Splnění kritéria řádné certifikace lze pominout pouze v odůvodněných případech, například z důvodu nedávného započítí provozování živnosti, s podmínkou jejího získání do stanoveného termínu.

S ohledem na zaručení dostatečné znalosti místních podmínek na trhu nemovitostí by měla banka nastavit pravidlo, aby odhadce oceňoval nemovitosti zejména v místě svého převažujícího působíště.

Za účelem co nejvyšší nezávislosti odhadce a transparentnosti procesu oceňování nemovitostí by se odhadce měl věnovat pouze činnosti oceňování nemovitostí s vyloučením především obchodních aktivit jako je:

- zprostředkování prodeje nemovitostí, které oceňuje;
- zprostředkování úvěrů;
- hypoteční poradenství;
- pojišťovací činnost.

Banka by měla v souladu s článkem 235 Standardů EBA zajistit odpovídající střídání odhadců a stanovit maximální počet za sebou jdoucích ocenění jednotlivé nemovitosti prováděných jedním odhadcem. Jakákoli další ocenění nad tuto hranici by měla mít za následek rotaci odhadce.

Banka by měla také nastavit proces pro sledování kvality práce odhadců.

## **2.4 Ocenění**

Banka by měla v souladu se Standardy EBA zajistit, aby odhadci poskytovali nestranné, jasné, transparentní a objektivní ocenění a každé ocenění by mělo mít písemnou podobu a obsahovat potřebné údaje o procesu oceňování a oceněné nemovitosti. Ocenění by mělo být provedeno v okamžiku poskytnutí úvěru.

Ocenění by mělo být vypracováno pro účely ohodnocení zajištění banky a této bance určeno příp. adresováno s tím, že tato banka je oprávněna udělovat odhadci doporučení ohledně způsobu vypracování ocenění, ne však ohledně jeho výsledku. Za případnou způsobenou škodu je odhadce odpovědný přímo úvěrové instituci v souladu s ustanoveními občanského zákoníku, resp. zákoníku práce.

### **2.4.1 Ocenění**

Ocenění by mělo jasně uvádět, kdo si je objednal a že ocenění bylo požadováno za účelem poskytnutí úvěru, jeho změn nebo monitoringu.

Ocenění by měla být provedena (interní ocenění) nebo objednána (externí ocenění) bankou nebo agentem zajištění (v případech syndikovaných úvěrů), pokud není předmětem požadavku na dlužníka.

Jako výsledek procesu oceňování by banka měla získat pro každou nemovitou zástavu jasné a transparentní ocenění dokládající všechny hodnototvorné prvky a parametry včetně všech informací nezbytných a nutných pro snadné pochopení těchto prvků a parametrů, zejména:

- hodnota nemovité věci;
- přístupy, metodika a klíčové parametry a předpoklady ocenění;
- popis nemovitosti, včetně jejího aktuálního využití a alternativních způsobů využití, typu a kvality nemovitosti, včetně stáří a stavebně technického stavu;
- popis polohy nemovitosti, podmínek místního trhu a likvidity;
- právní a skutečné vlastnosti nemovitosti;
- environmentální či sociální faktory, faktory správy a řízení (např. energetická účinnost budov);
- jakékoli známé okolnosti, které mohou krátkodobě ovlivnit hodnotu včetně všech aspektů ovlivňujících míru (ne)jistoty ocenění a vyjádření k těmto aspektům.

Banka by měla mít k dispozici taková pravidla kontroly ocenění, aby byla schopná zajistit, že dodaná ocenění jsou úplná, srozumitelná (jasné a transparentní přístupy a předpoklady ocenění) s obezřetně stanovenými předpoklady (zejména pokud jde o výnosy, náklady a kapitalizační míru) a disponují jasnou a rozumnou identifikací srovnatelných reprezentantů použitých pro porovnání.

V ocenění by měla být uvedena informace o tom, že je vypracováno v souladu s těmito Standardy.

V případě ocenění nemovitosti sloužící jako předmět zajištění spotřebitelského úvěru musí být ocenění v souladu s § 113 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění (dále jen „**Zákon o spotřebitelském úvěru**“), zaznamenáno v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat.

Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaká hodnota je jeho výsledkem.

Součástí ocenění musí být i provedení místního šetření, jehož součástí je vnější a vnitřní prohlídka a kontrolní zaměření těch výměr staveb (především plošných), které jsou pro odhad hodnoty určující. V ocenění je odhadce povinen uvést datum místního šetření, resp. datum, ke kterému je hodnota odhadována.<sup>3</sup>

Předmětem ocenění pro potřeby zajištění obchodů věřitele nemovitými věcmi jsou vždy pouze nemovité věci, nikoliv podnikatelská činnost či výnosy z ní nebo výnosy související s provozem obchodního závodu, tj. např. ocenění obchodního závodu v souladu s § 24 Zákona o oceňování majetku apod.

Pro účely ocenění obytné nemovitosti může být hodnota posouzena prostřednictvím ocenění na bázi pokročilých statistických modelů.

## **2.5 Rizika spojená s nemovitostí a jejich vyhodnocení**

V rámci vyhodnocení rizik jsou posuzovány zejména následující okruhy problémů:

### **2.5.1 Identifikace nemovitosti pro účely zástavy**

- možnost zástavy (vznik zástavního práva);
- možnost vzniku zástavního práva k pozemkům a dokončeným stavbám, rozestavěným stavbám a rozestavěným bytovým či nebytovým jednotkám, vlastnictví díla;
- celistvost majetku;
- přístupy k nemovitostem z veřejné komunikace, po pozemcích ve vlastnictví klienta/zástavce, věcnými břemeny / služebnostmi;

---

<sup>3</sup> Ibid.



- napojení na inženýrské sítě po pozemcích ve vlastnictví klienta/zástavce nebo zajištěné věcnými břemeny / služebnostmi;
- číslo popisné/číslo evidenční – dočasnost stavby a stav v územním plánu;
- existence a soulad způsobu využití nemovitosti ve vazbě na územně plánovací dokumentaci, případná rizika ze změn v lokalitě a blízkém okolí;
- porovnání právního stavu v katastru (dle výpisu a katastrální mapy) se skutečným stavem na místě při místním šetření;
- stavby nezapsané v KN např.: stavba nebyla povolena stavebním úřadem, je užívána bez kolaudace apod.;
- rozdílnost půdorysného / objemového rozsahu stavby oproti projektové dokumentaci, zápisu v KN, nájemním smlouvám apod., kterou lze identifikovat při úkonech běžně prováděných odhadcem a kontrolním zaměřením;
- skutečné užívání stavby je v rozporu s účelem využití uvedeným v KN;
- technický stav umožňuje běžné užívání.

### **2.5.2 Vlastnické vztahy a omezení vlastnického práva**

Posouzení vlastnických vztahů a omezení vlastnického práva ke stavbám a pozemkům, k rozestavěné stavbě / nemovitosti (nemovitost ve výstavbě), riziko v podobě žaloby na určení vlastnictví, probíhající restituce majetku, exekuce apod. Vyhodnocení těchto rizik by mělo zahrnovat kontrolu výpisu z katastru nemovitostí a snímku katastrální mapy (katastr nemovitostí) s ohledem na:

- věcná břemena – omezující nemovitost nebo naopak ve prospěch oceňované nemovitosti, kontrola všech smluvních dokumentů včetně grafických příloh;
- předkupní práva – zejména s ohledem na nejasně stanovené podmínky pro uplatnění předkupního práva, privatizace provozních zařízení – dodržení lhůty účelu užívání, odkup za účetní hodnotu apod.;
- zástavní práva – zástavní práva nejsou zpravidla v hodnotě zohledněna, na jejich existenci by mělo být v ocenění vždy poukázáno.;
- kupní smlouvy a jiné nabývací tituly (především pak kolaudační rozhodnutí x souhlas, zahájení/povolení užívání, rozhodnutí o dědictví, rozhodnutí soudu apod.);
- a ostatní zapsaná práva.

Kromě zapsaných práv v katastru nemovitostí je třeba provést vyhodnocení rizik plynoucích z dalších právních předpisů v souvislosti s konkrétním omezením nemovitosti, např. ochranná pásma či zákonná věcná břemena nezapsaná v katastru nemovitostí ale plynoucí z předpisů.

Odhadci by měli provádět hodnocení z pohledu vstupního podkladu pro ocenění zástavy („technické/věcné hledisko“). Kontrola by měla být zaměřena zejména na předmět nabývacího titulu (smlouvy atd.), osoby, rizika (omezení, břemena apod.), odkladné podmínky, srozumitelnost ustanovení, podpisy, datum, přílohy apod. Kontrola platnosti, určitosti, vymahatelnosti smluv atd. a případné posouzení jiných právních rizik dle konkrétního zadání náleží právním specialistům bank.

V případě zjištění konkrétního rizika je nezbytné upozornit zástavního věřitele, nejlépe v závěru ocenění.

### **2.5.3 Nájemní smlouvy pronajímatelných prostor/pachtovní smlouvy**

Odhadci by měli provést hodnocení nájemného a reálnosti budoucích příjmů z nájemného nebo vyjádření k obvyklému nájemnému. Kontrola je zaměřena zejména na:

- standardnost smluvních vztahů;
- výši nájmu v porovnání s obvyklým nájemným pro daný typ ploch v místě a čase, typ nájemného (pevné/obratové);
- dobu nájmu – určitá/neurčitá, délku nájemního vztahu, opce, možnosti ukončení nájmu ze strany nájemce;

- % aktuálně pronajatých ploch, případně % aktuálně inkasovaného nájemného ve vztahu k nájemnému očekávanému, výpadek nájmu ve vazbě na končící smlouvy (např. 1-2 roky dopředu), identifikaci kritického roku, kdy dobíhají nájmy na dobu určitou k významnému % ploch, očekávané nájemní prázdniny u ploch nově obsazovaných;
- vyhodnocení neobsazenosti objektu ve vazbě na daný typ ploch stav místního trhu nemovitostí a předpokládaný vývoj;
- počet nájemců, kvalita (bonita) nájemců;
- nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou / neurčitou, relevantní ve vazbě na nájem bytu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku nebo nájemní smlouvy s dlouhou výpovědní dobou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele – riziko obsazeného prostoru, odčerpání nájemného na počátku nájemního vztahu; nízké nevýhodné nájemné po delší dobu nájmu apod.;
- smlouvy uzavřené v rámci ekonomicky spjaté skupiny;
- posouzení rizika existence jedné nájemní smlouvy na celou nemovitost;
- výše servisních poplatků, případná účast či spoluúčasť na úhradě nákladů spojených s náklady na provoz a údržbu či investice;
- provedení standardní kontroly nájemních smluv včetně dodatků a příloh.

#### **2.5.4 Dokumenty související s povolením stavby, uvedením do užívání**

- soulad možné zastavitelnosti pozemku ve smyslu stavebního zákona s plánovanou výstavbou;
- stavebně právní dokumentace – všechny stupně procesu územního rozhodování, ohlášení stavby, stavební povolení vydáno / nevydáno / právní moc, odvolání účastníků řízení, připravované změny projektu, dočasné stavby, stavby v území s vyhlášenou stavební uzávěrou, stavby v demoličním pásmu apod.;
- užívání stavby je v souladu se stavebním zákonem;
- projektová dokumentace, soulad se stavebně právní dokumentací.

#### **2.5.5 Územně plánovací dokumentace, zastavitelné území obce, umístění nemovitosti**

Nutno respektovat využití jednotlivých částí obce dle schváleného územního plánu, případně umístění v zastavitelném území obce. Hodnocení zejména:

- celistvosti pozemků pro výstavbu a z hlediska užívání a provozu nemovitosti;
- přístupnost pozemků z veřejné komunikace;
- soulad plánované funkce a charakteru záměru s nejbližším i širším okolím, budoucí vývoj lokality;
- dopravní dostupnost a obslužnost – dostupnost; obslužnost vnější; obslužnost vnitřní, spádová oblast;
- potenciál pro další rozvoj, zainvestovanost neboli připravenost území;
- ochranná pásma – biokoridory, vedení sítí;
- památková ochrana;
- záplavové území, území s ekologickým zatížením;
- rizika pozemku, cena pozemku;
- další omezení uspořádání území a podoby staveb plynoucí z regulačního plánu, byl-li pro danou lokalitu vydán.

#### **2.5.6 Stavební náklady a celkové náklady projektu / stavby**

V případě ocenění nemovité věci v budoucím stavu a při posuzování stavebních nákladů je žádoucí posoudit:

- komplexnost stavebních nákladů dle stupně předložené projektové dokumentace;
- rámcové porovnání jednotlivých položek stavebního rozpočtu oproti standardu;
- vyhodnocení ceny za m<sup>3</sup> OP nebo za m<sup>2</sup> zastavěné/podlahové plochy a porovnání s obvyklými ukazateli cen stavebních prací;
- specifické náklady projektu;

- v případě smlouvy o dílo u staveb většího rozsahu je kontrola zaměřena zejména na vymezení předmětu díla, vlastnictví díla, cenu díla, rozpočet stavebních nákladů, zvýšení ceny za stavební práce, TDI, způsob odsouhlasení provedených prací, způsob fakturace, pozastávky, termín realizace stavby, sankce a poplatky, bankovní záruky a garance, možnost odstoupení od smlouvy, záruční dobu na jednotlivé stavební celky vč. technologie, přílohy smlouvy o dílo apod;
- u staveb technicky náročných či většího rozsahu je doporučeno provádění Project Controllingu v potřebné podrobnosti, jehož součástí je výše uvedené.

## **2.6 Nemovitosti vhodné pro účely zástavy**

Banka by měla akceptovat jako zajištění pouze takové nemovité věci, které jsou obvykle obchodované na realitním trhu, evidovány v katastru nemovitostí, mají vyjasněné vlastnické vztahy, zástavní nebo jiná věcná práva a jejich technický stav umožňuje bezproblémové užívání. Nemovitá věc není zatížena podstatnými riziky nebo jiným omezením, jež by výrazně omezila prodej (likviditu) takové nemovitosti, případně je určuje individuálně.

Banka by měla vymezit v rámci svého oceňovacího systému nemovitosti (ne)vhodné pro účely zástavy.

Banka by měla přistupovat individuálně a obezřetně k oceňování specifického majetku, jehož součástí jsou speciální nemovité a movité věci (většinou technologie).

## **2.7 Započitatelná plocha**

V případě nemovitostí určených k bydlení je jejich výměra popsána také prostřednictvím tzv. započitatelné plochy. Započitatelná plocha by se měla stanovit přepočtem podlahové plochy konkrétní místnosti/prostoru a povoleného koeficientu v rozmezí 0%, 50% resp. 100%. Postup výpočtu započitatelné plochy je přílohou tohoto dokumentu.

# **3 SOUBOR DOPORUČENÍ**

## **3.1 Objednávání ocenění**

Objednávání odhadů by měla provádět sama banka, a to nezávisle na obchodní části banky, klientovi banky a hypotečním zprostředkovateli. Banka by měla upravit pravidla procesu objednání, vypracování a odevzdání odhadu, jakož i předávání výstupů klientům.

Úhrada nákladů na ocenění je prováděna bankou.

Ocenění se zpracovává pouze pro potřeby banky, a to v elektronické, resp. písemné podobě v členění:

- titulní strana s cenovými výstupy;
- souhrnné údaje o oceňovaných nemovitostech;
- popisy oceňovaných nemovitostí, propočty a zhodnocení jednotlivých pomocných hodnot (dle typu nemovitosti), podklady pro zpracování odhadu;
- přílohy.

## 3.2 Oceňovací přístupy

V rámci oceňování nemovitých věcí by měly být uplatněny následující přístupy:

### 3.2.1 Věcná hodnota nemovitosti

Věcná hodnota<sup>4</sup> sestává z věcné hodnoty staveb a ceny pozemků.

#### Věcná hodnota stavby

Jedná se o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

Pro účely stanovení pojistných hodnot staveb se v rekapitulaci uvede **reprodukční hodnota** (tzv. **nová hodnota**), tj. cena hlavní stavby/staveb bez odpočtu opotřebení.

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden zejména dle odpovídajícího ukazatele jednotkové ceny vztažené na 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby (Kč/m<sup>3</sup>) případně jinou měrnou jednotku. Tento ukazatel musí být v odhadu v reálné výši uveden. Výše opotřebení staveb se stanoví v % (zaokrouhлено na celá %) na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v letech) s běžnou údržbou. Pokud je stanoveno procento opotřebení stavby vyšší, je nutné zvážit přednostně vhodnost zástavy a uvést nezbytně nutné práce a jejich finanční náročnost pro uvedení stavby do stavu obvyklého užívání při běžné údržbě.

#### Hodnota pozemků

Hodnota pozemků je stanovena na základě **vyhodnocení** realizovaných prodejů a místního trhu nemovitostí, schválených cenových map obcí nebo doporučených směrných cen pozemků pro jednotlivé zóny obcí.

Při ocenění pozemků se vychází z právního stavu, technické zainvestovanosti (inženýrské sítě, komunikace apod.) a využitelnosti daných pozemků. Při uvažované budoucí zástavbě oceňovaných pozemků je žádoucí zohlednit charakter a rozsah plánované zástavby.

**Každý pozemek prochází určitými fázemi vývoje, které mají dopad na jeho hodnotu.** Např. od pozemku zemědělsky využívaného až po stavební pozemek zastavěný stavbami. Z odhadu musí být zřejmé, v jaké fázi se oceňovaný pozemek nachází ke dni ocenění a v jaké se bude nacházet po realizaci uvažovaných záměrů. Za plně zainvestovaný pozemek veřejnými inženýrskými sítěmi se považuje pozemek (standardního rozsahu dle charakteru zástavby), k jehož hranici jsou přivedeny a zprovozněny – veřejné elektrorozvody, veřejné rozvody pitné vody, veřejné rozvody splaškové a dešťové kanalizace, NT plynu a zpevněné přístupové komunikace s konečným povrchem případně sítě nebo komunikace řešené věcnými břemeny.

Dílčí pozemky, které vznikly např. rozparcelováním celé lokality, nelze považovat za plně zainvestované, pokud jsou veřejné inženýrské sítě přivedené pouze na okraj lokality.

V hodnotě pozemků je potřebné zohlednit i případné náklady na odstranění staveb určených k demolici nebo trvalých porostů, náklady k odstranění ekologických zátěží, navážek atd.

Celková věcná hodnota nemovitostí se stanoví jako součet věcné hodnoty staveb a pozemků.

### 3.2.2 Výnosový přístup k ocenění nemovitosti

Výnosový přístup je založen na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu.

Pro odhad výnosové hodnoty jsou aplikovány obecně uznávané metody oceňování příp. jejich kombinace (zejména věcná renta, dočasná renta, diskontované peněžní toky, přímá kapitalizace příp. složená výnosová metoda).

<sup>4</sup> Věcná hodnota by měla být používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu, zpravidla s menším vlivem na celý výsledek ocenění než zbývající oceňovací přístupy.

Při určení hlavních oceňovacích proměnných se vychází zejména z následujících zásad:

- Předmětem ocenění je nemovitost, jejíž (výnosová) hodnota je ovlivněna zejména polohou, typem nemovitosti, dispozičním řešením, stavebně technickým stavem (životností), standardem vybavení a výnosovým potenciálem vč. sjednaných nájemních vztahů. Posouzení všech těchto faktorů a jejich dopadu do hodnoty je nedílnou součástí odhadu výnosovým přístupem.
- Při odhadu výše nájemného je třeba vzít v úvahu pouze takový výnos, který je opakovatelně dosažitelný 3. osobou při řádném hospodaření s nemovitostí. Zohlednit je rovněž vhodné předpokládaný vývoj nájemního trhu nemovitostí. Odhadce přihlédne rovněž k míře (ne)obsazenosti v daném místě a segmentu, množství nemovitostí na trhu a jeho očekávaným změnám (např. nová výstavba, demolice apod.).
- Při analýze nájemních vztahů by měl být vyhodnocen zejména typ ploch, dobu trvání nájemního vztahu, měnu uzavřené nájemní smlouvy, výši efektivního nájemného, výši celkových nákladů na užívání prostoru nájemcem (vč. ostatních poplatků a plateb za média, resp. služby), inflační doložku. V případě maloobchodních prostor je vhodné vyhodnotit složku nájemného plynoucí z obrátu- Při ocenění zařízení pro hromadné ubytování, stacionárních zdravotnických a sociálních zařízení odhadce zohlední výnosy na pokoj, resp. lůžko.
- V případě strukturální nebo dlouho trvající neobsazenosti nemovitosti nebo její části by mělo být posouzeno, zda za stávající situace na trhu nemovitostí lze za odhadované nájemné v dohledné době prostory vůbec pronajmout.
- Odhadované náklady spojené s provozem nemovitosti musí zajistit dlouhodobé řádné hospodaření s nemovitostí bez ohledu na stávající smluvní ujednání. Je proto potřebné zohlednit veškeré budoucí náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti, tedy její správu, provoz, nutné opravy a údržbu, ztráty na nájemném, riziko nutnosti budoucí modernizace a případnou znovu obnovovací investici. Zejména u výnosových metod, které jsou založeny na předpokladu nekonečného plynutí nájemného, je nutné se v ocenění vypořádat s konečnou zbytkovou životností nemovitosti, která je dána nejen technickými, ale i ekonomickými, resp. morálními faktory.
- Odhad kapitalizační / diskontní míry musí v sobě zahrnovat dlouhodobost investičního horizontu v případě nemovitosti, vliv inflace (nominální x reálná míra), veškerá rizika (právní, technická i ekonomická). V potaz by mělo být vzato rovněž riziko spojené s očekávaným budoucím vývojem na trhu nemovitostí.

### **3.2.3 Srovnávací hodnota nemovitostí**

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

Toto porovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů odhadce, konzultací s realitními kanceláři a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Uvádí se porovnání jak celých nemovitostí (funkčních celků), tak případně cen pozemků, hladin nájmu uvažovaných ve výnosovém ocenění, cen započitatelných ploch za 1 m<sup>2</sup> apod.

V odhadu musí být uvedeny zdroje informací, druh, poloha, porovnávané charakteristiky a hodnoty porovnávaných nemovitostí.

Při používání vlastních i cizích databází cen musí odhadce vždy zvažovat aktuálnost použití ceny k datu ocenění.

Pro běžné nemovitosti (RD, byty, pozemky apod.) je nutné při srovnávací metodě respektovat porovnatelnou lokalitu porovnávaných nemovitostí, tj. není možné porovnávat nemovitosti z jiných měst, odlišných lokalit apod.

V rámci srovnávací metody se zhodnotí výhody, nevýhody, obchodovatelnost oceňovaných nemovitostí a jejich vhodnost pro zástavu.

Ve srovnávací hodnotě by měly být zohledněny existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny oceňovaných nemovitostí dosažené např. při běžném prodeji.

### **3.3 Obsah odhadu a podklady pro ocenění**

#### **3.3.1 Obsah elektronické/listinné formy odhadů**

**Základní součástí odhadu je přesná identifikace nemovitostí** (stávající, případně budoucí stav), které jsou předmětem ocenění.

Titulní strana odhadu by měla obsahovat min. základní identifikační údaje: číslo odhadu, název (typ nemovitosti) a adresa, účel odhadu, objednatel a zpracovatele, počet stran, datum, ke kterému je odhad proveden, datum vyhotovení a údaje pro elektronické odeslání (údaje pro el. odeslání jsou povinné pouze pro vybrané banky).

Bance se předává odhad elektronicky (přímo), případně na vyžádání v jednom písemném vyhotovení (např. prostřednictvím klienta), které musí být nerozebíratelně spojeno. Každé písemné vyhotovení odhadu odhadce originálně podepíše, případně opatří razítkem. V odhadu zpracovaném právníkem osobou musí být uvedena odpovědná osoba zpracovatele. Elektronická a písemná verze se nesmí obsahově lišit. Banka může použít rovněž plně elektronické aplikace (systémy) s úplnou auditovatelností všech informací.

Každý odhad by měl být zpracován tak, aby banka získala maximum informací k oceňovaným nemovitostem na minimálním počtu stránek.

Předmětem ocenění jsou stavby hlavní nebo samostatné jednotky, garáže, vedlejší stavby (které mají podstatnější vliv na odhad hodnoty, tj. zejména rozsáhlejší stavby s kvalitní konstrukcí, případně s možným výnosem), rozhodující inženýrské sítě, venkovní úpravy (např. komunikace a zpevněná plocha v rámci oceňovaného areálu) a pozemky. Ostatní součásti a příslušenství staveb a pozemků (běžné inženýrské sítě, studny, venkovní úpravy a trvalé porosty), které nejsou předmětem dílčích (pomocných) ocenění by měly být uvedeny a jednoduše popsány (stručně uveden zejména rozsah, konstrukce a stav) v popisné části odhadu a zohledněn jejich vliv na odhad hodnoty.

**U vybraných developerských projektů se preferují hromadné odhady (jeden odhad) na soubory jednotek, pozemků a rodinných domů např. při výstavbě a rozprodeji novostaveb.**

#### **3.3.2 Podklady pro zpracování odhadu**

Použité podklady při zpracování odhadu by měly být uvedeny v popisné nebo jiné části odhadu včetně přesné identifikace jednotlivých podkladů, pokud není využita elektronická aplikace (systém) s úplnou auditovatelností způsobu a úplnosti příloh v elektronické podobě.

Podklady, které by měly být součástí odhadu ve formě připojených příloh:

- kopie aktuálního výpisu z katastru nemovitostí (LV) - pro odhad je akceptován i LV pořízený pomocí placeného dálkového přístupu;
- kopie aktuálního snímku katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků a staveb (grafické zvýraznění);
- kopie schváleného a odsouhlaseného geometrického plánu KN, pokud tento není dosud zakreslen do katastrální mapy;
- plánec polohy nemovitosti v obci s vyznačením místa (grafické zvýraznění) oceňovaných nemovitostí;
- minimálně dvě barevné charakteristické fotografie (přední a zadní strany) hlavní stavby nebo jedna fotografie budovy s oceňovaným bytem nebo pozemku a fotografie interiéru staveb, stav ke dni ocenění.

Při zpracování odhadů zaměstnanci banky nemusí být povinné přílohy (zejména LV, GP a snímek katastrální mapy součástí odhadu), jsou-li již ve složce klienta.

Ostatní podklady pro ocenění tvoří zejména:

- nabývací tituly – kupní smlouvy, rozhodnutí o dědictví, dražbě, smlouvy o smlouvách budoucích kupních apod. u bytových a nebytových jednotek pak Prohlášení vlastníka (příp. Smlouva o výstavbě) nebo jeho rozhodné části;
- základní projektová dokumentace staveb – technická zpráva, situace, půdorysy, řezy;

- rozpočty a propočty nákladů;
- stavebně právní dokumentace – k povolení/ohlášení stavby a povolení užívání stavby;
- smlouva o dílo u výstavby;
- informace o schválené územně plánovací dokumentaci (např. dotčený výsek územního plánu obce nebo regulačního plánu – pouze pokud není schválena již vyšší forma dokumentace v územním a stavebním řízení);
- veškeré existující nájemní/pachtovní smlouvy, přehled nájemních/pachtovních vztahů;
- smlouvy o věcných břemenech a jiných zatíženích oceňovaných nemovitostí;
- smlouvy – pojistné, o správě nemovitosti;
- přiznání k dani z nemovitosti;
- oceňovací literatura;
- schválené cenové mapy obcí;
- realitní časopisy, publikace a informace z realitního trhu, stanoviska realitní kanceláře;
- výsledky místního šetření;

### **3.3.3 Místní šetření**

Místní šetření – prohlídku oceňovaných nemovitostí by měl odhadce provést vždy a osobně.

Odhad se obvykle provádí ke dni místního šetření.

Odhadce při místním šetření provede zejména – ověření předložených podkladů a porovnání se skutečností, identifikaci staveb s pozemky, zdokumentování rozměrů, konstrukčních a dispozičních řešení, vybavení, stáří a pohledově technického stavu staveb, ověření užívání nemovitosti, zdokumentování všech, součástí a příslušenství nemovitostí, vedlejších staveb, zhodnocení vazeb na okolí včetně posouzení přístupu z veřejné komunikace, fotodokumentaci.

### **3.3.4 Popis nemovitostí**

**Místopis nemovitostí** – adresa (obec, ulice, čísla staveb), podrobný popis polohy nemovitosti v obci, dostupnost centra, občanské vybavenosti a dopravy, charakter okolní zástavby, napojení na inženýrské sítě a komunikace, tvar pozemku, orientace ke světovým stranám, využitelnost pozemku a možnosti jeho rozšíření, popis rizik a omezení – věcná břemena a jiná práva, ochranná pásma, vliv radonu, vztah k územnímu a regulačnímu plánu obce apod. V popisu by měl být uveden charakter obce (město nebo obec) a počet obyvatel (např. dle lexikonu obcí).

**Popis jednotlivých oceňovaných staveb** – popis užívání a obsazenosti stavby (stávajícího, příp. minulého a uvažovaného užívání), porovnání užívání se stavebně-právním stavem, popis dispozičního řešení jednotlivých podlaží, popis konstrukčního řešení a vybavení stavby a jednotlivých podlaží, popis technického stavu a údržby, specifikace a rozsah zjištěných závad. Určení stáří a opotřebení, popis prováděných přístaveb, nástaveb, vestaveb, rekonstrukcí, modernizací a oprav.

Stanovení hlavních výměr – zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží (případně i dalších) v případě potřeby obestavěného prostoru (součet obestavěného prostoru srovnatelné tloušťky základů, spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení), podlahových ploch rozhodných pro výnosové ocenění a podlahových ploch bytů a nebytových prostor, započitatelných, resp. užitných ploch. Popis počtu bytových a nebytových jednotek s charakteristikou velikosti a vybavenosti (např. 2+1, kategorie I) - platí pro všechny typy nemovitostí s byty a provozní budovy, které jsou určeny (nebo mohou být) k rozprodeji po jednotkách.

Stavby, jejich části nebo příslušenství, nacházející se na pozemcích jiného vlastníka, by měly být v odhadu přehledně uvedeny a popsány.

U rozestavěných staveb (novostavby, přístavby, nástavby, vestavby a rekonstrukce) se provede popis současného stavu, stanoví se odhad stupně rozestavěnosti v % a zhodnotí se, zda stavba plynule pokračuje nebo je zastavena a jak přibližně dlouho. Popis nedokončených konstrukcí a vybavení se provede podle schválené projektové dokumentace. U rekonstrukcí a stavebních úprav, které vyžadují demolice a demontáže některých konstrukcí a vybavení by měl být popsán jejich rozsah a stav stavby po jejich provedení, tj. v době min. stavebního rozsahu stavby. Vždy je nutno zkoumat, zda výstavba / stavební úpravy probíhají v souladu se schválenou projektovou dokumentací.



**Popis pozemků** – uvedení údajů z výpisu z katastru nemovitostí, cenových map, popis skutečného užívání, uvedení výměr rozhodných pro ocenění, zainvestovanost (inženýrské sítě, komunikace atd.), charakter a rozsah stávající nebo uvažované zástavby, vazby na územní a regulační plány obcí. Předmětem popisu a rekapitulací odhadu musí být všechny pozemky, které budou předmětem zástavy, tj. např. i přilehlé zahrady, jiné zemědělské, lesní a ostatní pozemky, přístupové cesty ve vlastnictví atd.

Vlastnictví přístupových pozemků – zde se uvede, zda jsou přístupové pozemky ve vlastnictví státu (obce), pokud ne, tak se uvede, komu pozemky patří, jejich přesné katastrální označení a do přílohy je vhodné přidat výpis z katastru nemovitostí pořízený dálkovým neplaceným přístupem. Dále musí být v odhadu navrženo, jakým způsobem je nebo bude přístup k zastavovaným nemovitostem ošetřen. Příjezdovou pozemní komunikaci vyznačí odhadce v katastrální mapě nebo jinak definuje (uvedením příslušných parcelních čísel). Všechny podklady použité k vyjádření o zajištění přístupu se stávají povinnou součástí příslušného ocenění.

**Stručný popis příslušenství nemovitostí** – vedlejších staveb, studní, venkovních úprav, inženýrských sítí, trvalých porostů apod. Proveďte se stručný popis druhu, provedení, množství, stáří a stavu i v případě, že tato příslušenství nejsou předmětem dílčích ocenění.

Při nejasném rozsahu oceňovaného a popisovaného majetku, který má být nebo již je předmětem zástavy je nutné konzultovat rozsah s bankou.

Při uvádění strukturovaných popisných parametrů by se mělo vždy vycházet z převažujícího provedení/vlastnosti.

### **3.3.5 Prověření postupu výstavby**

Prověření postupu výstavby se provádí u nemovitostí, u kterých probíhá výstavba (novostavba, rekonstrukce apod.) a u kterých bylo již zpracováno základní ocenění – odhad obvyklé ceny stávajícího a budoucího stavu nemovitostí.

Prověřuje se stav stavby ke dni prohlídky, rozestavěnost celková i dílčích konstrukcí, vybavení a příslušenství, plynulý postup stavby, soulad s projektovou dokumentací a povolením SÚ a plnění termínů stavby.

V rámci stavby lze hodnotit pouze stavebně zabudované konstrukce, materiály a vybavení (nelze uvažovat konstrukce, materiály a vybavení na skladě, ve výrobě apod.).

Popis stavu stavby a ocenění v obvyklé ceně ke dni prohlídky se provádí formou vyplnění Protokolu/Zprávy o stavu stavby/výstavby/rekonstrukce) - doplněného pro dané fáze výstavby aktuální fotodokumentací, příp. přímo zápisem do systému banky doplněného o fotodokumentaci z místního šetření dohlídky.

V rámci Protokolu/Zprávy o stavu stavby se uvádí odhad hodnoty stávajícího stavu celé oceňované nemovitosti (tj. např. hlavní stavby včetně příslušenství a pozemků).

Protokoly se předávají a autorizují stejným způsobem jako odhady, tj. v elektronické a tištěné verzi, dle požadavku banky. Banka může použít rovněž plně elektronické aplikace (systémy) s úplnou auditovatelností všech informací.



## 4 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ, PRÁVNÍ PŘEDPISY

Tyto Standardy se týkají zejména ocenění vypracovaných externím odhadcem. V případě interních ocenění se použijí přiměřeně.

Tímto vydáním Standardů se ruší předchozí vydání Standardů oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí z roku 2016.

### 4.1 Související právní předpisy

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
2. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění
3. Vyhláška č. 2/2019 Sb., o evidenci krytých bloků, v platném znění
4. Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013, o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky
5. Vyhláška ČNB č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, v platném znění
6. Úřední sdělení ČNB ze dne 16. června 2015 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí
7. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
8. Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění
9. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
10. Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění
11. Mezinárodní norma ČSN EN ISO/IEC 17024
12. European Banking Authority: Guidelines on loan origination and monitoring – Final Report – EBA/GL/2020/06 z 29.5.2020
13. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
14. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění

**Příloha č. 1**

**Započitatelná plocha**

**plocha podlahová – místností/prostor**

- je to každá plocha ohraničená vnitřními stěnami (bez ploch vnitřních příček);
- měří se v m<sup>2</sup> ve výši podlahy a zaokrouhuje se na 2 desetinná místa;
- do podlahové plochy se započítávají např. plochy zastavěné kuchyňskými linkami, vestavěnými skříněmi, topnými tělesy, popř. kotli;
- do podlahové plochy se nezapočítávají volné plochy dveřních a okenních ústupků, plochy komínů, instalačních šachet a světlíků.

**plocha započitatelná** – stanoví se přepočtem podlahové plochy konkrétní místnosti/prostoru a povoleného koeficientu (viz následující tabulka).

**Na základě započitatelné plochy se provádí základní propočty při odhadu hodnoty.  
pro budovy se počítá z:**

- ploch místností, které jsou uvnitř budovy hlavní;
- rozlišují se místnosti k vlastnímu bydlení, místnosti ostatní – sauny, technické místnosti apod. a místnosti určené k podnikání (živnostenská provozovna – kancelář, obchod apod.);
- ploch lodžii, balkónů, teras;
  - pro jednotky se počítá z: ploch místností vlastní jednotky („pod uzamčením“);
  - ploch místností – příslušenství mimo jednotku;
  - ploch lodžii, balkónů, teras.

**Přehled místností/prostor, jejich započitatelné plochy v %**

Typ místnosti/prostoru	Započitatelná plocha z podl.plochy
<b>obytná/hlavní místnost</b> + místnosti související např. sociální zařízení. (mimo níže uvedené)	100 %
<b>místnosti se zkoseným stropem</b> v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%
<b>místnosti se zkoseným stropem</b> v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%
<b>galerie</b> , ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50 %
<b>schodiště</b> (platí i pro podesty, výtahy) - samostatné vnitřní – započitatelné pouze 1x	100% jen 1x
<b>schodiště</b> – otevřené schodiště v místnosti - je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	0%
<b>komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod.</b> - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100%
<b>komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod.</b> – mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50%
<b>zimní zahrada</b> (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%
<b>balkon, lodžie, terasa</b> (pochozí střecha) - maximálně však 20 % z podl.pl. bytu	50%
<b>garáže a garážové stání</b> – v budovách /patřící k jednotkám – počítají se samostatně dle počtu stání	0%
<b>průjezdy budovou</b> , ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako garážové stání)	0%
<b>místností stavebně neupravené</b>	0%

Prostory, které nejsou uvedené v tabulce, se do započitatelné plochy nepromítají.

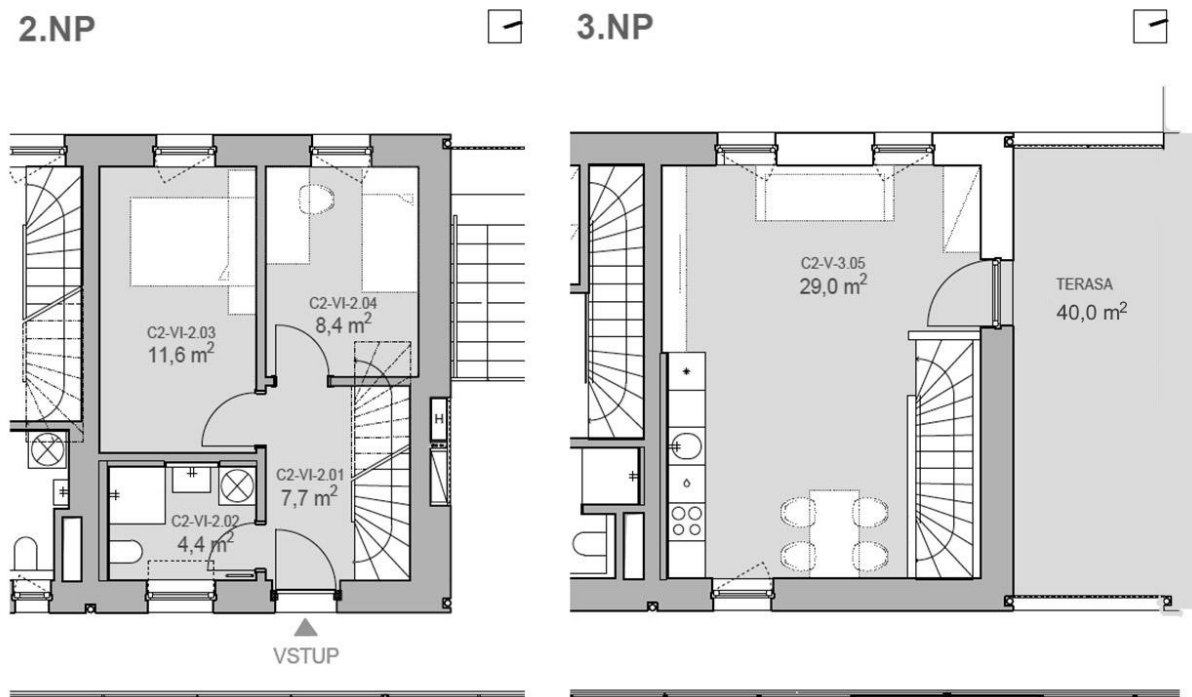
**Vysvětlivky:**

- za místnost se zkoseným stropem se považuje místnost s převažujícím zkosením min. 1 stěny;
- za galerii/vložené podlaží se považuje využitelný prostor ohraničený pevně zabudovanou stropní/střešní konstrukcí. Z galerie nejsou přístupné další obytné místnosti a min. světlá výška galerie je 1,7 m (v nejvyšším bodě def. prostoru např. přiznaná vrcholová vaznice, podhled,);
- za terasu je považována pochozí plochá střeška přístupná z jiné místnosti (za terasu není považována upravená plocha na rostlém terénu/pozemku);
- za stavebně neupravené místnosti se považují takové, které mají prašnou podlahu nebo neupravené povrchy stěn a nejsou odvětrané.

**Do podlahových ploch a následně započitatelné plochy se nezapočítává:**

- prostor vstupu do budov (např. RD), pokud se nejedná o stavebně uzavřený prostor ze 4 stran;
- společné prostory v budovách rozdělených na jednotky – pavlače, chodby, schodiště, kočárkárny apod.;
- místnosti a prostory ve vedlejších stavbách, samostatných garážích, sklenících apod.;
- venkovní prostory – např. terasy na terénu, venkovní schody, venkovní bazény;
- garáž (jedná se o vestavěnou garáž, garáž provozně s hlavním objektem propojenou/nepropojenou, nebo jedná-li se o garážové stání v/mimo obytný dům) – oceňuje se vždy samostatně.

**Příklad výpočtu započitatelné plochy bytu:**



Příslušenstvím bytu je sklep v 1.PP o podlahové ploše 3 m<sup>2</sup>.

Podlaží	Místnost	Plocha ohraničená vnitřními stěnami v m <sup>2</sup>	Koeficient započitatelné plochy	Započitatelná plocha v m <sup>2</sup>
1.PP	sklep	3,00	50%	1,50
2.NP	C2-VI-2.01	7,70	100%	7,70
2.NP	C2-VI-2.02	4,40	100%	4,40
2.NP	C2-VI-2.03	11,60	100%	11,60
2.NP	C2-VI-2.04	8,40	100%	8,40
3.NP	C2-V-3.05	29,00	100%	29,00
<b>Součet za byt</b>		<b>64,10</b>		<b>62,60</b>
3.NP	terasa	40,00	50%	20,00
20 % součtu za byt:				12,52
<b>Započitatelná plocha terasy:</b>				<b>12,52</b>
<b>Celková započitatelná plocha:</b>				<b>75,12</b>