KONFERENCE SOUDNÍCH ZNALCŮ

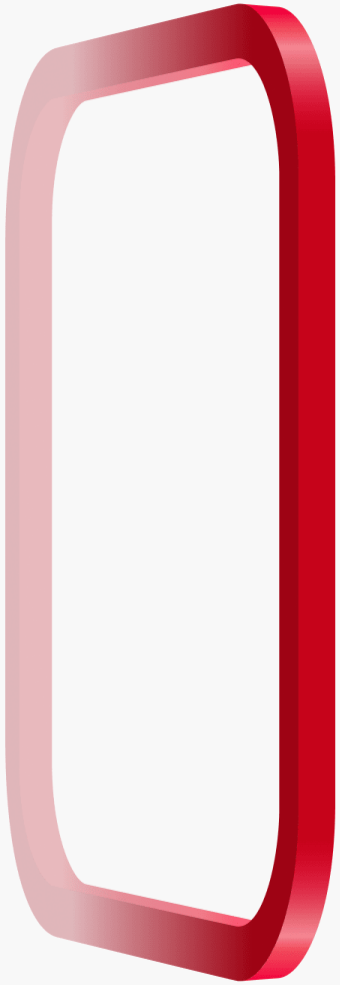
Expert Forensic Sciences

Mikulov 22.1.-23.1. 2026

SPECIFIKA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY

Leona Bradáčová
Michal Krebs

KB



OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ ÚČELY

HLAVNÍ OBLASTI

- Oceňování nemovitostí tvořících zajištění obchodu banky a vyhodnocení rizik (rezidenční a komerční nemovitosti)
- Provádění kontroly výstavby – project controllig
- Monitoring jednotlivých segmentů trhu dle požadavku regulátora (např. transakce a jejich podmínky, dosahované/obvyklé nájemné, rizika a parametry trhu atd.)
- Implementace požadavků regulátorů (ECB, ČNB, Basel III, audit)
- Sekundární oceňování – kontrola standardních ocenění prostřednictvím modelů
- Přeceňování nemovitého portfolia – BASEL II, III
- ESG problematika

LEGISLATIVNÍ RÁMEC PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO ZAJIŠTĚNÍ

POŽADAVKY LEGISLATIVY, REGULÁTORA A DALŠÍ ZDROJE

Ocenění nemovitostí pro účely zajištění vychází z mezinárodních norem a českého práva, které upravuje zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a další související předpisy:

1. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
3. nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 575/2013, o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky
4. vyhláška ČNB č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a ob-chodníků s cennými papíry,
5. úřední sdělení ČNB ze dne 16. června 2015 – Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí
6. stavební zákon č. 283/2021 Sb., vyhláška č. 131/2024 Sb. (o dokumentaci staveb) , č. 149/2024 Sb. (o provedení některých ustanovení), a změny zákon č. 437/2024 Sb.,
7. zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
8. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
9. zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
10. České a mezinárodní technické normy
11. standardy Evropského orgánu pro bankovnictví ve znění Consultation Paper on Draft Regulatory Technical Standards
12. Standardy ČBA – Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, 12/2021
13. International Valuation Standards (IVS) 01/2025
14. EBA GL – EBA/GL/2020/06 Obecné pokyny k poskytování a sledování úvěrů
15. IPMS – International Property Measurement Standards: All Buildings
16. TeGoVa – European Valuation Standards (10th edition – 2025); TEGOVA – The European Group of Valuer´s Associations
17. Interní metodické předpisy banky (zahrnují implementaci požadavků regulátorů trhu ECB, ČNB, auditu) aj.

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

V kontextu konkrétní legislativní úpravy státu, metodické úpravy konkrétní banky, identifikovaných rizik, druhu majetku, jsou v praxi používány například:

- Obvyklá cena
- Tržní hodnota

- Hodnota zajišťovacího prostředku (HZP)
- Zástavní hodnota
- Property value
- Mortgage lending value (MLV)

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

DEFINICE 1.část

Obvyklá cena

- *Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim..*
- *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Tržní hodnota

- *Tržní hodnotou se 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 tísni.*
- *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.*

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

DEFINICE 2.část

Hodnota zajišťovacího prostředku (HZP)

Vychází z § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 113, odst. 3 zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, resp. § 29 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech:

Hodnota zajištění (hodnota nemovitosti) se stanoví jako obvyklá cena s vyhodnocením rizik. V případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit, se hodnota zajištění stanoví jako tržní hodnota na bázi atributů obvyklé ceny (s využitím obvyklých vstupních hodnot, informací, posouzení zjištěných rizik atd.).

Předpokladem stanovení hodnoty zajišťovacího prostředku je její opakovatelná dosažitelnost na nezávislém realitním trhu.

Zástavní hodnota

Jedná se o pojem uvedený v § 29 zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb.:

(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitých věcí stanoví emitent krytých dluhopisů. Emitent krytých dluhopisů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitých věcí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2.

(2) Zastavené nemovité věci se oceňují cenou obvyklou nebo tržní hodnotou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- *trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovité věci*
- *výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitou věcí*
- *práv a závad s nemovitou věcí spojených a*
- *místních podmínek trhu s nemovitými věcmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitých věcí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou nebo tržní hodnotu.

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

DEFINICE 3.část

Property value - 1.část

„Hodnota nemovitosti“ znamená/představuje hodnotu obytné nemovitosti nebo komerční nemovitosti stanovenou v souladu s článkem 229 (1).

Článek 229: Zásady oceňování způsobilého kolaterálu jiného než finančního kolaterálu

1. Oceňování nemovitosti musí splňovat všechny tyto požadavky:

a) hodnotu odhaduje nezávislý odhadce, který má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti, aby mohl provést ocenění, a to nezávisle na procesu nabývání zástavních práv, zpracování úvěru a rozhodování o úvěru v dané instituci;

b) hodnota se odhaduje za použití obezřetně konzervativních kritérií oceňování, která splňují všechny tyto požadavky:

   i. Hodnota nezahrnuje očekávání týkající se zvyšování cen;

   ii. Hodnota je upravena tak, aby zohledňovala možnost, že současná tržní hodnota je výrazně vyšší než hodnota, která by byla udržitelná po celou dobu trvání úvěru;

c) hodnota je zdokumentována transparentním a jasným způsobem;

d) hodnota není vyšší než tržní hodnota nemovitosti, pokud lze tuto tržní hodnotu určit;

e) dochází-li k přecenění nemovitosti, hodnota nemovitosti nepřekračuje průměrnou hodnotu „určenou“ pro tuto nemovitost, nebo pro srovnatelnou nemovitost za posledních šest let v případě rezidenční nemovitosti, nebo osm let v případě komerční nemovitosti, nebo hodnotu při poskytnutí úvěru podle toho, která z těchto hodnot je vyšší.

Pro účely výpočtu průměrné hodnoty použijí instituce průměr hodnot nemovitosti zaznamenaných ve stejných intervalech a referenční období musí zahrnovat alespoň tři datové body.

Zdroj: *Nařízení evropského parlamentu a rady EU č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012*

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

DEFINICE 4.část

Property value – 2.část

Instituce mohou pro účely výpočtu průměrné hodnoty použít výsledky sledování hodnoty nemovitosti v souladu s čl. 208 odst. 3. Hodnota nemovitosti může tuto průměrnou hodnotu nebo případně hodnotu při poskytnutí úvěru překročit v případě úprav nemovitosti, které jednoznačně zvyšují její hodnotu, jako je například snížení energetické náročnosti budovy nebo bytové jednotky, nebo zlepšení jejích odolnosti, ochrany a přizpůsobování se fyzickým rizikům. Hodnota nemovitosti se neupravuje směrem nahoru, pokud instituce nemají dostatečné údaje k výpočtu průměrné hodnoty, s výjimkou případůp, kdy nárůst hodnoty vychází z úprav, které jednoznačně zvyšují její hodnotu.

Ocenění nemovitosti zohledňuje veškeré přednostní nároky ve vztahu k této nemovitosti, ledaže je přednostní nárok zohledněn při výpočtu hrubého objemu expozice podle čl. 124 odst. 6 písm. C), nebo jako snížení výše 55% hodnoty nemovitosti podle čl. 125 odst 1 nebo čl. 126 odst. 1 a případně odráží výsledky sledování požadovaného podle čl. 208 odst. 3.

Zdroj: *Nařízení evropského parlamentu a rady EU č. 575/2013 ze dne 26. června 2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a o změně nařízení (EU) č. 648/2012*

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

DEFINICE 5.část

Mortgage lending value (MLV)

- Je jednou z nejznámějších aplikací a zavedeným základem pro dlouhodobě udržitelnou hodnotu.
- Ačkoli není zahrnuta v mezinárodních oceňovacích standardech, je definována v legislativě některých zemí.
- Používá se zejména při výpočtu základního kapitálu. Definice je uvedena v nařízení Evropské unie o kapitálových požadavcích (EU) č. 575/2013 (CRR III), článek 4(74) jako:

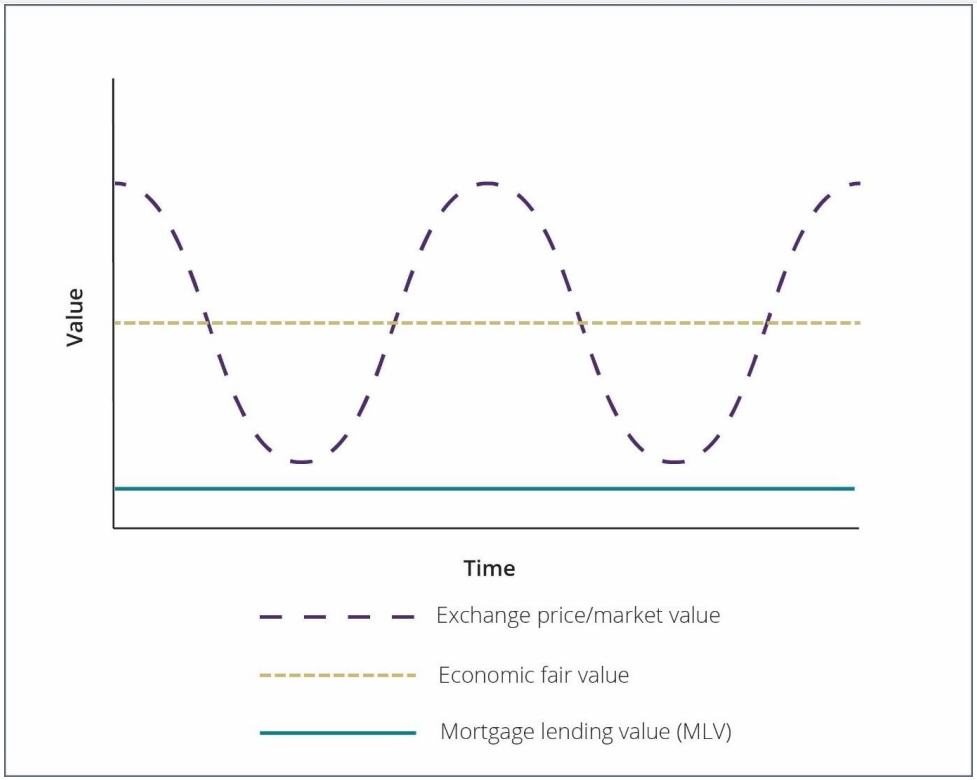
  „Hodnota nemovitého majetku stanovená obezřetným posouzením budoucí prodejnosti nemovitosti s přihlédnutím k dlouhodobým udržitelným aspektům nemovitosti, běžným a místním tržním podmínkám, současnému využití a alternativním vhodným využitím nemovitosti“.

- Německé hypoteční banky mají patrně nejzavedenější soubor pokynů pro provádění oceňování MLV viz zákon o „záložních - hypotečních“ bankách z roku 2005 (Pfandbriefgesetz (PfandBG)) a nařízení o stanovení „hypoteční“ hodnoty nemovitostí (Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)) z 1. srpna 2006.

Zdroj: *Bank lending valuations: Basel 3.1 prudently conservative valuation criteria adjustments, RICS practice information, global; 1st edition, September 2025*

Technical author: Neil Crosby (University of Reading)

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE



Graf: Zjednodušený pohled na různé přístupy k dlouhodobě udržitelné hodnotě

Zdroj: Bank lending valuations: Basel 3.1 prudently conservative valuation criteria adjustments, RICS practice information, global; 1st edition, September 2025

Technical author: Neil Crosby (University of Reading)

HODNOTA NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ZAJIŠTĚNÍ V BANCE

VYUŽITÍ V PRAXI

- Schvalování a poskytování úvěrů dle typu nemovitosti a obchodu
- Parametr LTV (Loan to Value) - poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti (regulace ČNB, pravidla banky a podmínky sledování /monitoringu s klientem)
- Výpočet základního kapitálu banky
- Krytí HZL (hypotečních zástavních listů)
- Tvorba opravných položek v případě selhání úvěru - realizace zástavy

ZÁKLADNÍ PRINCIPY PŘI OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ SEKTOR

- Banka při zajištění úvěru nemovitostí stanovuje hodnotu nemovitosti a ošetřuje zjištěná rizika související s nemovitostí a její zástavou.
- Nezávislost odhadce na nemovitosti, transakci a účastnících transakce
- Ocenění je nezávislé na obchodních útvarech banky a klientovi (požadavek regulátora).
- Úhrada ocenění bankou je nezávislá na výši hodnoty stanovené v ocenění, výsledku vyhodnocení rizik.
- Veškeré údaje, vstupy a parametry ve výpočtech a analýzách, využité podklady a zdroje dat použité pro ocenění musí být přezkoumatelné, doložitelné, ověřitelné. Nedílnou součástí ocenění jsou vstupy a podklady, které jsou pro výsledné ocenění a jeho správnou interpretaci podstatné.

ZÁKLADNÍ PRINCIPY PŘI OCEŇOVÁNÍ PRO BANKOVNÍ SEKTOR

VHODNOST NEMOVITOSTI DO ZAJIŠTĚNÍ – OBECNÉ PRINCIPY

Předmětem ocenění pro potřeby zajištění aktivních obchodů banky jsou vždy nemovitosti, nikoliv podnikatelská činnost související s provozem tj. tržní ocenění podniku. Pro zajištění není přípustné oceňovat „going concern“.

Obecně je pro zajištění vhodná nemovitost, která:

- Je evidována v katastru nemovitostí
- Má vyjasněny vlastnické vztahy, zástavní práva
- Právní stav nemovitosti je v souladu se skutečným stavem
- Rozsah zajištění (pozemky a stavby) tvoří jednotný funkční celek
- Její technický stav umožňuje bezproblémové užívání z dlouhodobé perspektivy
- K nemovitosti je zajištěn přístup z veřejné komunikace, napojení na inženýrské sítě
- Je postavena na vlastních nebo současně zastavovaných pozemcích
- Není zatížena podstatnými riziky nebo jiným omezením, jenž by výrazně omezilo prodej takové nemovitosti, např. rizika lokality, místního trhu, nájemních vztahů, povolení a užívání staveb, velikosti, možnost alternativního využití, …
- Nejedná se o jednoúčelovou nemovitost

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

OBECNÝ PŘEHLED

Přehled základních oblastí sledovaných rizik:

1. Právní stav nemovitosti vyplývající ze zápisu v katastru nemovitostí
2. Právní stav nemovitosti – nezapsaný v katastru nemovitostí
3. Rizika spojená s lokalitou
4. Výstavba a povolení záměru
5. Technický stav nemovitosti
6. Nájemní vztahy a obsazenost budovy
7. ESG, Průkaz energetické náročnosti budovy PENB

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

ČÁST 1.

1.	Právní stav nemovitosti vyplývající ze zápisu v katastru nemovitostí):
1.1	Stavba není součástí pozemku – rozdílné vlastnictví stavby a pozemku.
1.2	Nemovitost (stavba, pozemek, jednotka atd.) není řádně zapsána v katastru nemovitostí.
1.3	Na pozemku se nachází stavba/stavby, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí.
1.4	Na pozemku se nachází zapsaná stavba bez vlastnického práva (bez vlastního výpisu z katastru nemovitostí).
1.5	Skutečné využití stavby je v rozporu s údajem v katastru nemovitostí. (1.5)
1.6	Věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) zapsaná v katastru nemovitostí (část B1 – ve prospěch).
1.7	Věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) zapsaná v katastru nemovitostí (část C – k tíži).
1.8	Zástavní právo k nemovitosti.
1.9	Skutečný stav nemovitosti není v souladu se zákresem v katastrální mapě.
1.10	Část nemovitosti (stavby) se nachází na sousedním pozemku jiného vlastníka.
1.11	Stavby zapsané samostatně v katastru nemovitostí a zapsané na vlastních pozemcích jsou ve skutečnosti funkčně a provozně propojené.
1.12	Část nemovitosti je přídatném spoluvlastnictví nebo podílovém spoluvlastnictví.
1.13	Právo stavby zapsané v katastru nemovitostí.
1.14	Dočasná stavba zapsaná v katastru nemovitostí.
1.15	Jiná rizika spojená se zápisem v katastru nemovitostí.

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

ČÁST 2.

2.	**Právní stav nemovitosti – nezapsaný v katastru nemovitostí (vyplývající z podkladů doložených klientem):**
2.1	Skutečné využití stavby je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.
2.2	Přístup k nemovitosti není přímo z veřejné komunikace, není přes vlastní pozemek, není zajištěn věcnými břemeny, není právně zajištěn atd.
2.3	Riziko spojené s připojením k inženýrským sítím.
2.4	Věcná břemena (služebnosti a reálná břemena) nezapsané v katastru nemovitostí.
2.5	Na nemovitosti se nachází fotovoltaická elektrárna (FVE).
2.6	Právo stavby dosud nezapsané v katastru nemovitostí.
2.7	Dočasné stavby nebo budovy (stavební právo nebo občanské právo).
2.8	Omezení transakcí s majetkem související s využíváním veřejných prostředků, dotací apod..
2.9	Jiná právní rizika.
3.	**Rizika spojená s lokalitou:**
3.1	Nevýhodná poloha nemovitosti s ohledem na účel využití.
3.2	Umístění nemovitosti v lokalitě s negativními vlivy (např. hluk, demografické vlivy, výroba aj.).
3.3	Omezené možnosti parkování v lokalitě.
3.4	Dostupnost dopravy (například veřejná doprava nebo nákladní doprava).
3.5	Konkurence a neobsazenost.
3.6	Nadměrně velká nemovitost v dané lokalitě s ohledem na účel využití.
3.7	Záplavová oblast.
3.8	Chráněná oblast např. kulturního/přírodního dědictví, liniových staveb, vodních zdrojů atd.
3.9	Negativní demografická perspektiva.
3.10	Jiná rizika související s lokalitou.

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

ČÁST 3.

4.	Výstavba a povolení záměru:
4.1	Pozemek bez územního rozhodnutí / stavebního povolení / povolení záměru, projektová dokumentace pro povolení není připravena.
4.2	Pozemek bez územního rozhodnutí / stavebního povolení/ povolení záměru, projektová dokumentace pro povolení je připravena.
4.3	Plánovaná výstavba s územním rozhodnutím / stavebním povolením/ povolením záměru, která zatím nebyla zahájena nebo je ve výstavbě, stavba ještě není zapsána v katastru nemovitostí.
4.4	Rekonstrukce s nezbytným stavebním povolením / povolením záměru pro stavební úpravy.
4.5	Předložené stavební povolení/ povolení záměru, projektová dokumentace/geometrický plán byly předloženy bez schválení (razítko ověření).
4.6	Probíhající výstavba/rekonstrukce bez vydané Změny stavby před jejím dokončením.
4.7	Smlouva o dílo na stavební práce (pokud vyplývá riziko nebo není doložena).
4.8	Náklady na projekt / stavební náklady.
4.9	Nemovitost v režimu zkušebního provozu / předčasného užívání.
4.10	Dokončená nemovitost bez kolaudačního rozhodnutí, dosud nezapsaná v katastru nemovitostí.
4.11	Dokončená nemovitost s kolaudačním rozhodnutím, dosud nezapsaná v katastru nemovitostí.
4.12	V případě financování výstavby doporučujeme provádět Project controlling.
4.13	Jiná rizika související s výstavbou.

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

ČÁST 4.

5.	**Technický stav nemovitosti:**
5.1	Zhoršený/špatný/nevyhovující technický stav.
5.2	Očekávaný nárůst provozních nákladů (OPEX) nebo investičních nákladů (CAPEX) v příštích letech.
5.3	Dlouhodobě nevyužívaná nemovitost.
5.4	Nemovitost ve výstavbě po dlouhou dobu.
5.5	Předložená technická zpráva due diligence nebo jiný odborný report.
5.6	Jednoúčelová nemovitost s obtížným alternativním využitím.
5.7	Specifické využití způsobuje rychlé zhoršení technického stavu stavby.
5.8	Brownfield pro možný rozvoj.
5.9	Jiná rizika související s technickým stavem nemovitosti.
6.	**Nájemní vztahy a obsazenost budovy:**
6.1	Významná neobsazenost oceňované nemovitosti - není provozovaná/pronajatá / částečně pronajatá.
6.2	Sjednané nájemné nad standardní tržní úrovní (nemovitost je pronajatá za vyšší než tržní nájemné).
6.3	Sjednané nájemné pod standardní tržní úrovní (nemovitost je pronajatá za nižší než tržní nájemné).
6.4	Sjednaný nájem zahrnuje pronájem technologie, jiného vybavení nebo jiných práv – možná vysoká volatilita tohoto příjmu.
6.5	Nájem ve skupině – smlouvy o pronájmu velké části nemovitostí jsou uzavřeny mezi ekonomicky propojenými skupinami (ESSK).
6.6	Pronajato jednomu nájemci – celá nemovitost je pronajata jednomu nájemci.
6.7	Jiná rizika spojená s nájmem/příjmem z nemovitosti.

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

ČÁST 5.

7.	ESG, Průkaz energetické náročnosti budovy PENB
7.1	Nižší energetická třída (D a horší).
7.2	Nemovitost nemá PENB.
7.3	Předložený PENB je vypracován v souladu s již neplatnou vyhláškou (právním předpisem).
7.4	Předložený PENB je vypracován v souladu s již neplatnou vyhláškou (právním předpisem) a PENB rovněž pozbyl platnosti.
7.5	Očekávané vyšší náklady na dodržování předpisů ESG/PENB.
7.6	Technický stav uvedený v EPC neodpovídá aktuálnímu technickému stavu nemovitosti podle vizuálních zjištění a poskytnutých informací.
7.7	Nemovitost nemá certifikaci (např. BREEAM, LEED, WELL atd.).
7.8	Výstup z nástroje poskytnutého skupinou – Climate Physical Risk Traffic Lights nebyl předložen zpracovateli ocenění.
7.9	Výstup z nástroje poskytnutého skupinou – Climate Physical Risk Traffic Lights – byl předložen zpracovateli ocenění. Výstup identifikoval následující rizika.
7.10	Během místního šetření, vyhodnocení dostupné dokumentace, na základě zkušeností s danou lokalitou a komunikace se zástupcem klienta, identifikoval odhadce následující fyzická rizika nad rámec rizika č. 3.7 (Záplavy), které se zaměřují na technický stav nemovitosti, použité stavební materiály, místní znečištění apod.
7.11	Podle e-mailové korespondence doložené obchodním místem klient nesouhlasí s požadavkem zahrnout faktory ESG do ocenění.
7.12	Podle zástupce klienta jsou zmíněna již existující nebo plánovaná adaptační opatření související s ESG.
7.13	Vzhledem k velkému rozsahu majetku, jeho stáří, provedení a současným požadavkům na ESG parametry doporučujeme konzultaci s odbornou firmou. Doporučujeme identifikovat, jak obtížné bude u této budovy realizovat zlepšení ESG parametrů a jak je to reálné. Doporučujeme zaměření na pravděpodobné budoucí náklady, které bude asi nutné vynaložit v souvislosti s realizací připravovaných opatřeními ESG v ČR – zejména v energetické náročnosti budovy, které lze u této nemovitosti pravděpodobně očekávat. Od zástupce klienta nebyl předložen plán opatření, náklady a časový harmonogram, který by tuto agendu řešil.
7.14	Jiná rizika související s ESG.

IDENTIFIKACE RIZIK SPOJENÝCH S NEMOVITOU ZÁSTAVOU

UKÁZKA Z APLIKACE RE MUNICH

UKAZATELE FYZICKÝCH RIZIK - RE MUNICH

Location Risk Intelligence
Single Risk Assessment Report

09/12/2022

Single Risk Assessment Report

Risk Location	CZE
Longitude/Latitude	14.4058, 50.0643
Munich Re Risk Location Quality	Coordinates (100)
Elevation	199m
Distance to Coast	> 50 km
Distance to Fault	> 50 km

NATHAN: Risk Scores

Overall Risk Score	Extreme (49)
Earthquake Risk Score	Low (1)
Storm Risk Score	Medium (6)
Flood Risk Score	Extreme (42)

NATHAN: Hazard Scores

	low … high	hazard rating
Earthquake		No or Very Low Exposure
Volcanoes		No or Very Low Exposure
Tsunami		No or Very Low Exposure
Tropical Cyclone		No or Very Low Exposure
Extratropical Storm		Medium Exposure
Hail		Medium Exposure
Tornado		High Exposure
Lightning		No or Very Low Exposure
River Flood		Very High Exposure
Flash Flood		Low Exposure
Storm Surge		No or Very Low Exposure
Wildfire		No or Very Low Exposure

MONITORING TRHU

INFORMAČNÍ ZDROJE PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Datové zdroje:

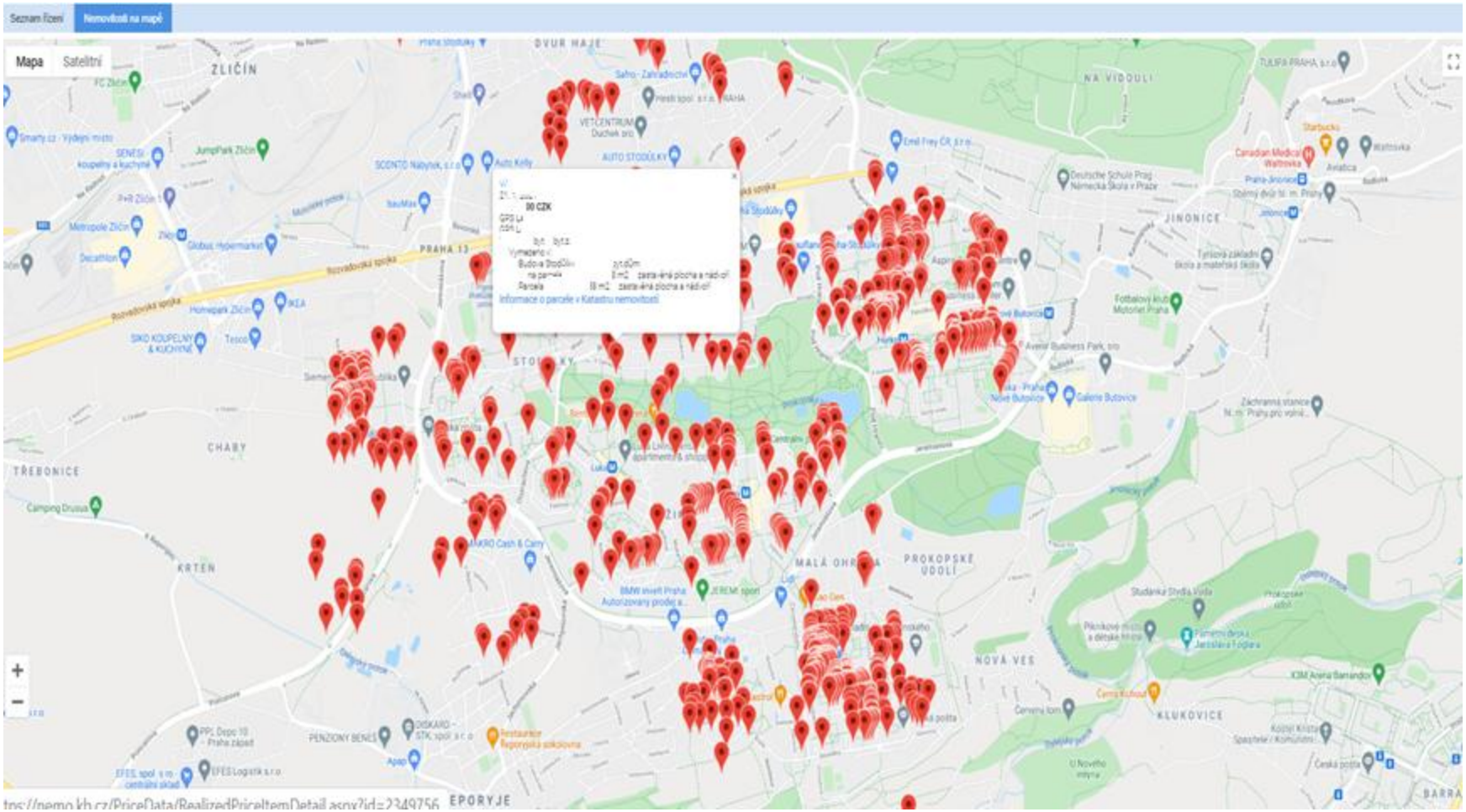
- Veškerá ocenění zpracována odhadci pro banku– dostupný maximální detail a poloha nemovitosti.
- Informace z realitního trhu – ověřené nabídky RK, informace monitorovacího týmu banky.
- Cenová řízení z katastru nemovitostí – podpůrné údaje vyhodnocované erudovanými odhadci (několik desítek) specializovanými na konkrétní lokalitu, pravidelné aktualizace.
- Veřejné rejstříky a zdroje - katastr, RUIAN, adresní místa, mapové podklady dále karty nemovitostí, informace a zkušenosti specializovaných odhadců z místního trhu.

Dostupné reporty z trhu:

- Reporty nadnárodních společností (např. Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, Knight Frank, Savills …)
- Statistický úřad
- Výstupy znaleckých ústavů, jednotlivých odhadců, developerů a subjektů zabývajících se statistickými modely

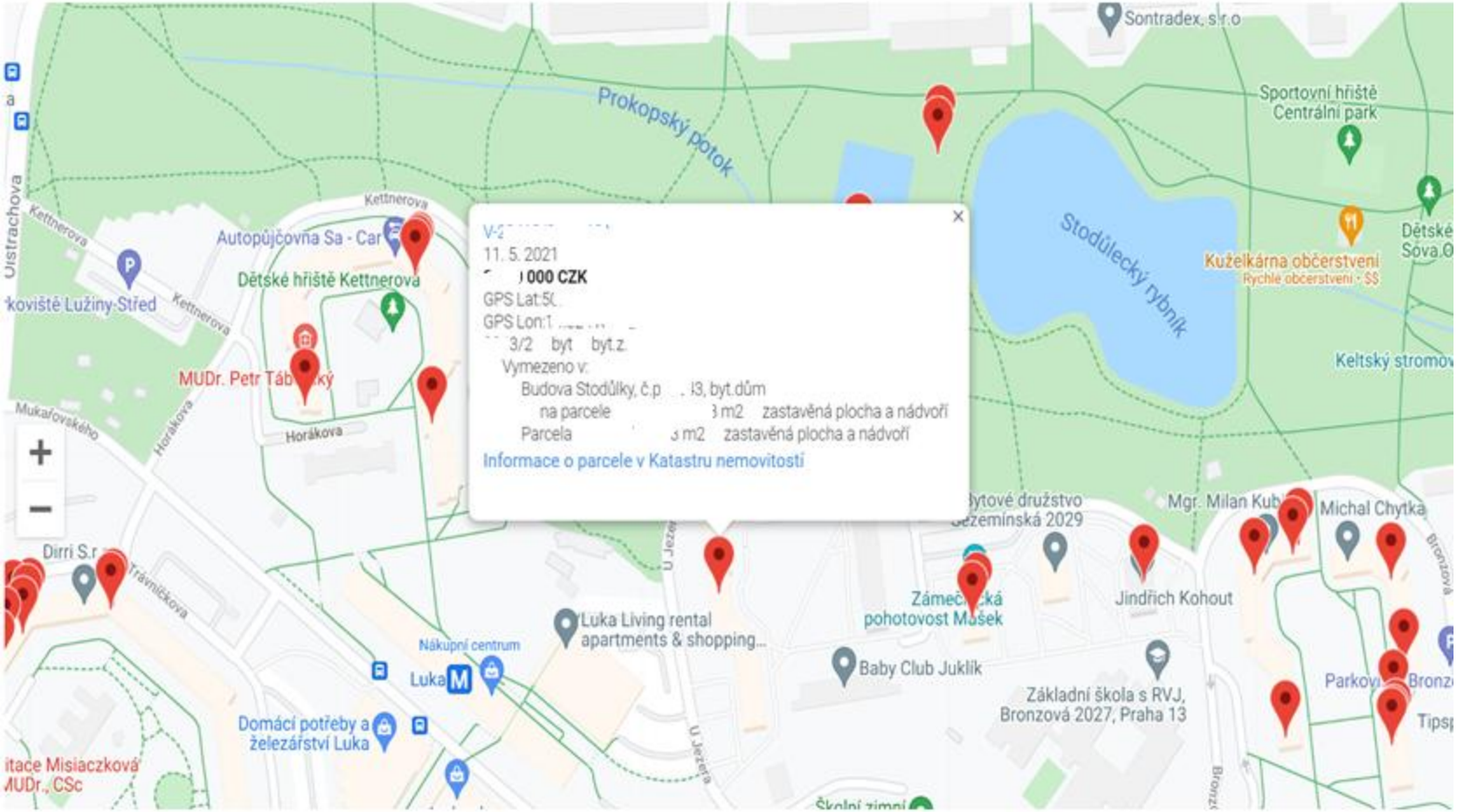
MONITORING TRHU

KARTY NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO AKTUALIZACI CENOVÉ MAPY



MONITORING TRHU

PŘEHLED REALIZOVANÝCH TRANSAKCÍ - grafické znázornění

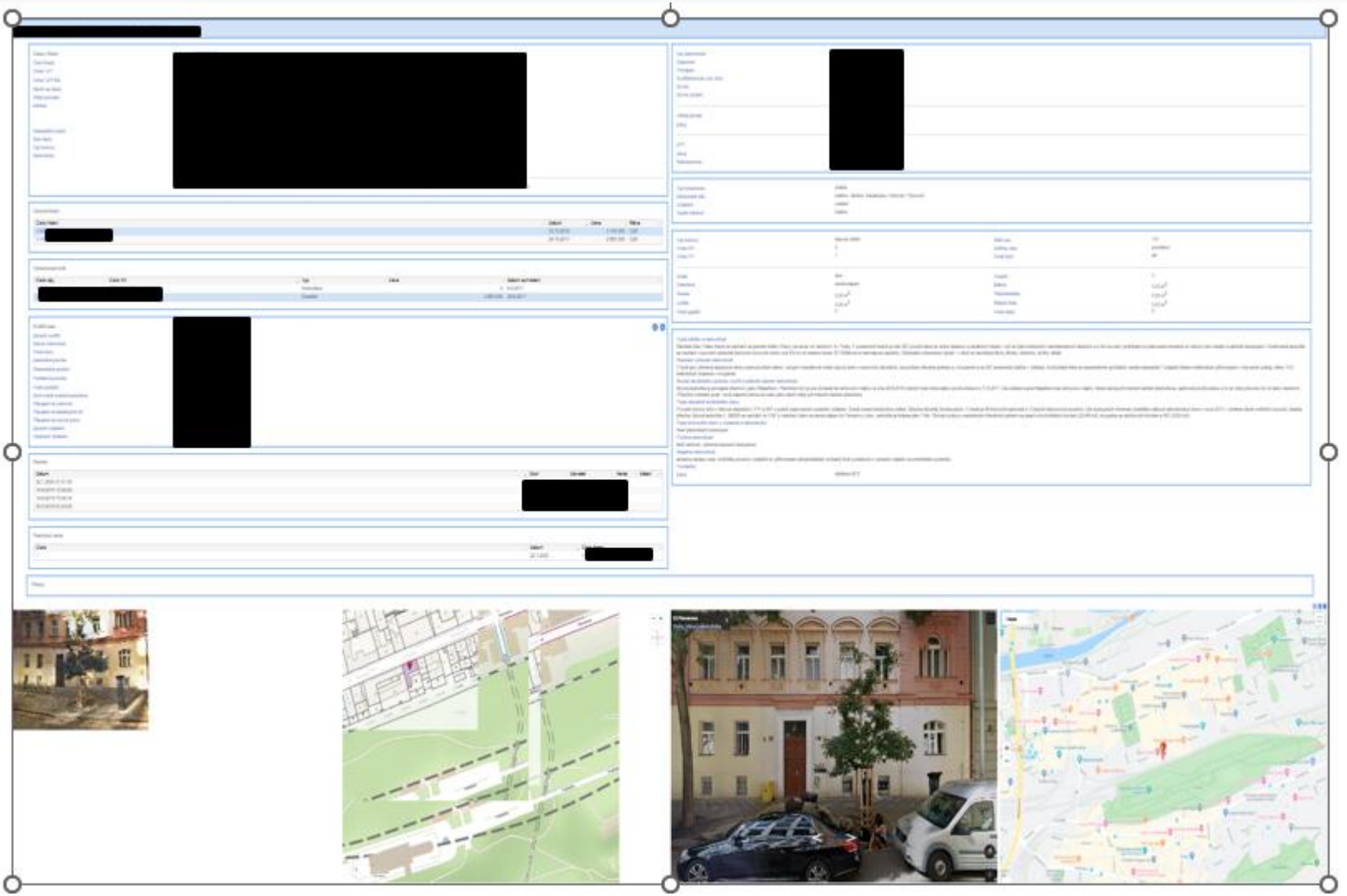


MONITORING TRHU

PŘEHLED REALIZOVANÝCH TRANSAKCÍ - grafické znázornění

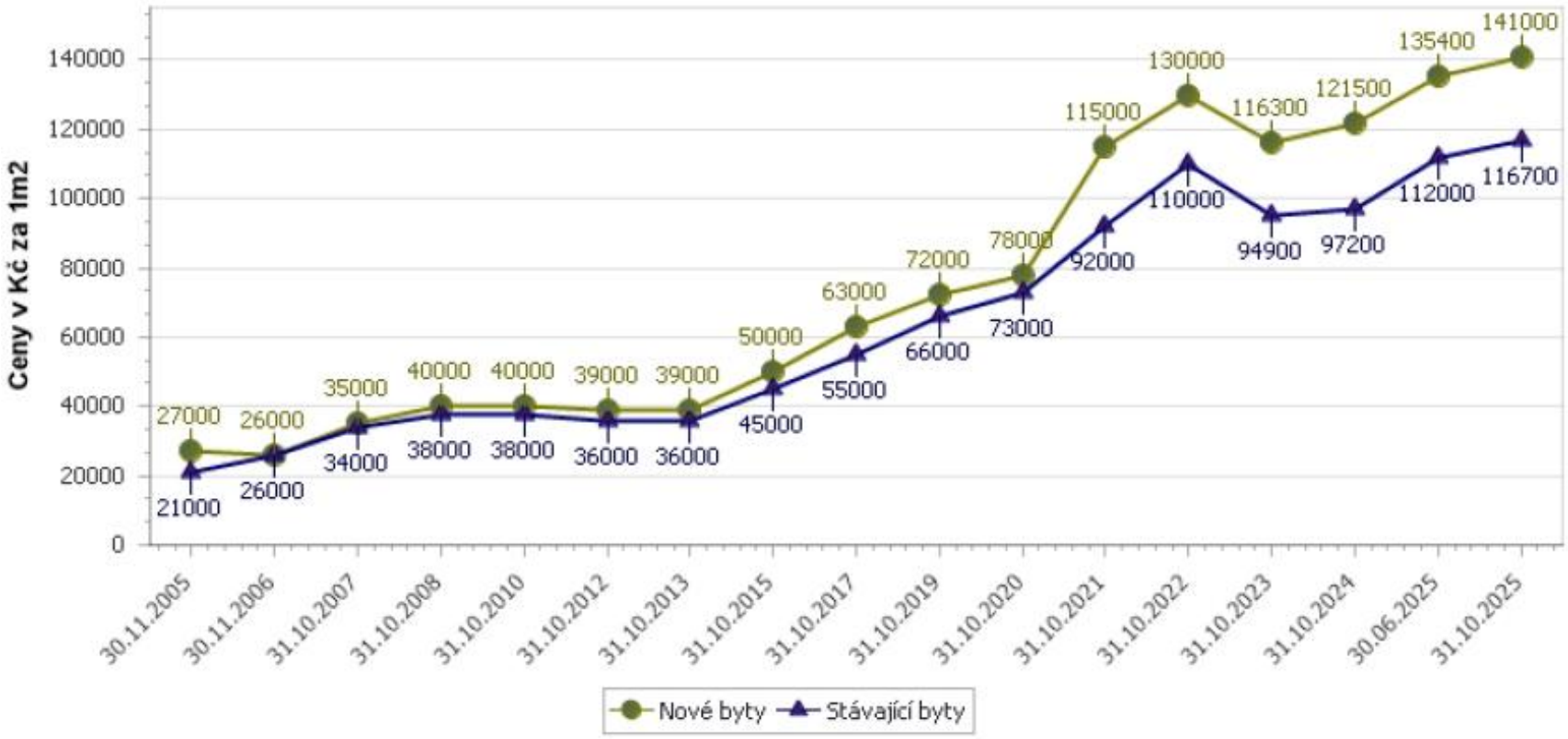
MONITORING TRHU

KARTY CENOVÝCH ŘÍZENÍ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - příklad byt



MONITORING TRHU

ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ – lokalita BRNO



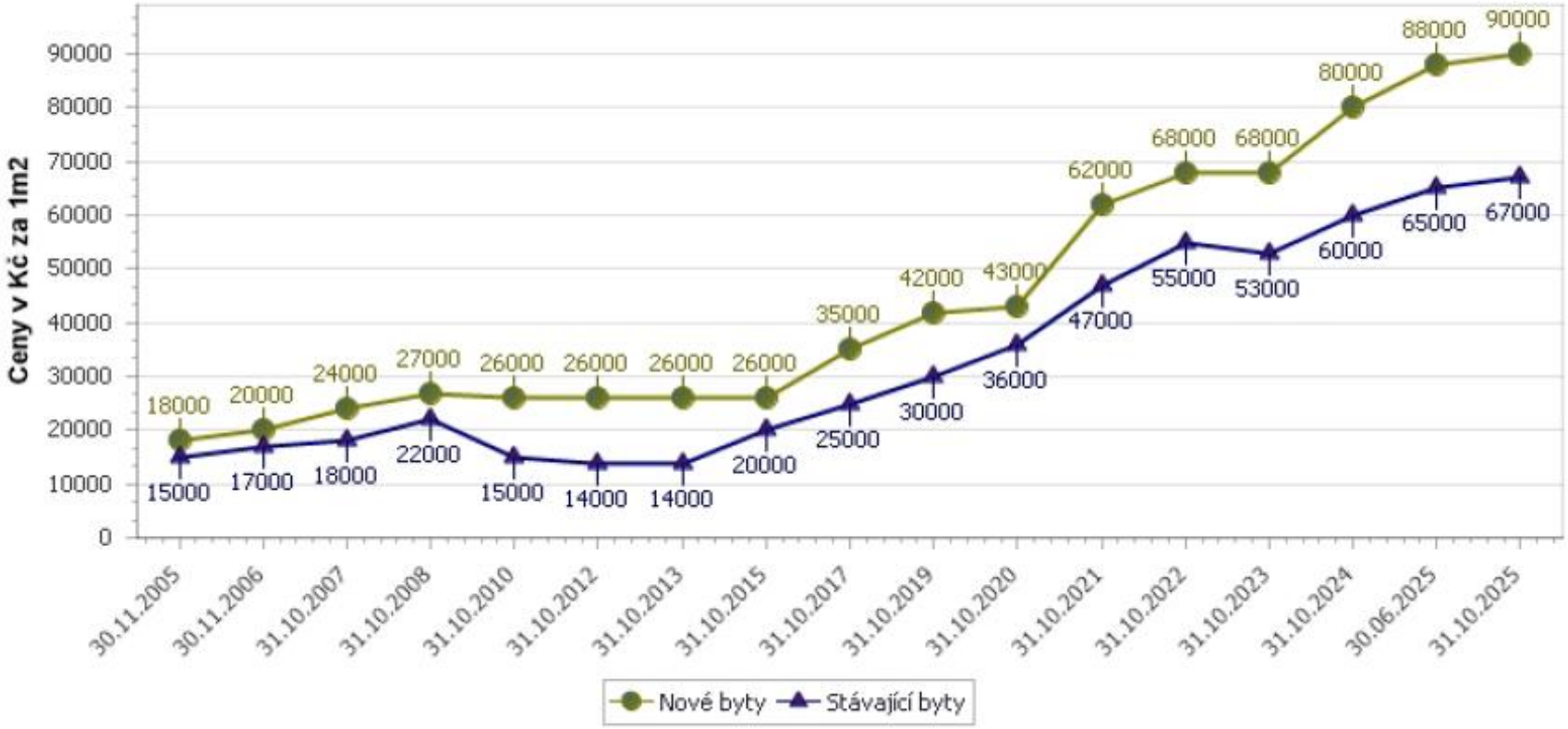
MONITORING TRHU

ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ – lokalita PRAHA

Pro potřeby grafického znázornění trendů vývoje realitního trhu v Praze bylo použito průměru hodnot **Nejčastější ceny** (Kč/m2 plochy bytu) v jednotlivých katastrálních územích hlavního města.

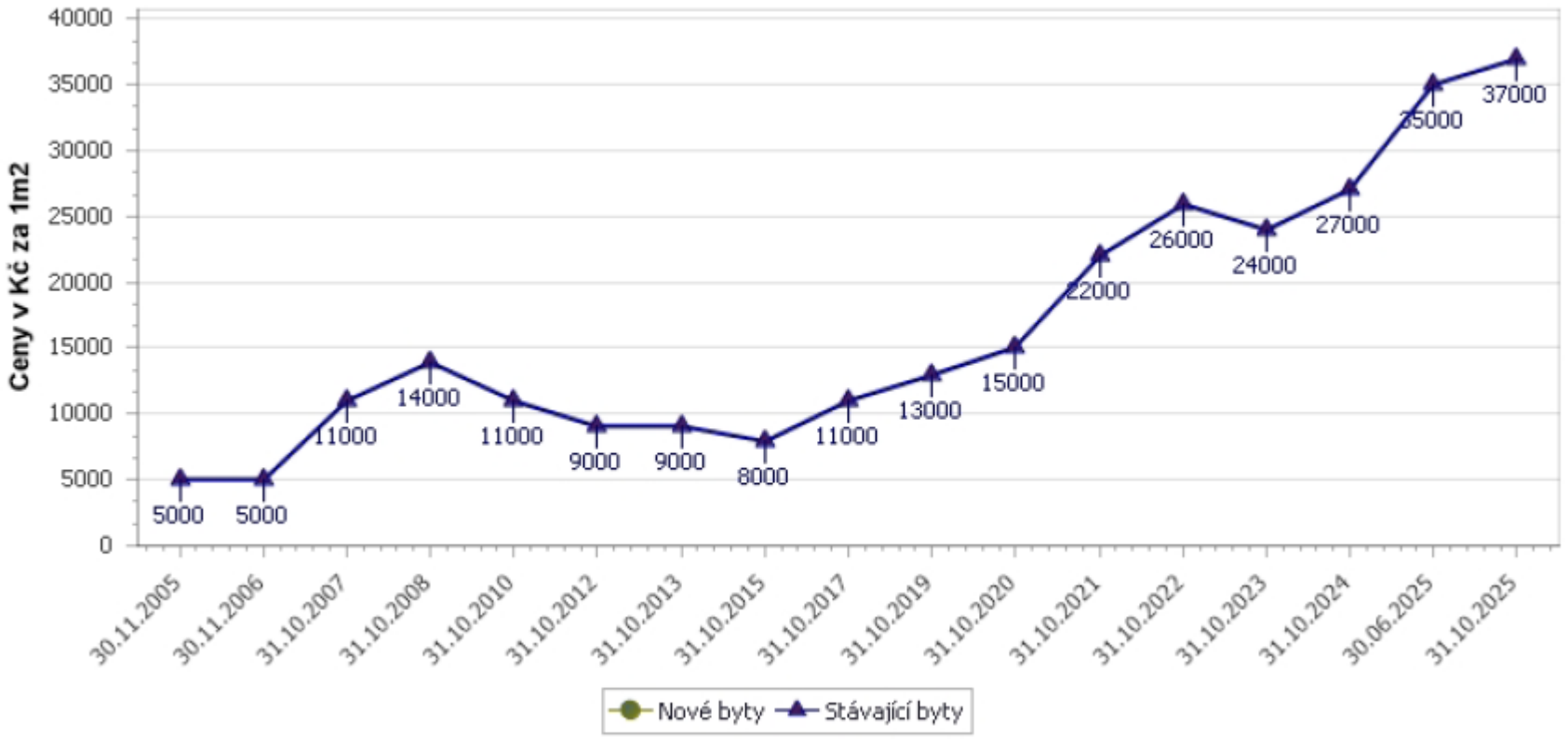
MONITORING TRHU

ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ – lokalita BŘECLAV



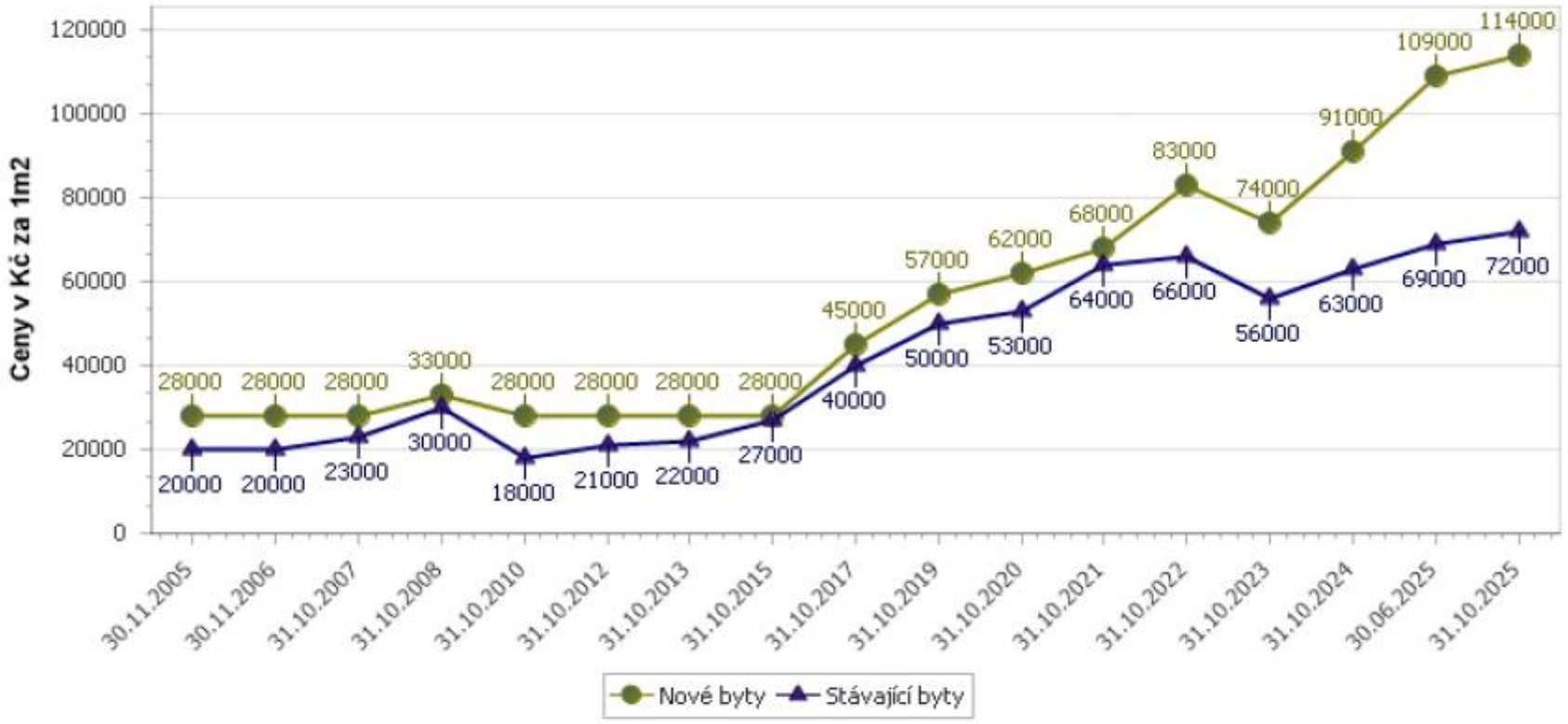
MONITORING TRHU

ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ – lokalita BRUNTÁL



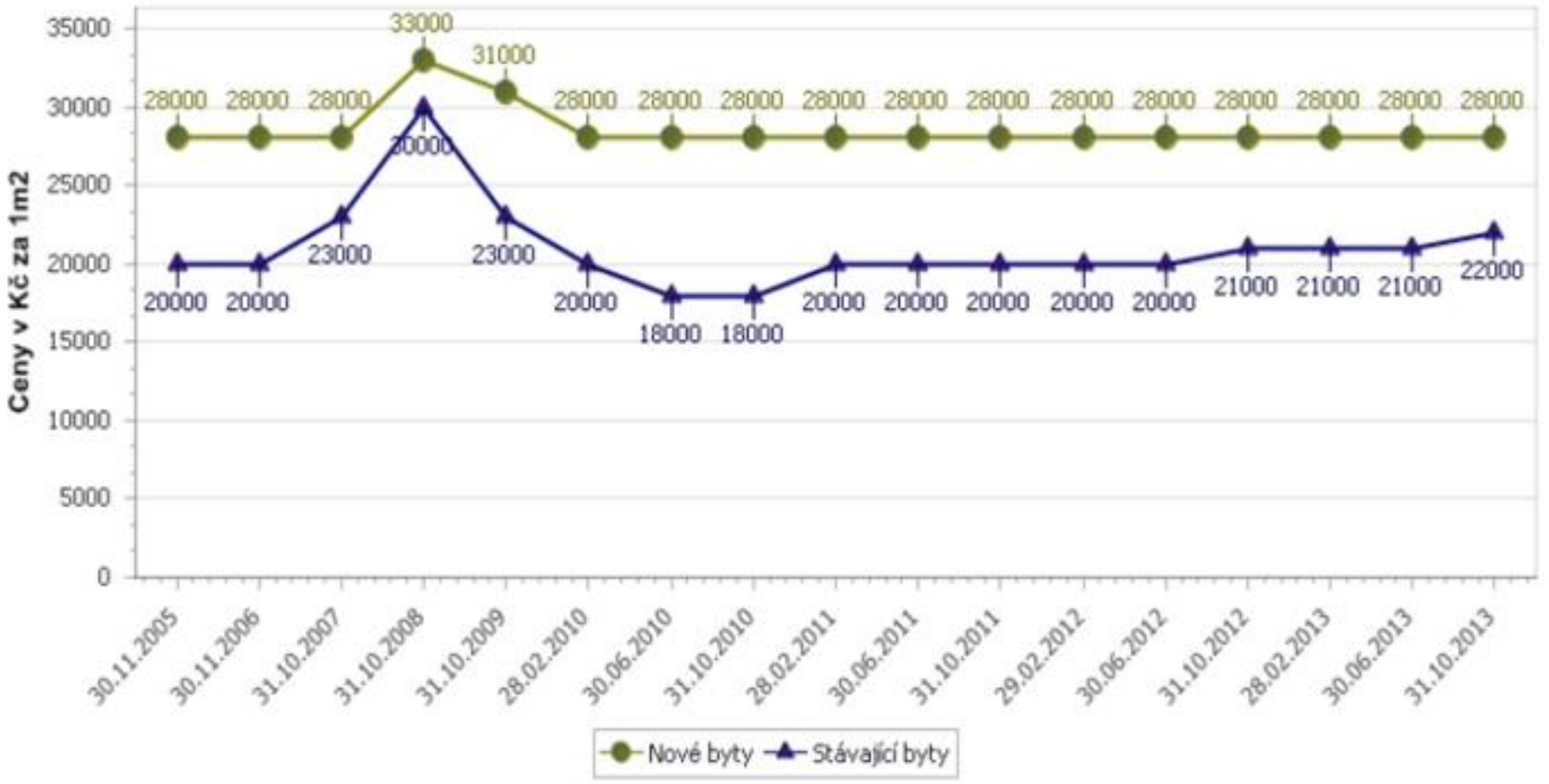
MONITORING TRHU

ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ – lokalita MLADÁ BOLESLAV - příklad významného poklesu cen



MONITORING TRHU

ZJEDNODUŠENÉ GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE CEN BYTŮ – lokalita MLADÁ BOLESLAV - příklad významného poklesu cen



SITUACE NA TRHU S BYTY

RÁMCOVÝ PŘEHLED O VÝVOJI TRHU BYTŮ V ČASE

SHRNUTÍ: VÝVOJ CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE K 31. 10. 2025

Vývoj cen k 31. 10. 2025 (sledováno v 72 regionech)			**Identifikovaná změna v %** (v průměru)
Během posledních 4 měsíců - ve srovnání s posledním sledovaným obdobím	(od 06/2025)	v 96 % regionů ⬆ v 4 % regionů → pokles nezjištěn	+5% 0% ---
Během posledních 12 měsíců	(od 10/2024)	100 % regionů ⬆ v 0 % regionů → pokles nezjištěn	+16% 0% ---
Během posledních 24 měsíců	(od 10/2023)	v 100 % regionů ⬆ v 0 % regionů → pokles nezjištěn	+24% 0% ---
Během posledních 5 let	(od 10/2020)		+83%
Ve srovnání s vrcholem v roce **2008** (zahájení krize v USA)	(od 10/2008)		+184%
Ve srovnání s nejnižší úrovní v roce **2013** (10/2013 - největší pokles – dopad krize)			+253%

SITUACE NA TRHU S BYTY

RÁMCOVÝ PŘEHLED O VÝVOJI TRHU BYTŮ V ČASE

Vybrané parametry aktuálně ovlivňující trh:

- počet transakcí na realitním trhu roste, trh je aktivní
- ceny bytů dosahují historických rekordů
- na pořízení průměrného nového bytu v Praze je nutné vynaložit dle Deloitte Property Index 15,0 ročních platů – třetí nejvyšší číslo v rámci EU
- nabídka bytů na trhu je nízká, je pozorován silný růst poptávky
- regulace ČNB (LTV, DTI, DSTI)* – v současné době je aktivní pouze limit LTV. Od 1. dubna 2026 začátek omezení investičních hypoték na nemovitosti určené k pronájmu aktivací parametrů LTV (70 %) a DTI (7)
- Základní úroková sazba ČNB zůstala od června nezměněna na 3,5 %, aktuální průměrná úroková sazba u nových hypoték byla v září 4,5 % (ČBA Hypomonitor, 10/2025)
- Inflace za celý rok 2025 činila 2,5 %, v prosinci 2,1% . Za problematický považují analytici přetrvávající zrychlený růst cen služeb a to o 4,7 % - v rychlém růstu cen služeb se projevuje zdražování nájemného i růst nákladů vlastnického bydlení. (ČTK, ČSÚ - Statistický úřad ČR, 01/2026)
- Daň z nemovitostí se od 1. 1. 2024 mírně zvýšila – bez dopadu na trh s nemovitostmi
- Zvýšená orientace investorů na nákup portfolií rezidenčních nemovitostí s úmyslem následného pronájmu bytů (zvyšování nájemného)
- Nezaměstnanost mírně roste – bez dopadu na trh s nemovitostmi
- Stát připravuje podporu bydlení – podrobnosti zatím nejsou známy
- EPBD IV´ (Směrnice o energetické náročnosti budov) – stát se připravuje začlenit otázky energetické účinnosti budov jako součást závazků ESG do české legislativy – dopady nejsou v současné době známy

**LTV (poměr úvěru k hodnotě nemovitosti), DTI (poměr dluhu k příjmu), DSTI (poměr obsluhy dluhu k příjmu)*

SITUACE NA TRHU S BYTY

RÁMCOVÝ PŘEHLED O VÝVOJI TRHU BYTŮ V ČASE

Podle prohlášení ČNB :

- „Růst cen rezidenčních nemovitostí se ve druhé polovině roku 2024 zrychlil, a to zejména v důsledku nižších úrokových sazeb a rostoucích příjmů domácností. Ceny budou v příštím roce nadále růst, i když pomalejším tempem. Bydlení je pro domácnosti i nadále obtížně dostupné, zejména v Brně a Praze. Domácnosti s nízkými a středními příjmy nesou nejvyšší rizika investování prostřednictvím hypoték“ *(Zpráva o finanční stabilitě 06 /2025, ČNB).*

- „Vysoký tržní podíl investičních hypoték by tak v nepříznivém období mohl vyvolat či prohloubit propad cen nemovitostí. S cílem preventivně předejít potenciální nadměrné volatilitě trhu a posílit dlouhodobou finanční stabilitu zpřísnila bankovní rada své doporučení pro poskytovatele těchto úvěrů. Měli by uplatňovat obezřetnější standardy zejména v oblasti zajištění a posuzování příjmů dlužníků. Tento krok zároveň omezuje prostor pro další nárůst systémových rizik, jejichž případná akumulace by mohla v budoucnu vést k nutnosti opětovně plošně aktivovat ukazatele DTI a DSTI. *(Zpráva o finanční stabilitě 11 /2025, ČNB).*

SITUACE NA TRHU S BYTY

RÁMCOVÝ PŘEHLED O VÝVOJI TRHU BYTŮ V ČASE

Podle prohlášení ČNB :

- „Domácnosti s mediánovými příjmy mohou být při koupi vlastního bydlení vystaveny zvýšenému riziku selhání: bydlení pro ně bylo podle odhadu ČNB k 4. čtvrtletí 2024 „nadhodnoceno“ přibližně o 60 %. Bydlení si však převážně kupují domácnosti s příjmy na 80. percentilu, takže většina domácností, které si berou hypotéku, riziko nadhodnocení nepodstupovala“ *(Zpráva o finanční stabilitě, 06/2025, ČNB).*

Aktuální rizika:

- nejistota dopadů na ekonomiku spojená s válkou na Ukrajině a s celkovým geopolitickým napětím ve světě, nejisté ceny (ropa a energie, ceny stavebních materiálů a prací) – ochlazení trhu stále nelze vyloučit
- nejistota ohledně problematiky ESG v České republice, přechodu na elektromobilitu, dopad na český průmysl a ekonomiku (dopady na zaměstnanost)
- pokud by ekonomiku zasáhly problémy, jako je prudký ekonomický pokles, nárůst nezaměstnanosti a prudký růst úrokových sazeb, vytvořil by se prostor pro korekci na trhu s nemovitostmi a pro výrazný pokles cen, s čímž je třeba počítat zejména v případě prodeje nemovitostí použitých pro zajištění

SITUACE NA TRHU S BYTY

INDIKACE BUDOUCÍHO VÝVOJE

- Ceny bytů jsou na historických rekordech.
- Pokud nedojde k výraznému ekonomickému poklesu, růstu nezaměstnanosti, zásadní změně politiky, daní apod. lze případnou změnu parametrů zásadně ovlivňujících trh s byty vidět nejdříve ve střednědobém a dlouhodobém horizontu.
- Situace „rekordních cen“ se pravděpodobně stále intenzivněji bude negativně propisovat do všech aspektů života ČR:
  - ✓ Nedostupnost vlastního nebo nájemného bydlení zejména pro mladé, ekonomicky činné osoby
  - ✓ Zakládání rodin většinou s jedním dítětem v pozdějším věku, nebo odklad na „neurčito“
  - ✓ Vázání velké části příjmů na zajištění bydlení a omezení investic do jiných aktivit/podnikání generujících vyšší výnosy a přidanou hodnotu
  - ✓ Ztížené stěhování za prací
  - ✓ Dopad na spokojenost, kvalitu života, efektivitu/produktivitu a zdraví zaměstnanců
- Pro finanční sektor je průběžný přiměřený cenový růst ideální, žádoucí, stabilizující prvek. Naopak prudké výkyvy, změny mohou přinášet výzvy, rizika. Ty je potřebné monitorovat, být na ně připraven a v případě potřeby efektivně reagovat.
- **Aktuální situace na trhu s bydlením by zasluhovala sadu cílených analýz/disertačních/diplomových prací s cílem identifikovat, co vše takový rekordní růst cen způsobuje.**

DĚKUJEME ZA POZORNOST

leona_bradacova@kb.cz
michal_krebs@kb.cz