

# APLIKACE POROVNÁVACÍCH METOD NA DATABÁZI RODINNÝCH DOMŮ A POSOUZENÍ VÝSLEDNÝCH HODNOT S KUPNÍ CENOU

Klára Pachutová<sup>1</sup>

## Abstrakt

Článek vychází ze závěrů získaných při vedení závěrečných prací studentů technického znanectví na Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně. Úkolem posluchačů bylo vytvořit vlastní databázi rodinných domů a zjistit pomocí tří porovnávacích metod, porovnání nemovitostí jako celku - indexovou metodou, metodou standardní jednotkové tržní ceny a Klimešovou metodou (z roku 1995), tři hodnoty konkrétní nemovitosti. Výsledné hodnoty byly srovnány mezi sebou a také se známou kupní cenou porovnávané nemovitosti.

## ÚVOD

Prvním krokem bylo zvolení objektu, který se bude oceňovat. Studenti si vždy vybrali nemovitost v místě, kde dobře znají podmínky realitního trhu (jejich bydliště) a mohli se dostat k potřebným datům včetně skutečně zrealizované kupní ceny v daný čas. Následně vypracovali databázi, která obsahovala nejméně patnáct rodinných domů a využili ji k ocenění vybrané nemovitosti třemi porovnávacími metodami, porovnání nemovitostí jako celku - indexovou metodou, metodou standardní jednotkové tržní ceny a Klimešovou metodou (z roku 1995). Všechny ocenění byly vyhotoveny ve dvou variantách a to ve variantě bez vyloučení extrémních hodnot z databáze a ve variantě s vyloučením extrémních hodnot z databáze.

Výsledkem bylo získání šesti hodnot oceňované nemovitosti, které byly porovnány mezi sebou a také ve vztahu ke zrealizované kupní ceně.

## KONEČNÉ HODNOTY CENOVÉHO POROVNÁNÍ

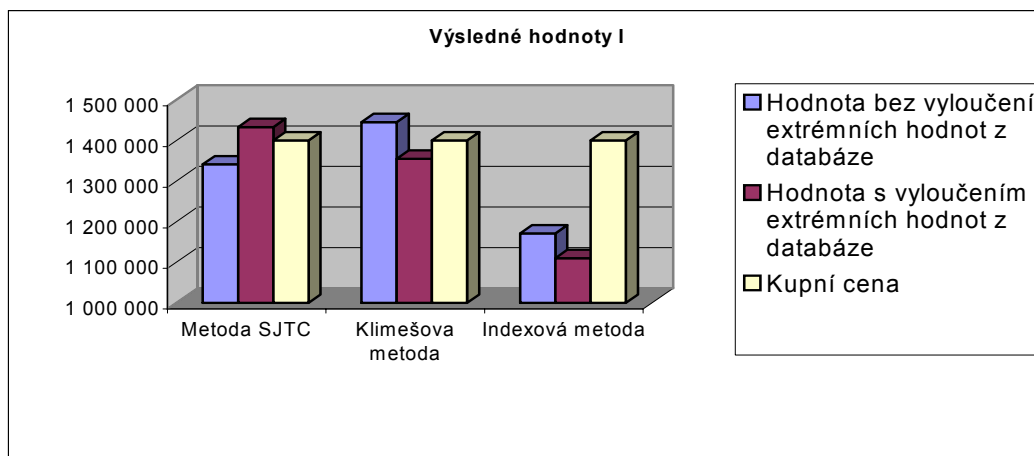
V následujících tabulkách a grafech jsou uvedeny výsledné hodnoty jednotlivých ocenění porovnávacími metodami.

### Výsledné hodnoty I

Výsledné hodnoty I	Hodnota bez vyloučení extrémních hodnot z databáze (Kč)	Hodnota s vyloučením extrémních hodnot z databáze (Kč)	Kupní cena (Kč)	Časová cena (Kč)
Metoda SJTC	1 341 000	1 433 000	1 400 000	533 000
Klimešova metoda	1 445 000	1 355 000	1 400 000	533 000
Indexová metoda	1 171 000	1 110 000	1 400 000	533 000

Tabulka č. 1 – Konečná rekapitulace hodnot nemovitosti získaných porovnávacími metodami I

<sup>1</sup> Pachutová Klára, Ing. – studentka doktorského studijního programu oboru Soudní inženýrství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 53, Brno, klara.pachutova@email.cz

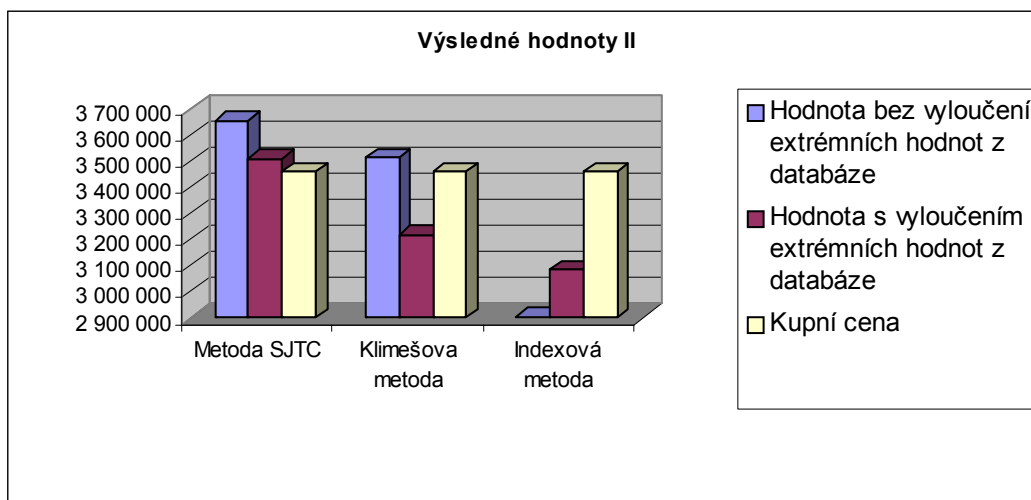


Graf č. 1 – Konečná rekapitulace hodnot nemovitosti získaných porovnávacími metodami I

### Výsledné hodnoty II

Výsledné hodnoty II	Hodnota bez vyloučení extrémních hodnot z databáze (Kč)	Hodnota s vyloučením extrémních hodnot z databáze (Kč)	Kupní cena (Kč)	Časová cena (Kč)
Metoda SJTC	3 657 250	3 510 540	3 460 000	3 053 530
Klimešova metoda	3 514 610	3 218 420	3 460 000	3 053 530
Indexová metoda	2 905 110	3 082 430	3 460 000	3 053 530

Tabulka č. 2 – Konečná rekapitulace hodnot nemovitosti získaných porovnávacími metodami II

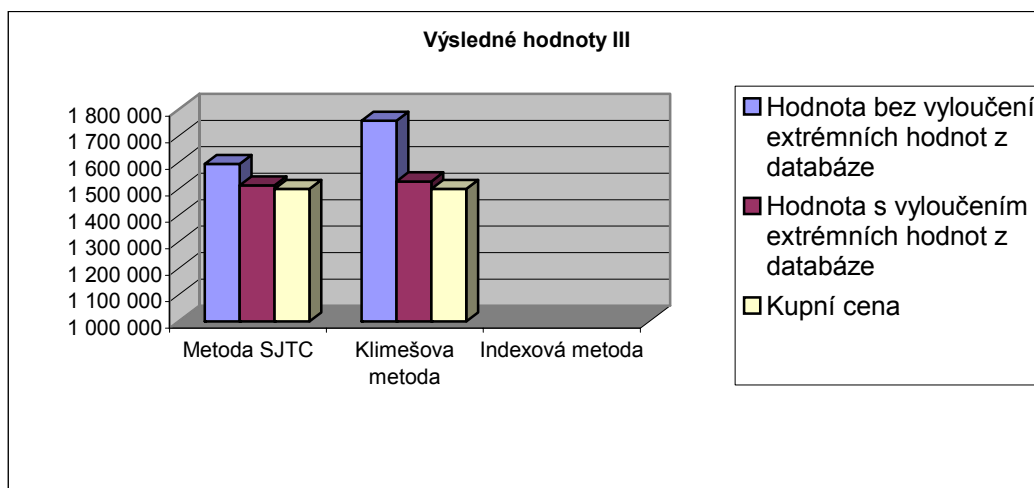


Graf č. 2 – Konečná rekapitulace hodnot nemovitosti získaných porovnávacími metodami II

### Výsledné hodnoty III

Výsledné hodnoty III	Hodnota bez vyloučení extrémních hodnot z databáze (Kč)	Hodnota s vyloučením extrémních hodnot z databáze (Kč)	Kupní cena (Kč)	Časová cena (Kč)
Metoda SJTC	1 594 400	1 513 600	1 500 000	2 680 850
Klimešova metoda	1 757 600	1 528 800	1 500 000	2 680 850
Indexová metoda				

Tabulka č. 3 – Konečná rekapitulace hodnot nemovitosti získaných porovnávacími metodami III

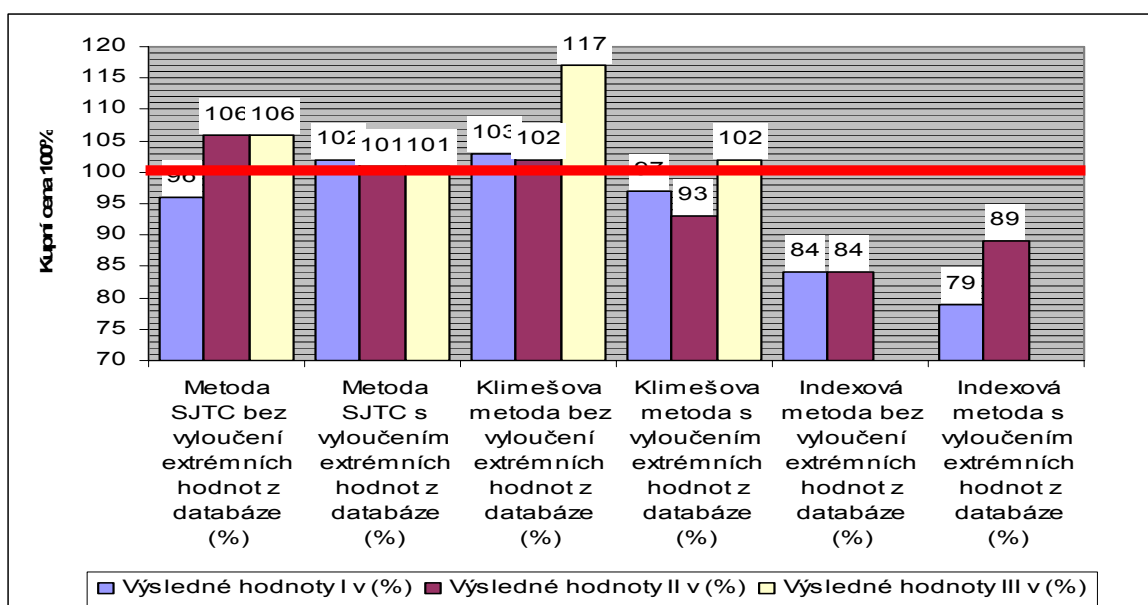


Graf č. 3 – Konečná rekapitulace hodnot nemovitosti získaných porovnávacími metodami III

### Procento odlišnosti vypočtených hodnot od kupní ceny nemovitosti

	Výsledné hodnoty I v (%)	Výsledné hodnoty II v (%)	Výsledné hodnoty III v (%)
Metoda SJTC bez vyloučení extrémních hodnot z databáze	96	106	106
Metoda SJTC s vyloučením extrémních hodnot z databáze	102	101	101
Klimešova metoda bez vyloučení extrémních hodnot z databáze	103	102	117
Klimešova metoda s vyloučením extrémních hodnot z databáze	97	93	102
Indexová metoda bez vyloučení extrémních hodnot z databáze	84	84	
Indexová metoda s vyloučením extrémních hodnot z databáze	79	89	

Tabulka č. 4 – Procento odlišnosti vypočtených hodnot nemovitostí porov. metodami s kupní cenou



Graf č. 4 – Procento odlišnosti vypočtených hodnot nemovitostí porov. metodami s kupní cenou

### **Slovní komentář k výsledným hodnotám**

Z tabulky č. 4 a grafu č. 4 je patrné, že nejbližší ke kupní ceně objektu se vyskytují hodnoty nemovitosti stanovené pomocí porovnávací metody standardní jednotkové ceny (SJTC) a to po vyloučení extrémní hodnoty .

Také Klimešovou metodou bylo dosaženo výsledků, které se významně nelišily od skutečné kupní ceny nemovitosti, avšak hodnoty (bez i s vyloučeným extrémem) dosažené pomocí indexové metody - porovnání nemovitostí jako celků již byly méně přesné.

Důvodem je dle mého názoru to, že metoda SJTC obsahuje nejvíce hodnotících kritérií (31 znaků), proto je možné pomocí této metody postihnout u každého objektu nejvíce odlišností a vlivů a i při větším rozptylu cen srovnávaných objektů vzniká ve výsledku daleko menší chyba.

U Klimešovy metody je těchto kritérií méně (21 znaků) a u indexové metody je jich dokonce jenom 6. I když je možné např. u indexové metody u každého indexu promítnout několik hodnotících parametrů např. z metody SJTC, výsledná hodnota již nevychází tolik přesná. U metody SJTC je také volba konkrétní hodnoty znaku omezena maximální a minimální hodnotou, což u indexové metody není a může být proto obtížnější správně zvolit hodnotu konkrétního parametru.

Dalo by se konstatovat, že u všech uvedených metod je velmi citlivou záležitostí osobní úsudek znalce a jeho zkušenosti na poli oceňování nemovitostí, které se promítají přímo do volby konkrétních hodnot jednotlivých indexů (parametrů, znaků či kritérií), neboť tato volba může v závěru významně ovlivnit konečnou hodnotu nemovitosti zjišťovanou porovnávacím způsobem. Z tohoto hlediska bych se odvážila tvrdit, že pro odhadce či znalce v oblasti oceňování začínajícího je porovnávací metoda SJTC nevhodnější volbou.

### **ZÁVĚR**

Cílem článku nebylo zvolit „vítěze“ mezi porovnávacími metodami. K tomuto závěru nebylo získáno dostatečné množství podkladů a ani v opačném případě bych si to nedovolila konstatovat, jelikož se jedná čistě o úhel pohledu každého uživatele porovnávacích metod. Záměrem bylo pouhé veřejné seznámení se zajímavými výsledky, které závěrečné práce obsahují a navést k zamyšlení nad skutečností, že ne vždy nižší pracnost metody vede k uspokojivým závěrům.

### **LITERATURA**

- [1] BRADÁČ, Albert, Prof. Ing.: *Nemovitosti*. Linde Praha, a.s., 2004, Praha. ISBN 80-7201-441-2.
- [2] ČUPEROVÁ, Andrea, Ing.: *Závěrečná práce v kurzu technického znanectví na ÚSI v Brně – „Studie cen rodinných domů s využitím aplikace porovnávacích metod“*. Brno 2005.
- [3] HEGER, Jan, Ing.: *Závěrečná práce v kurzu technického znanectví na ÚSI v Brně – „Studie cen rodinných domů s využitím aplikace porovnávacích metod“*. Brno 2006.
- [4] HAVRÁNEK, Martin, Ing.: *Závěrečná práce v kurzu technického znanectví na ÚSI v Brně – „Studie cen rodinných domů s využitím aplikace porovnávacích metod“*. Brno 2005.