

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**

**FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

**KATEDRA BIOTECHNICKÝCH ÚPRAV KRAJINY**



**Stanovení daňového základu na dani z nabytí nemovitých  
věcí s využitím cenových údajů katastru nemovitostí**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: **Ing. Josef Vlasák, Ph.D.**

Bakalant: **Martina Václavíková**

**2019**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Martina Václavíková

Územní technická a správní služba

Název práce

**Stanovení daňového základu na dani z nabytí nemovitých věcí s využitím cenových údajů katastru nemovitostí**

Název anglicky

**Setting the tax base for determining the real estate transfer tax using price data in cadastre of real estate**

---

### Cíle práce

Cílem práce je popsat způsoby stanovení daňového základu pro určení daně z nabytí nemovitých věcí na základě směrné hodnoty a na základě znaleckého posudku a jejich vzájemné porovnání včetně případů, kdy určená daň neodpovídá skutečné hodnotě věci. Dalším cílem je posouzení možnosti využít pro určení daně cenové údaje evidované v katastru nemovitostí.

### Metodika

Popis stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí na základě směrné hodnoty, popis stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí na základě znaleckého posudku, jejich porovnání a označení situací, kdy určená daň neodpovídá skutečné hodnotě věci. Navržení postupu využití cenových údajů katastru nemovitostí pro daný účel, včetně dokumentace na příkladech z okresu Cheb.

**Doporučený rozsah práce**

ca 30 stran

**Klíčová slova**

cena sjednaná, cena zjištěná, směrná hodnota, srovnávací daňová hodnota

---

**Doporučené zdroje informací**

Bradáč, A., & kol., a. (2008). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o.

Ort, P. (2013). Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Nakladatelství Leges.

Pelc, V. (2014). Daň z nabytí nemovitých věcí. Praha: Nakladatelství Leges.

Šustrová D., Borovička P., Holý J. (2018). Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer ČR.

VANČUROVÁ, A. – LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2018*. Praha: VOX, 2018. ISBN 978-80-87480-63-2.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2018/19 LS – FŽP

**Vedoucí práce**

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra biotechnických úprav krajiny

---

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2019

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 3. 2019

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 07. 04. 2019

---

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Josefa Vlasáka, Ph.D. Uvedla jsem všechny literární prameny, ze kterých jsem čerpala.

Prohlašuji, že tištěná verze se shoduje s verzí odevzdanou přes Univerzitní informační systém.

V Praze 15.04.2019

.....

## **Poděkování**

Chtěla bych poděkovat především vedoucímu práce Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D. za ochotu, rady a trpělivost vést moji práci. Dále bych ráda poděkovala svému synovi za pomoc a podporu.

V Praze 15.04.2019

.....

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zabývá stanovením základu daně z nabytí nemovitých věcí s využitím cenových údajů katastru nemovitostí. Základem daně je cena sjednaná nebo srovnávací daňová hodnota, která je tvořena buď cenou zjištěnou nebo směrnou hodnotou. Při stanovení hodnoty nemovitosti těmito cenami vznikají velké rozdíly, které mají vliv na daňovou povinnost. Ve vybraném území, a to dvou menších obcích Plesné a Lubů a jedné velké obce Cheb je provedeno ocenění pozemku, bytu a rodinného domu s pozemky. Ocenění nemovitostí cenou zjištěnou je vypracováno podle oceňovací vyhlášky prostřednictvím programu pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC a ocenění směrnou hodnotou je provedeno podle vyhlášky ke směrné hodnotě pomocí aplikace pro určení směrné hodnoty dostupnou z webových stránek finanční správy. Výsledkem je zjištění, že směrná hodnota je v mnoha případech daleko vyšší než cena zjištěná a neodpovídá skutečné hodnotě nemovitosti. Hlavní přínos práce spočívá v analýze výsledků a označení problémů spojených se zavedením institutu směrné hodnoty, které nastávají pro poplatníka i správce daně.

### **Klíčová slova**

Cena sjednaná, cena zjištěná, směrná hodnota, srovnávací daňová hodnota.

## **Abstract**

This bachelor thesis deals with the determination of the basis of the tax on the acquisition of real estates using price data of the real estate cadastre. The basis of the tax is the agreed price or the comparative tax value, which is either the price determined or the target value. When determining the value of a property, there are significant differences in these prices that affect the tax liability. In the selected territory are two smaller villages of Plesná and Lubes and one large Cheb. In this area is the land, flat and family valued. The valuation of the property is determined by the valuation order through the NEMExpress AC Real Estate Valuation Program and the valuation at the standard value is made according to the Decree to the guide value using the landmark application available from the financial management website. The result is that the orienteering value is in many cases much higher than the price found and does not correspond to the real value of the property. The main contribution of the work is to analyze the results and to identify the problems associated with the introduction of the institute of guiding values that are created for the taxpayer and the tax administrator.

### **Key words**

Price agreed, price found, approximate value, comparative tax value.

# Obsah

1. Úvod.....	1
2. Cíle práce.....	2
3. Literární rešerše.....	3
3.1 Obecná charakteristika daně .....	3
3.2 Daňový systém České republiky .....	3
3.2.1 Přímé daně.....	4
3.2.2 Nepřímé daně.....	4
3.3 Majetkové daně.....	5
3.4 Daň z nemovitých věcí.....	6
3.4.1 Charakteristika daně z nemovitých věcí.....	6
3.5 Daň z nabytí nemovitých věcí.....	7
3.5.1 Charakteristika daně.....	7
3.5.2 Základní prvky daně.....	8
3.5.3 Oceňování.....	11
3.5.4 Cena obvyklá .....	12
3.5.5 Cena zjištěná.....	13
3.5.6 Směrná hodnota .....	16
3.6 Katastr nemovitostí jako zdroj informací pro daňové řízení.....	18
3.6.1 Poskytování údajů z katastru nemovitostí .....	19
3.6.2 Cenové údaje katastru nemovitostí .....	20
4. Metodika.....	24
4.1 Charakteristika zájmové oblasti .....	25
4.2 Charakteristika obce Plesná .....	26
4.3 Charakteristika obce Luby .....	30
4.4 Charakteristika města Cheb .....	33
5. Výsledky.....	36
5.1 Výsledné ceny pozemků a stanovení daně u obce Plesná, Luby a Cheb .....	36
5.2 Výsledné ceny bytových jednotek a stanovení daně u obce Plesná, Luby a Cheb.....	38
5.3 Výsledné ceny rodinných domů s pozemky a stanovení daně u obce Plesná, Luby a Cheb .....	41
6. Diskuse .....	44
7. Závěr .....	46
Přehled literatury a použitých zdrojů .....	48



# 1. Úvod

Daně, ať už v jakékoli podobě mají dlouhou historii. Představitelé monarchií nebo států potřebovaly v první řadě hradit svoje potřeby, dále obranu svého území a naproti tomu také vojenská tažení. Postupem času vznikala nutnost tvoření rezerv na zlé časy. K zajištění naplnění pokladny bylo nutno stanovit, kdo bude platit, kdy a v jaké míře. V dřívějších dobách samozřejmě šlechta a církve do pokladen nepřispívala, současnost je charakterizována všeobecnou daňovou povinností.

Potřeby dnešní doby neustále vzrůstají, je tedy nutno zajistit neustálý tok finančních prostředků do veřejných rozpočtů k plynulému chodu společnosti, a to hlavně prostřednictvím daní. Daňový systém České republiky se neustále vyvíjí a jednotlivé daně systému ve větší či menší míře pomáhají naplnit pokladnu státu.

Jednou z daní, která se podílí na naplňování veřejného rozpočtu menší, ale poměrně stabilní měrou je daň z nabytí nemovitých věcí. Tato majetková daň je z hlediska legislativního daní poměrně mladou, v roce 2014 nahradila daň z převodu nemovitostí. I když je pouze okrajovou daní systému, zaslouží si jistě také svoji pozornost.

Norma daně z nabytí nemovitých věcí zavádí nové stanovení základu daně a s tím spojené určení hodnoty převáděných nemovitostí znaleckým posudkem podle oceňovacích předpisů nebo směrnou hodnotou, která vychází z cen nemovitostí běžně obchodovaných na trhu. Snahou státu je snižování finanční zátěže u poplatníků daně z nabytí nemovitých věcí v redukci povinnosti předkládat znalecké posudky, a to právě použitím směrné hodnoty (Důvodová zpráva 2013). Bohužel u některých běžně převáděných nemovitostí většinou v menších obcích vznikají poměrně velké cenové rozdíly v ocenění cenou zjištěnou a směrnou hodnotou.

Bakalářská práce se snaží přiblížit tuto problematičtější oblast daně z nabytí nemovitých věcí na konkrétních příkladech a předložit určité výsledky.

## 2. Cíle práce

Cílem práce je zjistit a stanovit daňový základ daně z nabytí nemovitých věcí při využití cenových údajů katastru nemovitostí a poukázat na rozdíly daňového základu vzniklé způsobem ocenění nemovitostí.

Literární rešerší z odborné a legislativní literatury bude nahlédnuto do daňového systému ČR, majetkových daní, jejich vztahu ke katastru nemovitostí a konkrétněji do daně z nabytí nemovitých věcí. Budou popsány základní prvky této daňové oblasti. Ve vlastní práci budou v konkrétním zájmovém území vybrány dle cenových údajů katastru nemovitostí různé druhy nemovitostí. Tyto nemovitosti budou oceněny dvěma metodami, a to jak cenou zjištěnou, tak směrnou hodnotou, které jsou podkladem pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí. Výsledné ceny budou mezi sebou a cenovými údaji katastru nemovitostí porovnány, bude stanoven základ daně a samotná daň.

V bakalářské práci budou zhodnoceny obě zákonem stanovené oceňovací metody s návazností na daňovou povinnost, a to jak z pohledu poplatníka daně, tak i z hlediska správce daně.

## **3. Literární rešerše**

### **3.1 Obecná charakteristika daně**

Daň je všeobecně povinná, zákonem daná platba do státní pokladny. Z historického pohledu se daním říkalo až do roku 1948 berně – od slova brát, vybírat a berně se vybíraly z půdy, řemesel, z pronájmu a byly určeny pro potřeby panovníků (Jurčík 2015). Jak zmiňuje Buchta (2016), spolu s rozmachem společnosti se rozvíjely i daně.

Dnes jsou daně určeny k financování společných potřeb (např. školství, zdravotnictví, dopravní infrastruktury, obrany), jsou vlastně cenou za užívání těchto veřejných statků. Jejich výběr může plynout jak do veřejného rozpočtu České republiky, tak i do rozpočtu Evropské unie (Buchta 2016).

Daň je nenávratná, úhradou daně nevzniká subjektu žádné právo na protiplnění ze strany státu. Dalším znakem daně je její neekvivalentnost, což znamená, že výše odváděné daně subjektem nemá vliv na jeho výši spotřebovaných statků financovaných z veřejného rozpočtu. Daň je také ve většině případů neúčelová - subjektu není známo, co bude z jeho prostředků hrazeno z veřejného rozpočtu. A v poslední řadě je daň vždy ve formě peněžního plnění (Láchová, Vančurová 2018).

### **3.2 Daňový systém České republiky**

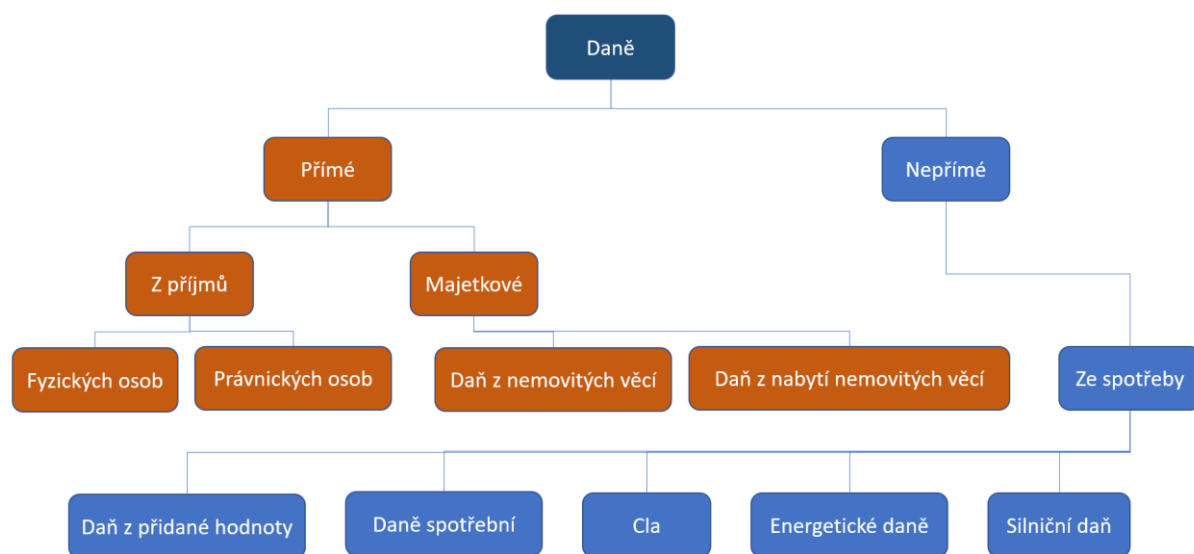
Daňový systém obecně představuje provázanou soustavu daní vybíranou dle daných pravidel (daňové zákony) na daném území a v daném čase.

Na vytváření konkrétního daňového systému, jako je daňový systém České republiky, má velký vliv ekonomika, politika a sociální struktura státu. Systém neustále reaguje na změny hospodářské politiky (Pelc 2014).

Nejdůležitějším úkolem daňového systému je zajištění dostatečného daňového výnosu pro naplnění veřejných rozpočtů. Dalším požadavkem na daňový systém je jeho jednoduchost a jednoznačnost. Jak uvádí Jurčík (2015), daňový systém ČR je stále velmi složitý. Nemělo by docházet k nadměrné administrativní zátěži subjektu, což se v České republice zatím nedaří výrazně snižovat a k nesrozumitelnostem a nepřesnostem zákona ke stanovení daní, což může vést k obcházení jejich výběru. V posledních letech jsou na daňový systém ČR kladeny další požadavky, a to na snižování nákladů při výběru daní a na transparentnost, aby veřejnosti bylo jasné, jak daně fungují, od koho jsou vybírány, kam směřují a jak je s nimi nakládáno (Láchová, Vančurová 2018).

Dnešní daňový systém je výsledkem reforem a harmonizace, aby byl otevřen novým ekonomickým směrům a byl porovnatelný s okolními systémy států Evropské unie. Mnoho zákonů v posledních letech bylo novelizováno právě z důvodu přizpůsobení se legislativě unie (Kubátová 2010). Budoucí podoba daňového systému by měla být více elektronizovaná a administrativně jednoduchá (Kukalová et al. 2015).

Daně daňového systému České republiky se dělí na přímé a nepřímé (obr. 1).



Obrázek 1: Schéma daní daňového systému České republiky rok 2018

### 3.2.1 Přímé daně

Přímé daně jsou adresné, více viditelné a na rozdíl od nepřímých daní pro poplatníky více zatěžující. Podíl výběru přímých daní v České republice, především daní z příjmů, má v posledních letech klesající charakter. Přispěly k tomu jak politické motivace, tak i následky finanční krize (Láchová, Vančurová 2018).

Mezi přímé daně patří daně z příjmů, neboli důchodové daně, a to daň z příjmů jak fyzických, tak právnických osob a daně majetkové, k nimž patří daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí.

### 3.2.2 Nepřímé daně

Nepřímé daně jsou takzvané daně ze spotřeby, v převážné většině jsou již obsaženy v ceně zboží a služeb. V posledních letech se jejich podíl na celkovém objemu

vybraných daní zvětšuje. Tuto stoupající tendenci podporuje například již třikrát zvýšená snížená sazba daně z přidané hodnoty (Láchová, Vančurová 2018).

K nepřímým daním se řadí daň z přidané hodnoty, daně spotřební, cla, energetické daně a daň silniční, která se dříve řadila k přímým, a to majetkových daním.

Spotřební daní se zdaňuje pět výrobků – jedná se o daň z minerálních olejů, daň z piva, daň z vína a meziproductů, daň z lihu a daň z tabákových výrobků.

K energetickým daním, které jsou nově součástí daňového systému od roku 2008, patří daň ze zemního plynu, daň z pevných paliv a daň z elektřiny (Láchová, Vančurová 2018). Jedná se o ekologické daně s rostoucím významem do budoucna, především s kladným vlivem na životní prostředí (Kubátová 2010).

### 3.3 Majetkové daně

Majetkové daně patří historicky mezi nejstarší druhy daní. Daňové úniky u těchto daní jsou velmi zanedbatelné (Buchta 2016). Nemovitosti jsou viditelné, zaevidované na příslušných úřadech a nelze je zatajit, sazba majetkových daní je poměrně nízká, proto není příliš velký zájem daň obcházet (Rychtářová 2009).

Jak již bylo výše uvedeno, majetkové daně jsou daně přímé a patří k nim daň z nemovitých věcí a daň z nabytí nemovitých věcí. Majetkové daně jsou z hlediska naplnění veřejného rozpočtu jen okrajovým příjmem (Kubátová 2010). Dle zveřejněného inkasa daní v České republice Finanční správou (2018) činí každoroční výnos majetkových daní přibližně 20 miliard Kč a je tedy poměrně stabilní. Konkrétní přehled inkasa:

- daň z nemovitých věcí  
rok 2015 – 10,3 miliard Kč, rok 2016 – 10,6 mld. Kč, rok 2017 – 10,8 mld. Kč,
- daň z nabytí nemovitých věcí  
rok 2015 – 10,9 miliard. Kč, rok 2016 – 12,7 mld. Kč, rok 2017 – 12,5 mld. Kč.

Obecně není výběr těchto daní složitý, subjekt je povinen daň uhradit na základě již existujícího vlastnického práva k nemovitostem – v tomto případě se jedná o daň z nemovitých věcí, daň periodickou, anebo v případě nabytí majetku, kdy se jedná o daň z nabytí nemovitých věcí, daň převodovou (Láchová, Vančurová 2018).

Do konce roku 2013 byly součástí majetkových daní daň dědická a daň darovací, se zrušením zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu

nemovitostí, byly k 01.01.2014 transformovány pod režim daně z příjmů (Jurčík 2015).

### 3.4 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 338/1992 Sb.“).

#### 3.4.1 Charakteristika daně z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí patřila v minulosti k prvním výnosným a feudály oblíbeným daním. Majetek byl zřejmý a nebylo možné ho přemístit. Bohatství bylo tvořeno z velké části právě pozemkovým majetkem (Kubátová 2010).

Daň z nemovitých věcí je vybírána nejen v České republice, ale je také součástí daňových systémů všech členských zemí Evropské unie. Daň se platí každoročně a plyne do rozpočtu obcí, na jejichž území se nemovitosti nachází. Majitelé nemovitostí tak prostřednictvím uhrazené daně z nemovitostí čerpají veřejné služby (infrastrukturu) a ty naopak jejich zkvalitněním hodnotu nemovitosti zvyšují (Kubátová 2010). Obce na základě vyhlášky mohou upravit příslušné koeficienty nebo rozhodnout o osvobození či neosvobození od daně určitých pozemků nebo staveb, a tím více či méně zvýšit příjem obecního rozpočtu (Láchová, Vančurová 2018).

Některým poplatníkům se daň z nemovitých věcí zvýšila od roku 2010 až 10-ti násobně. Důvodem bylo postupné zvyšování základní sazby daně až o 100 % spolu s dalším možným zvýšením této sazby obecní vyhláškou (Jurčík 2015).

Vybrané základní pojmy daně z nemovitých věcí ve zjednodušené verzi ze zákona č. 338/1992 Sb.:

- **Daň z nemovitých věcí** tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek
- **Předmětem daně** jsou pozemky na území České republiky, evidované v katastru nemovitostí a stavby a jednotky, které se nacházejí na území České republiky
- **Poplatníkem** je vlastník, organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik, svěřenský fond, podílový fond, penzijní fond, stavebník, nájemce nebo pachtýř, uživatel

- **Základem daně** u pozemků je skutečná výměra pozemků v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období, u daně ze staveb a jednotek výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období (základy daně u pozemků, staveb a jednotek jsou upraveny dalšími ustanoveními zákona č. 338/1992 Sb. a vyhláškou obce)
- **Sazba daně** u pozemků je diferencována podle typu, u staveb a jednotek je diferencována podle jednotlivých druhů
- **Zdaňovacím obdobím** je kalendářní rok, ke změnám v průběhu zdaňovacího období se nepřihlíží

### 3.5 Daň z nabytí nemovitých věcí

Daň z nabytí nemovitých věcí je s účinností od 01.01.2014 upravena Zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb. (dále jen „zákonné opatření“).

#### 3.5.1 Charakteristika daně

Tato majtková daň z hlediska historie tvořila a do dnešní doby tvoří doplňující element daňové soustavy. Daň z nabytí nemovitých věcí je zákonem stanovenou platbou do státního rozpočtu a z hlediska výše jejího vybrání je jeho doplňkovým zdrojem příjmů (Láchová, Vančurová 2018).

**Jedná se o daň:**

- **převodní**, zdaňují se úplatné převody nemovitého majetku na území České republiky,
- zvláštností této daně z časového hlediska je, že se neopakuje, je **příležitostná, jednorázová**, tudíž u této daně nelze stanovit zdaňovací období, jak je tomu u jiných daní,
- je daní **objektivní**, což znamená, že se nepřihlíží k osobní situaci poplatníka. Poplatníkem daně je zákonem stanovená osoba a výše daně je podmíněna výší daňového základu (Pelc 2014, Pelc 2017).

Předešlá právní úprava této majtkové daně, a to daně z převodu nemovitostí, byla stanovena společně pro daň darovací a daň dědickou zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění účinném do konce roku 2013. **Poplatníkem daně** z převodu nemovitostí **byl převodce**, nabyvatel byl ručitelem daně. Porovnáním ceny zjištěné (dle oceňovacích předpisů)

a ceny sjednané (kupní ceny) se stanovil základ daně z převodu nemovitostí, který činil 4 %. Poplatník byl podle zákona povinen ve většině případů nechat vypracovat pro určení ceny zjištěné znalecký posudek na své náklady. Poplatník tak byl kromě daňové povinnosti finančně zatěžován i úhradou znalečného (Pelc 2014).

Z důvodu rekonstrukce soukromého práva novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“), účinným od 01.01.2014, byla provedena nová právní úprava této majetkové daně – zanikla daň z převodu nemovitostí a současně vznikla daň z nabytí nemovitých věcí s účinností od 01.01.2014, a to Zákonem o opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (Jurčík 2015).

V novém občanském zákoníku se změnila samotná koncepce nemovitých věcí, návratem k zásadě superficies solo cedit – stavba je součástí pozemku, pozbývá stavba charakteru samostatné věci a stává se součástí pozemku. Zákonem o opatření upravuje také další znovuzavedené právní instituty nového občanského zákoníku, a to např. právo stavby a svěřenský fond. **Poplatníkem daně je nabyvatel.** Pro omezení daňových úniků se při stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí, která činí 4 %, již neporovnává cena sjednaná pouze s cenou zjištěnou, ale porovnává se se srovnávací daňovou hodnotou, již může být jak cena zjištěná, tak ve většině běžně převáděných nemovitostí směrná hodnota, k jejíž určení není vyžadován znalecký posudek. Touto novou koncepcí základu daně dochází k podstatné redukci případů povinného předkládání znaleckých posudků a tím pádem ke snížení finanční zátěže poplatníka. Nemovitosti, u kterých lze určit směrná hodnota tvoří přibližně 70-80 % všech realizovaných převodů (Důvodová zpráva 2013).

### 3.5.2 Základní prvky daně

Základní prvky daně z nabytí nemovitých věcí jsou vymezeny ustanoveními v jednotlivých § zákonného opatření.

- **Poplatníkem** daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci (§ 1).

V případě nabytí majetku do společného jmění manželů jsou manželé společnými poplatníky a podávají pouze jedno daňové přiznání, při nabytí majetku do podílového spoluvlastnictví, je poplatníkem jednotlivý spoluvlastník a ten také podává daňové přiznání ke svému nabývanému podílu (Láchová, Vančurová 2018).



- **Předmětem daně** je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou nebo jednotkou, právem stavby, spoluvlastnickým podílem na nemovité věci (§ 2).

Při nabytí vlastnického práva k nemovitosti směnou, se již nejedná o jeden převod, jak tomu bylo v předešlé právní úpravě podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění platném do konce roku 2013, ale každé nabytí majetku v rámci směny je pokládáno za samostatný převod podléhající zdanění (Láchová, Vančurová 2018).

- **Základem daně** je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj (§ 10)
- **Nabývací hodnotou je** (§11), (tab. 1):

**a)** cena sjednaná v těchto případech

1) pokud je cena sjednaná > nebo = srovnávací daňové hodnotě

2) pokud výlučnost ceny sjednané stanoví zákonné opatření, např. jde-li o nabytí vlastnictví z nebo do majetku územního samosprávného celku nebo při nabytí vlastnictví ve smlouvě o výstavbě

**b)** srovnávací daňová hodnota, pokud je > než cena sjednaná

**c)** zjištěná cena

1) pokud není nabývací hodnotou cena sjednaná nebo srovnávací daňová hodnota

2) pokud výlučnost ceny zjištěné stanoví zákonné opatření, např. při nabytí vlastnictví finančním leasingem, zajišťovacím převodem práva, při nabytí obchodního závodu atd.

**d)** zvláštní cena, pokud její výlučnost stanoví zákonné opatření, což je např. při dražbě, v případě insolvenčního řízení, vkladu nemovité věci do osobní nebo kapitálové společnosti, při prodeji nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie, atd.

<b>Příklad k určení nabývací hodnoty a základu daně</b>	
<b>Sjednaná kupní cena</b> rodinného domu činí dle kupní smlouvy	<b>2.800.000 Kč</b>
<b>Cena zjištěná</b> na základě znaleckého posudku činí	<b>3.400.000 Kč</b>
<b>Znalečné</b> za vyhotovení znaleckého posudku činí	<b>5.000 Kč</b>
<b>Směrná hodnota</b> dle kalkulačky na směrnou hodnotu z webových stránek finanční správy činí	<b>3.900.000 Kč</b>
Poplatník si v případě koupě rodinného domu může zvolit pro určení ceny nemovitosti jak cenu zjištěnou, tak směrnou hodnotu.	
<b>Poplatník zvolil cenu zjištěnou</b>	
Srovnávací daňová hodnota = 75 % ceny zjištěné $3.400.000 \text{ Kč} * 75 \% = 2.550.000 \text{ Kč}$ Porovnání ceny sjednané a srovnávací daňové hodnoty: $2.800.000 \text{ Kč} > 2.550.000 \text{ Kč}$ Nabývací hodnotou se stává cena sjednaná ve výši 2.800.000 Kč <b>Základem daně je cena sjednaná</b> ponížená o uznatelný výdaj (znalečné) a zaokrouhlená na celé stokoruny: $2.800.000 \text{ Kč} - 5.000 \text{ Kč} = \mathbf{2.795.000 \text{ Kč}}$	
<b>Poplatník zvolil směrnou hodnotu</b>	
Srovnávací daňová hodnota = 75 % směrné hodnoty $3.900.000 \text{ Kč} * 75 \% = 2.925.000 \text{ Kč}$ Porovnání ceny sjednané a srovnávací daňové hodnoty: $2.800.000 \text{ Kč} < 2.925.000 \text{ Kč}$ Nabývací hodnotou a <b>základem daně se stává srovnávací daňová hodnota</b> ve výši <b>2.925.000 Kč</b>	

Tabulka 1: Příklad k určení nabývací hodnoty a základu daně

- **Sjednanou cenou** se rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci (§13).
- **Srovnávací daňová hodnota** je částka odpovídající 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. V případě nabytí vlastnického práva k nemovité věci směnou, je srovnávací daňová hodnota částka odpovídající 100 %. Poplatník se může rozhodnout, jestli pro určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo cenu zjištěnou. Cena zjištěná se použije vždy, jestliže nelze určit směrnou hodnotu a v případě neposkytnutí údajů poplatníkem k určení směrné hodnoty (§ 14). Důvodem ponížení směrné

hodnoty nebo ceny zjištěné na 75 % je ponechání určité rezervy pro cenu sjednanou, aby mohla být základem daně v případech, kdy její výše nekoresponduje s výší směrné hodnoty nebo ceny zjištěné (Pelc 2017).

- **Směrná hodnota** vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci (§15).
- **Zjištěná cena** je cena podle zákona upravujícího oceňování majetku (§16).
- **Zvláštní cena** je cena dosažená vydražením, v případě vkladu nemovité věci do společnosti cena nemovité věci uvedená ve společenské smlouvě nebo cena nemovité věci určená znalcem, v rámci insolvenčního řízení cena dosažená prodejem nemovité věci mimo dražbu, v rámci likvidace pozůstalosti cena dosažená prodejem nemovité věci, cena dosažená prodejem nemovité věci z majetku členského státu Evropské unie nebo jiného státu (§ 17- 21).
- **Uznatelný výdaj** je odměna a náklady zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu (§ 24).
- **Sazba daně** z nabytí nemovitých věcí činí 4 % (§ 26). Tato sazba přibližně koresponduje s evropským průměrem (Jurčík 2015).
- **Místní příslušnost** ke správě daně z nabytí nemovitých věcí je územní působnost správce daně, kde se nemovitá věc nebo pozemek s právem stavby nachází (§29).

### 3.5.3 Oceňování

Oceňování je nedílnou součástí daně z nabytí nemovitých věcí, je to činnost, pomocí které je konkrétní věc, objektu nebo právu určen peněžní ekvivalent. Mnohdy dochází k záměně pojmů **cena** a **hodnota**. **Cenou** rozumíme nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za určité předměty nebo služby. Naproti tomu **hodnota** je odhadem vyjadřující užitek majitele z určité věci nebo služby ke konkrétnímu datu. V praxi se nachází mnoho druhů hodnot, např. tržní, věcná, výnosová apod. Každá

z metod má pro konkrétní věc nebo službu jiné peněžní vyjádření, proto je při oceňování klíčové konkrétně popsat, jaká hodnota má být stanovena (Bradáč et al. 2008).

Jak uvádí Ort (2013) lze v ekonomice ocenit prakticky vše, oceňování majetku je základem nejen účetnictví, ale je i důležitou součástí práva a soudnictví.

Oceňování zahrnuje množství rozličných metod a způsobů výpočtů hodnot věcí a služeb. V rámci daně z nabytí nemovitých věcí jsou důležitými metodami oceňování cenou obvyklou, cenou zjištěnou a ocenění prostřednictvím cenových map, které spadají pod cenu zjištěnou.

#### 3.5.4 Cena obvyklá

Cena obvyklá, nebo-li cena tržní je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování“) cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv kromě mimořádných okolností trhu, což je například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přírodní kalamity a kromě osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, čímž se rozumí vztahy majetkové, rodinné či jiné osobní mezi prodávajícím a kupujícím. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení ceny obvyklé jsou používány tři metody:

- nákladová
- výnosová
- porovnávací

Zjednodušeně řečeno, **nákladová metoda** vychází z nákladů na pořízení majetku ponížená o opotřebení a uplatnění těchto nákladů na trhu, **výnosová metoda** stanoví cenu nemovitosti na základě budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti, upravená příslušnou kapitalizační mírou a **porovnávací metoda** vychází z porovnání cen již realizovaných prodejů obdobných nemovitostí daného období (Ort 2013). Tato metoda se používá pro podobné nemovitosti často obchodovatelné na trhu, jako jsou pozemky, byty, rodinné domy, rekreační chaty, garáže a naopak ji nelze použít u ojediněle převáděných nemovitostí, čímž mohou být vodní stavby, mosty apod. Při stanovení ceny obvyklé je právě porovnávací metoda z těchto metod neoptimálnější (Ort 2015).

Jelikož každá z metod má své klady a zápory, může být cena obvyklá také stanovena kombinací těchto metod. Mnohdy je tato kombinace nařízena znalci usnesením soudu nebo je zahrnuta v metodice bankovních ústavů pro spolupracující odhadce (Ort 2015).

Pro ocenění cenou obvyklou (tržní) je úkolem znalce shromažďovat množství konkrétních informací o nemovitostech, o trhu s nimi, jejich kupními cenami, výši pronájmů atd. a vytvořit tak funkční a kvalitní databázi s relevantními údaji, a to pravdivými, úplnými a aktuálními (Ort 2013).

Současně se vznikem daně z nabytí nemovitých věcí a s tím spojené nové pojetí základu daně se zavedením nového prvku daně, a to směrné hodnoty, je zamýšlené oceňování nemovitostí do budoucna právě cenou obvyklou (tržní). Podmínkou je samozřejmě nashromáždit dostatečné množství dat o nemovitostech a naplnění databází (Důvodová zpráva 2013).

Podobné metody, jaké se aplikují pro tržní oceňování majetku v České republice, se používají například ve **Velké Británii**. Kromě **metody nákladové, výnosové a porovnávací** se pro určení ceny obvyklé používají ještě **metody ziskové a rozvojové** (Pryce 2016).

První tři metody využívají obdobné principy jako v ČR. **Nákladová metoda** se používá pro ocenění specifických nemovitostí neobchodovatelných na trhu, cena se stanoví pomocí nákladů na pořízení nové nemovitosti upravených o opotřebení stavby i o morální opotřebení. **Výnosová metoda** vychází z čistého výnosu z pronájmu nemovitosti a **porovnávací metoda** je založena na porovnání dostatečného množství dat obdobných nemovitostí obchodovaných na trhu (Scarrett 2008).

**Zisková metoda** je založena na stanovení zisku z podnikání poníženého o provozní náklady vyjma nájemného a používá se např. pro veřejné stavby, sportoviště, čerpací stanice apod. (Wyatt 2007). Tato metoda je obdobná výnosové metodě v ČR, naproti tomu **rozvojová metoda** se v České republice nepoužívá, vychází z analýzy budoucích investic určených pro možný rozvoj nemovitosti jako je např. modernizace nebo rekonstrukce (Shapiro et al. 2009).

### 3.5.5 Cena zjištěná

Zvolí-li si poplatník cenu zjištěnou nebo mu to ukládá zákon, je povinen doložit znalecký posudek o ceně převáděných nemovitostí. Znalečné za vyhotovení znaleckého posudku si může dle zákonného opatření odečíst od základu daně

jako uznatelný výdaj. V tomto případě je nutno k daňovému přiznání doložit doklad o úhradě odměny znalci (Pelc 2017).

Cenu zjištěnou, nebo-li také cenu administrativní upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a ve znění prováděcích vyhlášek Ministerstva financí ČR:

- č. 441/2014 Sb. - účinnost od 01.01.2014 do 30.09.2014,
- č. 199/2014 Sb. – účinnost od 01.10.2014 do 31.12.2015,
- č. 345/2016 Sb. – účinnost od 01.01.2016 do 11.02.2016,
- č. 53/2016 Sb. – účinnost od 12.02.2016 do 31.12.2016,
- č. 443/2016 Sb. – účinnost od 01.01.2017 do 31.12.2017 a
- č. 457/2017 Sb. – účinnost od 01.01.2018.

Prováděcí vyhláška je rozdělena na textovou část, kde jsou v příslušných paragrafech uvedeny postupy výpočtu ocenění jednotlivých druhů pozemků, staveb, práv staveb a trvalých porostů a na přílohy, ve kterých jsou uvedeny nejen základní ceny nemovitostí a trvalých porostů, ale také indexy trhu, polohy, omezujících vlivů pozemku, indexy konstrukce a vybavení, koeficienty změny cen staveb, opotřebením staveb atd., pomocí kterých se tyto základní ceny nemovitostí dále upravují.

Ukázky základních cen a upravujících koeficientů jsou uvedeny v přílohách, a to:

- v Příloze 1: Základní ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu nebo oblasti (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016),
- v Příloze 2: Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016) – zde jsou uvedeny základní ceny stavebních pozemků vyjmenovaných obcí a úprava základních cen těchto pozemků u obcí nevyjmenovaných,
- v Příloze 3: Index trhu s nemovitými věcmi a Index omezujících vlivů pozemku (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016) – zde jsou ukázky jednotlivých znaků těchto indexů s hodnotami upravujících koeficientů a
- v Příloze 4: Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016) – zde jsou ukázky příslušných znaků indexu polohy s hodnotami upravujících koeficientů, které se používají k dalším výpočtům ceny zjištěné nemovitostí.

U ceny zjištěné probíhá sběr dat a to prostřednictvím statistik oceňování, kam správci daně vkládají konkrétní údaje o oceňovaných nemovitostech ze znaleckých posudků

a o výši kupní ceny. Tyto data jsou podkladem pro úpravu oceňovacích vyhlášek (jež se téměř každým rokem mění), a to především pro úpravu základních cen stavebních pozemků za m<sup>2</sup> a základních cen obestavěných prostorů v m<sup>3</sup> jednotlivých staveb, případně změn hodnot koeficientů O (údaje o obci), P (indexy trhu, polohy).

Pro potřeby daně z nabytí nemovitých věcí lze cenou zjištěnou ocenit veškeré převáděné nemovitosti a věcná práva jako je právo stavby a věcná břemena.

Prováděcí vyhláška upravuje ocenění stavebních pozemků na základě **cenových map** nebo podle základní ceny uvedené ve vyhlášce s příslušnými úpravami. Stavby se dle prováděcí vyhlášky mohou ocenit **nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu a porovnávacím způsobem**. Obecně řečeno, tyto způsoby ocenění jsou obdobné jako u ocenění cenou obvyklou (tržní) s tím, že kupní ceny a pronájmy nemovitostí neporovnáváme s databází obdobných nemovitostí, ale postupy výpočtu, základní ceny, koeficienty úprav, opotřebení apod. jsou již uvedeny v prováděcí vyhlášce. Použití určitého způsobu ocenění v návaznosti na konkrétní druh stavby upravuje prováděcí vyhláška příslušnými ustanoveními.

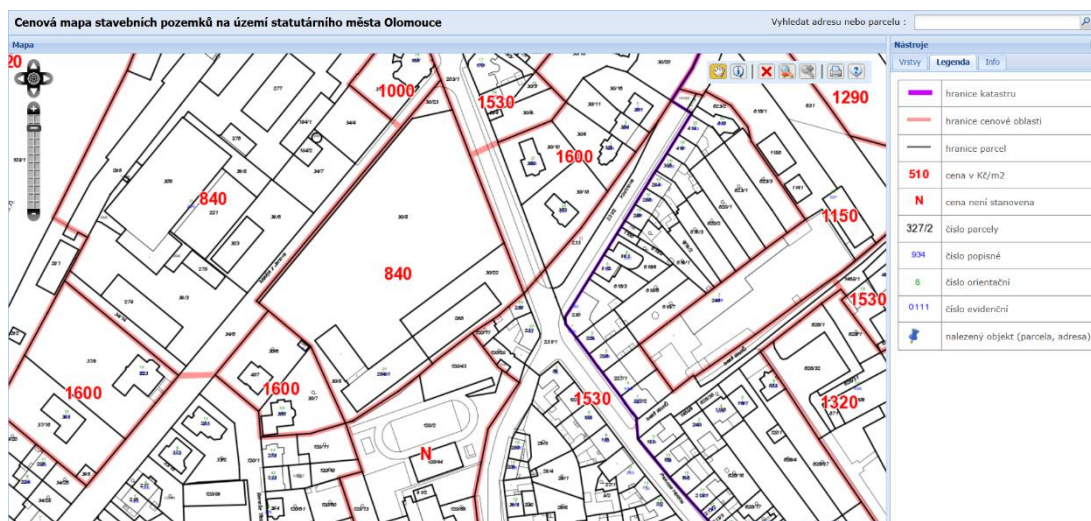
- **Cenová mapa stavebních pozemků**

Dle zákona o oceňování se cenovou mapou rozumí grafické znázornění stavebních pozemků na území obce s vyznačenými cenami. Návrh cenové mapy předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření a zaslanou vyhlášku, která je obcí zároveň vyhlášena, ministerstvo uveřejňuje v Cenovém věstníku.

Cenová mapa obsahuje textovou a grafickou část a je zpracována obcí na základě shromážděných dat o uskutečněných prodejkách pozemků. Ceny jsou obvykle zaneseny dotiskem do katastrálních map. Tyto mapy jsou rozděleny na jednotlivé oblasti podle převládajícího typu zástavby s přiřazenou základní cenou. Ročně nebo každým druhým rokem se aktualizují. Pro vytvoření kvalitní cenové mapy je potřeba nejméně deset let s relativně stálým trhem nemovitostí (Bradáč et al. 2008).

Cenové mapy byly zhotovovány hlavně pro velká města, v celé České republice bylo k roku 2017 platných cenových map pouze deset (Nožička 2017).

Veškeré obce Karlovarského kraje nemají cenovou mapu zpracovanou. Pokud je v dané obci cenová mapa zpracována, vychází se při ocenění stavebního pozemku přednostně právě z této cenové mapy (obr. 2).



Obrázek 2: Cenová mapa stavebních pozemků města Olomouce (Statutární město Olomouc, 2018)

### 3.5.6 Směrná hodnota

Směrná hodnota dle zákonného opatření vychází z ceny obdobných nemovitostí v daném místě a čase a dále se upravuje koeficienty stanovených vyhláškou na základě vyplněných údajů poplatníky podle druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a podle stavebně technických parametrů. U zemědělských pozemků se cena určuje podle ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a u lesních pozemků podle souborů lesních typů (SLT).

Pokud se jedná o druh převáděné nemovitosti, u které lze uplatnit směrnou hodnotu, poplatník není povinen dokládat znalecký posudek, jak je tomu u ceny zjištěné, ale potřebné údaje o nemovitosti vyplní sám v přílohách daňového přiznání.

Mezi **nemovitosti, u kterých lze uplatnit směrná hodnota**, se řadí ty, které jsou často obchodovatelné na trhu a k nimž je dostatečné množství dat o cenách. K takovým nemovitostem patří:

- **bytové jednotky, rodinné domy, rekreační a zahrádkářské chaty, garáže**
- **pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby** nebo tvoří funkční celek s těmito stavbami a dále **pozemky zemědělské a lesní**, pokud na nich není trvalý porost (Pelc 2014, Láchová, Vančurová 2018).

Naopak **nemovitosti, u kterých se směrná hodnota neurčuje**, jsou takové, u nichž nelze nashromáždit dostatečné množství informací pro svou specifičnost, rozmanitost technických parametrů nebo menší prodejnost na trhu. K těmto nemovitostem patří např.:



- **rozestavěné stavby, hromadné garáže, vodní díla, budovy občanské vybavenosti**
- **lesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy, pozemky s právem stavby** (Důvodová zpráva 2013).

Uplatnění směrné hodnoty je vymezeno v § 15 zákonného opatření a dále v § 2 a 12 vyhlášky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška ke směrné hodnotě“).

Dle ustanovení § 15 odst. 6 zákonného opatření je postup určení směrné hodnoty stanoven vyhláškou ke směrné hodnotě.

Vyhláška ke směrné hodnotě je podobně jako prováděcí vyhláška pro cenu zjištěnou rozdělena na textovou část, kde jsou vymezeny postupy výpočtů směrné hodnoty u jednotlivých druhů nemovitostí, pro které lze určit směrnou hodnotu a na přílohy, ve kterých jsou uvedeny základní ceny jednotlivých druhů nemovitostí a koeficienty, kterými se tyto základní ceny dále upravují.

Vyhláška ke směrné hodnotě je účinná od 01.01.2014, což znamená od vzniku daně z nabytí nemovitých věcí. V průběhu let nebyla upravována, nebyly upraveny jak koeficienty jednotlivých znaků, tak základní ceny stavebních pozemků a staveb. Znění vyhlášky je k datu 30.06.2018 stejné, její novela se připravuje (pravděpodobně pro rok 2019). S účinností od 01.07.2018 byly vyhláškou č. 127/2018 Sb., kterou se mění vyhláška ke směrné hodnotě, upraveny pouze základní ceny urbanizovaných pozemků vyjmenovaných obcí a jednotlivých druhů nemovitostí, u kterých lze určit směrnou hodnotu.

Ukázky základních cen a koeficientů pro další úpravu jsou uvedeny v přílohách, a to:

- v Příloze 5: Základní ceny urbanizovaných pozemků vyjmenovaných obcí, jejich oblastí nebo okresů v Kč za m<sup>2</sup> (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013),
- v Příloze 6: Úpravy pro určení základních cen urbanizovaných pozemků pro obce nevyjmenované (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013), kde jsou uvedeny základní ceny urbanizovaných (stavebních) pozemků vyjmenovaných obcí a úprava základních cen těchto pozemků u obcí nevyjmenovaných a
- v Příloze 7: Úprava základních cen urbanizovaných pozemků (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013), kde jsou ukázky hodnot koeficientů jednotlivých znaků, kterými se dále upravuje cena urbanizovaných pozemků u směrné hodnoty.

Poplatník si může na webových stránkách finanční správy pomocí kalkulačky na směrnou hodnotu podle zadaných údajů předběžně spočítat směrnou hodnotu konkrétní převáděné nemovitosti.

Na výpočet směrné hodnoty existují také pouze pro potřebu finanční správy aplikace pro sběr údajů o směrné hodnotě, a to disproporčních případů směrné hodnoty k ceně sjednané (kupní ceně) a k ceně zjištěné. Cílem tohoto sběru dat je získání konkrétních údajů o případech, kdy poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nebyla zvolena směrná hodnota z důvodu její výše. Sběr těchto konkrétních údajů slouží jako podklad pro návrh jakékoli úpravy a novelizaci vyhlášky ke směrné hodnotě.

Jak pro sběr dat pro cenu zjištěnou, tak pro směrnou hodnotu je důležité posoudit relevanci výše ceny sjednané k převáděné nemovitosti, kdy je nízká cena sjednaná způsobená např. při převodu v rámci rodiny.

### 3.6 Katastr nemovitostí jako zdroj informací pro daňové řízení

Katastrální úřady, jejichž ústředním správním úřadem je Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), jsou důležitým zdrojem a poskytovatelem informací nejen pro zajištění a výběr majetkových daní, ale slouží k ochraně práv, státních zájmů, pro hospodářské, vědecké, environmentální, statistické potřeby, pro účely oceňování nemovitostí apod. (Šustrová et al. 2017).

Pojem katastr nemovitostí (KN) je vymezen ustanovením § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (dále jen „katastrální zákon“). Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech, jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Dle katastrálního zákona existují tři druhy zápisů do katastru nemovitostí, a to:

- vklad
- záznam
- poznámka

Pro daň z nabytí nemovitých věcí je důležitým zápisem **vklad**, jímž se zapisují veškerá věcná práva, jako je vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo atd. Dani z nabytí nemovitých věcí podléhá většina vlastnických práv a práva stavby, věcná břemena podléhají od roku 2014 dani z příjmu.

Věcná práva zapisovaná vkladem do katastru nemovitostí se provádějí prostřednictvím listin, a to v papírové nebo elektronické podobě. Aby nedocházelo k záměně jednotlivých částí listin, musí být k zápisu do KN předložena kompletní písemnost pouze v listinné nebo pouze v elektronické podobě, nelze ji kombinovat (Šmíd 2014). Nejčastěji se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, darovací smlouvy, smlouvy o vypořádání, usnesení o dědictví, usnesení o dražbě. Listiny musí být dodány katastrálnímu pracovišti v originále, ověřené kopii nebo se zaručeným elektronickým podpisem. Tyto listiny jsou ukládány do sbírky listin, ze které si jak orgány veřejné správy, tak i veřejnost může pořídit ověřené kopie (Šustrová et al. 2017).

### **3.6.1 Poskytování údajů z katastru nemovitostí**

Míra a podmínky poskytování údajů z katastru nemovitostí jsou upraveny vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění (dále jen „vyhláška o poskytování údajů“). Jak je uvedeno a dále vyplývá z § 4 vyhlášky o poskytování údajů, katastrální úřady poskytují údaje o nemovitostech v územním obvodu své působnosti, údaje vedené v elektronické podobě pak poskytuje kterýkoliv katastrální úřad.

Informace poskytují katastrální úřady buď na svých pracovištích nebo prostřednictvím veřejné internetové sítě.

Na katastrálním pracovišti si klient může požadované údaje v listinné podobě (nejčastěji se jedná o výpis z katastru nemovitostí – z listu vlastnictví a o kopii katastrální mapy) vyzvednout osobně nebo nechat doručit poštou po předchozí úhradě správního poplatku nebo poplatku stanoveného podle vyhlášky o poskytování údajů (Šustrová et al. 2017).

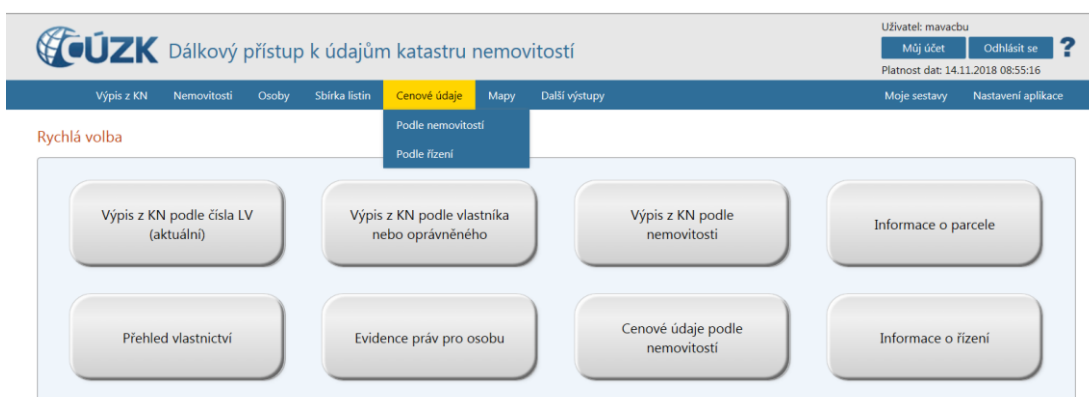
Dle informací ČÚZK (2018) lze prostřednictvím internetové sítě získat údaje:

- bezplatnou aplikací Nahlížení do KN
- placenou aplikací Dálkový přístup k datům KN
- aplikací Webové služby Dálkového přístupu

**Nahlížení do KN** je bezplatnou aplikací, získat je možno pouze omezený rozsah informací, jako jsou např. vybrané údaje o nemovitostech, o typech řízení, je možno zobrazit katastrální mapy a je také možno zjistit, jestli je u nemovitosti evidován cenový údaj.

**Dálkový přístup k datům KN** poskytuje kompletní datové výstupy. U dálkového přístupu je vyžadováno založení zákaznického účtu. Touto aplikací lze získat např. písemnosti v elektronické podobě ze sbírky listin, ale také data o konkrétních cenách převáděných nemovitostí (obr. 3). Jedná se o placenou aplikaci, zpoplatněné jsou odebrané výstupy. Vyjímkou jsou organizační složky státu a územní samosprávné celky, kterým se podle § 55 odst. 5 katastrální zákona poskytují elektronická data bezúplatně (Šustrová et al. 2017).

Dle ČÚZK (2018) jsou data z databáze dálkového přístupu aktualizována z centrální databáze informačního systému katastru nemovitostí (ISKN). Čas platnosti informací uvedených na dokumentu z dálkového přístupu je časem poslední aktualizace dat z ISKN.



Obrázek 3: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí (ČÚZK, 2018)

### 3.6.2 Cenové údaje katastru nemovitostí

Cenové údaje jsou informace o cenách převáděných nemovitostí kupní smlouvou nebo dražbou. Katastrální pracoviště tyto informace evidují od 01.01.2014 (ČÚZK 2018).

Jak již bylo výše uvedeno, v aplikaci **Nahlížení do KN** lze pouze zjistit, jestli je u nemovitosti evidován cenový údaj. Například při zadání čísla parcely, stavby nebo jednotky je ve spodní části vytvořeného dokumentu „Informace o pozemku (stavbě, jednotce)“ uveden řádek: „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj“. Pokud je u nemovitosti evidován cenový údaj, je uvedeno číslo řízení a datum zapsání vkladu práva (obr. 4). Dále u čísla řízení aplikace poskytuje konkrétní informace o řízení.

Aplikace také umožňuje vytvořit sestavy se seznamem nemovitostí a čísly řízení „V“ za jednotlivé roky vztahující se ke konkrétnímu katastrálnímu území (obr. 5).

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73211	641

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

**Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

V-3116/2017	21.06.2017
-------------	------------

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.11.2018 08:00:00.

Obrázek 4: Ukázka zápisu cenového údaje u pozemku (ČÚZK, 2018)

**ČÚZK** Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

(\*) Povinně vyplňovaná položka

Informace z katastrálního území

**Stažení sestav**

Seznam řízení s cenovými údaji

- Rok 2014 (velikost 3,95 KB)
- Rok 2015 (velikost 2,31 KB)
- Rok 2016 (velikost 3,44 KB)

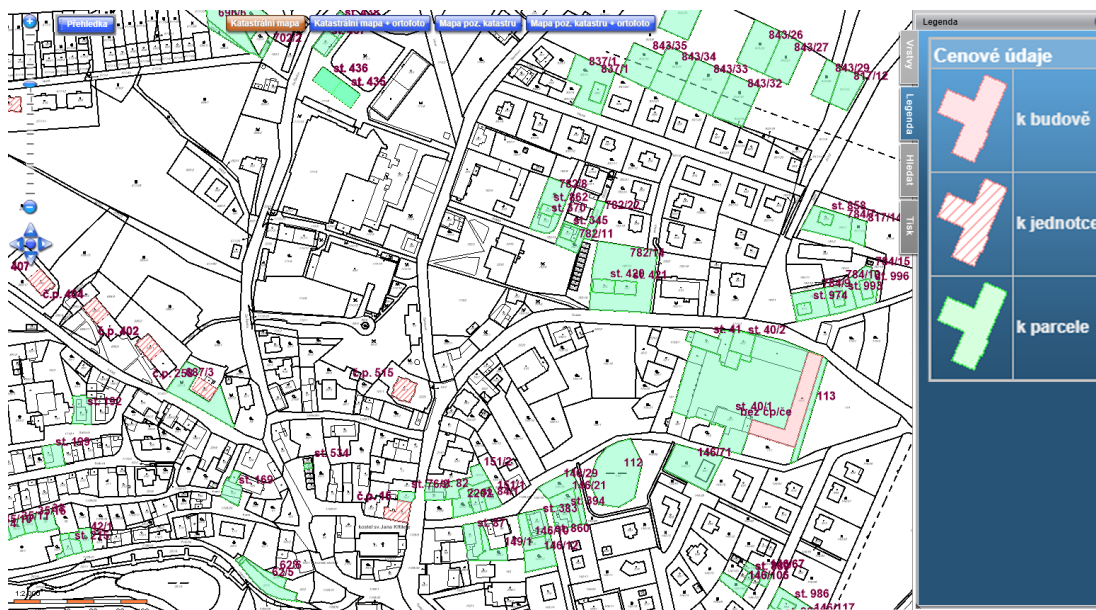
Zavřít

Cenové údaje Srovnávací sestavení

Obnova operátu

Obrázek 5: Ukázka možnosti stažení sestav s cenovými údaji (ČÚZK, 2018)

Evidenci cenových údajů lze také zjistit z katastrální mapy. Po zadání katastrálního území se v zobrazené mapě v pravé záložce ve vrstvách zadají „nemovitosti s cenovými údaji“ a v mapě se barevně zvýrazní nemovitosti se zapsanými cenovými údaji. Červeně jsou vyznačeny budovy, které byly prodány nebo vydraženy, šrafovaně červeně bytové jednotky a zeleně parcely (obr. 6).



Obrázek 6: Katastrální mapa s cenovými údaji (ČÚZK, 2018)

Konkrétní cenové údaje převáděných nemovitostí jsou již za úplatu a lze je získat kromě osobní návštěvy katastrálního pracoviště pomocí aplikace **Dálkový přístup do KN**, kde je již nutná registrace. Po přihlášení do aplikace se v nabídce „cenové údaje“ vloží konkrétní nemovitost (také ji lze vybrat z mapy) nebo číslo řízení (obr. 3). Po spuštění je vytvořen informační řádek s nemovitostí, pro kterou je požadován cenový údaj a kromě jiného také výše poplatku (obr. 7).

Po potvrzení je vytvořen dokument, kde je již uvedena konkrétní cena za nemovitost, údaje o řízení a listině, podle které byl proveden zápis vkladem (obr. 8).

#### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Požadavek vytvoření sestavy úspěšně založen. Identifikace: 106140819011.

Platnost k datu a času  (při nevyplnění polí bude výstup vytvořen k aktuálnímu datu a času)

Účel \*  
Vybrat

Číslo jednací \*

Katastrální území \*

Výběr nemovitostí

Parcely: [přidat ze seznamu](#) nebo [přidat z mapy](#)

Stavby: [přidat ze seznamu](#) nebo [přidat z mapy](#)

Jednotky: [přidat ze seznamu](#)

Práva stavby: [přidat ze seznamu](#)

Formát:  PDF  HTML

Všechny výsledky naleznete ve Výpis > [Moje sestavy](#)

Identifikace	Název	Parametry	Částka v Kč	Počet stran	Formát	Odesláno	Stav
106140819011	Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí	Katastrální území Plesná, 721620; Parcela: [ 782/3 k.ú. Plesná]	50,-	1	PDF	14.11.2018 10:20:11	Vytvořen bez chyby.

Obrázek 7: Cenové údaje podle nemovitostí (ČÚZK, 2018)

---

### Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 14.11.2018 09:55

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Daňové účely, č.j.: 1 pro Ministerstvo financí

Okres: **CZ0411 Cheb**

Obec: **554740 Plesná**

Kat. území: **721620 Plesná**

---

Pozemek: **782/3, LV 1030**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **130.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.05.2017. Zápis proveden dne 21.06.2017.**

**V-3116/2017-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **782/3, LV 1030**

Obrázek 8: Vytvořený dokument o dosažených cenách nemovitostí (ČÚZK, 2018)

Jelikož poplatníci daně z nabytí nemovitých věcí již nemají povinnost dle zákonného opatření dokládat originály nebo ověřené kopie smluv, jsou cenové údaje poskytované katastrálními úřady finančním úřadům velmi důležité pro kontrolu kupních cen uváděných daňovými subjekty v daňových přiznáních.

Cenové údaje také ve velkém využívají znalci a odhadci při vypracování odhadů nemovitostí pro účely úvěrových řízení pro banky.

## 4. Metodika

Jak již bylo výše uvedeno, cílem bakalářské práce je zjištění, stanovení, porovnání a vyhodnocení daňového základu daně z nabytí nemovitých věcí dvěma oceňovacími metodami s využitím cenových údajů katastru.

V působnosti Katastrálního pracoviště v Chebu byly vybrány tři konkrétní obce, a to: Plesná, Luby a Cheb. Záměrně byly vybrány dvě menší obce z důvodu vysokých rozdílů ceny zjištěné a směrné hodnoty u některých druhů nemovitostí a jedna větší obec jako ukázka případů, kde se daňová povinnost většinou odvíjí od ceny tržní – sjednané kupní. Popis obcí je uveden v charakteristice jednotlivých obcí.

Na webových stránkách ČÚZK v nahlížení do katastru nemovitostí bylo zadáno konkrétní katastrální území vybrané obce a v cenových údajích byl vybrán seznam řízení s cenovými údaji pro rok 2017. Ze sestavy cenových údajů byly vybrány tři druhy převáděných nemovitostí, a to takové, u kterých lze určit jak cena zjištěná, tak směrná hodnota. Jedná se o pozemek, bytovou jednotku a rodinný dům s pozemky. Dle spisových značek řízení o vkladu ze sestavy cenových údajů byly u správce daně z nabytí nemovitých věcí vyhledány daňové spisy konkrétních převáděných nemovitostí, jejichž popis je uveden v charakteristice zájmového území. Každý spis obsahoval kupní smlouvu, vyznění o provedeném vkladu, daňové přiznání a podle poplatníkem zvoleného způsobu určení srovnávací hodnoty buď znalecký posudek spolu s fakturou za znalečné nebo přílohy daňového přiznání k určení směrné hodnoty.

Pokud spis obsahoval znalecký posudek, byla data uvedená v posudku soudními znalci použita jako vstupní údaje pro výpočet směrné hodnoty a naopak, pokud spis obsahoval přílohy v daňovém přiznání k určení směrné hodnoty, byla data uvedená poplatníkem v těchto přílohách podkladem pro výpočet ceny zjištěné.

- Pro výpočet ceny zjištěné bylo pracováno s oceňovací vyhláškou č. 443/2016 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“) s platností od 01.01.2017 do 31.12.2017 a programem pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC.
- Pro výpočet směrné hodnoty bylo pracováno s vyhláškou č. 419/2013 Sb. k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška ke směrné hodnotě“) s platností od 01.01.2014 do 30.06.2018 a s aplikací pro určení směrné hodnoty dostupnou z webových stránek finanční správy.



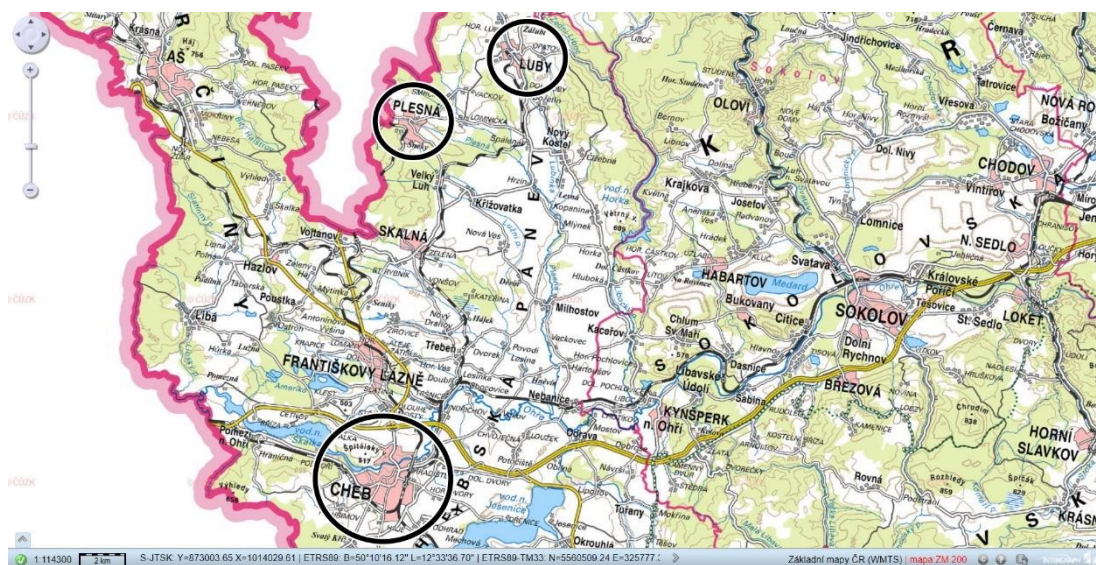
Samotné postupy výpočtů ceny zjištěné a směrné hodnoty byly velmi obsáhlé a nebyly uvedeny v samotné bakalářské práci, jelikož předmětem práce nebylo zkoumání postupů výpočtů, ale již jen výsledných cen. Kompletní výpočty cen zjištěných a směrných hodnot všech nemovitostí jsou uvedeny v přílohách k bakalářské práci, a to jako „Posudky o ceně“ pro cenu zjištěnou a „Směrná hodnota“ pro hodnotu směrnou.

Hodnoty výsledných cen na základě výpočtů, tedy ceny zjištěné a směrné hodnoty byly spolu se sjednanou kupní cenou graficky vyjádřeny za každý druh nemovitostí pro každou obec. Na základě těchto dat byly stanoveny základy daně a vypočítány konkrétní daně z nabytí nemovitých věcí. Výsledná data byla zpracována vždy za daný druh nemovitosti pro všechny obce do samostatné tabulky, ze které je již zřejmé, o kolik se liší daňové povinnosti z nabývané nemovitosti při zvolení ceny zjištěné a při zvolení směrné hodnoty.

Ceny zjištěné a směrné hodnoty jednotlivých nemovitostí byly posouzeny ve vztahu ke kupním (tržním) cenám. Dále byly výsledné částky daní vypočítaných na základě ceny zjištěné a na základě směrné hodnoty mezi sebou porovnány, byly porovnány mezi jednotlivými obcemi a zhodnoceny z hlediska finanční a administrativní zátěže daňového poplatníka a také z hlediska administrativní náročnosti pro správce daně.

## 4.1 Charakteristika zájmové oblasti

Pro naplnění cílů bakalářské práce byly vybrány tři obce bývalého okresu Cheb v Karlovarském kraji (obr. 9). Jak uvádí Brož (2016), se zánikem okresního úřadu v roce 2002 se okres Cheb stal již pouze statistickým oblastním celkem.



Obrázek 9: Mapa s vyznačenými obcemi (ČÚZK, 2018)

Chebsko se nachází v nejzápadnějším cípu České republiky. Velká část území hraničí se sousedním Německem, a to na západě s Bavorskem a na severu se Saskem. Chebská oblast je s městy Mariánské Lázně a Františkovy Lázně významným lázeňským centrem. Rychle se rozvíjející chebská průmyslová zóna poskytuje dostatečné množství pracovních míst lidem z okolí. V příhraničních oblastech je možno dojíždět za prací do sousedního Německa. Podle Ministerstva práce a sociálních věcí (2017) byla průměrná nezaměstnanost Chebska za leden 2017 3,6 %, průměr celého Karlovarského kraje činil 5,5 % (tab. 2). Počet nezaměstnaných na Chebsku je nejnižší z celého kraje a má nadále klesající charakter. Chebsko mělo k 01.01.2017 podle Malého lexikonu obcí ČR Českého statistického úřadu (2016) 91.851 obyvatel, 10 měst a 30 obcí.

V posledních desetiletích se na Chebsku zvyšuje počet prodaných nebo pronajmutých zemědělských pozemků zájemcům ze sousedního Německa nebo vzdálenějšího Nizozemska (Brož 2016).

Okres (kraj) ▲▼	Dosažitelní uchazeči 15-64 ▲▼	Podíl nezaměstnaných osob ▲▼	Volná místa ▲▼
<i>Karlovarský kraj</i>			
Cheb	2 214	3,6%	1 820
Karlovy Vary	4 156	5,4%	1 528
Sokolov	4 511	7,5%	569

Tabulka 2: Nezaměstnanost v krajích a okresech za leden 2017 (MPSV, 2017)

Charakteristika jednotlivých obcí je popsána základními znaky, mezi něž patří: počet obyvatel, hospodářsko-správní význam obce, poloha obce, technická infrastruktura, dopravní obslužnost, občanská vybavenost.

Tyto základní znaky obcí jsou podkladem pro určení jednotlivých koeficientů, pomocí kterých se upravuje základní cena stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných u ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky a základní cena urbanizovaných pozemků pro obce nevyjmenované u směrné hodnoty dle vyhlášky ke směrné hodnotě.

Dále bude uvedena charakteristika obce z hlediska trhu a nezaměstnanosti. Tyto informace jsou také zohledněny ve výpočtech jak ceny zjištěné, tak směrné hodnoty.

## 4.2 Charakteristika obce Plesná

Obec Plesná je statutárním městem a k datu 01.01.2017 má podle Malého lexikonu obcí ČR Českého statistického úřadu (2016) 1.953 obyvatel. Plesná se nachází severně přibližně 20 km od města Chebu. Z hlediska hospodářsko-správního Plesná nespadá do lázeňského území, ani mezi obce s lyžařskými středisky

nebo významnými turistickými cíli. Má 5 katastrálních území – Lomnička u Plesné, Plesná, Smrčina, Šneky a Vackov, z nichž některá hraničí na západní hranici se Saským Německem.

V Plesné jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace a plyn. Dopravní obslužnost obce je na velmi dobré úrovni, je zde jak železniční, tak autobusová zastávka s velkou frekvencí spojů. Obec má rozšířenou občanskou vybavenost, je zde základní a mateřská škola, kulturní a sportovní zařízení, knihovna, obchody s potravinami, ze služeb lékaři, pošta, peněžní služby, restaurace. Věkový průměr obyvatel je 35 let. Přibližně 65 % všech obyvatel bydlí v rodinných domech, zbylých 35 % v bytových domech (Město Plesná 2018).

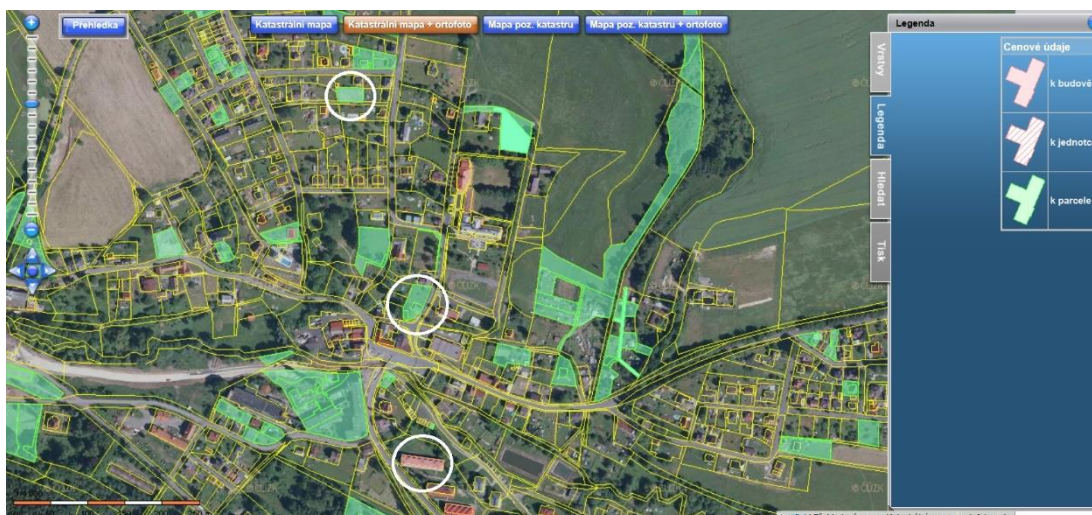
Dle údajů ministerstva práce a sociálních věcí (2017) má obec Plesná za období měsíce ledna 2017 nezaměstnanost ve výši 3,5 % (tab. 3), nedosahuje ani průměrné nezaměstnanosti Karlovarského kraje, který má ke stejnému období 5,5 % (tab. 2). Jak uvádí město Plesná (2018), tradiční textilní výroba je na ústupu a v posledních letech se rozvíjí dekorování porcelánu. Obyvatelé Plesné mají pracovní příležitosti jak v místě, tak v nedalekém Chebu nebo sousedním Německu. Z hlediska trhu nabídka odpovídá poptávce.

Obec ▲▽	Dosažitelní uchazeči 15-64 ▲▽	Obyvatelstvo 15-64 ▲▽	Podíl nezaměstnaných osob ▲▽	Volná místa ▲▽
Aš	244	8 766	2,8%	329
Dolní Žandov	30	821	3,7%	0
Drmoul	17	636	2,7%	0
Františkovy Lázně	112	3 593	3,1%	116
Hazlov	37	1 067	3,5%	109
Hranice	29	1 459	2,0%	26
<b>Cheb</b>	935	21 626	4,3%	590
Krásná	5	387	1,3%	10
Křížovatka	3	182	1,6%	3
Lázně Kynžvart	19	942	2,0%	6
Libá	22	502	4,4%	2
Lipová	28	467	6,0%	6
<b>Luby</b>	54	1 444	3,7%	3
Mariánské Lázně	216	8 606	2,5%	317
Milhostov	27	226	11,9%	0
Milíkov	14	180	7,8%	0
Mnichov	11	281	3,9%	1
Nebanice	17	260	6,5%	1
Nový Kostel	13	323	4,0%	145
Odrava	12	162	7,4%	2
Okrouhlá	4	175	2,3%	13
Ovesné Kladruby	4	88	4,5%	0
<b>Plesná</b>	47	1 357	3,5%	10
Podhradí	1	147	0,7%	0
Pomezí nad Ohří	5	164	3,0%	10
Poustka	2	106	1,9%	1
Prameny	1	92	1,1%	0
Skalná	47	1 258	3,7%	41
Stará Voda	16	321	5,0%	0
Teplá	138	1 997	6,9%	28
Trstěnice	5	265	1,9%	5
Třebeň	6	293	2,0%	2
Tři Sekery	26	620	4,2%	2
Tuřany	3	83	3,6%	0
Valy	6	313	1,9%	0
Velká Hleďsebe	29	1 502	1,9%	28
Velký Luh	2	108	1,9%	6
Vlkovice	3	75	4,0%	0
Vojtanov	7	146	4,8%	0
Zádub-Závišín	8	216	3,7%	3
Ostatní	9			

Tabulka 3: Nezaměstnanost v obcích v okrese Cheb za leden 2017 (MPSV, 2017)



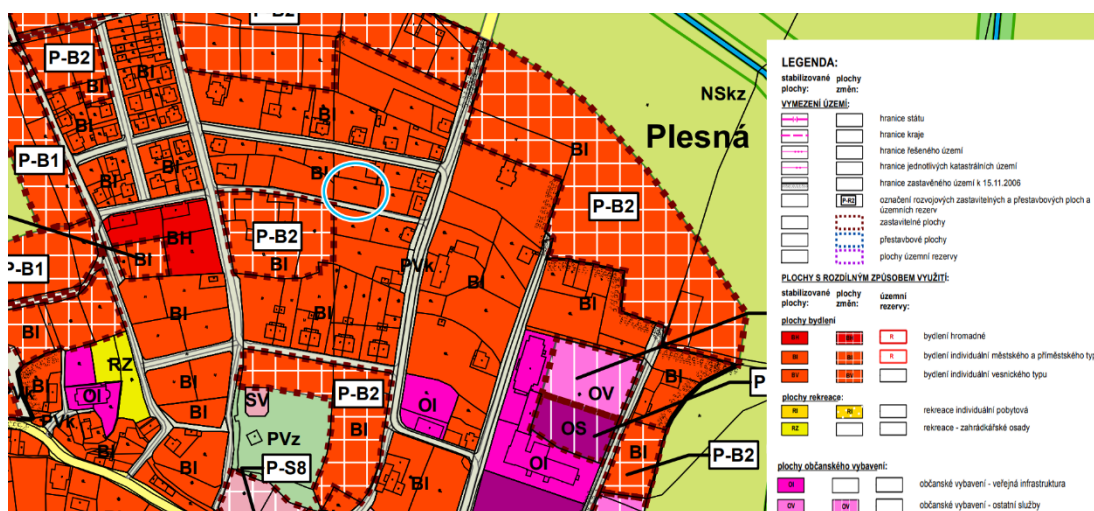
## Oceňované nemovitosti obce Plesná



Obrázek 10: Katastrální mapa Plesné s cenovými údaji a vybranými nemovitostmi (ČÚZK, 2018)

Dle cenových údajů katastru nemovitostí byly vybrány tyto nemovitosti (obr. 10):

- Pozemková parcela č. 782/X o výměře 641 m<sup>2</sup> (druh pozemku zahrada) v katastrálním území (k. ú.) a obci Plesná. Pozemková parcela se nachází v okrajové části obce, je bez staveb a podle územního plánu obce je v zastavěném území obce ve stabilizované ploše – BI bydlení individuální, určený k zastavění rodinným domem (obr. 11). Převod byl proveden kupní smlouvou s právními účinky ke dni 22.05.2017. Dle cenových údajů katastru nemovitostí činí kupní cena 130.000 Kč.



Obrázek 11: Územní plán obce Plesná s vyznačenou parcelou (Město Cheb, 2015)

- Bytová jednotka č. 464/X se spoluvlastnickým podílem o velikosti 4217/100000 ke společným částem domu č.p. 462, 463, 464 a ke stavební parcele č. 520.

Byt se nachází v panelovém bytovém domě v blízkosti centra obce. Výměra podlahové plochy bytu je 62,70 m<sup>2</sup>, stáří bytového domu je 50 let. Stav bytové jednotky je v dobrém stavu, byla průběžně udržována. Převod byl uskutečněn kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 11.09.2017. Kupní cena je dle cenových údajů katastru 530.000 Kč.

- Stavební parcela č. 22X, jejíž součástí je rodinný dům č.p.18X, pozemková parcela č. 4X a č. 15X v k.ú. a obci Plesná. Převod byl uskutečněn kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 16.03.2017. Kupní cena je dle cenových údajů katastru nemovitostí 550.000 Kč. Rodinný dům se nachází v centru obce, je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a upraveným podkrovím. Dispozice rodinného domu je jeden byt o velikosti 4+1. Stáří stavby je 112 let, stavebně-technický stav domu je horší se zanedbanou údržbou, je zde předpoklad provedení menších stavebních úprav. Veškeré převáděné parcely tvoří se stavbou rodinného domu jednotný funkční celek a jejich celková výměra činí 1.091 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Charakteristika obce Luby

Obec Luby jsou statutárním městem, k 01.01.2017 mají dle Malého lexikonu obyvatel Českého statistického úřadu (2016) 2.147 obyvatel. Luby se nacházejí severně přibližně 25 km od města Cheb. Z hospodářsko-správního hlediska se nejedná o nijak významnou obec. Obec Luby má 6 katastrálních území: Dolní Luby, Horní Luby, Luby I., Luby II., Opatov u Lubů a Výspa, z nichž některá hraničí na západě se Saským Německem a na severu s katastrálními územími obce Kraslice.

V obci jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, občanská vybavenost je na velmi dobré úrovni, je zde základní, mateřská a umělecká škola, kulturní a sportovní zařízení, městská knihovna, pošta, bankovní služby, obchody, restaurace (Město Luby, 2018).

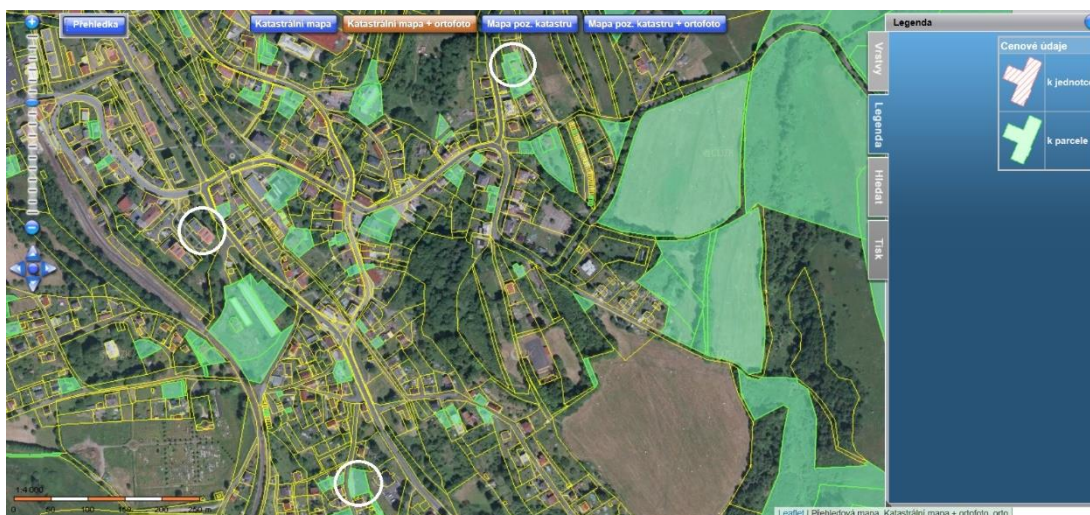
Dopravní obslužnost obce je horší, je zde sice jak vlaková, tak autobusová zastávka, ale s menší četností spojů, špatné spojení je s městem Františkovy Lázně.

Dle údajů ministerstva práce a sociálních věcí (2017) má obec Luby za období měsíce ledna 2017 nezaměstnanost ve výši 3,7 % (tab. 3), nedosahuje ani průměrné nezaměstnanosti Karlovarského kraje, který má ke stejnému období 5,5 % (tab. 2). Luby především proslavila výroba hudebních nástrojů (Cremona Luby). V současné době je tato oblast výroby spíše v útlumu, nedostatek odbytu měl za následek snížení velkého počtu zaměstnanců. Nabídka na trhu práce je v místě omezená, obyvatelé

Lubů jsou tak nuceni za prací dojíždět do vzdálenějšího Chebu nebo do sousedního Německa.

Z důvodu horší dostupnosti práce v místě a také horší dostupnosti vzdálenějšího bývalého okresního města Chebu nabídka na trhu s nemovitostmi převyšuje poptávku.

### Oceňované nemovitosti obce Luby



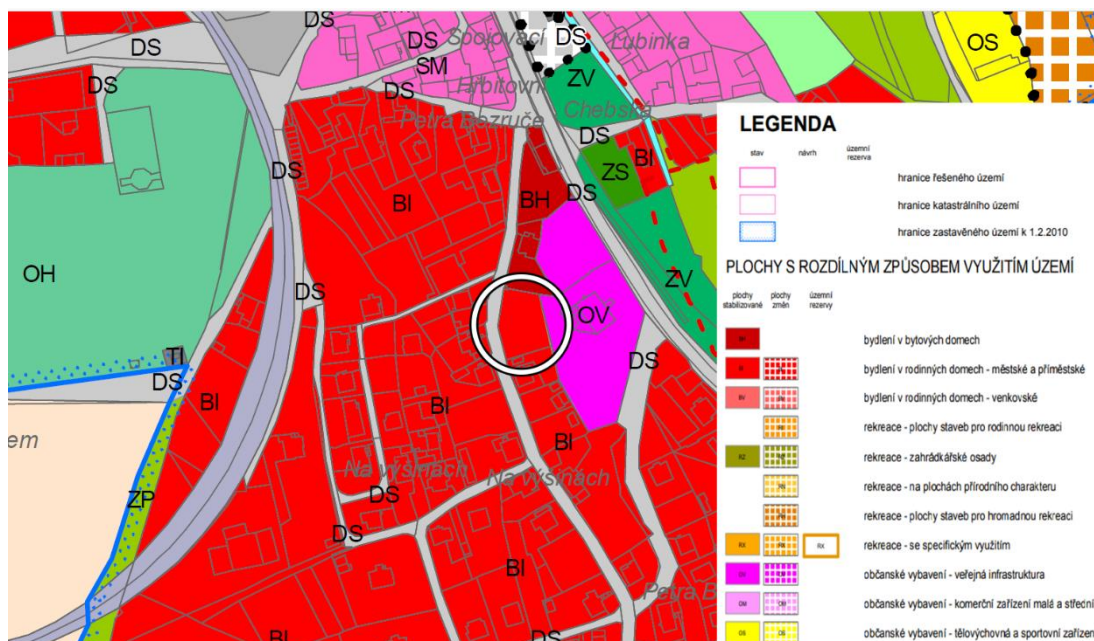
Obrázek 12: Katastrální mapa obce Luby s cenovými údaji a vybranými nemovitostmi (ČÚZK, 2018)

Dle cenových údajů katastru nemovitostí byly vybrány tyto nemovitosti (obr. 12):

- Pozemková parcela č. 260/X o výměře 819 m<sup>2</sup> (druh pozemku ostatní plocha) v k. ú. Luby I, obec Luby.

Pozemková parcela se nachází v širším centru obce, je bez staveb a podle územního plánu obce je v zastavěném území obce ve stabilizované ploše – BI bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (obr. 13). Parcelu je tedy možno zastavět rodinným domem. Převod byl proveden kupní smlouvou s právními účinky ke dni 03.03.2017. Dle cenových údajů katastru nemovitostí činí kupní cena 93.000 Kč.





Obrázek 13: Územní plán obce Luby s vyznačenou parcelou (Město Cheb, 2015)

- Bytová jednotka č. 123/X se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6272/106705 ke společným částem domu č.p. 123 a ke stavební parcele č. 32 v k.ú. Luby I, obec Luby. Byt se nachází v nezatepleném panelovém bytovém domě v širším centru obce. Výměra podlahové plochy bytu je 62,72 m<sup>2</sup>, stáří bytového domu je 40 let. Stav bytové jednotky je v horším stavu se zanedbanou údržbou. Převod byl uskutečněn kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 12.07.2017. Kupní cena je dle cenových údajů katastru 354.000 Kč.
- Stavební parcela č. 46X o výměře 266 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je rodinný dům č.p.32X a pozemková parcela č. 23X o výměře 462 m<sup>2</sup> v k.ú. Luby I, obec Luby. Převod byl uskutečněn kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 25.09.2017. Kupní cena je dle cenových údajů katastru nemovitostí 1.200.000 Kč. Rodinný dům se nachází v okrajové části obce, je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně upraveným podkrovím. Stáří stavby je 97 let, 10 let je po celkové rekonstrukci, stavebně-technický stav domu je výborný.  
 Veškeré převáděné parcely tvoří se stavbou rodinného domu jednotný funkční celek a jejich celková výměra činí 728 m<sup>2</sup>. Součástí stavební parcely je i vedlejší stavba - dřevěný přístřešek, který není zapsán v katastru nemovitostí, ale má základy a navazuje na stavbu rodinného domu, proto je také předmětem ocenění.



## 4.4 Charakteristika města Cheb

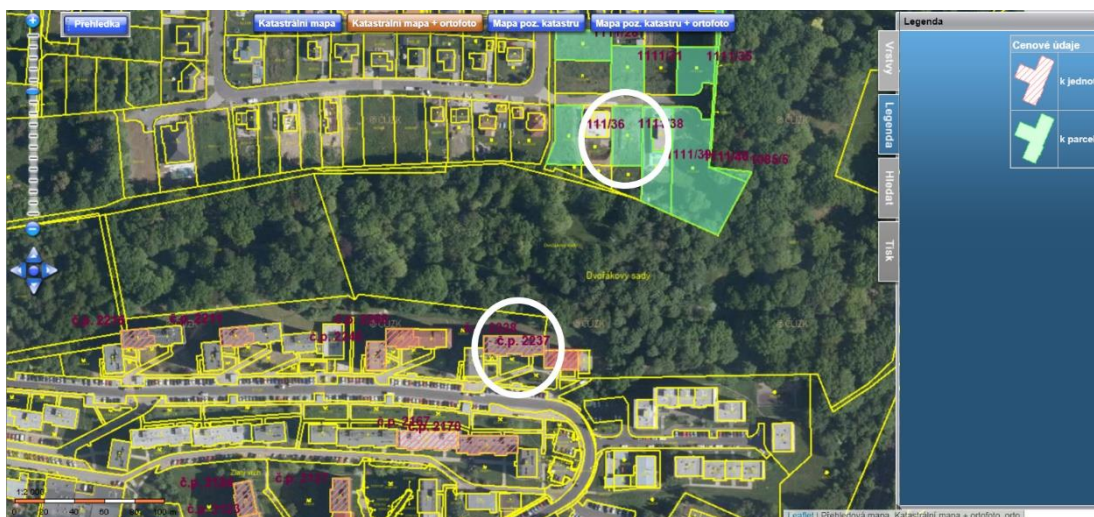
Město Cheb je bývalým okresním městem, nyní je obcí s rozšířenou působností. Je významným historickým a hospodářsko-správním městem regionu. Cheb se nachází na západě v těsné blízkosti hranic s Německem, protéká jím řeka Ohře a je obklopeno vodní nádrží Skalka na západě a na jihovýchodě vodní nádrží Jesenice. Má celkem 19 katastrálních území, z nichž některá hraničí se sousedním Německem. K 01.01.2017 město mělo 32.355 obyvatel (Český statistický úřad 2016). Ve středověku byl Cheb součástí královské obchodní cesty z Norimberku do Prahy. V roce 1918 bylo chebské letiště jediné funkční letiště v republice. K nejznámějším památkám patří Chebský hrad z roku 1180 a Špalíček ze 13. století (Boháč 2007).

Cheb má veškerou inženýrskou infrastrukturu a komplexní občanskou vybavenost. Kromě základních a středních škol je v místě i Fakulta ekonomická Západočeské univerzity v Plzni, dále nemocnice, divadlo, kino, zimní stadion, bankovní služby, obchodní centra atd. Ve městě je zavedena městská hromadná doprava, Cheb je významným i přeshraničním dopravním uzlem a spojení jak vlakové, tak autobusové je na velmi dobré úrovni. Hlavní silniční spojení na Prahu je rychlostní komunikace R6.

Nezaměstnanost k lednu 2017 je v Chebu 4,3 % (tab. 3) a nedosahuje za stejné období ani průměru nezaměstnanosti Karlovarského kraje (tab. 2), která je 5,5 % (MPSV 2017). V místě je velmi mnoho pracovních příležitostí, a to především díky relativně nově vybudovanému průmyslovému parku. Průmyslový park se začal budovat po roce 2000 a v současnosti je jedním z největších v kraji a očekává se, že se stane svým strategickým umístěním jedním z největších ve střední Evropě (Ivanič 2017).

Poptávka po nemovitostech v Chebu převyšuje nabídku, lidé se sem stěhují za prací v místě i v sousedním Německu. Kupní ceny nemovitostí tak v poslední době neustále vzrůstají.

## Oceňované nemovitosti města Cheb

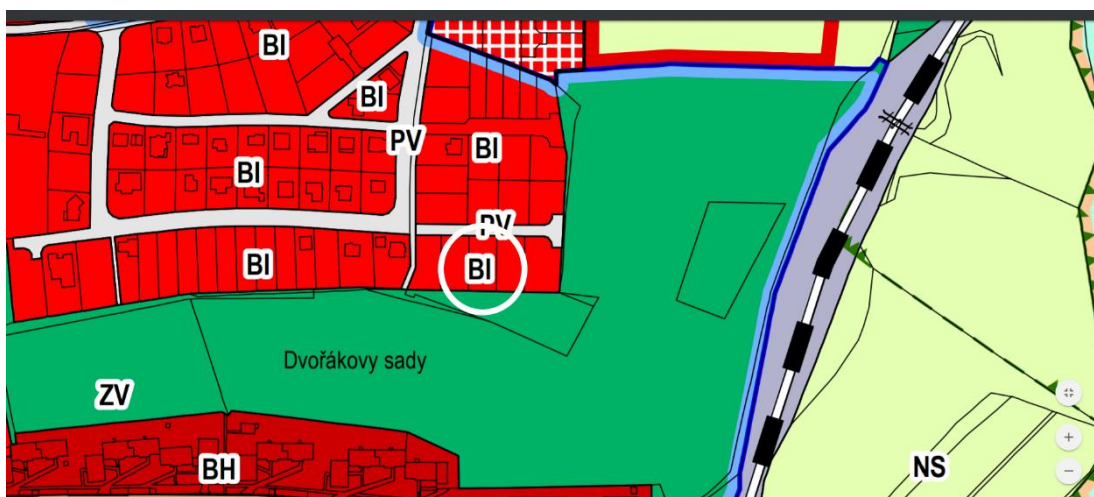


Obrázek 14: Katastrální mapa obce Luby s cenovými údaji a vybranými nemovitostmi (ČÚZK, 2018)

Dle cenových údajů katastru nemovitostí byly vybrány tyto nemovitosti:

- Pozemková parcela č. 1111/3X o výměře 793 m<sup>2</sup> (druh pozemku trvalý travní porost) v k. ú. a obci Cheb (obr. 14).

Pozemková parcela se nachází v okrajové části obce, je bez staveb a podle územního plánu obce je v zastavěném území obce ve stabilizované ploše – BI bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (obr. 15). Parcelu je tedy možno zastavět rodinným domem. Převod byl proveden kupní smlouvou s právními účinky ke dni 19.06.2017. Dle cenových údajů katastru nemovitostí činí kupní cena 753.350 Kč.

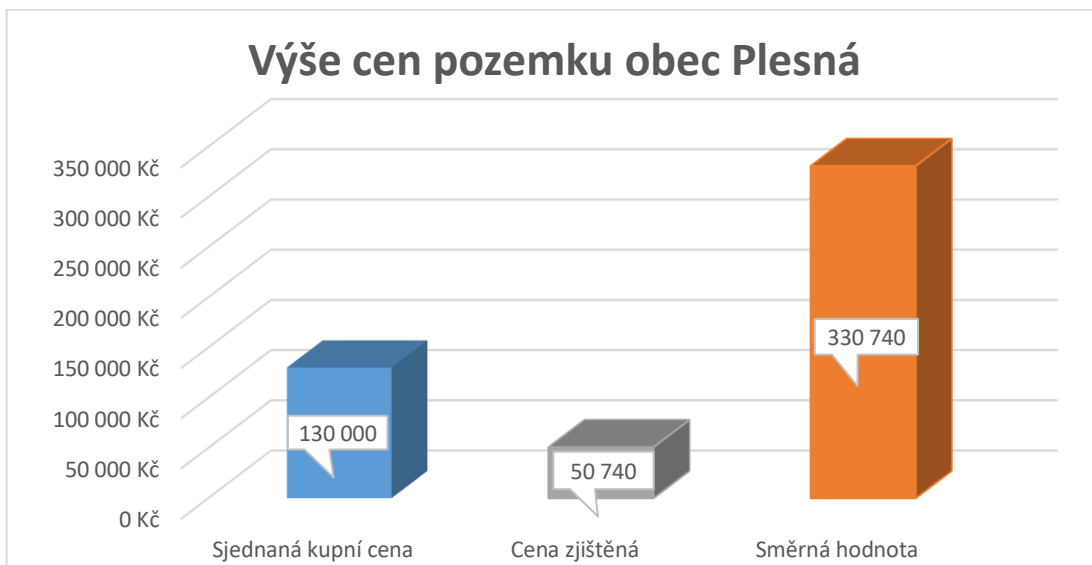


Obrázek 15: Územní plán obce Cheb s vyznačenou parcelou (Město Cheb, 2014)

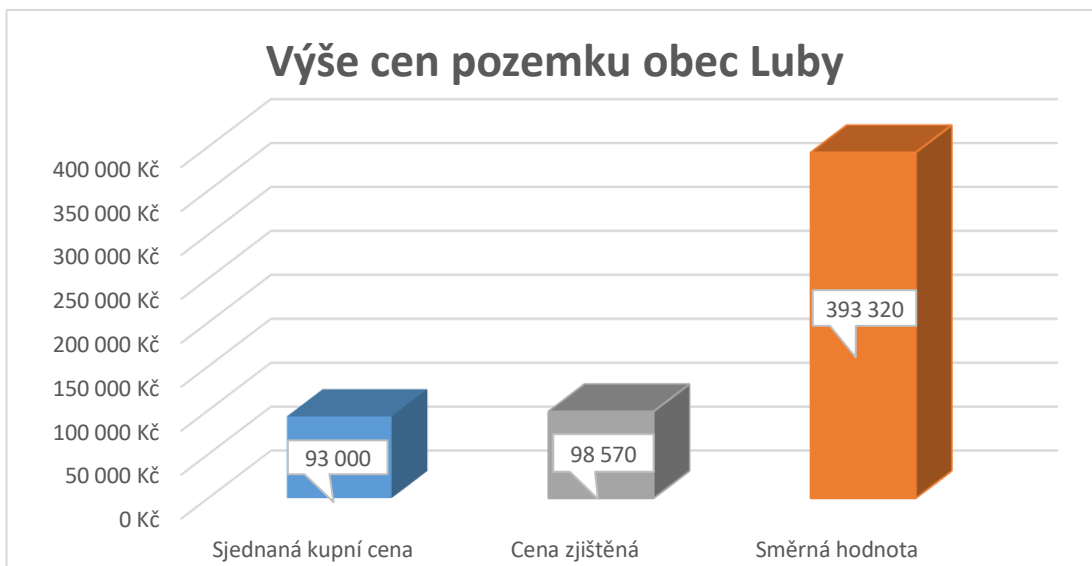
- Bytová jednotka č. 2237/1X se spoluvlastnickým podílem o velikosti 5891/120738 ke společným částem domu č.p. 2237 a ke stavební parcele č. 6448 v k.ú. a obci Cheb (obr. 14). Byt se nachází v zatepleném panelovém bytovém domě s výtahem v okrajové části obce. Výměra podlahové plochy bytu je 58,91 m<sup>2</sup>, stáří bytového domu je 30 let. Bytová jednotka je ve stavu odpovídajícímu stáří. Převod byl uskutečněn kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 24.07.2017. Kupní cena je dle cenových údajů katastru 950.000 Kč.
- Stavební parcela č. 217X o výměře 297 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je rodinný dům č.p.97X a pozemková parcela č. 1789/1X o výměře 175 m<sup>2</sup> v k.ú. a obci Cheb. Převod byl uskutečněn kupní smlouvou s právními účinky vkladu ke dni 07.08.2017. Kupní cena je dle cenových údajů katastru nemovitostí 3.800.000 Kč. Rodinný dům se nachází v okrajové části obce, je podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a stavebně upraveným podkrovím. Stáří stavby je přibližně 100 let je po částečné rekonstrukci, stavebně-technický stav domu je výborný.  
Veškeré převáděné parcely tvoří se stavbou rodinného domu jednotný funkční celek.

## 5. Výsledky

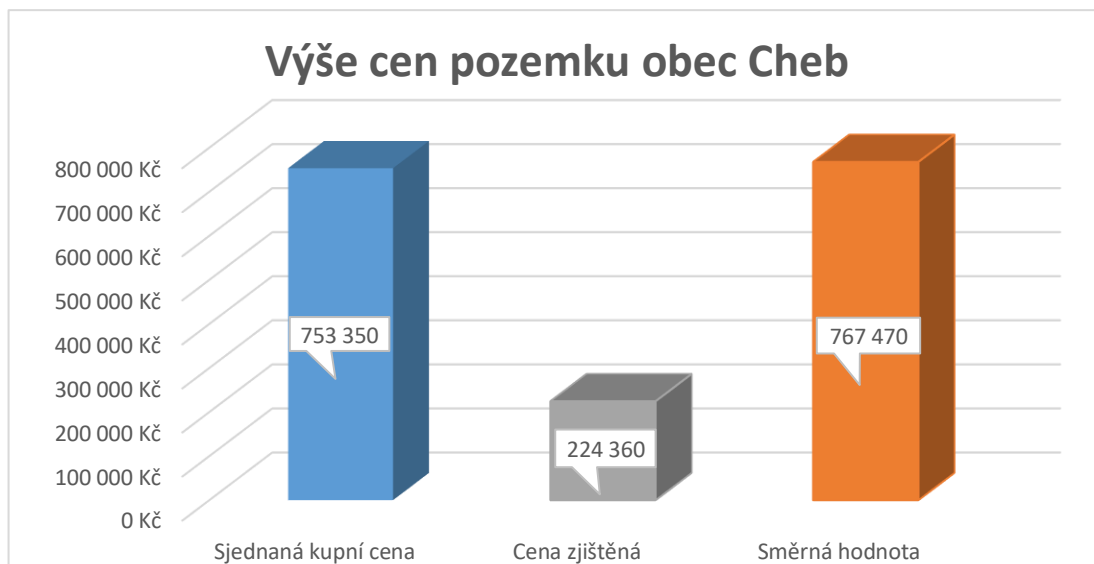
### 5.1 Výsledné ceny pozemků a stanovení daně u obce Plesná, Luby a Cheb



Obrázek 16: Grafické vyjádření výše cen u pozemku v Plesné



Obrázek 17: Grafické vyjádření výše cen u pozemku v Lubech



Obrázek 18: Grafické vyjádření výše cen u pozemku v Chebu

Výpočty ceny zjištěné u pozemků uvedených obcí byly provedeny podle § 9 oceňovací vyhlášky. Výpočty ceny zjištěné jsou uvedeny v Příloze 8: Posudek o ceně č. 1 /2018 – pozemek Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017), Příloze 9: Posudek o ceně č. 2/2018 – pozemek Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017) a Příloze 10: Posudek o ceně č. 3/2018 – pozemek Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

Výpočty směrné hodnoty podle vyhlášky ke směrné hodnotě jsou uvedeny v Příloze 11: Směrná hodnota - pozemek Plesná (Finanční správa, 2017), Příloze 12: Směrná hodnota – pozemek Luby (Finanční správa, 2017), a Příloze 13: Směrná hodnota – pozemek Cheb (Finanční správa, 2017).

Jak je patrné z níže uvedené tabulky výsledných cen a výpočtů daně z nabytí nemovitých věcí za vybrané obce (tab. 4), v případě převodu pozemků je směrná hodnota několikanásobně vyšší než cena zjištěná. U menších obcí, kde se ceny sjednané (kupní) nepohybují v takové výši jako u větších obcí se poplatníkovi daně vyplatí zvolit pro určení srovnávací daňové hodnoty cenu zjištěnou. Za vyhotovení znaleckého posudku je poplatník nucen uhradit znalci znalečné, které se v těchto případech pohybuje v rozmezí od 1.000 Kč – 1.200 Kč. Toto znalečné si poplatník může jako uznatelný výdaj odečíst od základu daně. U menších obcí tedy i za cenu dalšího nákladu ve formě znalečného, který by byl připočten k daňové povinnosti, by výše daně při zvolení ceny zjištěné byla o několik tisíc menší než výše daně při zvolení směrné hodnoty, a to u Plesné přibližně o 3.700 Kč a u Lubů o 6.900 Kč.

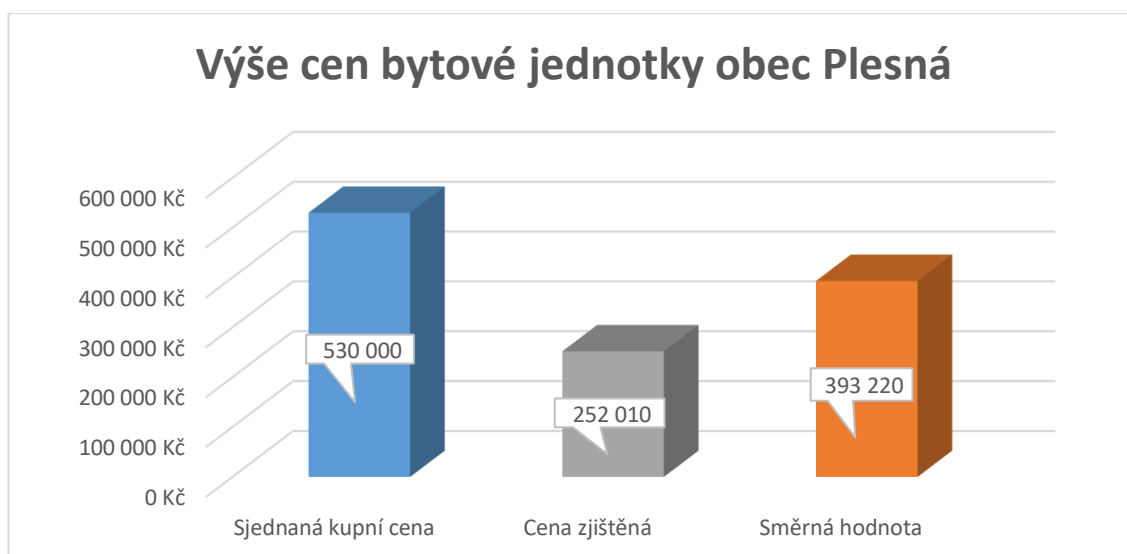
U větších měst – v tomto případě u obce Cheb je výše směrné hodnoty srovnatelná s výší ceny sjednané. Po snížení směrné hodnoty na 75 % (srovnávací daňová hodnota) se základem daně stává cena sjednaná, čili nechat si vypracovat znalecký posudek by byla jen další zbytečná zátěž pro poplatníka.

Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u pozemků v Kč							
Obec	Cena sjednaná	Cena zjištěná	Směrná hodnota	SDH	Znalečné	Základ daně	Daň
Plesná	130000	50740		38055	1000	129000	5160
Plesná	130000		330740	248055		248100	9924
Luby	93000	98570		73928	1200	91800	3672
Luby	93000		393320	294990		295000	11800
Cheb	753350	224360		168270	1500	751900	30076
Cheb	753350		767473	575605		753400	30136

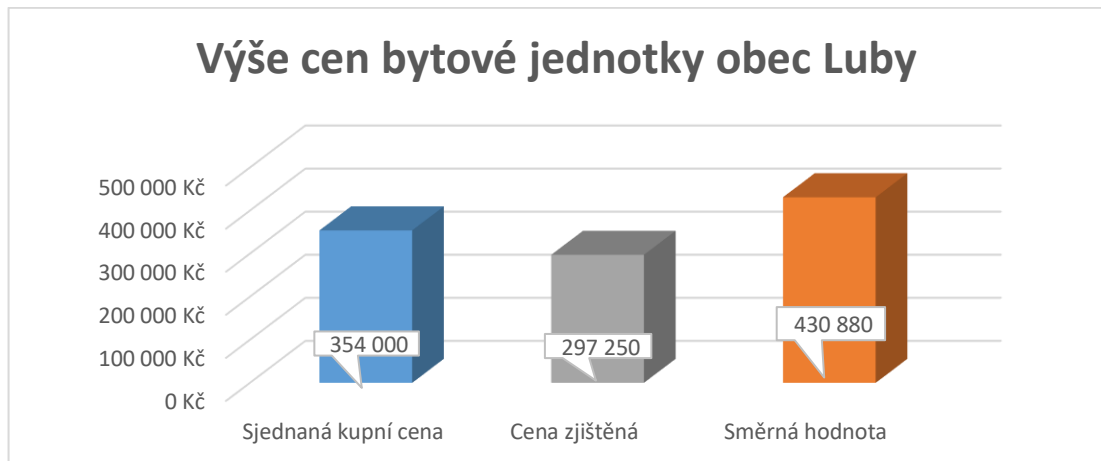
Srovnávací daňová hodnota SDH = cena zjištěná nebo směrná hodnota \* 0,75  
 Základ daně = cena sjednaná nebo srovnávací daňová hodnota SDH  
 zaokrouhlená na celé stokoruny, u ceny zjištěné ponížena o uznatelný výdaj (znalečné)

Tabulka 4: Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u pozemků

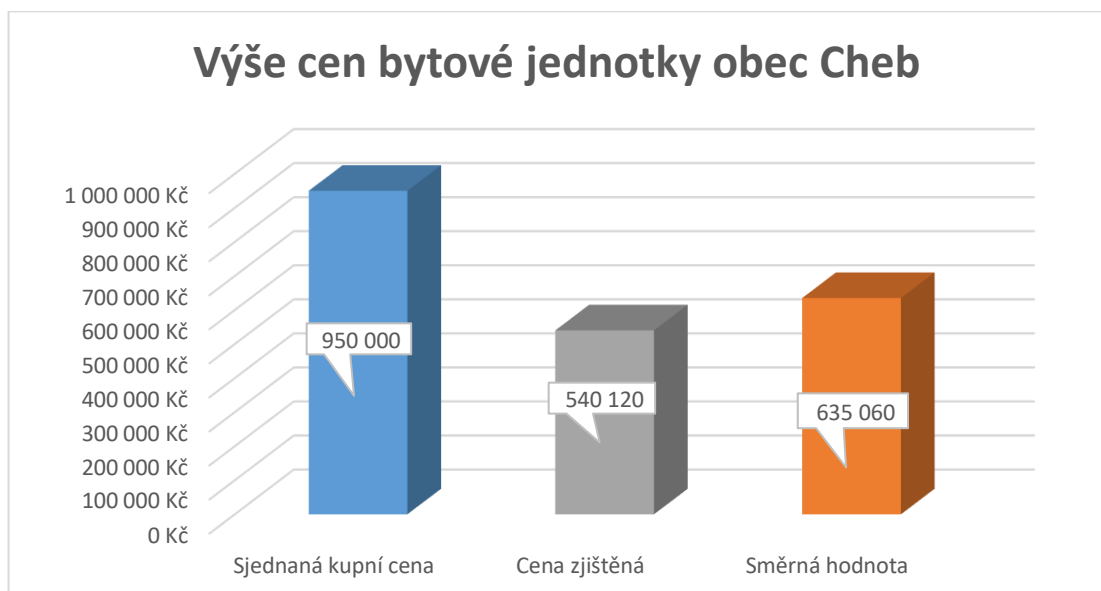
## 5.2 Výsledné ceny bytových jednotek a stanovení daně u obce Plesná, Luby a Cheb



Obrázek 19: Grafické vyjádření výše cen u bytové jednotky v Plesné



Obrázek 20: Grafické vyjádření výše cen u bytové jednotky v Lubech



Obrázek 21: Grafické vyjádření výše cen u bytové jednotky v Chebu

Výpočty ceny zjištěné u bytových jednotek uvedených obcí byly provedeny porovnávacím způsobem podle § 38 a výpočty podílů na pozemku podle § 4 oceňovací vyhlášky. Výpočty jsou uvedeny v Příloze 14: Posudek o ceně č. 4/2018 – bytová jednotka Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017), Příloze 15: Posudek o ceně č. 5/2018 – bytová jednotka Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017) a Příloze 16: Posudek o ceně č. 6/2018 – bytová jednotka Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

Výpočty směrné hodnoty bytových jednotek podle vyhlášky ke směrné hodnotě jsou uvedeny v Příloze 17: Směrná hodnota – bytová jednotka Plesná (Finanční správa,

2017), Příloze 18: Směrná hodnota – bytová jednotka Luby (Finanční správa, 2017) a Příloze 19: Směrná hodnota – bytová jednotka Cheb (Finanční správa, 2017).

Ceny zjištěné u bytových jednotek vychází u všech obcí níže než sjednané (kupní) ceny, směrné hodnoty jsou u Plesné a Chebu také nižší, pouze u Lubů je směrná hodnota vyšší (to je ale dáno nízkou kupní cenou). Po snížení této směrné hodnoty na 75 % (srovnávací daňová hodnota) je daňovým základem u všech obcí cena sjednaná, tudíž z hlediska zvolení srovnávací daňové hodnoty je pro poplatníka výhodnější směrná hodnota (tab. 5). Poplatník tak nebude k daňové povinnosti ještě finančně zatížen znalečným, které se u ocenění bytových jednotek pohybuje kolem 2.000 Kč, při ponížení daňového základu uplatněním znalečného by daň byla nižší maximálně o 80 Kč.

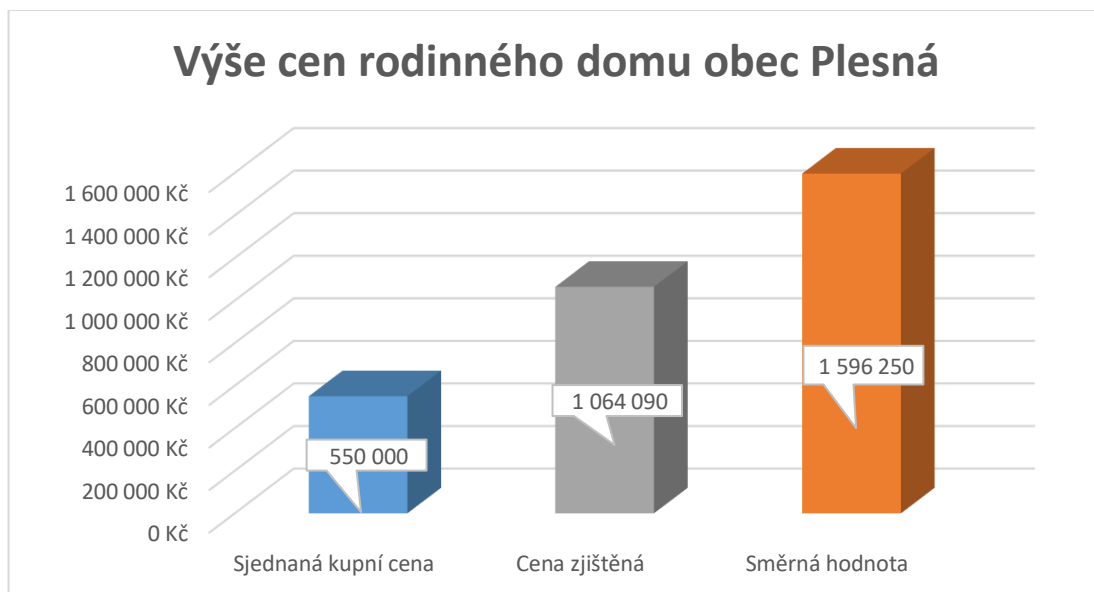
<b>Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u bytových jednotek v Kč</b>							
<b>Obec</b>	<b>Cena sjednaná</b>	<b>Cena zjištěná</b>	<b>Směrná hodnota</b>	<b>SDH</b>	<b>Znalečné</b>	<b>Základ daně</b>	<b>Daň</b>
Plesná	530000	252010		189008	2000	528000	21120
Plesná	530000		393220	294915		530000	21200
Luby	354000	297250		222938	1500	352500	14100
Luby	354000		430880	323160		354000	14160
Cheb	950000	540120		405090	2000	948000	37920
Cheb	950000		635060	476295		950000	38000

Srovnávací daňová hodnota SDH = cena zjištěná nebo směrná hodnota \* 0,75  
 Základ daně = cena sjednaná nebo srovnávací daňová hodnota SDH  
 zaokrouhlená na celé stokoruny, u ceny zjištěné ponížená o uznatelný výdaj (znalečné)

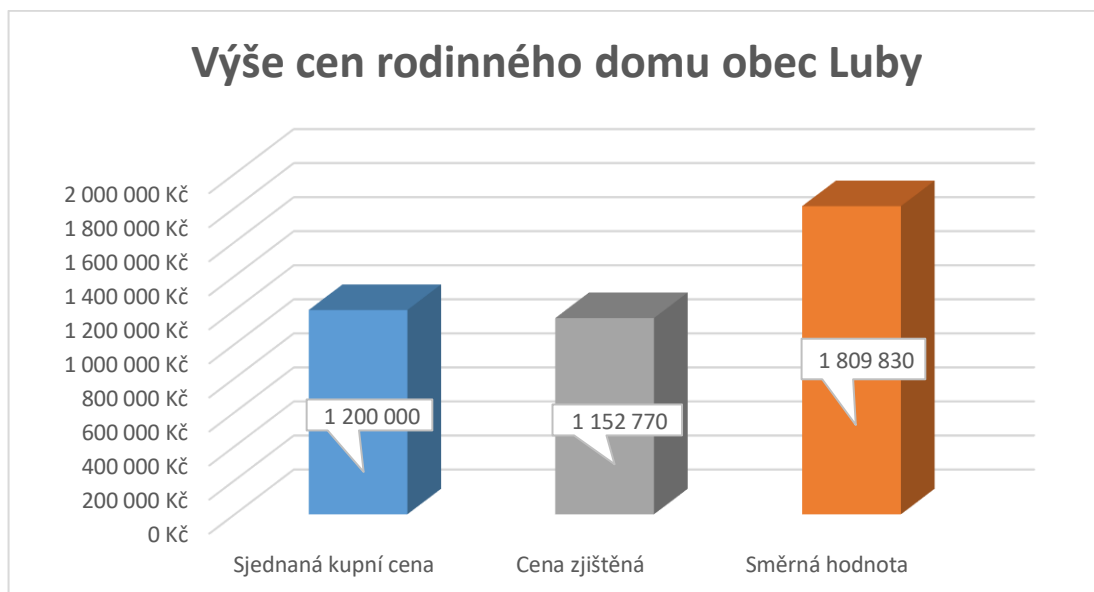
Tabulka 5: Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u bytových jednotek



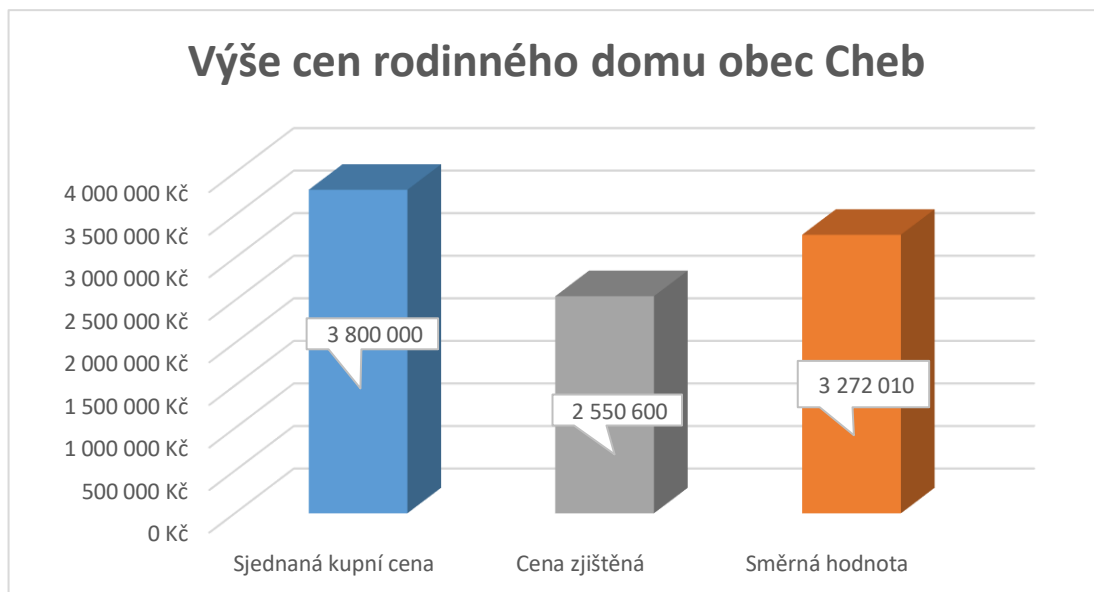
### 5.3 Výsledné ceny rodinných domů s pozemky a stanovení daně u obce Plesná, Luby a Cheb



Obrázek 22: Grafické vyjádření výše cen u rodinného domu v Plesné



Obrázek 23: Grafické vyjádření výše cen u rodinného domu v Lubech



Obrázek 24: Grafické vyjádření výše cen u rodinného domu v Chebu

Výpočty ceny zjištěné rodinných domů byly provedeny porovnávacím způsobem podle § 35, vedlejší stavby podle § 16 a pozemků podle § 4 oceňovací vyhlášky.

Výpočty jsou uvedeny v Příloze 20: Posudek o ceně č. 7/2018 – rodinný dům Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017), Příloze 21: Posudek o ceně č. 8/2018 – rodinný dům Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017) a Příloze 22: Posudek o ceně č. 9/2018 – rodinný dům Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

Výpočty podle vyhlášky ke směrné hodnotě jsou uvedeny v Příloze 23: Směrná hodnota - rodinný dům Plesná (Finanční správa, 2017), Příloze 24: Směrná hodnota – rodinný dům Luby (Finanční správa, 2017), a Příloze 25: Směrná hodnota – rodinný dům Cheb (Finanční správa, 2017).

Kupní cena rodinného domu v Plesné je z důvodu horšího stavu stavby ve výši 550.000 Kč. Jak níže uvádí tabulka s výslednými cenami a výpočty (tab. 6), cena zjištěná zde dvojnásobně a směrná hodnota trojnásobně převyšuje cenu kupní. Pro poplatníka je daňově výhodné nechat si zpracovat znalecký posudek. Při zvolení směrné hodnoty by jeho daňová povinnost byla oproti zvolení ceny zjištěné i se započítáním výdaje znalci zhruba o 11.600 Kč vyšší.

V Lubech je kupní cena rodinného domu 1.200.000 Kč. Cena zjištěná je přibližně na stejné úrovni jako cena sjednaná. Směrná hodnota i u tohoto případu vychází ve vyšší hodnotě. Pro poplatníka je výhodnější zvolení ceny zjištěné s výší znalečného 5.000 Kč. Při zvolení směrné hodnoty by na dani zaplatil zhruba

o 1.500 Kč více, než na dani při zvolení ceny zjištěné se započtením úhrady znalečného k daňové povinnosti.

V Chebu se sjednané ceny pohybují v takové výši, že není nutné nechávat si zpracovat znalecký posudek. Pro poplatníka by to byla zbytečná další finanční zátěž. Plně postačí pro určení srovnávací daňové hodnoty zvolení směrné hodnoty.

<b>Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u rodinných domů s pozemky v Kč</b>							
<b>Obec</b>	<b>Cena sjednaná</b>	<b>Cena zjištěná</b>	<b>Směrná hodnota</b>	<b>SDH</b>	<b>Znalečné</b>	<b>Základ daně</b>	<b>Daň</b>
Plesná	550000	1064090		798068	4500	793600	31744
Plesná	550000		1596250	1197188		1197200	47888
Luby	1200000	1152770		864578	5000	1195000	47800
Luby	1200000		1809830	1357373		1357400	54296
Cheb	3800000	2550600		1912950	5000	3795000	151800
Cheb	3800000		3272010	2454008		3800000	152000

Srovnávací daňová hodnota SDH = cena zjištěná nebo směrná hodnota \* 0,75  
 Základ daně = cena sjednaná nebo srovnávací daňová hodnota SDH  
 zaokrouhlená na celé stokoruny, u ceny zjištěné ponížena o uznatelný výdaj (znalečné)

Tabulka 6: Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u rodinných domů s pozemky

## 6. Diskuse

Na základě výsledků ocenění nemovitostí u menších a větších obcí cenou zjištěnou a směrnou hodnotou a následného výpočtu daňové povinnosti mohu konstatovat, že obecně u menších obcí je daňová povinnost z nabytí nemovitosti při zvolení směrné hodnoty vyšší, než při zvolení ceny zjištěné. U větších obcí také vychází směrná hodnota výše, než cena zjištěná, ale zde se kupní ceny pohybují v takové výši, že se stávají základem daně. V těchto případech poplatník daně může ve většině převodů zvolit směrnou hodnotu a ušetřit tak náklady ve formě znalečného.

U ocenění **pozemků** rozdíly vznikají již v základní ceně stavebních (urbanizovaných) pozemků. U obou vyhlášek – oceňovací vyhlášky a vyhlášky pro směrnou hodnotu - jsou základní ceny jak stavebního pozemku u ceny zjištěné, tak urbanizovaného (stavebního) pozemku u směrné hodnoty jiné. Jiné jsou i hodnoty koeficientů, kterými se dále tyto základní ceny upravují. Dalším velkým rozdílem je způsob ocenění samotného pozemku. Pokud se jiný pozemek než stavební nachází v zastavěném území obce, vyhláška ke směrné hodnotě ponechává cenu pozemku ve stejné výši jako u pozemku stavebního. Oproti tomu oceňovací vyhláška takový pozemek ponižuje koeficientem 0,300.

U **bytových jednotek** se výše cen jak zjištěných, tak směrných hodnot pohybuje v optimální výši. Dá se říci, že základní ceny u obou vyhlášek včetně následných úprav jsou vcelku vhodně nastaveny. U menších obcí, kde se tržní ceny bytových jednotek nepohybují v takové výši jako u velkých obcí, tak přibližně kopírují výši cen sjednaných. Samozřejmě i zde vychází směrná hodnota ve větší hodnotě než cena zjištěná, ale po ponížení na srovnávací daňovou hodnotu nepřevyšuje cenu sjednanou.

Ceny u **rodinných domů** podle vyhlášky ke směrné hodnotě se rovněž pohybují výše, než je tomu u ceny zjištěné. Rozdíly jsou již v nastavení základních cen. Ve vyhlášce ke směrné hodnotě jsou základní ceny pro m<sup>2</sup>, kdežto u oceňovací vyhlášky pro m<sup>3</sup>. Dále např. stav stavby lze dle vyhlášky ke směrné hodnotě ponížít maximálně koeficientem 0,80, u oceňovací vyhlášky lze až hodnotou 0,40.

Je tedy nutno dodat, že vyhláška ke směrné hodnotě je oproti oceňovací vyhlášce velmi zjednodušená. Znalec při ocenění nemovitostí oceňovací vyhláškou má daleko větší možnosti, jak cenu upravit, samozřejmě v mezích zákona.

Podobným problémem, jestli zvolit směrnou hodnotu nebo cenu zjištěnou se zabývali odborníci Znaleckého ústavu TPA Horwath Valuation Services. V článku,

který publikovali na webových stránkách „epravo.cz“ uvádí, že porovnali cenu zjištěnou a směrnou hodnotu u bytu v Praze, pozemku v okresním městě a rodinného domu v menší obci. Zjistili, že cena zjištěná a směrná hodnota se u větších měst relativně pohybuje na stejné úrovni a není nutno předkládat znalecký posudek. Naopak u menších obcí dochází k velkým rozdílům v ocenění a poplatník daně, který si zvolí směrnou hodnotu, tak může počítat s daleko vyšší daňovou povinností. Základ daně nevychází z kupní ceny, ale právě ze směrné hodnoty. Dále uvádí, že příčinou vzniklých rozdílů může být malé množství převáděných nemovitostí, podle kterých se tvoří základní ceny směrné hodnoty. Doporučují zvolení ceny zjištěné a vyhotovení znaleckého posudku pro nemovitosti v menších obcích a dále také pro nemovitosti neobvyklé, jedinečné, které pojetí vyhlášky ke směrné hodnotě nedokáže náležitě ocenit (Podškubka, Hlaváč 2015).

S tímto stanoviskem do značné míry mohu souhlasit, výsledky mé práce se vcelku s tímto názorem ztotožňují. Nesouhlasím ale s důvodem vzniklých rozdílů, a to malým počtem uskutečněných převodů, které jsou podkladem pro nastavení cen u směrné hodnoty. Počet převodů nemovitostí je dle mého názoru pro tvorbu základních cen směrné hodnoty dostatečný, jelikož se jedná o nemovitosti běžně obchodovatelné na trhu (pozemky, byty, rodinné domy, garáže, chaty). Problém spatřuji spíše ve značné jednoduchosti vyhlášky ke směrné hodnotě oproti oceňovací vyhlášce a způsobu výpočtu směrné hodnoty.

V literární rešerši jsem uvedla odůvodnění jednoho z principů nové právní úpravy daně z nabytí nemovitých věcí. Podle důvodové zprávy (2013) k zákonnému opatření dochází touto novou koncepcí ke snížení finanční zátěže poplatníků z důvodu podstatné redukce povinnosti předkládat znalecké posudky.

Zamýšlené snížení finanční zátěže daňového subjektu je velmi dobrým záměrem, skutečnost je ale trochu jiná. Jak vyplývá z mé práce, směrná hodnota v mnoha případech u menších obcí neodpovídá kupním cenám a i po ponížení na 75 % (srovnávací daňovou hodnotu) se stává základem pro stanovení daně. Daňový subjekt si tak raději nechá zpracovat znalecký posudek na cenu zjištěnou, která je mnohdy nižší i než kupní cena. Finanční odlehčení poplatníka se tak mnohdy míjí účinkem.

## 7. Závěr

Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí platná od roku 2014 sebou přinesla mnoho zásadních novinek a odlišností od předchozí daně z převodu nemovitostí.

K hlavním cílům této nové právní úpravy patří především změna v osobě poplatníka daně, zavedení nové koncepce úpravy základu daně a s tím spojené směrné hodnoty, snížení finanční zátěže poplatníků a administrativní náročnosti jak poplatníků, tak i správců daně. Na tyto původně zamýšlené kladné záměry se ale vážou mnohé problémy.

Poplatník daně již nemusí předkládat originál nebo ověřenou kopii kupní smlouvy. Výše ceny se tak může lišit u listiny předkládané k zápisu na katastrálním pracovišti a u listiny předkládané správci daně. Může tak docházet k daňovým únikům. Správce daně je tak nucen ověřovat dálkovým přístupem výši kupní ceny dle cenových údajů katastru nemovitostí, zda výše kupní ceny skutečně odpovídá ceně na listině předložené poplatníkem.

Z bakalářské práce vyplývá, že v mnoha případech je směrná hodnota vyšší než cena zjištěná. Daňový subjekt sice nemusí při zvolení směrné hodnoty dokládat znalecký posudek, mnohdy ale právě výše směrné hodnoty a následná daňová povinnost donutí poplatníka nechat si znalecký posudek pro cenu zjištěnou znalcem vypracovat. Pokud směrná hodnota bude i nadále jednou ze srovnávacích daňových hodnot vedle ceny zjištěné, bylo by vhodné upravit základní ceny, koeficienty a některé způsoby výpočtu ve vyhlášce ke směrné hodnotě tak, aby se ceny opravdu přiblížily cenám kupním – tržním a zamýšlené snižování finanční zátěže poplatníků se stalo skutečností.

Dalším problémem se zavedením institutu směrné hodnoty je nárůst administrativní náročnosti jak pro poplatníka, tak i pro správce daně a zároveň někdy může vést i k daňovým únikům. Daňový subjekt ve většině případů tápe ve vyplnění příloh k daňovému přiznání. Jedná se především o vyplnění příloh k nabývaným pozemkům, rodinným domům s pozemky a rekreačním chatám s pozemky. Bytové jednotky a garáže jsou poměrně jednoduché a ty je zpravidla schopen vyplnit. Tyto přílohy obsahují parametry a ostatní údaje o nabývaných nemovitostech a jsou podkladem pro správce daně k určení směrné hodnoty. Poplatník tak osloví správce daně, který se snaží mu být nápomocen s vyplněním daňového přiznání, samozřejmě na úkor času potřebného k plnění dalších pracovních povinností. Samozřejmě je mnoho případů, kdy se poplatník nedostaví a daňové přiznání je vyplněné neúplně,

chybně a mnohdy i nepravdivě. Poplatník může úmyslně uvést např. jiné stáří nebo stavebně technický stav stavby, než je ve skutečnosti a může tak dojít k nesprávnému stanovení srovnávací daňové hodnoty. V takovém případě se správce daně snaží nejprve neformálně jednat s poplatníkem a pokud je nekontaktní, je nucen zahájit vytykáací řízení. Tím neúměrně vzrůstá administrativní zátěž na straně správce daně.

Na základě mých výpočtů a zkušeností z praxe bych se přikláněla k ponechání směrné hodnoty pouze u bytových jednotek a garáží. Převody těchto nemovitostí jsou nejčastější a směrná hodnota odpovídá nejenom kupním cenám ve větších ale vcelku i v menších obcích. Poplatník je v těchto případech schopen v 80 – 90 % předložit kompletně vyplněné daňové přiznání s odpovídajícími údaji v přílohách. Znovu bych zavedla povinnost předkládat znalecké posudky u pozemků, rodinných domů a rekreačních chat. Znalecké posudky jsou odborně vypracované a obsahují nezkrácené údaje o nemovitostech. To mnohdy neplatí u vyplněných příloh daňového přiznání poplatníkem. Daňový subjekt si mnohdy v případě nabytí těchto nemovitostí nakonec nechá zpracovat znalecký posudek, jelikož je pro něj méně zatěžující úhrada znalečného než úhrada doplatku na dani a správci daně se tím sníží již tak velká administrativní zátěž.

# Přehled literatury a použitých zdrojů

## Odborné publikace

- Boháč J., 2007: Cheb. TYP České Budějovice, České Budějovice, 198 s.
- Bradáč A., Šilhánková H., Šmahel M., Nedomová I., Burda A., Zuzaňáková P., Cupal M., Nič M., Ulrich J., Bradáčová L., Sedláček J., Krejza Z., Pachutová K., Klika P., 2008: Teorie oceňování nemovitostí. Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o., Brno, 736 s.
- Brož M., 2016: Okres Cheb v letech 1960 – 2000. Vydavatelství HB PRINT Cheb, Cheb, 147 s.
- Buchta P., 2016: Veřejné finance. Univerzita Jana Amose Komenského Praha, Praha, 156 s.
- Jurčík R., 2015: Daňové systémy v České republice a v mezinárodním srovnání se zaměřením na aktuální trendy. Key Publishing, Ostrava, 137 s.
- Kubátová K., 2010: Daňová teorie a politika. Wolters Kluwer ČR, Praha, 276 s.
- Kukulová G., Moravec L., Šulcová-Seidlová M., 2015: Daňová soustava. Česká zemědělská univerzita v Praze, Praha, 155 s.
- Nožička I., 2017: Automatické oceňování a jeho nástroje – hrozba, nebo příležitost pro znalce? Odhadce a oceňování majetku 3-4. S. 61-66.
- Ort P., 2013: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha, 176 s.
- Ort P., 2015: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. Veřejná správa 16. S. 8 -10.
- Pelc V., 2014: Daň z nabytí nemovitých věcí. Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha, 288 s.
- Pelc V., 2017: Daň z nabytí nemovitých věcí. Praktická příručka. 2. aktualizované vydání. Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha, 240 s.
- Scarrett D., 2008: Property Valuation: The Five Methods. Routledge, London, 216 s.
- Shapiro E., Davies K., Mackmin D., 2009: Modern Methods of Valuation. EG Books, London, 701 s.
- Šmíd D., 2014: Nová úprava katastrálního práva. Sondy revue: pro sebevědomé zaměstnance, firemní kulturu a pracovní právo 3. S. XIV-XX.
- Šustrová D., Borovička P., Holý J., 2017: Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer ČR, Praha, 388 s.



- Vančurová A., Láchová L., 2018: Daňový systém ČR 2018. 1. VOX a.s., Praha, 403 s.
- Wyatt P., 2007: Property Valuation in an economic context. Blackwell Publishing, Oxford, 424 s.

### **Legislativní zdroje**

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, v platném znění.
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění platném do konce roku 2013.
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.
- Vyhláška č. 127/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění.
- Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění platném do 30.06.2018.
- Vyhláška č. 443/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění platném do 31.12.2017.
- Důvodová zpráva 185 k vládnímu návrhu zákonného opatření Senátu ČR o dani z nabytí nemovitých věcí, 2013.

### **Internetové zdroje**

- Český statistický úřad, ©2016: Malý lexikon obcí České republiky (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>.
- ČÚZK, ©2018: Český úřad zeměměřický a katastrální: Dálkový přístup do katastru nemovitostí (online) [cit. 2018.10.13], dostupné z <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.

- ČÚZK, ©2018: Český úřad zeměměřický a katastrální: Poskytování údajů z KN (online) [cit. 2018.10.13], dostupné z <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>.
- Finanční správa, ©2018: Údaje z výběru daní (online) [cit. 2018.09.12], dostupné z <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>.
- Ivanič T., 2017: Nejlepší průmyslová zóna střední Evropy je v Chebu (online) [cit. 2019.02.24.], dostupné z <https://www.cheb.cz/nejlepsi-prumyslova-zona-stredni-evropy-je-v-chebu/d-963175>.
- Město Luby, ©2018: Město Luby (online) [cit. 2018.10.20.], dostupné z <http://www.mestoluby.cz/mesto/informace-o-meste/>.
- Město Plesná, ©2018: Město Plesná (online) [cit. 2018.10.20.], dostupné z <http://www.mestoplesna.cz/plesna/mesto-plesna/>.
- MPSV, ©2017: Ministerstvo práce a sociálních věcí: Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem>.
- Podškubka T., Hlaváč J., 2015: Otazníky kolem daně z nabytí nemovitých věcí (online) [cit. 2018.11.26], dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/otazniky-kolem-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-98193.html>.
- Pryce M., 2016: Valuation methods explained (online) [cit. 2019.02.12], dostupné z <https://www.morganpryce.co.uk/knowledge-centre/exclusive-news-articles/valuation-methods-explained>.
- Rychtářová P., 2009: Majetkové daně (online) [cit. 2018.09.12], dostupné z <http://www.domacifinance.cz/808/majetkove-dane/>.

## Obrázky

- Obr. 1: Schéma daní daňového systému České republiky rok 2018
- Obr. 2: Cenová mapa stavebních pozemků města Olomouce (Statutární město Olomouc: Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (online) [cit. 2018.10.18], dostupné z <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>.
- Obr. 3: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí (ČÚZK: Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí (online) [cit. 2018.11.14], dostupné z <https://katastr.cuzk.cz/DPWEB/obecne/uvodni-stranka.do>.
- Obr. 4: Ukázka zápisu cenového údaje u pozemku (ČÚZK: Informace o pozemku (online) [cit. 2018.11.14], dostupné z <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

- Obr. 5: Ukázka možnosti stažení sestav s cenovými údaji (ČÚZK: Informace z katastrálního území (online) [cit. 2018.11.14], dostupné z <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx>.
- Obr. 6: Katastrální mapa s cenovými údaji (ČÚZK: Informace z katastrálního území (online) [cit. 2018.11.14], dostupné z <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=721620&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.
- Obr. 7: Cenové údaje podle nemovitostí (ČÚZK: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí (online) [cit. 2018.11.14], dostupné z <https://katastr.cuzk.cz/DPWEB/vypisy/cenove-udaje-dle-nemovitosti/sestava.do?newForm=true&zobrazSestavy=true>.
- Obr. 8: Vytvořený dokument o dosažených cenách nemovitostí (ČÚZK: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí (online) [cit. 2018.11.14], dostupné z <https://katastr.cuzk.cz/DPWEB/download/zobrazeni-sestavy.do?sestavald=106140819011>.
- Obr. 9: Přehledová mapa s vyznačenými obcemi (ČÚZK: Geoportál ČÚZK (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <https://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/>.
- Obr. 10: Katastrální mapa Plesné s cenovými údaji a vybranými nemovitostmi (ČÚZK: Nahlížení do KN (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=721620&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.
- Obr. 11: Územní plán obce Plesná s vyznačenou parcelou (Město Cheb: Územní plán Plesná (online) [cit. 2018.11.17], dostupné z [https://www.cheb.cz/assets/File.ashx?id\\_org=5091&id\\_dokumenty=924959](https://www.cheb.cz/assets/File.ashx?id_org=5091&id_dokumenty=924959)
- Obr. 12: Katastrální mapa obce Luby s cenovými údaji a vybranými nemovitostmi (ČÚZK: Nahlížení do KN (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=688151&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.
- Obr. 13: Územní plán obce Luby s vyznačenou parcelou (Město Cheb: Územní plán Luby (online) [cit. 2018.11.17], dostupné z [http://www.cheb.cz/assets/File.ashx?id\\_org=5091&id\\_dokumenty=936981](http://www.cheb.cz/assets/File.ashx?id_org=5091&id_dokumenty=936981).

- Obr. 14: Katastrální mapa obce Cheb s cenovými údaji a vybranými nemovitostmi (ČÚZK: Nahlížení do KN (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=650919&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>.
- Obr. 15: Územní plán obce Cheb s vyznačenou parcelou (Město Cheb: Územní plán Cheb (online) [cit. 2018.11.17], dostupné z [https://www.cheb.cz/assets/File.ashx?id\\_org=5091&id\\_dokumenty=971075](https://www.cheb.cz/assets/File.ashx?id_org=5091&id_dokumenty=971075).
- Obr. 16: Grafické vyjádření výše cen u pozemku v Plesné
- Obr. 17: Grafické vyjádření výše cen u pozemku v Lubech
- Obr. 18: Grafické vyjádření výše cen u pozemku v Chebu
- Obr. 19: Grafické vyjádření výše cen u bytové jednotky v Plesné
- Obr. 20: Grafické vyjádření výše cen u bytové jednotky v Lubech
- Obr. 21: Grafické vyjádření výše cen u bytové jednotky v Chebu
- Obr. 22: Grafické vyjádření výše cen u rodinného domu v Plesné
- Obr. 23: Grafické vyjádření výše cen u rodinného domu v Lubech
- Obr. 24: Grafické vyjádření výše cen u rodinného domu v Chebu

## Tabulky

- Tab. 1: Příklad k určení nabývací hodnoty a základu daně
- Tab. 2: Nezaměstnanost v krajích a okresech za leden 2017 (MPSV: Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/>.
- Tab. 3: Nezaměstnanost v obcích za leden 2017 (MPSV: Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska (online) [cit. 2018.10.20], dostupné z <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/>.
- Tab. 4: Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u pozemků
- Tab. 5: Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u bytových jednotek
- Tab. 6: Výsledné ceny a výpočty daně z nabytí nemovitých věcí u rodinných domů s pozemky

## Přílohy

- Příloha 1: Základní ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu nebo oblasti (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).

- Příloha 2: Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).
- Příloha 3: Index trhu s nemovitými věcmi a Index omezujících vlivů pozemku (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).
- Příloha 4: Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).
- Příloha 5: Základní ceny urbanizovaných pozemků vyjmenovaných obcí, jejich oblastí nebo okresů v Kč za m<sup>2</sup> (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013).
- Příloha 6: Úpravy pro určení základních cen urbanizovaných pozemků pro obce nevyjmenované (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013).
- Příloha 7: Úprava základních cen urbanizovaných pozemků (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013).

#### **Přílohy uvedené ve zvláštním oddíle**

- Příloha 8: Posudek o ceně č. 1/2018 – pozemek Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 9: Posudek o ceně č. 2/2018 – pozemek Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 10: Posudek o ceně č. 3/2018 – pozemek Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 11: Směrná hodnota – pozemek Plesná (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.06.13.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 12: Směrná hodnota – pozemek Luby (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 13: Směrná hodnota – pozemek Cheb (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.12.19.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 14: Posudek o ceně č. 4/2018 – bytová jednotka Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 15: Posudek o ceně č. 5/2018 – bytová jednotka Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 16: Posudek o ceně č. 6/2018 – bytová jednotka Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).

- Příloha 17: Směrná hodnota – bytová jednotka Plesná (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 18: Směrná hodnota – bytová jednotka Luby (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 19: Směrná hodnota – bytová jednotka Cheb (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.12.19.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/byt/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 20: Posudek o ceně č. 7/2018 – rodinný dům Plesná (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 21: Posudek o ceně č. 8/2018 – rodinný dům Luby (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 22: Posudek o ceně č. 9/2018 – rodinný dům Cheb (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2017).
- Příloha 23: Směrná hodnota - rodinný dům Plesná (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.22.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/dum/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 24: Směrná hodnota - rodinný dům Luby (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.10.30.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/dum/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/garaz/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).
- Příloha 25: Směrná hodnota – rodinný dům Cheb (Finanční správa: Určení směrné hodnoty (online) [cit. 2018.12.20.], dostupné z <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/dum/>, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2017/pozemek/>).

Příloha 1: Základní ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu nebo oblasti (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).

**„Základní ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku ve vyjmenované obci, okresu, nebo oblasti**

Tabulka č. 1

Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst*	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA</b>		<b>PLZEŇSKÝ KRAJ</b>		<b>LIBERÉCKÝ KRAJ</b>		<b>JIHOMORAVSKÝ KRAJ</b>	
Praha - oblast 1	50 310	Plzeň - oblast 1	5 118	Česká Lípa	721	Blansko	1 369
Praha – oblast 2, 3, 6	15 120	Plzeň - oblast 2	2 039	Jablonec nad Nisou	1 083	Břeclav	1 239
Praha - oblast 4, 5, 9, 10, 21	6 863	Plzeň - oblast 3	1 688	Liberec - oblast 1	2 880	Hodonín	1 148
Praha - oblast 12, 11, 20, 7, 18	6 371	Plzeň – jih	902	Liberec – oblast 2, 3, 4, 5	1 989	Vyškov	1 183
Praha – oblast 8,13,14,15,16,17,19	4 580	Plzeň – sever	850	Semily	683	Znojmo	1 430
<b>STŘEDOČESKÝ KRAJ</b>		Domažlice	1 015	<b>KRAL. HRADECKÝ KRAJ</b>		<b>OLOMOUCKÝ KRAJ</b>	
Benešov	1 900	Klatovy	1 074	Hradec Králové – oblast 1, 3	1 812	Jeseník	792
Beroun	2 150	Rokycany	1 031	Hradec Králové - oblast 2,4,5	1 764	Olomouc - oblast 1	5 125
Kladno - oblast 1	2 201	Tachov	783	Jičín	1 093	Olomouc – oblast 2,3,4	2 158
Kladno - oblast 2,3	1 692	<b>KARLOVARSKÝ KRAJ</b>		Náchod	580	Prostějov	1 339
Kolín	1 692	Karlovy Vary - oblast 1	7 371	Rychnov nad Kněžnou	654	Přerov - oblast 1,2	1 576
Kutná Hora	2 131	Karlovy Vary - oblast 2, 3, 4	2 083	Trutnov	659	Přerov – oblast 3, 4, 5	642
Mělník	1 140	Cheb	899	<b>PARDUBICKÝ KRAJ</b>		Šumperk	1 305
Mladá Boleslav	1 383	Františkovy Lázně - oblast 1	1 585	Chrudim	774	<b>ZLÍNSKÝ KRAJ</b>	
Nymburk	1 909	Františkovy Lázně - oblast 2	1 190	Pardubice- oblast 1	2 078	Kroměříž	1 279
Poděbrady - oblast 1	1 569	Mariánské Lázně - oblast 1	4 950	Pardubice – oblast 2,3,4,5,6	1 460	Luhačovice	1 347
Poděbrady - oblast 2	3 023	Mariánské Lázně - oblast 2,3	1 870	Svitavy	660	Uherské Hradiště	1 215
Praha – východ	1 610	Sokolov	825	Ústí nad Orlicí	644	Vsetín	934
Praha – západ	2 439	<b>ÚSTECKÝ KRAJ</b>		<b>KRAJ VYSOČINA</b>		Zlín - oblast 1	1 563
Příbram	1 242	Děčín	845	Havlíčkův Brod	702	Zlín - oblast 2,3	1 458
Rakovník	1 428	Chomutov	858	Jihlava - oblast 1	1 958	<b>MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ</b>	
<b>JIHOČESKÝ KRAJ</b>		Litoměřice	1 234	Jihlava - oblast 2,3	1 163	Ostrava- oblast 2,5,6, 9	1 284
České Budějovice - oblast 1	7 650	Louny	925	Pelhřimov	590	Ostrava- oblast 1,3,10	1 406
České Budějovice - oblast 2,3,4	2 166	Most	905	Třebíč	1 080	Ostrava – oblast 4,7,8,11,12	1 062
Český Krumlov	1 421	Teplice	1 060	Žďár nad Sázavou	592	Bruntál	667
Jindřichův Hradec	1 093	Ústí nad Labem - oblast 1,2	1 485	<b>JIHOMORAVSKÝ KRAJ</b>		Frýdek-Místek	988
Písek	1 169	Ústí nad Labem - oblast 3,4,5,6	1 122	Brno - oblast 1,2	11 127	Řarviná	513
Prachatice	730			Brno – oblast 3,4,5	3 780	Nový Jičín	658
Strakonice	880			Brno – oblast 6,7,8,9	2 678	Opava – oblast 1	1 890
Tábor	1 051			Brno – venkov	1 380	Opava – oblast 2,3,4	1 115

Rozdělení obcí na oblasti je uvedeno v tabulce č. 3 této přílohy.

Příloha 2: Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).

## Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1

Tabulka č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota znaku
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
II.	2001 – 5000	0,80
III.	1001 – 2000	0,70
IV.	501 - 1000	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
I.	Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu A <sup>1)</sup> a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B <sup>2)</sup> a C <sup>3)</sup> obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D <sup>4)</sup>	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
VI.	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80



Příloha 3: Index trhu s nemovitými věcmi a Index omezujících vlivů pozemku (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).

### „Index trhu s nemovitými věcmi“

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I.**	Negativní	-0,01 až -0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.**	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.**	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.**	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I.**	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00
		III.**	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7***	Hospodářsko - správní význam obce	I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A <sup>0)</sup> , a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček, nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
		II.	Katastrální území lázeňských míst typu B <sup>0)</sup> a C <sup>0)</sup> a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turistických lokalitách	1,10
		III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D <sup>0)</sup> nebo oblíbené turistické lokality	1,00
		IV.	Ostatní obce	0,90

8***	Poloha obce	I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,10
		II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
		III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,06
		IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
		V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
		VI.	V ostatních případech	0,80
9***	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05
		II.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1,00
		III.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90
Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				

### Index omezujících vlivů pozemku

#### Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
$P_i$	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
		II.	Ochranné pásmo <sup>1)</sup>	-0,01 až -0,05
		III.	Chráněná krajinná oblast <sup>2)</sup>	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní park <sup>3)</sup>	-0,01 až -0,03
4	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební závěra	-0,01 až -0,05
			Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
5	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	-0,01 až -0,02
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.*	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$				

Příloha 4: Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu (Vyhláška č. 443/2016 Sb., 2016).

**Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené  
pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu**  
Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 3

Znak			Kvalitativní pásma					
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03	1,00	0,85	0,50	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,00	0,02	0,01	0,10	0,05
		II.	Obchodní centra	0,00	-0,05	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,15	-0,15	-0,05	-0,05	0,00
		V.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,25	-0,10	-0,02
		VI.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,25	0 až -0,25	0 až -0,25	-0,15	-0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,00	0,05	-0,02	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,00	-0,01	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,10	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,15	0,08	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,20	-0,20	0,08	-0,08	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,05	-0,05	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,20	-0,20	-0,15	-0,12	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,02
		III.	V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	-0,01	-0,02	-0,03
6	Dopravní dostupnost	I.	Špatné – nelze přijet motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,06	-0,08	-0,08
		II.	Omezené – lze pouze přijet jednoposádkovým vozidlem k pozemku	-0,07	-0,07	-0,05	-0,07	-0,07
		III.	Přístup po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,05	-0,05
		IV.	Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,03	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	-0,10	-0,10	-0,03	-0,10	-0,10
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	-0,05	-0,05	-0,02	-0,06	-0,06
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03	-0,03	-0,01	-0,03	-0,03
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,00
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00	0,00	0,01	0,02	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti	V.	Bez možnosti komerčního využití	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VI.	Výhodná – možnost komerčního využití	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		III.	Výhodná – stavba s komerčním využitelností	0,05	0,10	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,40	0 až -0,40	0 až -0,40	0 až -0,05	0 až -0,03
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04	-0,02	0,00	0,00	-0,01
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,04	0,02	0,00	0,00	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

\* Ve městech a obcích nad 5 000 obyvatel se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí počet denních spojů

Součet všech přírážek a srážek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě - 0,80.

Příloha 5: Základní ceny urbanizovaných pozemků vyjmenovaných obcí, jejich oblastí nebo okresů v Kč za m<sup>2</sup> (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013).

**Základní ceny urbanizovaných pozemků vyjmenovaných obcí, jejich oblastí nebo okresů  
v Kč za m<sup>2</sup>**

Tabulka č. 1

Kraj v členění na vyjmenované okresy, obce nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované okresy, obce nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované okresy, obce nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované okresy, obce nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA</b>		<b>PLZEŇSKÝ KRAJ</b>		<b>LIBERECKÝ KRAJ</b>		<b>JIHOMORAVSKÝ KRAJ</b>	
Praha - oblast 1	38 700	Plzeň - oblast 1	4 270	Česká Lípa	920	Blansko	1 740
Praha - oblast 2, 3, 6 a 21	22 570	Plzeň - oblast 2	2 380	Jablonec nad Nisou	1 150	Břeclav	1 390
Praha - oblast 4, 5, 9, 10, 12 a 18	9 080	Plzeň - oblast 3	1 700	Liberec	1 870	Hodonín	1 400
Praha - oblast 7, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19 a 20	7 300	Plzeň - jih	960	Semily	750	Vyškov	1 160
<b>STŘEDOČESKÝ KRAJ</b>		Plzeň - sever	770	<b>KRALOVÉHRADECKÝ KRAJ</b>		Znojmno	1 500
Benešov	1 950	Domažlice	1 320	Hradec Králové	1 520	<b>OLOMOUCKÝ KRAJ</b>	
Beroun	2 450	Klatovy	1 180	Jičín	950	Jeseník	1 040
Kladno	2 160	Rokycany	980	Náchod	620	Olomouc	2 250
Kolín	2 130	Tachov	850	Rychnov nad Kněžnou	550	Prostějov	1 280
Kutná Hora	1 580	<b>KARLOVARSKÝ KRAJ</b>		Trutnov	570	Přerov	860
Mělník	1 690	Karlovy Vary - oblast 1	4 400	<b>PARDUBICKÝ KRAJ</b>		Šumperk	1 450
Mladá Boleslav	2 200	Karlovy Vary - oblast 2, 3 a 4	2 400	Chrudim	870	<b>ZLÍNSKÝ KRAJ</b>	
Nymburk	1 470	Cheb	940	Pardubice	1 120	Kroměříž	1 200
Poděbrady	1 930	Františkovy Lázně	1 440	Svitavy	680	Luháčovice	1 300
Praha - východ	2 120	Mariánské Lázně	2 182	Ústí nad Orlicí	570	Uherské Hradiště	1 270
Praha - západ	2 560	Sokolov	840	<b>KRAJ VYSOČINA</b>		Vsetín	1 220
Příbram	1 420	<b>ÚSTECKÝ KRAJ</b>		Havlíkův Brod	500	Zlín	1 980
Rakovník	1 620	Děčín	1 040	Jihlava	1 180	<b>MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ</b>	
<b>JIHOČESKÝ KRAJ</b>		Chomutov	1 020	Pelhřimov	520	Ostrava - oblast 2, 5, 6 a 9	1 880
České Budějovice	2 410	Litoměřice	1 280	Třebíč	980	Ostrava - oblast 1, 3 a 10	1 650
Český Krumlov	1 530	Louny	910	Žďár nad Sázavou	520	Ostrava - oblast 4, 7, 8, 11 a 12	1 350
Jindřichův Hradec	1 200	Most	1 090	<b>JIHOMORAVSKÝ KRAJ</b>		Bruntál	510
Písek	1 100	Teplice	1 040	Brno - oblast 1	7 280	Frýdek-Místek	1 010
Prachatice	1 030	Ústí nad Labem	1 620	Brno - oblast 2, 3, 4 a 5	5 150	Karviná	540
Strakonice	880			Brno - oblast 6, 7, 8 a 9	4 500	Nový Jičín	700
Tábor	1 320			Brno - venkov	1 840	Opava	1 650

Příloha 6: Úpravy pro určení základních cen urbanizovaných pozemků pro obce nevyjmenované (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013).

**Úpravy pro určení základních cen urbanizovaných pozemků pro obce nevyjmenované  
v tabulce č. 1**

Tabulka č. 3

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>Velikost obce</b>	
<b>- Velikost obce podle počtu obyvatel:</b>		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
II.	2001 – 5000 obyvatel	0,85
III.	1001 – 2000 obyvatel	0,75
IV.	501 – 1000 obyvatel	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
<b>O<sub>2</sub></b>	<b>Hospodářsko-správní význam obce</b>	
I.	Nevyjmenovaná statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A podle tabulky č. 4	0,95
II.	Města, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů, a katastrální území lázeňských míst typu B podle tabulky č. 4	0,90
III.	Ostatní města a všechny obce v okresu Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	V ostatních případech	0,80
<b>O<sub>4</sub></b>	<b>Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo elektřina, kanalizace a plyn, nebo elektřina, vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina a vodovod, nebo elektřina a kanalizace, nebo elektřina a plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
<b>O<sub>5</sub></b>	<b>Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)</b>	
<b>- V obci je:</b>		
I.	Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
II.	Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční a autobusová zastávka	0,90
IV.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
V.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
<b>O<sub>6</sub></b>	<b>Občanská vybavenost v obci</b>	
<b>- Občanská vybavenost obce:</b>		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotnické zařízení a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotnické zařízení, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

Příloha 7: Úprava základních cen urbanizovaných pozemků (Vyhláška č. 419/2013 Sb., 2013).

Úprava základních cen urbanizovaných pozemků

Číslo znaku	Druh a účel užití hlavní stavby (není-li pozemek zastavěn, druh a účel užití stavby vychází ze stavebního řízení).	Rodinné domy a jednotky v rodinném domě		Bytové domy a jednotky v bytovém domě		Garáže netvořící příslušenství jiné stavby		Stavby pro rodinnou rekreaci		Jednotky ve stavbách jiných než bytových a rodinných domů		Pozemky bez stavby určené k zastavení stavbou ostatních účelů		Pozemky bez stavby a neurčené k zastavení k uvedeným účelům	
		3	4	5	6	7	8	9							
1	Znak														
<b>P1</b>	<b>Druh a účel užití hlavní stavby</b>	1,03*	1,00*	0,80*	0,99*	0,98*	0,85*	0,85							
<b>P2</b>	<b>Charakter zástavby v okolí pozemku (převažující)</b>														
I.	Rodinné domy	1,02	1,01	1,10	1,00	1,01	1,00	1,00							
II.	Bytové domy	0,99	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,95							
III.	Obchodní centra	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95							
IV.	Chaty – chatové osady, rekreační oblasti	0,90	0,90	1,00	1,05	0,90	0,90	0,90							
V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	0,80	0,85	1,00	0,75	0,80	0,95	0,95							
VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0,70	0,70	1,00	0,65	0,70	0,90	0,80							
VII.	Stavby pro zemědělství	0,75	0,75	0,80	0,65	0,65	0,70	0,70							
<b>P3</b>	<b>Poloha pozemku v obci</b>														
I.	Střed obce – centrum obce	1,03	1,05	1,05	0,95	1,05	1,00	1,00							
II.	Navazující na střed (centrum) obce	1,01	1,05	1,05	0,98	1,00	1,00	1,00							
III.	Okrajové části obce	1,00	1,00	0,98	1,03	1,00	0,90	0,90							
IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	0,95	0,88	0,97	1,03	0,88	0,85	0,85							
V.	Samoty	0,85	0,80	0,95	1,05	0,80	0,80	0,80							
VI.	Ostatní neuvedené	0,95	0,95	1,00	0,99	0,95	0,95	0,95							
<b>P4</b>	<b>Dostupnost inženýrských sítí v obci pro pozemek</b>														
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,90	0,90	0,95	0,98	0,90	0,90	0,90							
III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0,80	0,80	0,98	0,95	0,80	0,80	0,80							
<b>P5</b>	<b>Dostupnost občanské vybavenosti v okolí pozemku</b>														
I.	Dostupná občanská vybavenost obce	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
II.	Částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,98	0,98	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00							
III.	Není dostupná žádná občanská vybavenost obce	0,90	0,90	1,00	0,98	0,90	1,00	1,00							
<b>P6</b>	<b>Hromadná doprava – ve městech a velkých obcích dopravní spojení do středu města, u ostatních obcí počet denních spojů</b>														
I.	Dobře dopravní spojení	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00							
II.	Omezené dopravní spojení	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
III.	Špatné dopravní spojení	0,95	0,95	0,98	0,95	0,98	0,98	0,98							
<b>P7</b>	<b>Dopravní dostupnost a parkovací možnosti</b>														
I.	Výborná, příjezd k pozemku, možnost parkování na pozemku nebo na pozemku v funkčním celku	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01							
II.	Dobrá, příjezd k pozemku, parkování na veřejné komunikaci	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
III.	Špatná, není příjezd pro dvoustupňová vozidla	-	-	-	0,80	-	0,80	0,80							
<b>P8</b>	<b>Vliv trhu a nezaměstnanost v obci a okolí</b>														
I.	Poptávka vyšší než nabídka, nezaměstnanost nižší než průměr v kraji	1,20	1,20	1,15	1,15	1,20	1,15	1,15							
II.	Poptávka vyšší než nabídka, nezaměstnanost vyšší než průměr, nebo odpovídá průměru v kraji	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15							
III.	Poptávka odpovídá nabídce, nezaměstnanost odpovídá průměru v kraji	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00							
IV.	Poptávka nižší než nabídka, nezaměstnanost vyšší než průměr, nebo odpovídá průměru v kraji	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85							
V.	Poptávka nižší než nabídka, nezaměstnanost vyšší než průměr v kraji	0,70	0,70	0,85	0,85	0,70	0,85	0,85							
<b>P9</b>	<b>Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón</b>														
I.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav							1,00							
II.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)							0,95							
III.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)							0,80							
IV.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)							0,70							