

Téma dotazu - Přecenění vybraného segmentu nemovitostí

Předpis **vyhláška č. 123/2007 Sb., v platném znění**

Ustanovení **• příloha č. 15 písm. A. bod II.1 písm. b) bod 4**

Otázka Je možné na základě statistického sledování vývoje cen na trhu provést hromadné snížení nebo naopak zvýšení ocenění vybraného segmentu nemovitostí?

Odpověď Vyhláška č. 123/2007 Sb., v platném znění, (dále jen „vyhláška“) v souladu se směrnicí 2006/48/ES (dále jen „CRD“) stanoví, že: „Pro sledování hodnoty nemovitostí a identifikaci těch, u nichž je nutné přecenění, lze využívat statistické metody.“ Při striktním výkladu předpisu by to znamenalo, že statistické metody je možné použít pouze pro „sledování“ a „identifikaci“ nemovitostí, které by měly být přeceněny, avšak ne již k přecenění samotnému.

Domníváme se, že v případě změny podmínek v celém segmentu trhu (regionu, typu nemovitostí apod.) přecenění nemusí být provedeno nezbytně individuálně, pokud je změna cen způsobena faktorem působícím shodně na všechny nemovitosti v daném segmentu. Vyhláška ani CRD však detailněji nestanoví, jak postupovat v případě využití možnosti statistického sledování hodnoty nemovitostí.

Jsme toho názoru, že plošné přecenění pomocí statistických metod směrem dolů je akceptovatelné. Při zvyšování cen nemovitostí je však třeba zaujmout obezřetnější přístup a postupovat velmi konzervativně.

V případě institucí s přístupem IRB by posouzení vhodnosti využití statistických metod mělo být provedeno již v rámci procesu validace. Zejména je vždy třeba posuzovat dostatečnost segmentace a relevantnost použitých faktorů ovlivňujících cenu nemovitosti.

Význam odpovědi pro její adresáty Tato odpověď vyjadřuje názor pracovníků České národní banky. Soud a případně i bankovní rada České národní banky mohou zaujmout odlišný názor. Postup v souladu s odpovědí však bude ČNB při výkonu dohledu nad finančním trhem považovat v mezích odpovědi a jejích východisek za postup v souladu s právními předpisy, ledaže z okolností vyplyne neaplikovatelnost odpovědi na daný případ.

Kontaktní osoba: Radka.Litsova@cnb.cz Martin.Picha@cnb.cz

Datum: 12. 10. 2010