OD MARKET VALUE K PROPERTY VALUE: IMPLEMENTACE CRR A LOKÁLNÍ SPECIFIKA OCEŇOVÁNÍ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ VE STŘEDNÍ EVROPĚ

Mgr. Pavel Krchňák, LL.M., MRICS

OBSAH SETKÁNÍ: CO VÁS ČEKÁ?

- BLOK 1: Úvod a kontext CRR III.
- BLOK 2: Doporučení a prevence chyb.
- BLOK 3: CEE: tři tradice a dosavadní CRR dopady
- BLOK 4: Trendy pro budoucnost profese

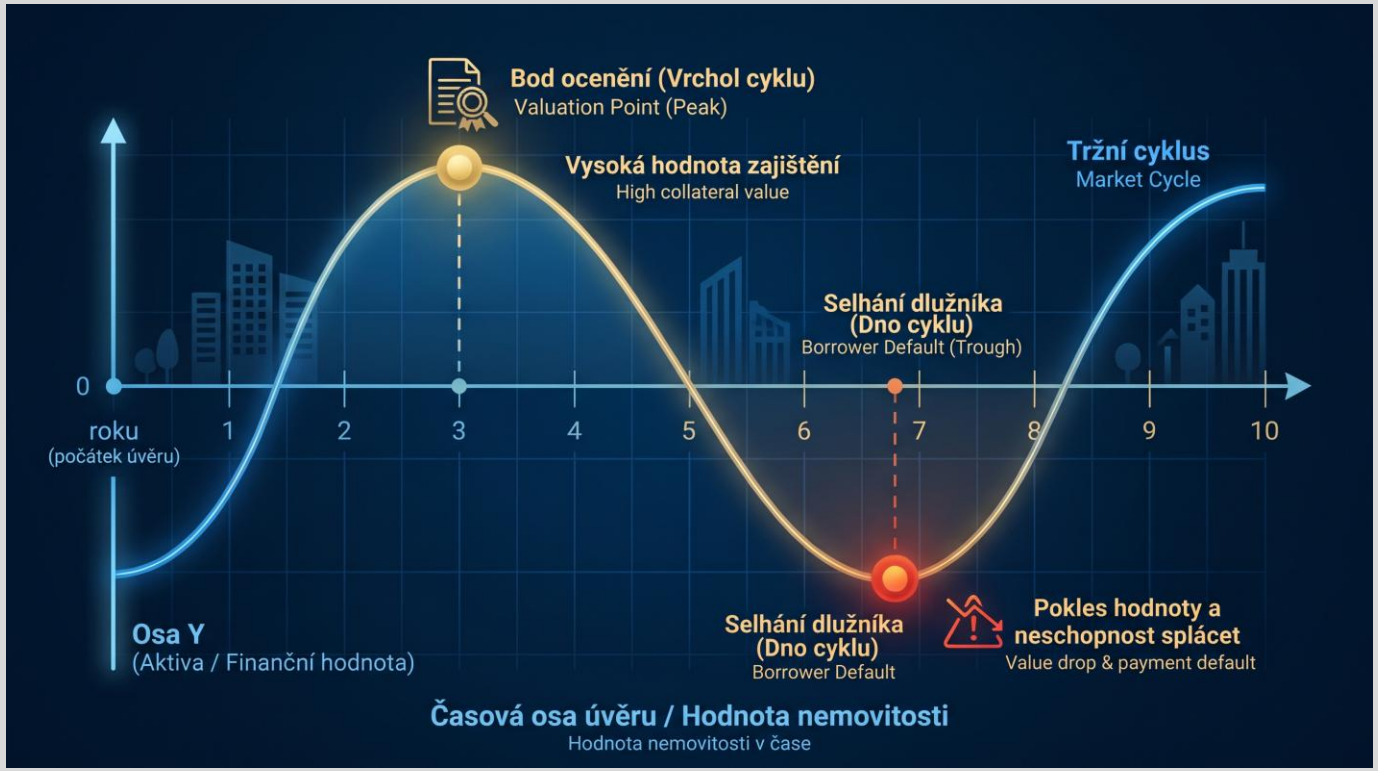
ÚVOD

- Jak se orientovat a neudělat metodickou chybu v éře CRR III, EBA Guidelines, AQR a dekarbonizace (2025/2026+) v europeizovaném ekonomickém prostoru české odhadcovské komunity.
- Role odhadce v 21. století: Přechod od pasivního „výpočtáře tabulkových cen“ ke strategickému partnerovi a strážci finanční stability (Gatekeeping and advisory).
- Cíl přednášky: Přeložit bankovní regulaci z Bruselu a Frankfurtu do praktické řeči českého odhadce a znalce.



KONTEXT

- **Historické trauma regulátorů:** Finanční krize (2008, irská bankovní krize) ukázaly, že Market Value (MV) na vrcholu bubliny neodráží dlouhodobou udržitelnost zástavy.
- **Bodový snímek vs. film**: Tržní hodnota (MV) je „spotová“ fotografie ke dni ocenění; úvěr je však dlouhodobý film na 5 až 25 let. Regulátoři vyžadují zajištění udržitelnosti hodnoty po celou dobu trvání úvěru
- **Posun těžiště**: Banka nepotřebuje vědět jen to, za kolik by se nemovitost prodala (jen) dnes, ale zda hodnota přežije tržní pokles a legislativní šoky (ESG).



ČESKÉ PRÁVNÍ VĚTVE A EVROPSKÝ BANKOVNÍ DOHLED

Střet národních standardů oceňování s evropskou regulací

VEŘEJNOPRÁVNÍ A DAŇOVÁ VĚTEV

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)
& prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

SOUKROMOPRÁVNÍ VĚTEV

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., § 492), definující hodnotu a cenu

PROFESNÍ A PROCESNÍ VĚTEV

Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích vs. Živnostenský zákon č. 455/1991 Sb.
(Oceňování majetku pro tržní a bankovní praxi)

Znalci vs. Bankovní odhadci

Administrativní vs. Tržní cena

STŘET / CONFLICT

Rozdílné standardy a metodiky oceňování

EVROPSKÝ BANKOVNÍ DOHLED (EBA / ECB)

Jednotné standardy, regulace CRR a LGD

MEZINÁRODNÍ STANDARDY OCEŇOVÁNÍ

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS

IVS (International Valuation Standards)

RICS
(Red Book / Royal Institution of Chartered Surveyors)

EVS
(European Valuation Standards / Blue Book)

4.11.2026

CRR III – ZMĚNA 2025

- **Nařízení CRR III (EU 2024/1623) - Capital Requirements Regulation (CRR)**
- **Konec dualismu MV vs. MLV pro běžné hypotéky a komerční úvěry:** Původní volba mezi Tržní hodnotou (MV) a „Hypoteční zástavní hodnotou (MLV – mortgage landing value) byla z čl. 229(1) vypuštěna MLV zůstává pouze jako výjimka v čl. 129(3) pro kryté dluhopisy (covered bonds / hypoteční zástavní listy).
- **Nový harmonizovaný základ – „Property Value“ (Hodnota nemovitosti):** Definována v čl. 4(74 - MLV) a čl. 229(1) CRR III jako hodnota stanovená podle obezřetně konzervativních oceňovacích kritérií (prudently conservative valuation criteria).

Člověk 229

Zásady oceňování jiného způsobilého kolaterálu pro účely přístupu IRB

1. U nemovitého kolaterálu, musí být kolaterál oceněn nezávislým odhadcem tržní nebo nižší hodnotou. Instituce vyžadují, aby nezávislý odhadce odůvodnil tržní hodnotu transparentním a jasným způsobem.

V těch členských státech, jejichž právní předpisy stanoví přísná kritéria pro určení zástavní hodnoty nemovitosti, může být místo toho nemovitost oceněna nezávislým znalcem zástavní nebo nižší hodnotou. Instituce vyžadují, aby nezávislý odhadce nebral při určení zástavní hodnoty nemovitosti v úvahu spekulativní prvky a tuto hodnotu doložil transparentním a jasným způsobem.

Hodnota kolaterálu se rovná tržní hodnotě nebo zástavní hodnotě nemovitosti snížené příslušným způsobem tak, aby odrážela výsledky sledování požadovaného v čl. 208 odst. 3 a aby byly zohledněny veškeré dřívější právní nároky na danou nemovitost.

CRR III – ZMĚNA 2025

- **Nařízení CRR III (EU 2024/1623) - Capital Requirements Regulation (CRR)**
- **Nezávislý kvalifikovaný odhadce (čl. 229(1)(a)):** Ocenění musí provést fyzická osoba (nikoliv samotné AVM!) s potřebnou kvalifikací a zkušeností, nezávislá na akvizici a schvalování úvěru – viz EBA (2021).

Article 229

Valuation principles for other eligible collateral under the IRB Approach

1. For immovable property collateral, the collateral shall be valued by an independent valuer at or at less than the market value. An institution shall require the independent valuer to document the market value in a transparent and clear manner.

In those Member States that have laid down rigorous criteria for the assessment of the mortgage lending value in statutory or regulatory provisions the property may instead be valued by an independent valuer at or at less than the mortgage lending value. Institutions shall require the independent valuer not to take into account speculative elements in the assessment of the mortgage lending value and to document that value in a transparent and clear manner.

The value of the collateral shall be the market value or mortgage lending value reduced as appropriate to reflect the results of the monitoring required under Article 208(3) and to take account of any prior claims on the property.

CRR III – ZMĚNA 2025

- **Nařízení CRR III (EU 2024/1623) - Capital Requirements Regulation (CRR)**
- Obezřetně konzervativní kritéria (čl. 229(1)(b)): ◦ Bod (i): **Hodnota vylučuje očekávání růstu cen** (excludes expectations on price increases).

Article 229

Valuation principles for other eligible collateral under the IRB Approach

1. For immovable property collateral, the collateral shall be valued by an independent valuer at or at less than the market value. An institution shall require the independent valuer to document the market value in a transparent and clear manner.

In those Member States that have laid down rigorous criteria for the assessment of the mortgage lending value in statutory or regulatory provisions the property may instead be valued by an independent valuer at or at less than the mortgage lending value. Institutions shall require the independent valuer not to take into account speculative elements in the assessment of the mortgage lending value and to document that value in a transparent and clear manner.

The value of the collateral shall be the market value or mortgage lending value reduced as appropriate to reflect the results of the monitoring required under Article 208(3) and to take account of any prior claims on the property.

CRR III – ZMĚNA 2025

- **Nařízení CRR III (EU 2024/1623) - Capital Requirements Regulation (CRR)**
- Absolutní strop Tržní hodnoty (čl. 229(1) + čl. 208 (3)): **Property Value (PV) nesmí být vyšší než Tržní hodnota** (Market Value).

Article 229

Valuation principles for other eligible collateral under the IRB Approach

1. For immovable property collateral, the collateral shall be valued by an independent valuer at or at less than the market value. An institution shall require the independent valuer to document the market value in a transparent and clear manner.

In those Member States that have laid down rigorous criteria for the assessment of the mortgage lending value in statutory or regulatory provisions the property may instead be valued by an independent valuer at or at less than the mortgage lending value. Institutions shall require the independent valuer not to take into account speculative elements in the assessment of the mortgage lending value and to document that value in a transparent and clear manner.

The value of the collateral shall be the market value or mortgage lending value reduced as appropriate to reflect the results of the monitoring required under Article 208(3) and to take account of any prior claims on the property.

EVS – METODICKÉ DOPORUČENÍ EVGN 2

EVGN 2 v EVS 2025 (Guidence note) – návod jak stanovovat PV?

- Porovnávací metoda (EVGN 2 odst. 3.8.1 & 3.16): Růst cen srovnávací základny (již předchozích valuací stejné nemovitosti – historic points) do data ocenění zohlednit lze, ale nesmí se extrapolovat do budoucna. Pokud je trh na vrcholu cyklu (Peak), nutná srážka za neudržitelnost po dobu úvěru (čím delší úvěr, tím vyšší riziko – odst. 3.15).
- Přímá kapitalizace (EVGN 2 odst. 3.10): Zákaz používání agresivně nízkých All-Risks Yieldů, které v sobě nesou spekulativní očekávání dalšího růstu kapitálových cen. – Pozor na prime yields pásmo.
- DCF a smluvní indexace nájemného (EVGN 2 odst. 3.11–3.12): Budoucí indexace nájemného v projekci DCF musí být zastropována na nižší z hodnot: (a) inflační cíl příslušné centrální banky (ČNB/ECB = 2 %), nebo (b) aktuální úroveň indexu inflace!
- Reziduální metoda u developmentu (EVGN 2 odst. 3.13): Pokud developeři v době boomu akceptují nízkou marži v očekávání růstu prodejních cen bytů, odhadce musí v reziduální metodě navýšit požadovaný zisk developera (Developer's Profit) nad běžnou tržní úroveň!

STROPY PŘECENĚNÍ V CRR III a ESG

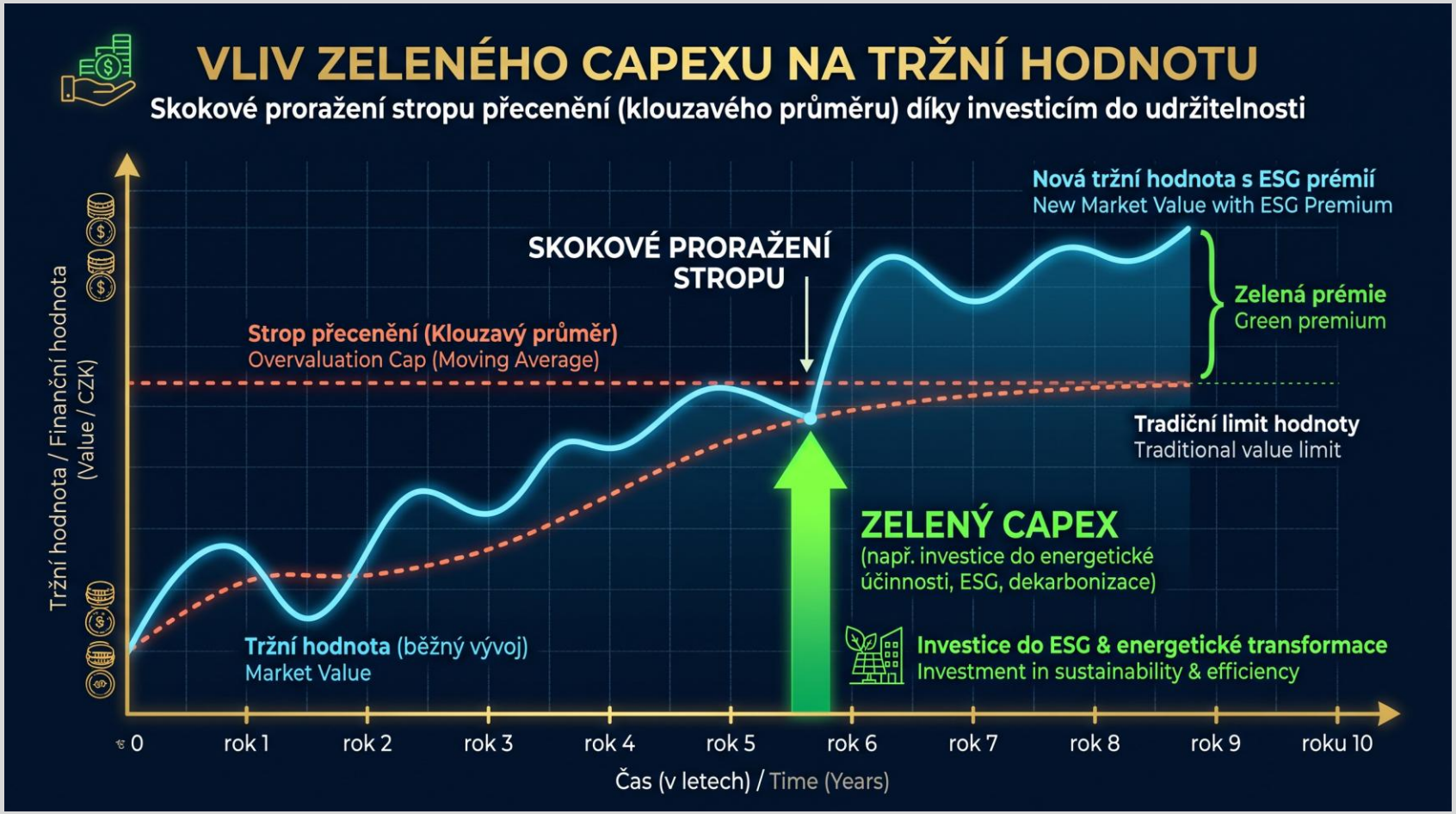
Monitoring hodnot

- **Strop při přecenění směrem nahoru (Upward revaluation cap):** Při monitoringu a přecenění stávajících zástav nesmí nová hodnota nemovitosti překročit průměrnou hodnotu měřenou pro danou (nebo srovnatelnou) nemovitost za:
  - *posledních 6 let u rezidenčních nemovitostí (RRE),*
  - *posledních 8 let u komerčních nemovitostí (CRE / IPRE – čl. 229(1) v konečném znění CRR III; pozn.: v dřívějších návrzích 3 roky).*
- **„Zelená výjimka“ v CRR III:** „*Modifications made to the property that unequivocally increase its value, such as improvements of the energy performance or improvements to the resilience, protection and adaptation to physical risks of the building or housing unit, shall be considered as increasing its value.*“
- **Důsledek pro praxi:** Pokud vlastník provede energetický retrofit (zateplení, FVE, tepelná čerpadla) nebo další (např. protipovodňová) opatření, navýšení hodnoty z titulu tohoto CAPEXu nepodléhá historickému průměrovacímu stropu!

STROPY PŘECENĚNÍ V CRR III a ESG

- **„Zelená výjimka“ v CRR III:** Průměrovací historický strop lze prorazit pouze v případě prokazatelných fyzických vylepšení budovy.
- Modifikace musí jednoznačně zvyšovat energetickou účinnost (EPBD) nebo odolnost vůči fyzickým klimatickým rizikům.
- Odhadce musí při due diligence striktně oddělit běžný CAPEX (údržba) od ESG/Zeleného CAPEXu. **Formalistický tlak na exaktní kalkulaci energetického retrofitu – jak moc proveditelné v praxi?**
- Zelená prémie (Green Premium) se tak stává tvrdým bankovním parametrem.
- Kontext: Zákonná povinnost renovovat budovu k pevnému datu vytváří nevyhnutelný zásadní náklad, který přímo ovlivňuje tržní hodnotu. Zákonné milníky pro komerci: Renovace 16 % nejhorších budov do roku 2030 a 26 % do roku 2033 (EPBD).

STROPY PŘECENĚNÍ V CRR III



KONTEXT: CRR III + ECB AQR MANUÁL 2023

- **ECB Asset Quality Review (AQR) Phase 2 Manual (2023): Pravidla hry**
- „Metodická bible“ Evropské centrální banky pro hloubkové prověrky kvality aktiv bank (Sekce 4.6 – Collateral and real estate valuation).
- **EXPLICITNÍ PRIORITA MEZINÁRODNÍCH STADARDŮ PŘED OSTATNÍMI STANDARDY: *„Real estate should be valued in line with European Standards EVS (Blue Book) and other international standards such as RICS guidelines, with EVS taking precedence in the event of any conflict.“***
- **Triggery pro přecenění (Revaluation):** Komerční úvěry přesahující 3 mil. EUR nebo 5 % kapitálu instituce musí být přezkoumány nezávislým odhadcem minimálně jednou za 3 roky (u rizikových či komerčních aktiv v praxi každoročně).

KONTEXT: CRR III + AQR – METODICKÉ ZÁKAZY

- **ECB AQR Manual (2023): Co auditoři ECB v odhadech zamítají?**
- **Striktní zákaz <u>užití pouze</u> DRC (Depreciated Replacement Cost): Nákladová metoda** (věcná hodnota) nesmí být použita pro ocenění běžných komerčních a rezidenčních zástav! Pokud ocenění stojí na DRC, auditor ECB (AQR) jej zamítne a vynutí si přecenění výnosovou nebo porovnávací metodou.
- **Odmítnutí nepodložených „Hope Values", „Special Assumptions" – neproveditelné HIBU:** Pokud odhadce ocení pozemek bez stavebního povolení jako plně schválený projekt bez drastického diskontu za riziko a čas, AQR aplikuje tvrdou srážku (Haircut). Srovnání s vyhláškou č. 441/2013 Sb: §1b, odst. 2:

> (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

- **Korekce výnosových parametrů (Yield/Cap rate & ERV benchmarking):** Auditoři dle AQR porovnávají odhadcem použitý Yield/Cap rate, ERV a Vacancy s vlastními tržními benchmarky ECB. Pokud je odhad příliš optimistický, hodnota zástavy je v modelu AQR automaticky seříznuta/upravena.

PREVENCE CHYB: DOUBLE COUNTING

Double counting – obecný fenomén

- Varování v EVS 2025 (Předmluva & Část II odst. 7.5) a Bambagioni (2026): „*Velkou výzvou naší profese je řešit klimatická a bankovní rizika, aniž bychom uměle vytvářeli nebo poškozovali hodnotu.*“

- **Jak vzniká Double Counting: Krok 1**: Řešitel vezme tržní yield (aplikuje CapRate) ze srovnávacích transakcí starších, energeticky neúsporných budov (např. 8,0 % místo 6,0 % u moderních budov – trh už budovu potrestal!).
- **Krok 2 (Chyba):** Řešitel od takto vypočtené nižší hodnoty navíc odečte plný rozpočet na energetickou renovaci nebo aplikuje další plošnou srážku za riziko!

PREVENCE CHYB: TENANCY SCHEDULE VS KALULACE

Metodika EVGN 2 (EVS 2025): Doporučující aspekty pro kalkulace

- **Indexace nájemného (CPI):** V kalkulačním modelu se musí zastropovat na nižší z hodnot: cíl centrální banky (např. 2 %) vs. aktuální inflace. Nelze projektovat nedávnou 10% inflaci do budoucna.
- **WAULT to break vs. expiry:** Bance prokážete udržitelnost pouze konzervativní aplikací práva opce nájemce k předčasnému ukončení (break option).
- **Neinkasovatelné OPEX:** Tzv. Service Charge Leakage u neobsazených ploch snižuje NOI.

PREVENCE CHYB: VÝNOSY/CAP RATES

Metodika EVGN 2 (EVS 2025): Doporučující aspekty pro kalkulace

- **All-Risks Yield (ARY) / Equivalent Yield:** Nízké (agresivní) tržní yieldy v době boomu často implicitně obsahují očekávání budoucího růstu kapitálové hodnoty.
- **Dekompozice podle CRR III:** Odhadce musí pro výpočet Property Value "očistit" yield o spekulativní kompresi a spektuilativní potenciál (např. navýšením Exit Yieldu o rizikovou přirážku za stárnutí a nejistotu). **JAK?**
- **Discount Rate:** Striktní navázání na bezrizikovou sazbu + Property Risk Premium (illiquidity, tenant default, capex risk).

PREVENCE CHYB: PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

- **Terminologická syntetizace:**
- **Assumption (Běžný předpoklad – RICS VPS 2 odst. 9 / EVS 1 odst. 5): Věc, kterou lze rozumně považovat za pravdivou bez specifického šetření** (např. funkčnost inženýrských sítí, nepřítomnost skrytého zamoření pod podlahou,…).
- **Special Assumption (Zvláštní předpoklad – RICS VPS 2 odst. 10 / EVS 1 odst. 6): Předpoklad, který „odporuje skutečnosti ke dni ocenění“** (např. budova je oceněna jako dokončená a plně pronajatá, ačkoliv je dnes ve výstavbě). Současná a budoucí hodnota, HIBU a její proveditelnost v českých reáliích,…
- **ZÁKAZ pojmu „Forced Sale Value“ jako základu hodnoty (RICS VPS 2 odst. 11.7 / EVS 1 odst. 6.7.5 / IVS 102 A120): „Nucený prodej“ (Forced Sale) je popis situace prodávajícího pod nátlakem, „nikoliv samostatný základ hodnoty“!** Pokud banka dle mezinárodních standardů vyžaduje odhad prodeje v tísni, jde o „Market Value na zvláštním předpokladu (Special Assumption) zkrácené doby marketingu“.

PREVENCE CHYB

- **Mechanické průměrování metod:** Průměrování věcné, porovnávací a výnosové hodnoty (výslovně zakázáno v IVS 103 odst. 10.07 – „without averaging“).
- **Slepé přebírání inzerce:** Použití nabídkových cen (asking prices) bez analýzy fáze cyklu a vyjednávacího diskontu (EVS Část II odst. 6.3).
- **Ignorování skutečných nájemních smluv:** Dosazení paušálního tržního nájmu bez čtení opcí, pobídek a stávajících smluv (Passing Rent).
- **Paušální odpočet nákladů „od boku“:** Odpočet např. 10 % z hrubého nájmu namísto analýzy skutečných neinkasovatelných provozních nákladů (Service Charge Leakage).
- **Neodůvodněná preference tabulkových životností:** Ignorování ekonomické funkční zastaralosti budovy na úkor fyzického věku stavby. „Obstojí prostor v tržním prostředí z hlediska elementární možnosti pronajmout?“
- **Absenci citlivostní analýzy** a komentáře k ESG: Odevzdání „jednoho čísla“ bez testování odolnosti vůči změně yieldu/příjmu a energetickým milníkům.

CEE KONTEXT: TŘI TRHY, TŘI TRADICE



ČESKÁ CESTA

V České republice fungujeme v unikátním dualismu. Zatímco stát a soudy jsou zvyklé na tradiční a formální škatulky vyhlášek a znaleckého zákona, komerční trh, banky a finanční sektor ekonomiky fungují v režimu živnostenského zákona a mezinárodních standardů.

- **Veřejnoprávní a daňová větev:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) a prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. (každoročně novelizovaná, např. vyhl. č. 523/2025 Sb.).
- **Soukromoprávní větev:** Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., § 492), definující hodnotu a cenu.
- **Profesní a procesní větev:** Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích (znalecká činnost pro soudy a státní správu) vs. Živnostenský zákon č. 455/1991 Sb. (vázaná živnost Oceňování majetku pro tržní a bankovní praxi).
- + **Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí (ČBA), IVS, RICS, EVS,** atp.

ČESKÁ CESTA: TRH A CRR

- **EXTRÉMNĚ silný pražský trh:** Dostatek prime dat pro kanceláře, retail a další tradiční sektory. Jasný podklad pro Market Approach (komparaci yieldů). Výhoda i nevýhoda.
- **Problém regionů:** U sekundárních a terciárních měst narážíme na nedostatek transakcí. Aplikace "Prudently Conservative" kritérií (očištění o spekulaci) je zde spíše heuristická (metodicky/výzkumný místy jen orientační).
- **Měnové riziko:** Nájmy v EUR (indexované na HICP/MUICP), ale lokální financování často v CZK (riziko kurzových ztrát ovlivňuje Cash Flow Dynamics).
- **Nastavení řízení rizika** a oceňování nemovitostí v rámci bankovního systému ČR – tradičně obezřetné –svým sentimentem blíže k německé kategorii MLV, resp. zástavní hodnotě.

	září 2026	srpen 2026	září 2025
Podíl nevýkonných úvěrů (%)			
Domácnosti	1,2	1,2	1,3
Nefinanční podniky	2,0	2,0	2,5

4.11.2026

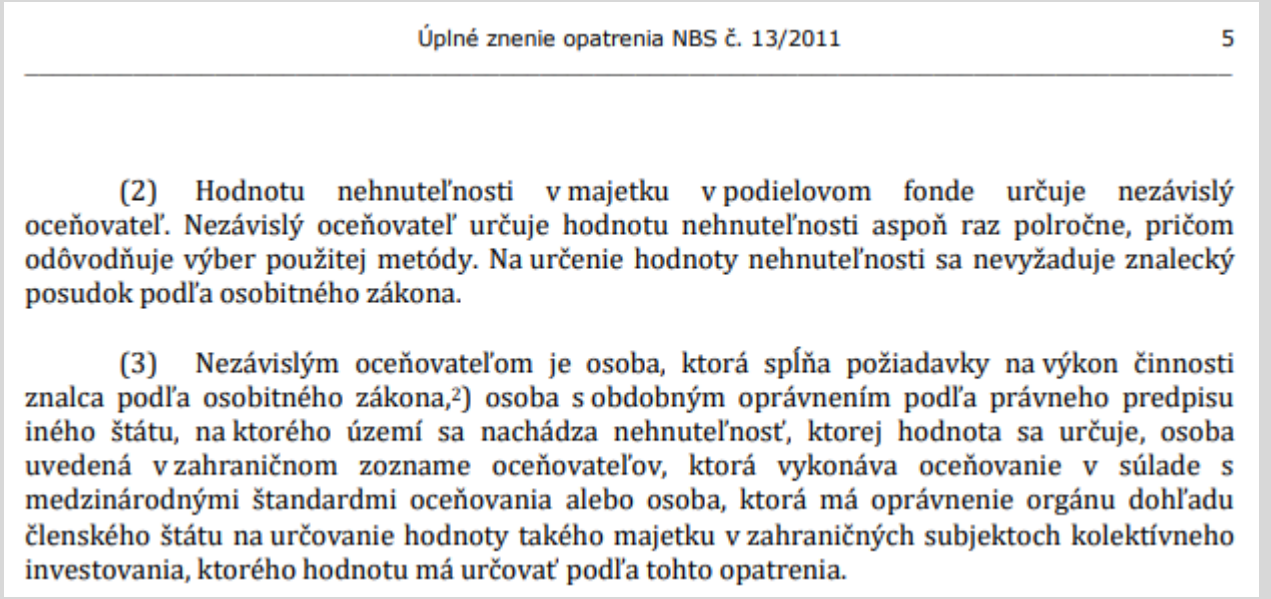
SLOVENSKÝ KONTEXT

Kompaktní tradice znalectví s akcentem na rekrutaci expertů ze stavebních fakult.

- **Veřejnoprávní a profesní větev:** Zákon o znalcoch a tlmočníkoch (č. 382/2004 Z. z.) a vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. definují "všeobecnou hodnotu majetku" (VŠH). VŠH je koncepčně blízká Market Value.
- **Dohled:** Systémové slovenské banky jsou přímo podřízeny ECB (Single Supervisory Mechanism).
- **Dopad CRR III a AQR:** přímější vymáhání evropské úrovně pravidel při prověrkách kvality aktiv (AQR Phase 2, EVS) bez mezičlánku lokální centrální banky.
- **IVS, RICS, EVS -** postupně pronikají skrze širší akceptaci i jiných odborníků než pouze znalců pro například oceňování realitních fondů: *Opatrenie Národnej banky Slovenska z 10. júna 2025 č. 5/2025, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Národnej banky Slovenska z 8. novembra 2011 č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií*

SLOVENSKÝ KONTEXT

- **IVS, RICS, EVS -** postupně pronikají skrze širší akceptaci i jiných odborníků než pouze znalců: *Opatrenie Národnej banky Slovenska z 10. júna 2025 č. 5/2025, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Národnej banky Slovenska z 8. novembra 2011 č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií*



Úplné znenie opatrenia NBS č. 13/2011 5

(2) Hodnotu nehnuteľnosti v majetku v podielovom fonde určuje nezávislý oceňovateľ. Nezávislý oceňovateľ určuje hodnotu nehnuteľnosti aspoň raz polročne, pričom odôvodňuje výber použitej metódy. Na určenie hodnoty nehnuteľnosti sa nevyžaduje znalecký posudok podľa osobitného zákona.

(3) Nezávislým oceňovateľom je osoba, ktorá spĺňa požiadavky na výkon činnosti znalca podľa osobitného zákona,[2]) osoba s obdobným oprávnením podľa právneho predpisu iného štátu, na ktorého území sa nachádza nehnuteľnosť, ktorej hodnota sa určuje, osoba uvedená v zahraničnom zozname oceňovateľov, ktorá vykonáva oceňovanie v súlade s medzinárodnými štandardmi oceňovania alebo osoba, ktorá má oprávnenie orgánu dohľadu členského štátu na určovanie hodnoty takého majetku v zahraničných subjektoch kolektívneho investovania, ktorého hodnotu má určovať podľa tohto opatrenia.

SLOVENSKÝ KONTEXT: TRH A CRR

- **Měnová stabilita (EUR):** Absence kurzového rizika oproti ČR. Smlouvy i ocenění striktně v EUR.
- **Mělký trh mimo Bratislavu:** Nižší likvidita komerčních nemovitostí vyžaduje vyšší rizikové přirážky (Risk Premium) v diskontní sazbě či míře kapitalizace.
- **Implementace CRR III a "zastropování":** Při revaluacích může 8letý klouzavý průměr CRR III výrazně snížit uznatelnou hodnotu pro LTV banky.

Nejvíce je to markantní u sektoru logistiky a (retail parků), který na Slovensku reagoval v posledních letech velmi dynamicky a CRR III stropování bez Zeleného benefitu (u novostaveb je to nerelevantní) bude v portfoliích hodně brzdit maximální rámce financování.

RAKOUSKÁ TRADICE

Rakouský model oceňování pro bankovní účely naráží s příchodem CRR III na fundamentální koncepční posun, při kterém se tradiční národní normy střetávají s harmonizovaným evropským přístupem k řízení rizika a kapitálové přiměřenosti.

- **Rakouská oceňovací praxe historicky stojí na dvou oddělených, avšak vzájemně se doplňujících pilířích:**
- **Verkehrswert (Tržní „obecná“ hodnota):** Striktně definována v zákoně o oceňování nemovitostí (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG). Reflektuje aktuální cenovou hladinu v daném čase a místě, je vysoce citlivá na cyklické výkyvy a tvoří základní kámen transakčního trhu. (Analogie s Obvyklou cenou v ČR?) § 2 LBG Bewertungsgrundsatz
- **Beleihungswert (Hypoteční zástavní hodnota - MLV):** Ukotvena v zákoně o krytých dluhopisech (Pfandbriefgesetz). Představuje konzervativní, dlouhodobě udržitelnou hodnotu, která záměrně vyhlazuje tržní volatilitu, aby zajistila maximální ochranu investorů do zástavních listů.

RAKOUSKÁ TRADICE: CRR A DOPAD

- Možná paralela MLV definované rakouským Pfandbriefgesetz není totožná s novým regulatorním konceptem Property Value (PV) zaváděným v CRR III. Rozdíl spočívá v samotné mechanice odvození hodnoty:
- **Statičnost vs. Dynamická korekce:** Rakouský Beleihungswert je ze své podstaty statická a normativní veličina. Opírá se o tvrdé limity, dlouhodobé průměry a historické normy kapitalizačních měr, které často zcela ignorují aktuální růstový trend.
- **Odvození Property Value:** Property Value v pojetí CRR III nebuduje hodnotu "odspodu" na základě konzervativních norem, ale vychází shora – přímo z aktuální tržní hodnoty (Market Value), která je následně exaktně očištěna o cyklický růst a spekulativní očekávání.
- Pro bankovní risk management a IT systémy to v praxi znamená povinnost udržovat a reportovat paralelní metriky: algoritmus pro dynamické odřezávání cyklických vrcholů z Verkehrswert (PV pro CRR III) a oddělený, normativně rigidní model pro Beleihungswert (MLV pro kryté dluhopisy).
- Téma Zeleného Capexu – s ohledem na stáří a strukturu nemovitostního trhu větší téma než v ČR a SR.

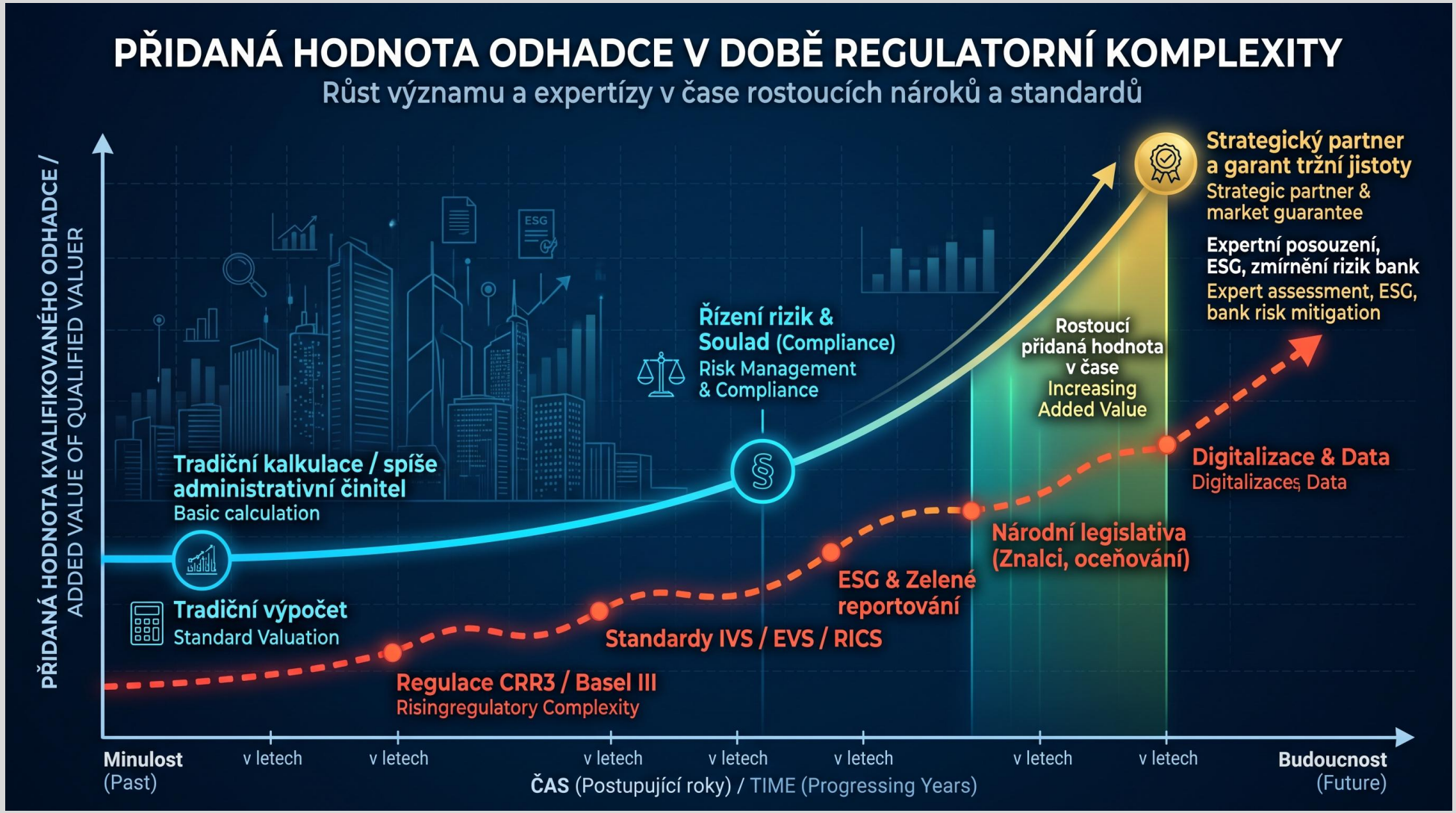
PROČ TO VLASTNĚ VŠECHNO?

- **Pohled za oponu: Proč je ocenění pro banku tak důležitý?**
- **Kapitálová přiměřenost (Basel III / CRR III - Capital Requirements Regulation):** Banka musí držet vlastní kapitál úměrně rizikově váženým aktivům (RWA – Risk-Weighted Assets).
- **Kvalitně oceněná nemovitá zástava snižuje rizikovou váhu** úvěru (přes LTV pásma ve standardizovaném přístupu nebo přes parametr LGD – Loss Given Default v IRB přístupu).
- **Metodicky vadné ocenění** = Regulátor při kontrole neuzná hodnotu zástavy (nebo aplikuje „Haircut“) = skokový nárůst RWA = Banka musí alokovat drahý vlastní kapitál (IRS CZK 5Y – 5 %) = Zdražení úvěrů a sankce pro banku a nižší profit!

BUDOUCNOST PROFESE

Budoucnost oceňování v ČR: Odhadce bude strategický navigátor v nejistotě:

- Proč nás algoritmy (spíše) nenahradí: **Čím komplexnější je bankovní a environmentální regulace (CRR III, EBA, AQR, EPBD, EU Taxonomie), tím menší vypovídací schopnost mají jednoduché historické statistické průměry a dílčí nástroje.**
- **Růst hodnoty expertního úsudku:** Posouzení udržitelnosti hodnoty po dobu života úvěru, vyhodnocení konverzního potenciálu budovy, analýza Break Options, či a odhad reziduálního ESG CAPEXu vyžadují špičkového člověka v terénu.
- **Výzva k profesní excelenci:** Kontinuální vzdělávání (CPD) a kombinace lokální znalosti českého práva s českými a mezinárodními certifikacemi MRICS / FRICS a REV / TRV.
- **Přísné požadavky** CRR III, EBA a AQR čistí trh od nekvalitních, „od stolu“ sepsaných odhadů **a zvyšují poptávku po skutečných expertech**, kteří rozumí jak ekonomice nemovitostí, tak mezinárodním standardům.


PŘIDANÁ HODNOTA ODHADCE V DOBĚ REGULATORNÍ KOMPLEXITY
Růst významu a expertízy v čase rostoucích nároků a standardů
PŘIDANÁ HODNOTA KVALIFIKOVANÉHO ODHADCE / ADDED VALUE OF QUALIFIED VALUER
Strategický partner a garant tržní jistoty
Strategic partner & market guarantee
Expertní posouzení, ESG, zmírnění rizik bank
Expert assessment, ESG, bank risk mitigation
Řízení rizik & Soulad (Compliance)
Risk Management & Compliance
Rostoucí přidaná hodnota v čase
Increasing Added Value
Tradiční kalkulace / spíše administrativní činitel
Basic calculation
Digitalizace & Data
Digitalizaceș Data
Národní legislativa (Znalci, oceňování)
ESG & Zelené reportování
Tradiční výpočet
Standard Valuation
Standardy IVS / EVS / RICS
Regulace CRR3 / Basel III
Risingregulatory Complexity
Minulost (Past)
v letech
v letech
v letech
v letech
v letech
v letech
v letech
Budoucnost (Future)
ČAS (Postupující roky) / TIME (Progressing Years)

4.11.2026

ZÁVĚR A DISKUSE

Budoucnost oceňování v ČR a CEE: Odhadce bude strategický navigátor v nejistotě

„Kvalitní ocenění nevzniká v kalkulačce, ale v pochopení trhu, práva a rizika v čase.“

Díky za pozornost!

Mgr. Pavel Krchňák, LL.M., MRICS
+420 725 935 164
pavel.krchnak@oberbank.cz
https://cz.linkedin.com/in/pavelkrchnak



ZDROJE

Bambagioni, G. (2026). Property Value Assessment Under EU Banking Regulation. Buildings, 16(18), 3688. https://doi.org/10.3390/buildings16183688

CRR III - Regulation (EU) 2024/1623 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 amending Regulation (EU) No 575/2013 as regards requirements for credit risk, credit valuation adjustment risk, operational risk, market risk and the output floor (Text with EEA relevance) (https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1623/oj/eng)

EBA Guidelines on loan origination and monitoring 2020 (https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/884283/EBA%20GL%202020%2006%20Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring.pdf)

ECB - Asset quality review (AQR) Phase 2 Manual 2023 (https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.assetqualityreviewmanual202305~061b0b5fd0.en.pdf)

European Valuation Standards (EVS) 2025 (https://tegova.org/european-valuation-standards-evs)

International Valuation Stadards 2025 (https://saicawebprstorage.blob.core.windows.net/uploads/resources/IVS-effective-31-January-2025.pdf)

Liegenschaftsbewertungsgesetz § 1, Fassung vom 16.02.2026 (https://www.jusline.at/gesetz/lbg)

Opatrenie Národnej banky Slovenska z 10. júna 2025 č. 5/2025, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Národnej banky Slovenska z 8. novembra 2011 č. 13/2011 o spôsobe určenia hodnoty majetku v štandardnom podielovom fonde a vo verejnom špeciálnom podielovom fonde a spôsobe výpočtu hodnoty podielu emisie podielových listov v podielových fondoch, v ktorých sa vydávajú podielové listy viacerých emisií (https://nbs.sk/dohlad-nad-financnym-trhom/legislativa/legislativa/detail-dokumentu/opatrenie-narodnej-banky-slovenska-z-10-juna-2025-c-5-2025-ktorym-sa-meni-a-doplna-opatrenie-narodnej-banky-slovenska-z-8-novembra-2011-c-13-2011-o-sposobe-urcenia-hodnoty-majetku-v-standardnom-p/)

RICS Valuation – Global Standards (Red Book) 2025 (https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global)

Sarah Sayce, Richard Cooper, Judy Smith, a Piers Venmore-Rowland, *Real Estate Appraisal: From Value to Worth*. Blackwell Publishing, Oxford, 2006.

Sébastien Darrieux, Christian Schmidt, Arnaud Saint-Sernin, Martin Mauger, Chris Thorne. Commercial real estate valuations: insights from on-site inspections. (Supervision newsletter 14.8.2024) (https://www.bankingsupervision.europa.eu/press/supervisory-newsletters/newsletter/2024/html/ssm.nl240814.en.html)

Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění úvěrových institucí. ČBA, 2016 (https://www.cbaonline.cz/clanky/standard-ocenovani-nemovitych-veci)

VYHLÁŠKA ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (https://mf.gov.cz/assets/attachments/Vyh_2020-488_sb0200-2020.pdf)

Wolfgang Kälberer, Main Conclusions of the Basel III Transposition into the CRR (30.4.2024) (https://hypo.org/news/main-conclusions-basel-iii-transposition-crr)