

Komentář k určování obvyklé ceny

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při

oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Rozdíly v definicích podle zákona o cenách a podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

Podle zákona o cenách se při určování obvyklé ceny použijí pouze ceny zahrnuté do množiny hodnocených prvků realizované mezi subjekty na sobě ekonomicky nezávislými, které nesmějí být ani kapitálově, ani personálně propojeny. Do cen se nesmí promítnout ani vliv omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou na trhu zjistit, cena se podle zákona o cenách určí kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení.

Úvodní část definice v zákoně o cenách se od znění definice v zákoně o oceňování majetku neliší zásadně věcně, ale pouze formulačně. Věcně je však definice ceny obvyklé v zákoně o cenách odlišná dodatkem, dle kterého pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže si zákon o cenách pomáhá kalkulačním propočtem. Za ekonomicky oprávněné náklady jsou považovány náklady pořízení, což jsou náklady na přímý materiál, náklady na mzdy, náklady na technologii nebo náklady na oběh zboží. Posuzování nákladů vychází z dlouhodobě sledovaných úrovní těchto nákladů. Přiměřený zisk je zisk, který je spojen s výrobou a prodejem daného zboží, také dlouhodobě sledovanými a měl by zohledňovat přiměřenou návratnost vložených prostředků do výroby tohoto zboží.

Při oceňování majetku je vždy nutné respektovat právní předpis, na jehož základě se ocenění provádí. (Provádí-li se ocenění pro potřeby zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zná tento zákon v jednotlivých ustanoveních pouze cenu zjištěnou a cenu obvyklou. Od tohoto se nelze při ocenění odchýlit.)

Druhy cen

Znalost správné definice ceny, kterou stanovujeme je naprosto klíčová pro správné ocenění.
Pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, neodpovídá výsledné ocenění zadání.

Druhy cen	
Cena sjednaná	Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednává se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.
Cena obvyklá	Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, pro účely hospodářské soutěže. Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).
Cena mimořádná	Viz ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
Cena zjištěná	Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku. <i>Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.</i> Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle jeho prováděcí vyhlášky jiným způsobem, než obvyklou cenou.
Cena průměrná	Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod., není totožná s obvyklou cenou!!!
Cena regulovaná	a) stanovení cen (dále jen "úředně stanovené ceny"), b) usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky (dále jen "věcné usměrňování cen"), c) cenové moratorium.
Cena pořízení	Cena, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením související.
Cena pořizovací	Někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.
Reprodukční pořizovací cena	Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Věcná hodnota (také časová cena)	Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.
Tržní hodnota	Je často zaměňována za obvyklou cenu . Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).
Tržní cena	Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.

Postup určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu.

Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. **Podle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí.**

Jak postupovat při konstrukci obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Pro ilustraci je uveden konkrétní příklad porovnání cen nemovitostí. Uvedený příklad je jednou z možností:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost.
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci nebo žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená a tak dále,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou).

Za ideální pokládáme zpracování tabulky, kde je zahrnuta

- cenu prodeje,
- zastavěnou plochu,
- obestavěný prostor,
- venkovní úpravy,
- výměru pozemku,
- cenu pozemku atd.

Zahrnutý musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, patnáct srovnatelných prodejů, které lze v databázi najít. Z toho vyplyne nakonec celkové zhodnocení.

Popsány musejí být všechny porovnávané nemovitosti, s tím, že přepočítáme hodnotu jednak na metr čtvereční zastavěné plochy, a jednak na kubík obestavěného prostoru.

Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme, nebo chceme znát jeho cenu.

Z toho získáme **orientačně** nabídkovou cenu oceňované nemovitosti.

Tímto způsobem je nutné vyhodnotit nebo zredukovat ceny, které v databázi máme. Obdobně se postupuje při určování ceny v podstatě čehokoliv, nemovitosti byly zvoleny jako nejsrozumitelnější příklad. Problém ale vzniká například u nehmotných majetků nebo i služeb. Je obtížné se dostat k relevantním informacím.

Přesto je nutné nějakým způsobem tyto ceny zjistit pro případy ocenění či posouzení, zda uvedené ceny jsou nebo nejsou v relaci.

Pro takovéto případy by měl mít znalec, odhadce či jiný hodnotitel vlastní databáze, ze kterých se obvyklé ceny vyselektují. Musí mít pro to samozřejmě uložené podklady, ze kterých jsou jeho aktivity v případě potřeby doložitelné a průkazné i pro soudní řízení.

Příklad určení obvyklé ceny viz příloha

Ocenění movitého majetku cenou obvyklou pro potřeby státu a zvláštní případy, pro které cenu obvyklou nelze určit

Při ocenění movitého majetku cenou obvyklou si musíme opatřit dostatečné informace o srovnatelném majetku.

Posuzují se:

- prodeje ve srovnatelném časovém období,
- prodeje ve srovnatelné lokalitě,
- srovnatelnost majetku,
- vyloučí se vlivy mimořádných okolností trhu,
- vyloučí se osobní poměry prodávajícího a kupujícího,
- vyloučí se vlivy zvláštní oblíbenosti.

U určitých druhů majetku je stanovení obvyklé ceny poměrně jednoduché, například u elektroniky nebo automobilů, které jsou prodávány v bazarech. Pro srovnání existují různé katalogy podle stáří aut různých značek a typů. V tomto případě tedy není problém opatřit si srovnatelné ceny. Dále existují jiné druhy majetku, které nejsou tak běžné a je poměrně obtížné se k informacím o jejich cenách dostat. Pro objektivní stanovení obvyklé ceny je potřeba průběžně a dlouhodobě sledovat, jak se ceny pohybují v rámci běžného obchodního styku. U specifického majetku, jako je např. majetek nehmotný, mnohdy i některé služby, je to velice obtížné, protože transakce, které jsou skutečně uskutečňovány, nejsou publikovány a mnohdy je to i předmětem obchodního tajemství nebo firemního know-how. Žádná firma to samozřejmě dobrovolně nepřízná.

Podléhá-li movitý majetek přísnému utajení a odhlédneme-li od skutečnosti, že zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1 v definici ceny obvyklé hovoří o obchodním styku v tuzemsku, osoba, která není prověřena pro *přísně tajné a není specialistou v dotčené oblasti*, nesmí vědět, jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace. A to včetně utajovaného nehmotného majetku, který s ní souvisí.

Z tohoto důvodu u takových mimořádných, atypických a jednorázově pořizovaných movitých věcí podle potřeb objednatele nelze podle oceňovacího zákona odpovědně stanovit cenu obvyklou. Takové movité věci nelze ani srovnávat s napohled stejným movitým majetkem, který byl zakoupen jiným státem, neboť z již uvedených důvodů nemůže být podrobně známo požadované a dodané vybavení. Nejsou podrobně známy ani další okolnosti takových zakázek jako například určitá možná zakázková reciprocita, množstevní sleva nebo servisní zajištění.

Co musí splňovat oceňující osoba

- prověření pro přísně tajné,
- znalost objednávkové specifikace včetně nehmotného majetku, tj.
 - konkrétní zadání předmětu objednávky,
- konkrétní požadavky na dodávku (jaké speciální přístroje jsou v oceňovaném majetku zahrnuty podle objednávkové specifikace),
 - zda byl nutný pro splnění objednávky speciální vývoj techniky,
 - zda je součástí dodávky i nehmotný majetek,
 - zda jsou využita některá autorská práva, atd.
- možnost porovnání s jinými zakázkami při splnění definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku.

Jakýkoliv znalecký posudek stanovený jinak, než popsányi způsoby, by neodpovídal požadavkům ZMS ani zákona o oceňování majetku, a může proto být pouze názorem znalce na možnou tržní cenu.

Pokud nemá znalec potřebné prověření, a tím ani podrobnou povědomost o celkové zakázce a zakázkách, které porovnává, může jeho posudek být velmi nevěrohodný a zavádějící.

Cenu v těchto případech může ověřit zadavatel podle výrobní kalkulace, která je buď know-how dodavatelské firmy, nebo může být i součástí nabídkové ceny, popř. přílohou fakturačního listu. Lze samozřejmě vyhodnotit i nabídkové ceny jiných zdrojů (výrobců), pokud takové existují. V úvahu je nutno vzít i objednatelům zadané parametry a podle nich případně provedené úpravy na požadovaném zboží.

Ocenění tímto způsobem nelze zaměňovat za cenu obvyklou podle oceňovacího předpisu (zákon o oceňování majetku).

Příloha ke Komentáři k určování obvyklé ceny

Příklad:

Modul služby 70.2 – pronájem vlastních nemovitostí. K dispozici je výběr cca 9 nemovitostí s pronájmem, kde jsou následující informace: za kolik je na čtvereční metr pronajímáno, jaká je podlahová plocha, dispozice bytu, výpočtový podíl v korunách, vyřazují extrém.

Poř. č.	1 služba	2 název	3 podíl Kč	4 plocha	5 velikost	6 podíl Kč - výpočtová hodnota	7 poznámka
1	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	160,00	20	0+1		extrém vyřadit
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	133,33	54	2+1	133,33	
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	2+1	100,00	
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	116,66	30	1+1	116,66	
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	70	3+1	100,00	
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	142,85	35	0+1	142,85	
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	100,00	30	0+1	100,00	
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	90,00	50	1+1	90,00	
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	113,21	53	2+1	113,21	

Poř. č.	1 služba	2 název	6 poznámka	7 podíl Kč – výpočtová hodnota (řazeno vzestupně)
8	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	minimum	90,00
3	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
5	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
7	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		100,00
			Střední hodnota	112,00
9	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		113,21
4	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		116,66
2	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti		133,33
6	70.2.	pronájem vlastní nemovitosti	maximum	142,85

Statistické termíny a metody, čili charakteristiky statistické, jsou čísla, která nám dávají stručnou souhrnnou informaci o znaku statistického souboru z různých hledisek, jestliže předmětem šetření je jenom jeden kvantitativní znak, tak jde o charakteristiky polohy, znaku nebo jeho střední hodnoty. A statistické šetření zaměřené na sledování proměnlivosti a rozptýlení znaku nazýváme charakteristikami variability znaku.

Pro modelový případ je zajímavá střední hodnota, medián a modus. Pro lepší ilustraci jsou doplněny zjištěním rozdílu maximální a minimální hodnoty znaku x . Prvním krokem je vždy vyhodnocení situace a případné vyloučení extrémů. V tomto případě byl vyloučen extrém 160 Kč, potom je střední hodnotou v podstatě aritmetický průměr vypočtený ze všech hodnot znaku x .

Zbývajících osm hodnot pak dosadíme do vzorce

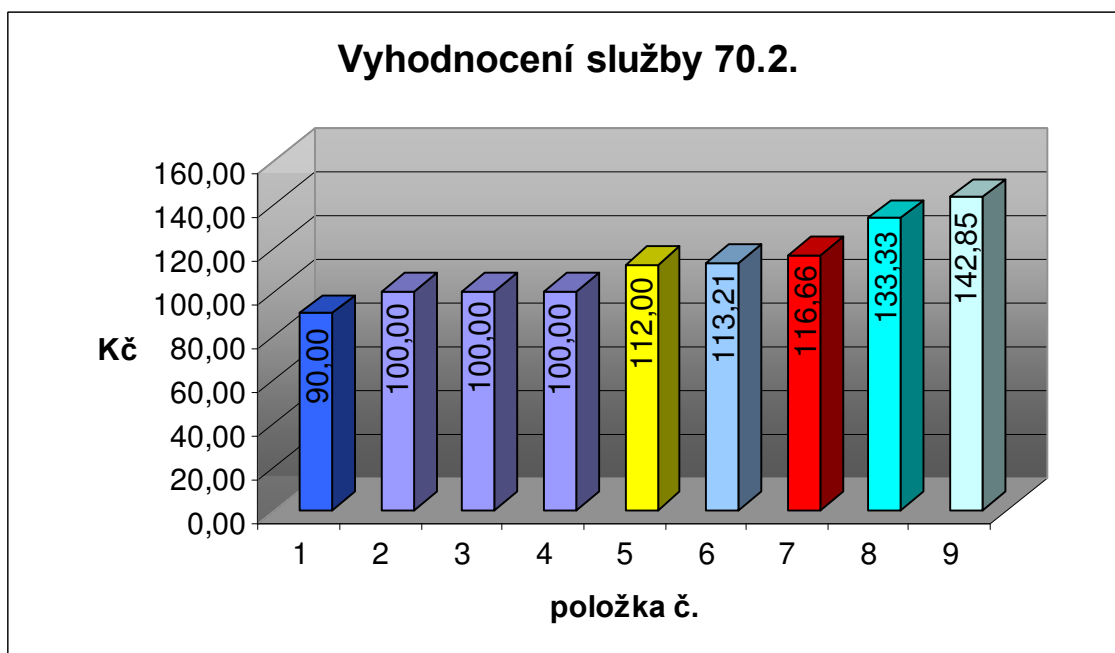
$$\bar{x} = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n x_i ,$$

který je de facto aritmetickým průměrem a po dosazení číselných hodnot, zjistíme aritmetický průměr.

$$\bar{x} = \frac{1}{8} \times \sum_{i=1}^8 x_i = \frac{1}{8} \times 896,05 = 112,01 ,$$

V tomto případě je střední hodnota znaku 112,01.

Zobrazení v grafu, a podle střední hodnoty.



Medián je užíván jako střední hodnota znaku souboru tehdy, když jsou v něm zastoupeny jen prvky s hodnotami znaku mimořádně odlišnými oproti ostatním hodnotám. Seřazením hodnot tedy dospějeme k pořadí – od nejmenšího do největšího a musíme zjistit, zda počet hodnot nebo četnost znaku je sudá nebo lichá, a podle toho postupovat.

U sudé četnosti je vzorec mediánu určený uvedeným způsobem, u liché četnosti je vzorec mírně odlišný. Vždy se zpracovávají znaky, které jsou nejbližší u středu.

U sudé četnosti znaku x , (a to je náš případ - 8), použijeme vzorec

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times \left(x_{\frac{n}{2}} + x_{\frac{n}{2}+1} \right),$$

$$Med(x) = \frac{1}{2} \times (100 + 113,21) = 106,61,$$

$Med(x)$ v našem statistickém souboru je 106,61.

Pro informaci uvádíme vzorec pro medián v případě **liché četnosti** znaku x :

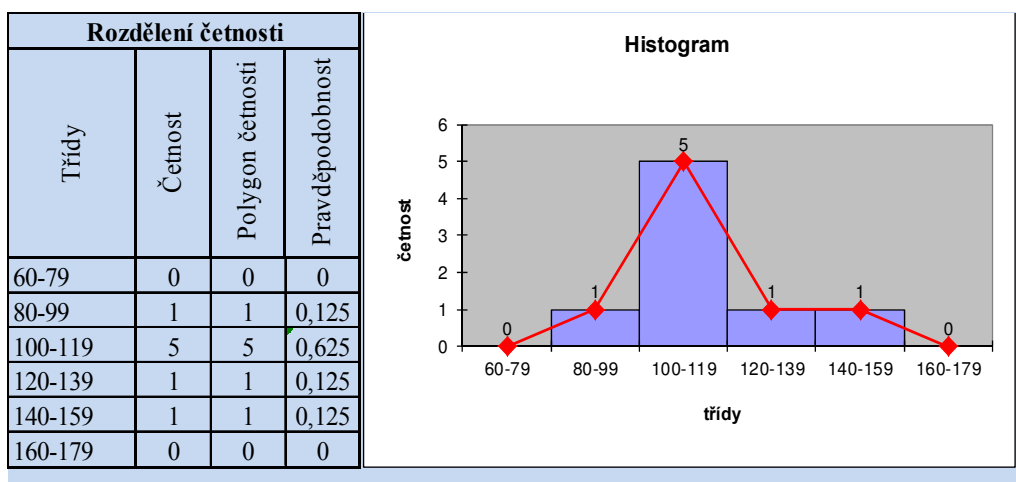
$$Med(x) = x_{\frac{n+1}{2}},$$

Modus znaku je pak hodnota, která má největší četnost.

Tady potom je vyhodnocení služby, kdy máme střední hodnotu, medián, modus, rozdíl, maximum minus minimum, minimum, maximum, součet hodnot, počet prvků atd.

Vyhodnocení služby 70.2	
Sřední hodnota	112,006
Medián	106,605
Modus	100,000
Rozdíl max – min	52,850
Minimum	90,000
Maximum	142,850
Součet hodnot	896,050
Počet prvků	8

Po vyhodnocení služby (nebo toho, co oceňujeme), se dostaneme k histogramu, který ukáže, ve kterém intervalu je největší četnost výskytu a podle procenta zastoupení spočítáme i pravděpodobnost, s jakou bude právě ležet v tomto intervalu. Na základě vyhodnocených údajů můžeme konstatovat, že je 62,5% pravděpodobnost, že cena obvyklá v tomhle případě bude ležet v intervalu 100–119 Kč.



Průměr a směrodatná odchylka	
Ve vzdálenosti kolem střední hodnoty (průměru) všech měřených hodnot	
$\pm 1 \sigma$	68,27 %
$\pm 1,5 \sigma$	86,64 %
$\pm 2 \sigma$	95,45 %
$\pm 2,5 \sigma$	98,76 %
$\pm 3 \sigma$	99,73 %
Za obvyklý interval spolehlivosti v technických disciplínách (tzv. technická jistota) je bráno:	
Průměr ± 2 až 3σ	
(u cen nemovitostí obvykle $\pm 1 \sigma$)	

V literatuře se udává, že plus minus jedna směrodatná odchylka nebo střední chyba, střední chyba metody měření atd. (má to různé názvy) je 68 % hodnot. Jako obvyklá spolehlivost, obvyklá

jistota se uvádí 2,5 směrodatné odchylky. U nemovitostí je to tak rozptýlené, že plus minus jedna směrodatná odchylka nám stačí.

Slovní vyjádření pravděpodobnosti	
0 %	nemožnost, aby děj nastal
do 50 %	možnost, že děj nastal
50 – 60 %	pravděpodobnost, že děj nastal
60 – 70 %	převažující pravděpodobnost, že děj nastal
70 – 85 %	velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal
85 – 97 %	velmi vysoká pravděpodobnost, že děj nastal
97 (99) % a více	pravděpodobnost hraničící s jistotou
100 %	jistota, že děj nastal

Když je nulová pravděpodobnost, děj nemohl nastat.

Do 50 % je to možné, pravděpodobné,
nad polovinu, je to převažující pravděpodobnost.

Plus minus jedna odchylka 62,5 %, je převažující pravděpodobnost.

Jistota je jenom 100 %.

Pozor na právní úpravu v daňových zákonech

Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku se použije v případech, kdy jiné právní předpisy odkazují na právní předpis upravující oceňování majetku cenou obvyklou. Pokud se jiný právní předpis odkazuje pouze na právní předpis upravující oceňování, obvyklá cena se použije pouze pro majetek, pro který zákon o oceňování nestanoví jiný způsob oceňování.

Upravují-li cenu pro speciální účely jiné právní předpisy vyšší právní síly (například Směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006, o společném systému daně z přidané hodnoty) nebo některá doporučení, např. OECD pravidla o převodních cenách pro nadnárodní podniky a daňové správy pro účely zákona o dani z příjmů tak, jak je jejich praktické používání zmíněno a umožněno v příslušných pokynech, postupuje se podle těchto dokumentů.