



Ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí po novele oceňovacích předpisů pomocí cenových poměrů

To Determine the Usual Price of Real Estate After the Amendment of the Valuation Regulations Using Price Ratios

Albert Bradáč*

Emeritní profesor soudního inženýrství

Abstrakt

Pojednání je příspěvkem k aplikaci novelizovaných českých předpisů pro oceňování nemovitých věcí. Hlavní část je věnována nově předepsanému stanovení obvyklé ceny cenovým porovnáním výhradně na základě skutečně sjednaných cen nemovitých věcí. K tomu je navržen způsob využití tzv. ceny zjištěné, jejíž stanovení je předepsáno paralelně při určování ceny obvyklé resp. tržní hodnoty.

Klíčová slova: nemovitá věc, cena, obvyklá cena, hodnota, tržní hodnota, cenové porovnání, test odlehlých hodnot.

Abstrakt

The dissertation is a contribution to the application of the amended Czech regulations for real estate valuation. The main part is devoted to the newly prescribed determination of the usual price by price comparison exclusively on the basis of actually agreed prices of real estate. To this end, a method of using the so-called determined price is proposed, the determination of which is prescribed in parallel when determining the usual price resp. market value.

Keywords: real estate, price, usual price, value, market value, price comparison, test of outliers.

ÚVODEM

Oceňování věcí nemovitých podle předpisů doznalo po 1. lednu 2021 řadu změn, způsobených zejména novelou č. 237/2020 Sb. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a novelou č. 488/2020 Sb. oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Uveďme si nejprve některé jednodušší:

- nákladové ocenění staveb: aktualizace koeficientů změny cen staveb („koeficienty inflace“) K_i ;
- porovnávací ocenění staveb: rovněž aktualizace základních cen ZC;
- oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu: v příloze č. 22 (míry kapitalizace) byl v tabulce doplněn text řádku 17 a vložen nový řádek 18: Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem – míra kapitalizace 10%; za tabulkou pak byl text doplněn o další ustanovení, týkající se nově zavedeného ocenění věcných břemen pro technickou infrastrukturu;

- oceňování pozemků: aktualizace základních cen ZC. Jako dříve je prioritním ocenění podle cenové mapy stavebních pozemků. Dále je stanoveno, že pozemek, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebním pozemkem, nelze podle cenové mapy stavebních pozemků ocenit. Takový pozemek se ocení podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky (§ 3 až 5);
- v příloze č. 20 (koeficient polohový K_5) pak věta za tabulkou č. 1 zní: Pro liniové inženýrské stavby (popřípadě její převažující část) nacházející se v zastavěném území obce se použije u položek č. 1 a 2 (pozn. autora: Praha, Brno, Ostrava, ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A) maximální hodnota koeficientu polohy K_5 zvýšená o 10%, a u položek 3, 4 a 5 se hodnota koeficientu zvýší o 15%.

A nyní k těm složitějším.

Dodáno do redakce: 7. 3. 2021
Recenzní řízení: od 8. 3. 2021 do 22. 3. 2021

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.1.18>

*Korespondenční adresa: albert@bradac.cz

CENA OBVYKLÁ

Definice v zákonu zůstala zachována, nyní jako samostatný odstavec. Je však možno ji stanovit již **jen porovnáním sjednaných cen** stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění; není tedy možno zde použít ceny inzerované. Nemožnost uvedeného určení obvyklé ceny je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky; pak zřejmě nastoupí stanovení tržní hodnoty (viz níže).

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se nyní podle předpisu musí určit i cena zjištěná, tedy cena podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky (s výjimkou případu ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva). Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Soubor údajů o srovnatelných nemovitostech musí obsahovat podle povahy oceňovaného předmětu dostatečný počet údajů, tzn. minimálně tři údaje, a to po vyloučení odlehlých údajů (extrémů). Pokud nebyly srovnatelné předměty v přiměřeném období obchodovány, lze je výjimečně ocenit postupem pro určení tržní hodnoty (viz dále) za předpokladu, že při jejím stanovení se vychází pouze ze všeobecně známých a doložitelných skutečností a faktů k datu ocenění. Ustanovení se rovněž týká obvyklé ceny nájemného (též „obvyklé nájemné“).

Znalec musí odůvodnit výběr údajů, stejně jako vhodnou volbu použitých analytických metod i provedení propočtu s korekcí upravených cen; hodnocení musí vycházet z vypočtených hodnot a musí být doloženo. Pouze slovní nepodložené hodnocení a konstatování, že vychází z vlastních zkušeností, je nedostačující.

Pro cenové porovnání autor již dříve publikoval ocenění za využití indexu odlišnosti (např. metoda standardní jednotkové tržní ceny SJTC). Po nynější novele se autor domnívá, že vzhledem k tomu, že je předepsáno souběžné ocenění cenou zjištěnou, bylo by možno s výhodou použít zohlednění odlišností jednotlivých nemovitostí (areálů) co do velikosti, technického stavu, příslušenství ap. provedením ocenění cenou zjištěnou, jež tyto vlastnosti podrobně zohledňuje, i u nemovitostí srovnávacích. Zpracování vícekrát využitelného souboru nemovitostí srovnávacích a jejich ceny sjednané a odhadcem provedeného stanovení jejich ceny zjištěné je sice pracné, ale zase využitelné vícekrát při oceňování obdobných nemovitostí resp. areálů.

Jednalo by se o metodu nepřímého cenového porovnání; schéma je znázorněno v tab. 1. U souboru srovnávacích nemovitostí by se zjistil poměr mezi cenou sjednanou a cenou zjištěnou u jednotlivých nemovitostí

$$CP_i = \frac{CS_i}{CV_i}, \quad (1)$$

kde značí:

CP_i	cenový poměr dané srovnávací nemovitosti mezi cenou sjednanou a cenou zjištěnou podle předpisu,
CS_i	známou cenu sjednanou u této srovnávací nemovitosti,
CV_i	cenu zjištěnou této srovnávací nemovitosti, určenou podle cenového předpisu („vyhláškou“).

Následuje sestavení souboru, testování a po ev. vyloučení extrémních hodnot stanovení průměrného cenového poměru aného souboru (prostým aritmetickým průměrem):

$$PCP = \frac{\sum_{i=1}^n CP_i}{n}, \quad (2)$$

kde dále značí:

PCP	průměrný cenový poměr ze souboru srovnávacích nemovitostí,
n	počet srovnávacích nemovitostí.

Průměrný cenový poměr se pak jako nejpravděpodobnější použije pro odvození obvyklé ceny oceňované nemovitosti podle vztahu

$$COB_o = CV_o \times PCP, \quad (3)$$

kde značí:

COB_o	určenou cenu obvyklou oceňované nemovitosti (areálu),
CV_o	cenu oceňované nemovitosti zjištěnou podle cenového předpisu („vyhláškou“),
PCP	průměrný cenový poměr ze souboru srovnávacích nemovitostí.

Postup je následující:

- provede se určení ceny zjištěné („vyhláškou“) u oceňované nemovitosti;

Tab. 1 Určení obvyklé ceny nemovitosti pomocí cenových poměrů srovnávacích nemovitostí.
Tab. 1 Determination of the usual price of real estate using the price ratios of comparative real estate.

Cena sjednaná srovnávací nemovitostí (areálu)	Cena zjištěná („vyhláškou“) srovnávací nemovitosti (areálu)	Cenový poměr srovnávací nemovitosti = CS/CV	Po vyloučení ev. extrémů průměrný cenový poměr	Cena zjištěná („vyhláškou“) oceňované nemovitosti (areálu)	Cena obvyklá oceňované nemovitosti (areálu)
CS_1	CV_1	CP_1	} PCP	$\times CV_o$	$= COB_o$
CS_2	CV_2	CP_2			
...			
CS_i	CV_i	CP_i			
...			
CS_n	CV_n	CP_n			

- vyhotoví se databáze srovnatelných nemovitostí se známou sjednanou cenou, k nim pak ocenění cenou zjištěnou, metodikou stejnou jako u nemovitosti oceňované. Tato databáze se pak v následujících případech ocenění obdobných nemovitostí může aktualizovat a využívat opakovaně. Přitom podle zákona velkých čísel platí, že čím více prvků je ve výběrovém souboru, tím více se průměr blíží průměru souboru základního;
- u každé nemovitosti se vypočte cenový poměr CP_i ;
- následně se provede test pro vyloučení extrémních hodnot CP_i ;
- u vyhovujícího souboru se vypočte prostý aritmetický průměr cenových poměrů;

- následně se provede výpočet obvyklé ceny nemovitostí.

Celý postup je zřejmý z tab. 2. V záhlaví je zde pro přezkoumatelnost uvedeno, jakým způsobem byly zjišťovány vyhláskové ceny hlavních staveb (porovnávací, nákladový, kombinace nákladového a výnosového). V řádcích 1 až 10 jsou uvedeny ceny sjednané a ceny zjištěné u srovnávacích nemovitostí, v posledním sloupci pak jejich poměr.

Následuje analýza získaných hodnot, zda se v souboru cenových poměrů CP_i nevyskytuje odlehlá hodnota. V řádku 12 je uveden průměrný cenový poměr PCP , v řádcích 18 až 20 hodnota minimálního a maximálního CP_i , v řádku 20 pak střední chyba (v tabulkovém procesoru, např. MS Excel, se toto po zadání

Tab. 2 Určení obvyklé ceny nemovitosti cenovým porovnáním.
Tab. 2 Determination of the usual price of real estate by price comparison.

Vypočteno oceňovacím programem ABN21 v prostředí tabulkového procesoru MS Excel

Metodika ocenění všech areálů podle oceňovací vyhlášky			Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky	Cena sjednaná	Cenový poměr
(porovnávací nebo nákladová ...)			CV_i	CS_i	CP_i
Řádek č.	Č. nemovitosti	Popis nemovitosti	Kč	Kč	$= CS_i / CV_i$
1	1	První	2 336 500	2 450 000	1,049
2	2	Druhá	3 650 000	4 313 560	1,182
3	3	Třetí	3 150 000	2 650 000	0,841
4	4	Čtvrtá	2 856 000	3 100 000	1,085
5	5	Pátá	4 156 310	4 500 000	1,083
6	6	Šestá	7 350 000	6 500 000	0,884
7	7	Sedmá	6 335 120	5 800 000	0,916
8	8	Osmá	7 153 520	7 000 000	0,979
9	9	Devátá	4 500 000	5 500 000	1,222
10	10	Desátá	4 150 000	5 000 000	1,205
11	Počet hodnot n (počet započtených sjednaných cen obdobných nemovitostí)			10	
12	Průměrný cenový poměr PCP				1,045
13	Oceňovaná nemovitost – cena zjištěná CV_o			3 168 000	
14	Oceňovaná nemovitost cena obvyklá			$= CV_o \times PCP$	3 309 040
15	Pravděpodobnostní analýza výsledků pro oceňovanou věc nemovitou				
16	Hodnota			Cena sjednaná resp. obvyklá	Cenový poměr
17	Počet srovnatelných nemovitostí			$n = 10$	
18	Minimum			2 665 240	0,841
19	Maximum			3 871 930	1,222
20	Střední chyba				0,1363
21	Nejpravděpodobnější hodnota = prostý aritmetický průměr			3 309 040	1,0445
22	Velmi pravděpodobné minimum = průměr – střední chyba			2 877 250	0,9082
23	Velmi pravděpodobné maximum = průměr + střední chyba			3 740 830	1,1808
24					
25	Grubbsův test extrémních hodnot				
26	T_1	(průměr CP – minimum CP) / směrodatná odchylka		minimum vyhovuje	1,491
27	T_n	(maximum CP – průměr CP) / směrodatná odchylka		maximum vyhovuje	1,304
28	T_{α}	Kritická hodnota	z tabulky pro $n =$	10	2,29

cen v řádcích 1 až 10 nůž počítat automaticky; počet řádků lze samozřejmě podle potřeby měnit).

V tab. 2 je analýza odlehklých hodnot provedena pomocí tzv. Grubbsova testu. V literatuře v tabulkách pro tento test je nalezena tzv. kritická hodnota pro daný počet prvků v souboru; zde pro $n = 10$ je to v řádku 26 $T_{\text{alfa}} = 2,29^{1)}$. Vypočteme hodnoty T pro minimální a maximální CP (T_1 a T_n podle vztahů uvedených v řádcích 26 a 27); pokud jsou tyto hodnoty menší než hodnota kritická, soubor vyhovuje. Pokud je např. T_1 vyšší než kritická hodnota, pak nemovitost s minimálním CP nevyhovuje, je třeba ji vyřadit (tzn. v Excelu odstranit řádek s touto nemovitostí) a provést výpočet znovu; obdobně pro T_n a nemovitost s maximálním CP.

V řádku 21 pak je uvedena průměrná, nejpravděpodobnější hodnota obvyklé ceny oceňované nemovitosti, vypočtená z její ceny zjištěné a průměrného cenového poměru. V řádcích 22 a 23 pak je uvedeno rozpětí, v němž by se měla cena, vypočtená z daného souboru s daným rozptylem hodnot, pohybovat s velkou pravděpodobností.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je podle novelizovaných předpisů odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Tržní hodnotou předmětu ocenění přitom není předem dohodnutá částka nebo skutečná prodejní cena. Způsob ocenění, zvolený ze všech možných způsobů ocenění, je potřeba řádně odůvodnit.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti

¹⁾ Ke Grubbsovu testu existují místy mírně odlišné tabulky kritických hodnot, viz např.:

- BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. CERM, Brno, 2016. 790 s., s. 374–375. ISBN 978-80-7204-930-1.
- <http://www.real-statistics.com/students-t-distribution/identifying-outliers-using-t-distribution/grubbs-test/>.
- <http://www.sediment.uni-goettingen.de/staff/dunkl/software/pep-grubbs.pdf>.
- http://www.silvyvoj.cz/Smernice_1_2015.pdf.
- ČSN ISO 5725-2.
- https://ncss-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/themes/ncss/pdf/Procedures/NCSS/Grubbs_Outlier_Test.pdf.
- <http://klammler.eu/data/teaching/ss11/datenauswertung/grubbs.pdf>.

jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné (tzv. metoda HABU – High And Best Use).

Také v případě určení tržní hodnoty nemovité věci se určí i cena zjištěná (s výjimkou případu ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva). Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Postup tedy může být obdobný jako výše u stanovení ceny obvyklé, s tím, že namísto cen sjednaných se vloží ceny např. z realitní inzerce a u všech nemovitosti se provede stanovení ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

ODPOČITATELNÉ ZÁVADY

V novém znění § 49 oceňovací vyhlášky je uvedeno, že cena nemovité věci se sníží o cenu závady, kterou je nemovitá věc zatížena, určenou podle § 16c zákona o oceňování majetku a § 39c oceňovací vyhlášky. Cena nemovité věci může být z důvodu závad, jimiž je zatížena, snížena nejvýše o 80 % určené ceny nemovité věci. V novém § 16c zákona je uveden způsob ocenění závady na nemovité věci; metodika je obdobná jako u věcných břemen, jen namísto užítu oprávněného se dosazuje újma vlastníka nemovité věci. Pro účely zákona **se za závadu nepovažuje:**

- a) právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny (např. umístění domovního čísla na domě, poštovní schránka aj.),
- b) zástavní právo,
- c) nájem,
- d) pacht,
- e) právo stavby.

Platí, že hodnota nemovité věci po odpočtu souhrnu závad musí činit minimálně 20 % určené ceny nemovité věci.

ZÁVĚREM

Příspěvek je pokud možno objektivním návrhem jednoho z možných způsobů určení ceny obvyklé; jelikož se jedná o přístup nový, zatím neověřený, prosí autor čtenáře o laskavé sdělení jeho případné použitelnosti.

Správná citace:

BRADÁČ, A. Ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí po novele oceňovacích předpisů pomocí cenových poměrů. *Soudní inženýrství*, 2021, 32(1), 18–21. DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.1.18>. ISSN 1211-443X.