

OVĚŘENÍ ÚŘEDNÍHO OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Příspěvek doktorandské konference JUNIORSTAV na Fakultě stavební VUT v Brně dne 2. 2. 2005.

ABSTRACT: In 2003 the comparative method was applied for the first time in the official announcement no. 542/2002 Col. for flats and garages and no. 452/2003 Col. for cottages. By these methods the administrative price comes closer to market price.

KLÍČOVÁ SLOVA: Ocenění – appreciation, obvyklá cena – market price, porovnávací způsob – comparative method

1. ÚVOD

Uvolněním trhu s nemovitostmi a jejich obchodováním přišly, ve vyšší míře, bankovní instituce s nabídkou jejich financování. Po svých klientech však vyžadují ocenění obvyklou cenou jako jistinu, že v případě problémů se jim tato investice vrátí. Jednou z metod, která nejlépe vystihuje cenu obvyklou, je metoda porovnávací. Zatímco se obchod s nemovitostmi a jejich „komerční“ ocenění ubíralo jedním směrem, státní instituce zůstávaly u ocenění podle právního předpisu, tedy nákladového a výnosového, protože zákon o oceňování majetku uvádí v hlavě druhé § 7 porovnávací způsob takto: „Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.“ Všechny předcházející vyhlášky k zákonu doposud kritéria pro porovnání cen staveb nestanovily a tudíž se tento způsob neužíval. Nákladové a výnosové ocenění nebylo schopno, ve většině případů, vystihnout stav cen na trhu s nemovitostmi a jejich pohyb. V roce 2003 dochází k zařazení porovnávacího způsobu ocenění do vyhlášky č. 540/2002 Sb. pro byty a garáže a následující rok do vyhlášky č. 452/2003 Sb. pro chaty. Porovnávací způsob je modifikací Klimešovy metody s použitím databáze cen objektů získaných sběrem dat z daňových příznání na finančních úřadech a jejich předáním českému statistickému úřadu. Tímto způsobem se snaží administrativní ceny přiblížit cenám obvyklým.

2. OCENĚNÍ REKREAČNÍCH A ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH CHAT PODLE NOVELY VYHLÁŠKY č. 452/2003 Sb.

Od vyhlášky č. 452/2003 Sb., kterou se novelizuje vyhláška č. 540/2002 Sb., se rekreační a zahrádkářské chaty nově oceňují podle § 26a a nové přílohy č. 17a porovnávacím způsobem. Takto se oceňují pouze dokončené chaty uvedené v příloze č. 17a. Nedokončené, případně neuvedené ve výše zmíněné příloze, se oceňují podle § 6.

2.1 Princip porovnávacího způsobu

Základní ceny (ZC) jsou v tabulce č. 1a–d příl. č. 17a uvedeny v Kč za m³ obestavěného prostoru a to v členění podle správního rozdělení na kraje (mimo oblast statutárních měst Brna a Prahy, která jsou členěna do oblastí stejně jako pro použití koeficientů prodejnosti), a to na čtyři kategorie podle počtu obyvatel: nad 50 tisíc, od 10 tisíc do 49 999, od 2 tisíc do 9 999 a do 1 999 obyvatel.

Základní ceny v Kč za m³ obestavěného prostoru jsou ve čtyřech sloupcích podle výše technického a morálního opotřebení – opotřebení snižuje cenu, snižuje částečně, středně a výrazně. Takto získaná ZC je upravena koeficientem cenového porovnání (KCP), který tvoří součet všech součinů každého jednotlivého koeficientu cenového porovnání n-tého hodnoceného znaku (KCPn) s vahou tohoto znaku, dělený součtem všech vah jednotlivých znaků.

Ke stanovení KCPn je zapotřebí koeficient cenového rozpětí (KCR), který je uveden v tabulce č. 1a–d příl. č. 17a, ve sloupci vedle ZC za m³ obestavěného prostoru. Vyjadřuje, v jakém rozpětí se může pohybovat základní cena.

Popisy hodnocených znaků a jejich váhy potřebné pro výpočet koeficientu cenového porovnání jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy 17a. Charakteristiky kvalitativních pásem obsahuje tabulka č. 3 přílohy 17a.

Při výrazné odlišnosti znaků 1, 2, 5, 8 a 10, tj. trh s rekreačními a zahrádkářskými chatami, přírodní lokalita (tento znak pouze u rekreačních chat), vybavení stavby; venkovní úpravy dle přílohy č. 11, kromě pol. č. 2.5, 3.2, 19, 21, 23; a posouzení širších vztahů lze základní cenu upravenou ještě upravit koeficientem D v pásnu I. srážkou až –10 a v pásnu V. přírážkou až +10.

Výsledná cena chaty oceněné porovnávacím způsobem podle § 26a obsahuje:

- cenu chaty a její vybavení,
- cenu venkovních úprav dle přílohy č. 11 (tyto se samostatně neoceňují, pouze jsou uvedeny v popisu a zohledněny při

Oceňování nemovitostí

výpočtu koeficientu cenového porovnání v položce č. 8), kromě následujících položek, které se samostatně ocení. Jedná se o položky č.:

- 2.5 čistírna odpadních vod,
- 3.2 trafostanice,
- 19 skleníky a foliovníky,
- 21 bazén venkovní,
- 23 altán zahradní.

2.2 Porovnání kupní ceny s cenou zjištěnou porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 452/2003 Sb.

Tab. 1 Ukázka databáze nemovitostí

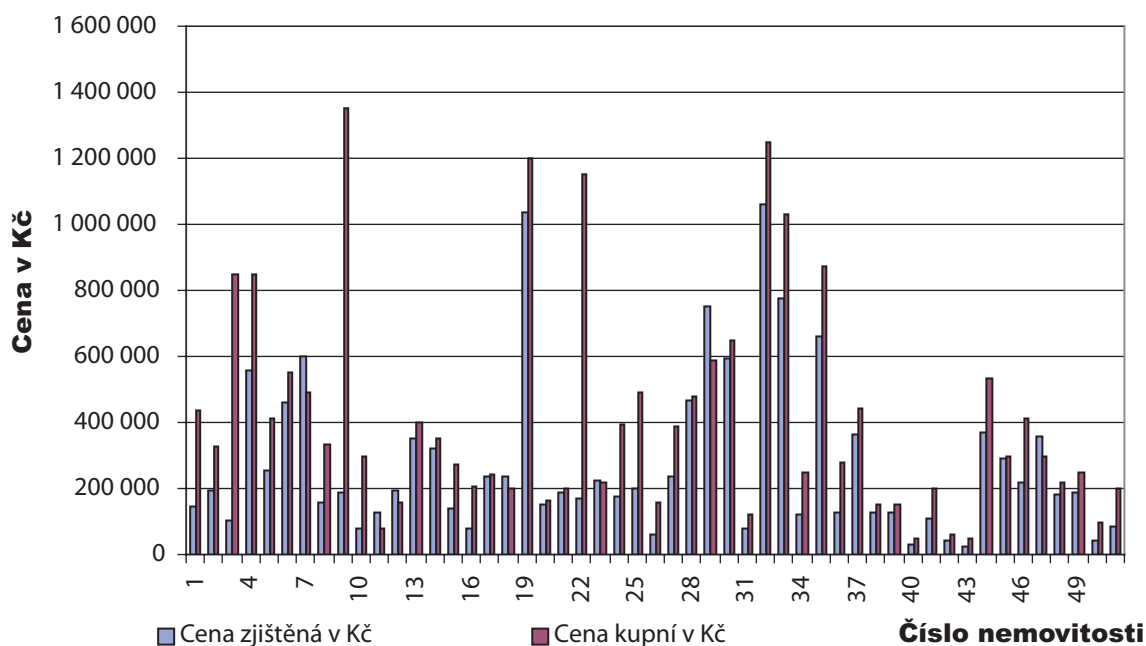
Rekreační a zahrádkářské chaty								
Č.	Typ	Výměra v m ³	Cena zjištěná v Kč	KCP	Opotřebení	Cena kupní v Kč	Rozdíl Ck-Cz	Rozdíl v %
1	B	66	143 000	1,07	18	437 000	294 000	206 %
2	B	75	195 000	0,99	30	325 000	130 000	67 %
3	E	134	104 000	0,96	60	850 000	746 000	717 %
4	E	270	559 000	1,07	30	850 000	291 000	52 %
5	E	116	255 000	1,14	30	410 000	155 000	61 %
6	E	176	459 000	1,16	30	550 000	91 000	20 %
7	B	188	599 000	1,17	30	490 000	-109 000	-18 %
8	E	197	157 000	0,86	60	335 000	178 000	113 %
9	B	162	186 000	1,1	55	1 350 000	1 164 000	626 %
10	G	56	78 000	1,02	30	300 000	222 000	285 %

Tab. 2 Četnost ocenění v intervalech procentuálního rozdílu cen

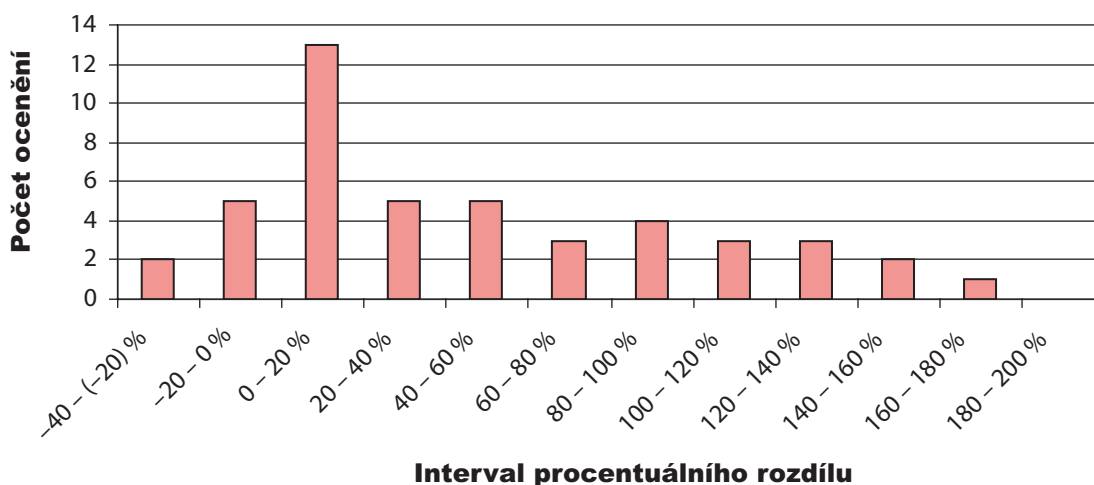
Interval rozdílu kupní ceny a ceny zjištěné dle cenového předpisu	Počet případů	Procentuální podíl z celku (51 objektů)
-50 – 0 %	7	14 %
0 – 50 %	21	41 %
50 – 100 %	9	18 %
100 – 150 %	7	14 %
150 – 200 %	2	4 %
200 – 250 %	1	2 %
250 – 300 %	1	2 %
300 – 350 %	0	0 %
350 – 400 %	0	0 %
400 – 450 %	0	0 %
450 – 500 %	0	0 %
500 – 550 %	0	0 %
550 – 600 %	1	2 %
600 – 650 %	1	2 %
650 – 700 %	0	0 %
700 – 750 %	1	2 %

Tab. 3 Četnost ocenění v intervalech procentuálního rozdílu cen po vyřazení extrémních hodnot

Interval rozdílu kupní ceny a ceny zjištěné dle cenového předpisu	Počet případů	Procentuální podíl z celku (51 objektů)
-40 – (-20) %	2	4 %
-20 – 0 %	5	10 %
0 – 20 %	13	25 %
20 – 40 %	5	10 %
40 – 60 %	5	10 %
60 – 80 %	3	6 %
80 – 100 %	4	8 %
100 – 120 %	3	6 %
120 – 140 %	3	6 %
140 – 160 %	2	4 %
160 – 180 %	1	2 %
180 – 200 %	0	0 %



Graf 1 Porovnání kupní ceny s cenou zjištěnou podle § 26a vyhlášky č. 452/2003 Sb.



Graf 2 Četnost ocenění v intervalech procentuálního rozdílu cen po vyřazení extrémních hodnot

3. ZÁVĚR

V tab. 1 je naznačena databáze, ze které jsem vycházela při ověření úředního ocenění porovnávacím způsobem. Nezkrácená verze databáze obsahuje 51 objektů rekreačních a zahrádkářských chat, které se nacházejí v oblasti Brno – venkov. Jak je patrné z grafu 1, který srovnává cenu zjištěnou s cenou kupní, má pět nemovitostí kupní cenu o více než 200 % vyšší, dalších devět v rozmezí od 100 % do 200 % a třicet do 100 %, z toho je sedm nemovitostí v odchylce do 10 % a sedm kupních cen je dokonce nižších než ceny zjištěné. Z grafu 2 je zřejmá skutečnost, že nejvyšší počet případů se nachází v intervalu, kdy rozdíly mezi oceněním dle cenového předpisu a kupní cenou jsou v rozmezí ± 20 %.

4. LITERATURA

- [1] Vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.