

Česká spořitelna, a.s.

V Praze dne 16. 10. 2015

Interní pokyn pro odhadce – říjen 2015

Vážený kolegové,

dovolujeme si Vám připomenout pravidla pro vyhodnocování rozpočtů doložených klientem.

Předkládané rozpočty odhadcům k posouzení:

Výstavba - novostavba před jejím započítáním (rozestavěnost cca 0%):

- klient předkládá celkový rozpočet na výstavbu = celkový IZ („IZ – investiční záměr“)

Dostavba - novostavba, která není řádně dokončena, či zkolaudována:

- klient předkládá celkový rozpočet na výstavbu s vyznačením nedokončených položek (IZ),
 - *odhadce posuzuje rozpočtové náklady na dokončení dle aktuální rozestavěnosti; vyhodnocuje návaznost na stavební zákon a stavební řízení*
- klient předkládá rozpočet pouze na dokončení výstavby (IZ), nemá-li celkový rozpočet k dispozici (např. při koupi rozestavěné novostavby, atd.).

Dle stupně rozestavěnosti odhadce rozpočet posuzuje:

(na základě své odbornosti rozlišuje větší a malý rozsah)

- *u dostavby většího rozsahu odhadce posuzuje rozpočtové náklady na dokončení dle aktuální rozestavěnosti a celkového rozpočtu na výstavbu, jež si stanoví sám odborným odhadem; vyhodnocuje návaznost na stavební zákon a stavební řízení*
- *u dostavby malého rozsahu (několik položek) odhadce posuzuje jen předmětné položky; vyhodnocuje návaznost na stavební zákon a stavební řízení*

Rekonstrukce (přístavba, vestavba, atd.) se týká řádně dokončené a zkolaudované stavby:

- klient předkládá rozpočet na rekonstrukci, přístavbu, vestavbu dle rozsahu plánovaných stavebních prací (IZ).

Dle rozsahu rekonstrukce odhadce rozpočet posuzuje:

- *u rekonstrukce menšího rozsahu posuzuje odhadce rozpočet dle jednotlivých položek rozpočtu; vyhodnocuje návaznost na stavební zákon a stavební řízení*
- *u velkého rozsahu rekonstrukce, přístavby, vestavby, kdy se mění parametry (velikost) domu, posuzuje odhadce předložený rozpočet v kontextu s celkovým rozpočtem na výstavbu, jež si stanoví sám odborným odhadem (dtto dostavba); vyhodnocuje návaznost na stavební zákon a stavební řízení*

Dokončení již započaté rekonstrukce:

- klient předkládá rozpočet primárně na celkovou rekonstrukci (IZ) s vyznačením nedokončených položek (IZ)
- klient předkládá rozpočet na dokončení již započatých rekonstrukčních prací, pokud není k dispozici celkový rozpočet (např. při koupi nemovitosti)
 - *odhadce posuzuje rozpočet dle zjištěných skutečností (IZ); vyhodnocuje návaznost na stavební zákon a stavební řízení*

Náležitosti rozpočtu:

- Rozpočet musí být opatřen datem, podpisem klienta a uvedená částka musí být konečná (se započtenou případnou svépomocí).
- Pokud klient uplatňuje svépomoc, musí mít % míry svépomoci uvedeno v předloženém rozpočtu odhadci (pokud v rozpočtu není svépomoc uvedena, nelze ji v ocenění uvažovat).
- Pokud klient uplatňuje rezervu, musí mít % či částku rezervy uvedeno v předloženém rozpočtu odhadci.
- Pokud rozpočet klienta obsahuje položky, jež nejsou součástí nemovitosti (např. nábytek (vyjma vestavěného), lustry, zahradnické úpravy), případně luxusní prvky („zlaté kliky“), jsou tyto položky odhadcem z rozpočtu vyloučeny.

Využití NemExpressu:

Níže uvedené je doporučeno, záleží na stavu nemovitosti a odborném zhodnocení odhadcem.

- Výstavba – výstavba, dostavba, rekonstrukce u níž se % měněných prvků mění v rozsahu cca 55-65 % (tedy cca hrubá stavba) = porovnávací hodnota na budoucí stav
- Rekonstrukce – rekonstrukce = porovnávací hodnota na současný stav

Maximální povolené svépomoci:

- Zděné objekty do 150 m² zastavěné plochy – max. 20%
- Zděné objekty nad 150 m² zastavěné plochy – max. 10% v rámci spodní stavby a ve fázi dokončení
- Dřevostavby – max. 10% v rámci spodní stavby a ve fázi dokončení
- Pasivní domy – max. 7% v rámci spodní stavby

Vyšší % svépomoci je možné uznat pouze na základě předloženého výúčních či živnostenských listů a čestných prohlášení, že řemeslníci budou pracovat pro klienta zdarma, popř. po doložení prokazatelných slev na materiálu.

Vyšší % svépomoci je nutné vždy vyhodnotit v kontextu výúčních či živnostenských listů a konkrétních konstrukcí, na nichž je možné danou odbornost řemeslníka využít!

Posouzení celkového rozpočtu odhadcem:

V NemExpressu je nepřipustné editovat předpřipravený text k vyhodnocení rozpočtu, je nutno zachovat počet odstavců označených I. až V. Komentář se vždy vkládá před nebo za předpřipravený text.

- Rozpočet klienta je **odhadcem akceptovatelný**: v poli „reálné odhadované celkové náklady na výstavu / rekonstrukci...“ **uveden rozpočet klienta**.
- Rozpočet klienta je dle **odhadce nadhodnocený**: v poli „reálné odhadované celkové náklady na výstavu / rekonstrukci...“ **uveden rozpočet klienta**, s patřičným komentářem odhadce.
- Rozpočet klienta není odhadcem akceptovaný (je **podhodnocený**): v poli „reálné odhadované celkové náklady na výstavu / rekonstrukci...“ **uveden min. reálný rozpočet dle odborného posouzení odhadce**, s patřičným komentářem odhadce.

Upozornění:

Dojde-li ke schválení HÚ na základě dodatečně upraveného rozpočtu, vystavitel (hypoteční specialista) je instruován, aby před objednáním Aktualizace (Zprávy o stavu výstavby) odhadce upozornit na nesoulad a sdělit v komentáři REVu schválený IZ (celkový IZ) v úvěrovém řízení, případně supervizí upravenou hodnotu nemovitosti, jinak nastává nesoulad údajů při čerpání.

Odhadce by měl vyhodnotit, zda změna schváleného rozpočtu, rozsahu, nemá vliv na hodnotu nemovitosti (zejména při změně parametrů nemovitosti), či stavební řízení.

Příklady:

Typové ukázkové příklady, u nichž není chybně stanovena jednotková cena.
Obecně nelze veškeré případy pokrýt!

- Výstavba – celkový rozpočet
- Výstavba – podhodnocený rozpočet klienta
- Dostavba – celkový rozpočet
- Rekonstrukce – rozpočet na rekonstrukci

Výstavba RD po demolici stávajícího č.p. dodavatelským způsobem

Vnitřní vybavení	vana, umyvadla, sprchový kout	0 %
Záchod	splachovací	0 %
Ostatní	rekuperace, vestavěný nábytek, svítidla	0 %
Rozestavěnost celkem:		0,00 %

	Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha [m ²]		149
Obestavěný prostor [m ³]		1 353,36
Jednotková cena (JC) [Kč/m ³]		6 191
Rozestavěnost [%]	0,00	100,00
Reprodukční hodnota (RC) [Kč]	0	8 378 641
Stáří [roků]	0	0
Další životnost [roků]	100	100
Opořebení [%]	0,00	0,00
Věcná hodnota (VH) Kč	0	8 378 641

Obvyklé náklady na výstavbu dle odhadce

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu

- I. předložené náklady klientem jsou 9 010 241 Kč vč. DPH (výstavba + odstranění stávajícího RD)
- II. odhadcem potvrzené celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) na výstavbu dodavatelským způsobem provádění stavby jsou: 8 380 000 Kč výstavba + 500 000 Kč demolice + 120 000 Kč přípojka vody, celkem 9 000 000 Kč
- III. míra svépomoci stanovená odhadcem s ohledem na zjištěné skutečnosti: 0 % - klient staví subdodavatelsky
- IV. odhadcem odhadované min. celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) po zohlednění svépomoci 0% jsou: 9 010 241 Kč (dle rozpočtu klienta)
- V. odhadcem odhadované min. náklady na dokončení (po zohlednění svépomoci 0% a aktuální rozestavěnosti 0%) jsou: 9 010 241 Kč

Pozn: Investičním záměrem je odstranění stávající stavby (náklady 500 000 Kč stanoveny po vyhodnocení několika nabídek - konečná nabídka nebyla vybrána) a následně výstavba nového rodinného domu. Rozpočet na výstavbu 8 370 000 Kč zahrnuje i vybavení domu kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem (vestavěné skříně) a osvětlením (rozumí se bodové osvětlení v SDK podhledech). JC ve výši 6 191 Kč/m³ obestavěného prostoru odpovídá kvalitě provedení a umístění v lokalitě. Rodinný dům se zastavěnou plochou do 150 m² (dům 11,50*11,50 m² tj. 132,25 m² + terasa). Záměrem stavebníka je provádět výstavbu subdodavatelsky vyhodnocením jednotlivých nabídek, výstavba bude dozorována oprávněnou osobou (stavební dozor).

Reálné odhadované celkové náklady na výstavbu/rekonstrukci dle odborného názoru odhadce:

(Po zohlednění svépomoci pokud ji klient požaduje uplatnit a lze ji dle odborného názoru odhadce akceptovat (obvykle bod č. IV.) 9 010 241 Kč

Způsob provedení výstavby: převážně dodavatelsky
Relevantnost rozpočtu: na úrovni obvyklých nákladů

Výstavba zděného RD svépomocí, do 150 m2 ZP, podhodnocený rozpočet, rozestavěnost 0%

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu

- I. předložené náklady klientem jsou 6 010 241 Kč vč.DPH (výstavba + odstranění stávajícího RD)
- II. odhadcem potvrzené celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) na výstavbu dodavatelským způsobem provádění stavby jsou: 8 380 000 Kč výstavba + 500 000 Kč demolice + 120 000 Kč přípojka vody, celkem 9 000 000 Kč
- III. míra svépomoci stanovená odhadcem s ohledem na zjištěné skutečnosti: nad 20% (33% nelze akceptovat)
- IV. odhadcem odhadované min. celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) po zohlednění svépomoci 20 % jsou: **7 200 000 Kč**
- V. odhadcem odhadované min.náklady na dokončení (po zohlednění svépomoci 20 % a aktuální rozestavěnosti 0%) jsou: **7 200 000 Kč**

Pozn: Investičním záměrem je odstranění stávající stavby (náklady 500 000 Kč stanoveny po vyhodnocení několika nabídek - konečná nabídka nebyla vybrána) a následně výstavba nového rodinného domu. Rozpočet na výstavbu 8 370 000 Kč zahrnuje i vybavení domu kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem (vestavěné skříně) a osvětlením (rozumí se bodové osvětlení v SDK podhledech). JC ve výši 6 191 Kč/m³ obestavěného prostoru odpovídá kvalitě provedení a umístění v lokalitě. Rodinný dům se zastavěnou plochou do 150 m² (dům 11,50*11,50 m² tj. 132,25 m² + terasa). Záměrem stavebníka je provádět výstavbu subdodatelsky vyhodnocením jednotlivých nabídek, výstavba bude dozorována oprávněnou osobou (stavební dozor).

Reálné odhadované celkové náklady na výstavbu/rekonstrukci dle odborného názoru odhadce:

(Po zohlednění svépomoci pokud ji klient požaduje uplatnit a lze ji dle odborného názoru odhadce akceptovat (obvykle bod č. IV.) **7 200 000 Kč**

Způsob provedení výstavby: svépomocí
Relevantnost rozpočtu: 20 % pod obvyklé náklady

Dokončení výstavby zděného RD do 150 m2

Záchod	2 x splachovací , 2 x bidet	65 %
Ostatní	chybí	100 %
Rozestavěnost celkem:		67,70 %

Zastavěná plocha	[m ²]	83
Obestavěný prostor	[m ³]	600
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	[%]	67,70
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 000 000
Stáří	[roků]	78
Další životnost	[roků]	
Opotřebení	[%]	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	845 843

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu

- I. předložené náklady klientem jsou: 800 000 Kč na dokončení
- II. odhadcem odhadované celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) na výstavbu dodavatelským způsobem provádění stavby jsou: 3 000 000 Kč , na dokončení dodavatelsky 969 000 Kč (neuvažují nakoupený materiál)
- III. míra svépomoci stanovená odhadcem s ohledem na zjištěné skutečnosti: do 20% (skut. 18% lze pro daný typ RD akceptovat)
- IV. odhadcem odhadované min. celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) po zohlednění svépomoci jsou: **2 460 000 Kč**
- V. odhadcem odhadované min. náklady na dokončení (po zohlednění svépomoci a aktuální rozestavěnosti) jsou: **800 000 Kč** **jde do rámečku**

Reálné odhadované celkové náklady na výstavbu/rekonstrukci dle odborného názoru odhadce:

(Po zohlednění svépomoci pokud ji klient požaduje uplatnit a lze ji dle odborného názoru odhadce

akceptovat (obvykle bod č. IV.) **2 460 000 Kč**

Způsob provedení výstavby: částečná svépomoc
Relevantnost rozpočtu: do 20% pod obvyklé náklady

tento údaj se generuje do Zpráv o stavu výstavby do řádku II. Rozpočtové náklady pro posouzení mj. nákladů na dokončení stavby při stále rostoucí rozestavěnosti

Rekonstrukce RD menšího rozsahu prováděna svépomocí

Záchod	2 x splachovací , 2 x bidet	100 %
Ostatní	chybí	100 %
Rozestavěnost celkem:		100 %

Zastavěná plocha	[m ²]	83
Obestavěný prostor	[m ³]	416,45
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	[%]	67,70
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	1 409 739
Stáří	[roků]	78
Další životnost	[roků]	
Opotřebení	[%]	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	845 843

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu

- I. předložené náklady klientem jsou: **400 000 Kč**
- II. odhadem odhadované celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) na výstavbu dodavatelským způsobem provádění stavby jsou: 470 000 Kč (stanoveno odborným posouzením odhadce)
- III. míra svépomoci stanovená odhadcem s ohledem na zjištěné skutečnosti **do 20 %** (15% lze akceptovat)
- IV. odhadem odhadované min. celkové náklady (bez zohlednění aktuální rozestavěnosti) po zohlednění svépomoci jsou: **400 000 Kč**
- V. odhadem odhadované min. náklady na dokončení (po zohlednění svépomoci a aktuální rozestavěnosti) jsou: **400 000 Kč**

Reálné odhadované celkové náklady na výstavbu/rekonstrukci dle odborného názoru odhadce:

(Po zohlednění svépomoci pokud ji klient požaduje uplatnit a lze ji dle odborného názoru odhadce akceptovat (obvykle bod č. IV.) **400 000 Kč**)

Způsob provedení výstavby: částečná svépomoc

Relevantnost rozpočtu: do 20% pod obvyklé náklady

Účinnost pravidel je dnem vydání pokynu.

Ing. Mgr. Martin Macek v.r.
manažer útvaru 6250 Správa zajištění