

Česká spořitelna, a.s.

V Praze dne 25. 5. 2015

## **Interní pokyn pro odhadce – květen 2015**

Vážení kolegové,

dovolujeme si Vás informovat o změně nahlížení banky na některá rizika týkající se bytových jednotek a bytových domů.

### **Zajištění přístupu přes pozemky třetích osob**

U bytových jednotek ve **starších bytových domech** se má za to, že s ohledem na stáří domu a historické užívání zřetelné přístupové cesty v dobré víře po dobu delší než 10 let, byl přístup vydržen (viz OZ §134 a §151o, NOZ §1084). tj přístup přes pozemek třetí osoby je po právní stránce zajištěn a daná situace nepředstavuje pro banku riziko ve smyslu zamezení přístupu.

U bytových jednotek v **nově dokončených/zkolaudovaných bytových domech** se má za to, že pokud jsou zkolaudovány bytové jednotky/bytový dům, jsou zkolaudovány i přístupové komunikace tj přístup přes pozemek třetí osoby je po právní stránce zajištěn a daná situace nepředstavuje pro banku riziko ve smyslu zamezení přístupu.

U rozestavěných bytových jednotek v **rozestavěných bytových domech** (developerské projekty) lze za zajištěný považovat takový přístup, kdy je doložena/splněna alespoň jedna z níže uvedených podmínek:

- a) klient předloží písemné **stanovisko** (rozhodnutí, osvědčení, výpis z pasportu komunikací) místně příslušného **silničního správního úřadu**, že se v případě přístupového pozemku nebo více pozemků jedná o místní či veřejně přístupnou účelovou komunikaci ve smyslu Zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích (v případě veřejné účelových komunikací se musí jednat o komunikaci umístěnou mimo uzavřený areál, prostor nebo objekt);
- b) bude k přístupovým (služebným) pozemkům zřízeno **věcné břemeno služebnosti cesty** dle §1257 a §1276 NOZ ve prospěch oceňované nemovitosti (věcné břemeno „in rem“);
- c) **přístupové pozemky**, popř. jakýkoliv spoluvlastnický podíl na nich, se stane **součástí zajištění** resp. přídatným spoluvlastnictvím oceňované nemovitosti;
- d) klient předloží písemné **rozhodnutí zastupitelstva** dané obce, že komunikace umístěné na pozemcích budou po jejím dokončení převedeny na obec
- e) ze stavebního povolení vyplývá, že veškeré **komunikace**, na které má být bytový dům napojen jsou **povoleny jako veřejné**.

Výše uvedené neplatí, pokud odhadce zjistí skutečnosti indikující problém s přístupem (probíhající soudní spor, požadavek vlastníka přístupového pozemku na odkoupení, nájem za užívání apod.)

Zdůrazňujeme, že výše uvedené se týká pouze bytových jednotek/bytových domů, nahlížení banky na riziko přístupu u rodinných domů, stavebních pozemků a dalších typů nemovitostí se nemění.

## **Posuzování nájemních smluv u pronajatých bytových jednotek/bytových domů**

Připomínáme povinnost odhadců nájemní smlouvy zkoumat, banku na rizika upozornit. Pokyn č. 7 ze dne 16. 5. 2007 pozbývá platnosti.

Za ideální je považována nájemní smlouva s tržním nájemným, uzavřená na dobu určitou v délce trvání max. 1 rok bez možnosti zcela automatického prodlužování nájemního vztahu.

Za obsazenou se považuje taková jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou (resp. na dobu určitou delší než rok resp. dobu určitou s možností zcela automatického prodlužování). Informaci o skutečnosti, že bytová jednotka je obsazena nájemníkem, že nájemní smlouva obsahuje nestandardní ustanovení (např. ustanovení o poskytnutí náhradního bydlení) uvádí povinně znalec/odhadce v ocenění v **rizicích** a v části **komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzované nemovitosti**. Hodnota bytu se neponižuje.

Nájemní smlouvy by měly být přílohou odhadu.

## **Započitatelné plochy**

Upozorňujeme na časté chybování při zápočtu ploch velkých teras.

Správný postup:

Typ místnosti/prostoru	Započitatelná plocha z podl.plochy	Koeficient započ.plochy - KZp
lodžie (zasklená)	75%	0,75
balkon, lodžie (nezasklená), terasa (pochozí střecha) - započítat však maximálně 20% z podl.plochy bytu	50%	0,50

Terasa na rostlém terénu se nezapočítává (KZp = 0).

Příklad:

Byt velikost 120m<sup>2</sup> + terasa 90m<sup>2</sup>

Přepočtená terasa 90m<sup>2</sup>x0,5=45m<sup>2</sup>, což je více než 20% plochy bytu, tj. použije se redukce na 20% z podlahové plochy bytu 120m<sup>2</sup>x0,2=24m<sup>2</sup>

Závěr započitatelná plocha bytu včetně terasy = 120m<sup>2</sup>+24m<sup>2</sup>=144m<sup>2</sup>

## **Pojištění a pojistná hodnota**

Pro bytovou jednotku umístěnou v bytovém domě ve 2.NP a výše, zároveň však více jak 3 m nad okolním terénem není nutné požadovat pojištění proti povodni. Je uvažováno riziko 1.

## **Výnosová hodnota bytových jednotek/bytových domů**

V souvislosti s opakujícími se chybami při určování výnosové hodnoty bytových jednotek/bytových domů připomínáme, že odhadce je povinen postupovat dle Pokynu č. 19 z 23. 10. 2008, Metodiky oceňování nemovitostí I. díl čl. 6 a Metodiky oceňování nemovitostí II. díl čl. 8.

Výňatek:

V případě užití výnosové hodnoty je znalec povinen provést analýzu obvyklých nájmů následujícím způsobem (bez ohledu na typ nemovitosti a její hodnotu):

- 1) Znalec vybere z jemu dostupných zdrojů informace o porovnatelném nájemném, nejvhodněji s popisem lokality, s uvedením ceny nájmu, informačního zdroje, popisem nabízených služeb, typem a stavem budovy, ve které se nájem realizuje, počtem parkovacích míst, celkově nabízenou plochou a popř. i jinými dostupnými informacemi.
- 2) Jedná-li se o analýzu obvyklého nájemného v místě a čase, předpokládáme zapojení minimálně **třech doložitelných nájemních vztahů**. Shodně jako v případě porovnávací metody znalec uplatní přiměřeně podobné postupy při výběru nájemních vztahů. Nájem se musí tedy realizovat ve stejné nebo okolní lokalitě, v budovách velikostně i funkčně odpovídající předmětné oceňované nemovitosti.
- 3) Výstup analýzy znalec přehledně zobrazí v tabulce, výsledkem analýzy předpokládáme stanovení nájmu pro daný typ prostor, který je výnosovou metodou oceňován.

Účinnost pravidel je dnem vydání pokynu.

Ing. Mgr. Martin Macek v.r.  
vedoucí oddělení 6402 Správa zajištění