

Oceňování Nemovitostí

Současná Praxe

Tržní Hodnota

500+, 5mld EUR

Karel Klečka

PROČ A PRO KOHO?

PROČ (účel)

Zajištění Úvěru (20%)

Nákup / Prodej (10%)

Účetnictví / Finanční Účel (60%)

Interní / Strategické (10%)

Jiné

PRO KOHO (klient)

Banky a Financující Instituce

Nemovitostní Fondy

Developerské Skupiny

Investiční Skupiny

Jiné

! JINÝ ÚČEL – JINÝ OBSAH

! ZODPOVĚDNOST, POJIŠTĚNÍ

! V SOUČASNÉ PRAXI NENÍ STÁLE STANDARDIZOVANÉ KDO JE VLASTNĚ
KLIENTEM, KDO BY MĚL POSUDEK PLATIT, KDO KOMUNIKOVAT S
ODHADCEM.....

KDO JE KLIENT?



BANKA

Žádost o
financování

Požadavek na
profesionální
odhad
analyzující
veškeré
aspekty
nemovitosti



MAJITEL



Tlak na cenu, spousta
věcí není důležitých nebo
ověřených v minulosti
nebo v jiném posudku



ODHADCE

CO?

CO

(předmět ocenění - běžné)

Obchody (50%)

Kanceláře (25%)

Rezidenční Portfolia (10%)

Hotely (5%)

Pozemky (5%)

Průmyslové Haly (5%)

CO

(předmět ocenění - speciální)

Nemocnice

Školy

Přístavy

Ponorkové Základny

Akvaparky

Další

! KAŽDÁ Z TYPŮ NEMOVITOSTÍ VYŽADUJE ZNALOST TRHU

! STÁLE JSOU ZDE ODHADCI, KTEŘÍ NEMAJÍ RELEVANTNÍ INFORMACE O TRANSAKČÍCH A DĚNÍ NA TRHU, VÝHODU MAJÍ VĚTŠÍ HRÁČI....

! SOUČASNÁ PRAXE VYKAZUJE NETRANSPARENTNOST TRHU, „DÁVÁME DOHROMADY SPRÁVNÝM ZPŮSOBEM ŠPATNÁ ČÍSLA?“

! KOMUNIKACE, PŘIBLÍŽENÍ ZÁPADNÍM STANDARŮM, RICS

JAK?

JAK (metody)

Investiční / Výnosová (65%)

Porovnávací (20%)

Zůstatková (10%)

Zisková (5%)

Věcná

JAK (standardy)

RICS

České Oceňovací Standardy –
certifikační orgány

Vyhláskové ocenění, ocenění
podle cenového předpisu –
administrativní cena 151/1997 –
soudní znalci. Vyhláška z roku
2014

BelWertV

! DROBNÉ ODCHYLKY V POUŽÍVÁNÍ METOD

! NEEXISTUJE JEDNOTNÝ STANDARD, TRŽNÍ vs ZAJIŠŤOVACÍ HODNOTA

**! PRAXE – 6 SPOLEČNOSTÍ RICS (NADNÁRODNÍ CHARAKTER), 8 000
CERTIFIKOVANÝCH ODHADČŮ DLE ČESKÝCH STANDARDŮ, 1 000
SOUDNÍCH ZNALCŮ**

TLAK NA ODHADCE!



BANKA

Žádost o
financování,
tlak na LTV,
úrokovou míru

Tlak na
nezávislost a
profesionalitu

Risk
management
banky, interní
či externí
posudek



MAJITEL

Tlak na cenu, tlak na
hodnotu, komunikace
s odhadcem, platba



ODHADCE

SHRNUTÍ SITUACE

- SITUACE: Situace je do jisté míry chaotická
- ÚČEL: Neporozumění účelu posudku, klientem je ten kdo platí?
- STANDARDY: Na trhu se vyskytuje více oceňovacích standardů
- TRH: Znalost trhu!!!
- KVALITA: Velké rozdíly v odměnách za posudek a ještě větší v kvalitě
- PROFESIONALITA: Zlepší se? Zodpovědnost?
- TLAK: „Potřebuji hodnotu....“
- SVĚTLO NA KONCI TUNELU: Před časem započala diskuze mezi členy RICS a Českou Bankovní Asociací například....

Kontakty

Ing. Karel Klečka MSc. MRICS
Head of Valuation
karel.klecka@dtz.com

© 2015

Pouze pro použití ke kterému bylo určeno