



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**METODIKY OCENĚNÍ STAVEB DLE VYHLÁŠKY
Č. 419/2013 SB. A 419/2013 SB.**

TITLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. PETRA FRÜHAUFOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petra Frühaufová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Metodiky ocenění staveb dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 419/2013 Sb.

v anglickém jazyce:

Building valuation methodology by regulations No. 441/2013 Coll. and No. 419/2013 Coll.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V diplomové práci bude budou zpracovány metodiky ocenění staveb podle cenových předpisů vyhlášky č. 441/2013 Sb. a vyhlášky č. 419/2013 Sb. Bude vypracováno podrobné rozhodovací schéma pro výběr ocenění pro jednotlivé typy staveb, popsány odlišnosti v jednotlivých ocenění a vše bude vysvětleno na příkladech ocenění.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude vypracovat rozhodovací schéma pro ocenění staveb podle oceňovacích vyhlášek č. 441/2013 Sb. a č. 419/2013 Sb. a vysvětlit odlišnosti v ocenění na jednotlivých příkladech.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

Vyhláška č. 419/2013 Sb. k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 27. 5. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce se zabývá rozdílností v ocenění staveb podle oceňovacích vyhlášek č. 441/2013 Sb. a č. 419/2013 Sb. a vysvětlením rozdílností v ocenění na příkladu rodinného domu ve vyjmenovaných městech a obcích do 2 000 a nad 2 001 obyvatel, se závěrečným zpracováním rozhodovacího schématu pro výběr jednotlivých metodik v krajích a okresech České republiky. Teoretická část se zaměřuje na základní pojmy a použití jednotlivých metodik ocenění. V praktické části je oceněn rodinný dům bez pozemku pomocí porovnávacího způsobu dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. a dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. Získané výsledky jsou aplikovány do rozhodovacího schématu pro výběr jednotlivé metodiky ocenění.

Abstract

The thesis deals with the differences in the valuation of buildings by valuation public notices no. 441/2013 Coll. and no. 419/2013 Coll. and explanation of differences in valuation on the example of a house in listed cities and villages in 2,000 and over 2,001 residents with final execute decision-making schemes for the selection of the different methodologies in regions and districts of the Czech Republic. The theoretical part focuses on the basic concepts and the use of various valuation methodologies. The practical part is honored family house without land using the reference method in accordance with Decree no. 441/2014 Coll. and in accordance with Decree no. 419/2013 Coll. The results are applied in the decision scheme for the selection of individual valuation methodology.

Klíčová slova

Rodinný dům, daně, cena zjištěná, porovnání, hodnota.

Keywords

House, taxation, price found, comparing, value.

Bibliografická citace

FRÜHAUFOVÁ, P. *Metodiky ocenění staveb dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 419/2013 Sb..* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 468 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Michaele Hrubanové, vedoucí mé diplomové práce, za vedení a pomoc při řešení problému při konzultacích.

Obsah

1 ÚVOD.....	1
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	2
2.1 Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí.....	4
3 METODIKA VÝPOČTŮ HODNOTY STAVEB DLE VYHLÁŠEK.....	6
3.1 Metodika výpočtu staveb dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.	6
3.2 Metodika výpočtu staveb dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.....	9
3.2.1 Metodika výpočtu nákladovým přístupem	10
3.2.2 Metodika výpočtu kombinovaným způsobem.....	12
3.2.3 Metodika výpočtu porovnávacím způsobem.....	13
4 POROVNÁNÍ APLIKACE METOD OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 419/2013 SB. A VYHLÁŠKY Č. 441/2014 SB.....	15
4.1 Praha	18
4.2 Středočeský kraj	22
4.3 Liberecký kraj.....	32
4.4 Ústecký kraj.....	38
4.5 Karlovarský kraj	45
4.6 Plzeňský kraj	53
4.7 Jihočeský kraj	62
4.8 Pardubický kraj.....	68
4.9 Královéhradecký kraj	74
4.10 Jihomoravský kraj	81
4.11 Moravskoslezský kraj.....	91
4.12 Olomoucký kraj	99
4.13 Zlínský kraj.....	106

4.14 Kraj vysočina.....	113
5 ROZHODOVACÍ SCHÉMA PRO VÝBĚR JEDNOTLIVÉ METODY.....	119
6 ZÁVĚR	134
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	137
SEZNAM TABULEK	140
SEZNAM OBRÁZKŮ	143
SEZNAM GRAFŮ	144
SEZNAM ZKRATEK	148
SEZNAM PŘÍLOH	150

1 ÚVOD

Cílem práce je vypracování rozhodovacího schématu pro ocenění staveb podle oceňovacích vyhlášek č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2014 Sb. a č. 419/2013 Sb. a vysvětlit odlišnosti v ocenění na jednotlivých příkladech. Práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části budou popsány základní pojmy týkající se oceňování staveb a stanovení poplatníka daně. Poté zde bude řešena problematika metodik ocenění, a to jakým způsobem se aplikují a jejich postup stanovení hodnoty a základní odlišnosti.

Druhá část prakticky ukazuje způsob ocenění popsany v teoretické části. Vzhledem k rozsahu diplomové práce při jejím zpracování, byla vybrána pouze jedna nemovitost a to je rodinný dům. Pro aplikaci a stanovení odlišností v ocenění bude tedy použit rodinný dům bez pozemku, který bude oceněn ve vyjmenovaných městech dle vyhlášek, v obcích do 2 000 obyvatel a v obcích nad 2 001 obyvatel patřící do okresu pod příslušné vyjmenované město, jejíž výpočty budou v přílohách práce. Odlišnosti budou stanoveny pomocí procent mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou při použití dané metodiky a při porovnání hodnot zjištěných pomocí jednotlivých metodik mezi sebou. V závěru práce bude uvedeno rozhodovací schéma v návaznosti na výpočty, budou zde rozepsány jednotlivé kraje se svými okresy, u kterých bude doporučeno kterou metodiku využít. Toho hodnocení bude vyhotoveno ve dvou úrovních u vyhlášky č. 419/2013 Sb., s polohovou přírážkou a bez polohové přírážky.

Důvodem výběru práce byla aktuálnost a zajímavost tématu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

Nemovitá věc

Dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se jedná o pozemky a podzemní stavby, které mají samostatné účelové určení. Nemovitou věcí jsou i věcná práva a práva, která jsou určena zákonem jako nemovitá. Dále se do nemovitých věcí řadí věc, o které to praví jiný zákon a která není součástí pozemku a nemůže být bez porušení přenesena, jedná se též o věc nemovitou.¹

Součást pozemku

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“²

Od nabytí účinnosti Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je součástí pozemku stavba a to v případě, že má stejného vlastníka a stejný druh vlastnického práva. Pokud toto není splněno, je dále pozemek a stavba samostatnou věcí. Zákon tuto situaci v případě rozdílnosti vlastníka řeší předkupním právem toho druhého, pokud nechtějí přistoupit k vyvlastnění.³

Příslušenství

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“⁴

„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“⁵

¹§498, Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

² §506 (1), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

³ RYŠÁVKOVÁ, V; BENÁTČANOVÁ, P; PRUDÍKOVÁ, D. a kol. Nový občanský zákoník úplně pro všechny. 1. vydání. Praha: VYDAVATELSTVÍ GRADA, 2014. 306 s. ISBN 978-80-247-5157-3. s. 131 - 132.

⁴ §510, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁵ §512, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Rodinný dům

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., označuje jako rodinný dům stavbu, která splňuje tyto požadavky – hlavní účel je pro bydlení a odpovídá požadavkům pro rodinné bydlení. Nejméně polovina podlahové plochy je určena pro bydlení. Jsou zde nejvíce tři samostatné byty, má maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno pozemní podlaží a účelově využitý půdní prostor, tedy podkroví.⁶

Jednotka

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“⁷

Je rozdělena na bytovou, která je určena pro trvalé bydlení, a nebytovou, která není určena pro trvalé bydlení, ale například pro podnikání.

Rekreační objekty

Rekreační chata

Rekreační chata je stavba, která má obestavěný prostor nejvýše 360 m³ a zastavěnou plochu 80 m², do této plochy se započítávají i verandy, vstupy a podsklepené terasy. Může mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.⁸

Rekreační chalupa

Jedná se o stavbu, jejíž účel užití byl změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.⁸

Rekreační domek

Rekreační domek je objekt v zastavěné části obce a jeho zastavěná plocha může být maximálně do 80 m², do nichž se opětovně započítávají verandy, vstupy a podsklepené terasy. Oproti chatě může mít dvě nadzemní podlaží anebo jedno nadzemní podlaží a podkroví, stejně tak může být podsklepena.⁸

⁶ §3, vyhláška č. 137/1998 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, v platném znění

⁷ §1159, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

⁸ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 45 - 46.

Zahrádkářská chata

Jedná se o stavbu s maximálním obestavěným prostorem do 110 m³ a zastavenou plochou 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Může být opětně podsklepena a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví.⁹

Zastavěná plocha stavby

Jedná se o plochu, která je ohraničena vnější stranou nosných svislých konstrukcí. Do této výměry se nezapočítávají vnější izolační přízdívky.¹⁰

Hala

Jedná se o stavbu, která má více jak 150 m² zastavěné plochy, má jedno či více podlaží, ve kterých je součet vnitřních volných prostor vymezených svislými konstrukcemi a vodorovnými konstrukcemi nebo střešní konstrukcí minimálně v každém alespoň 400 m³.¹¹

2.1 POPLATNÍK DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je převodce, tedy prodávající nemovité věci, a to v tom případě, že jde o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou. V případě, že by se prodejce s kupujícím neshodly, v kupní nebo směnné smlouvě, na tom, kdo bude poplatníkem, je poplatníkem kupující. V ostatních možných případech je to nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci.¹²

Daň je placena v případě peněžních směn – koupě a nepeněžních směn – dar nebo dědictví. Výjimku z platby daně mají kupující nově postavených domů a bytů. Nestanovuje se v případech jako je darování nebo dědictví, tyto daně jsou od roku 2014 samostatně zrušeny. Darovací a dědická daň jsou nyní placeny v rámci daní z příjmu z fyzických osob. Ovšem

⁹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 46.

¹⁰ §12, vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

¹¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

¹² §1, Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

dědická daň je od placení osvobozena a daň darovací neboli bezúplatný příjem, je od zahrnutí do daně z příjmu osvobozena v těchto případech:

- nabytí od příbuzného v přímé linii a linii vedlejší, ale pouze od sourozence, strýce, synovce, neteře, manžela, manžela dítěte, dítěte manžele, rodiče manžela a manžela rodičů,
- nabytí od osoby, se kterou sdílel společnou domácnost alespoň jeden rok bezprostředně před nabytím bezúplatného příjmu, anebo byl na tuto osobu odkázán výživou,
- příležitostné nabytí, pokud jejich suma od jednoho a téže poplatníka není vyšší než 15 000 Kč, případě nemovitých věcí je tento případ ve většině případů započítán do daně z příjmu.

3 METODIKA VÝPOČTŮ HODNOTY STAVEB DLE VYHLÁŠEK

3.1 METODIKA VÝPOČTU STAVEB DLE VYHLÁŠKY Č. 419/2013 SB.

Stavby jsou dle této vyhlášky děleny na:

- stavby rodinných domů,
- stavby pro rodinnou rekreaci, což jsou rekreační domky a chalupy a rekreační a zahrádkářské chaty,
- stavby garáží,
- doplňkové stavby, kterými jsou stavby, které nespádají do předchozích kategorií.

Směrná hodnota stavby (dále jen SHS) se určí jako součet dílčí směrné hodnoty stavby (dále jen DSHS) a polohové přírážky stavby (pp), která je samostatnou nemovitou věcí. Tedy dle vzorce (§ 13):

$$SHS = DSHS + pp \quad (1)$$

Obě dvě veličiny jsou dány výpočtem. V případě DSHS je vypočet dle zákonného opatření dán dle typu stavby a jeho základní vzorec, je uváděn v této podobě (§ 14(1)):

$$DSHS = \sum_{i=1}^n zp_i \times UZC \quad (2)$$

První část výpočtu zp_i je dána jako součet zastavěných ploch i -tého podlaží udávaná v m^2 .

Výpočet UZC, upravené základní ceny, se stanoví jako součin základní ceny, indexu cen porovnání a staří stavby. Vzorec pro tento výpočet je tedy (§ 14 (2)):

$$UZC = ZC \times I \times s \quad (3)$$

Základní cena (ZC) je stanovena za zastavěnou plochu podlaží a je uvedena v příloze č. 6 – 8 vyhlášky 419/2013 Sb.

Index (I) cen porovnání se mění dle druhu stavby.

V případě stavby rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku se jedná o součin 12 kvalitativních pásem V_{12} , jejich výše je stanovena v příloze č. 6 tabulce č. 2 této vyhlášky. Jedná se o kvalitativní pásma druh stavby, podlaží a typ zastřešení, účelové využití půdního prostoru, podzemní podlaží, obvodové stěny a jejich materiál, způsob vytápění, napojení stavby na rozvody a odpady, příslušenství stavby, vybavení kuchyně, stav stavby a povodňové riziko podle specifikace povodňových zón.

U rekreačních a zahrádkářských chat je index I součin 11 kvalitativních pásem, zde jsou použita stejná jako u staveb rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku mimo vybavení kuchyně. Stejným způsobem je vypočteno i pro garáže a doplňkové stavby zde jsou brány v úvahu druh stavby, podlahy a typ zastřešení, účelové využití půdního prostoru, podzemní podlaží, materiál obvodových stěn, způsob vytápění, napojení stavby na rozvody a odpady, další konstrukce a vybavení, jako jsou například okna, dveře, vrata s elektrickým pohonem, dále pak stav stavby a povodňové riziko podle specifikace povodňových zón.

vzorci těchto výpočtu vypadají takto (§ 13 (3a, b, c)):

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9 \times V_{10} \times V_{11} \times V_{12} \quad (4)$$

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9 \times V_{10} \times V_{11} \quad (5)$$

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9 \times V_{10} \quad (6)$$

Poslední částí výpočtu UZC, upravené základní ceny je stáří stavby, které se vypočítá dle vzorce. Jedná se rozdíl čísla jedna a součinu pěti tisíců a stáří stavby v letech. Tento výpočet může mít nejnižší hodnotu 0,6. Výpočet dle § 14 (5) je stanoven takto:

$$s = 1 - 0,005 \times y \quad (7)$$

Druhou částí výpočtu směrné hodnoty stavby je výpočet polohové příirážky, která se využívá v případě, že je stavba samostatnou nemovitou věcí. Jedná se o součin zastavěných ploch, koeficientu 0,4 a jednotkové směrné hodnoty urbanizovaného pozemku (JSHP). Výpočet je následující (§ 13 (2)):

$$pp = JSHP \times 0,4 \times zp_i \quad (8)$$

Tuto hodnotu lze určit několika způsoby. Prvním z nich je převzetí ceny pozemku za m² z cenových map stavebních pozemků.

$$JSHP = CP \quad (9)$$

Druhý způsob se využije v případě, kdy je pozemek v obci nebo její oblasti vyjmenované v příloze č. 1 tabulka 1. Výpočet tedy bude vypadat následovně (§ 6):

$$JSHP = UZC = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times P_5 \times P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \quad (10)$$

- ZC - základní cena dle č. 1 tabulku č. 1
- koeficientů:
 - P₁ - druhu a účelu užití,
 - P₂ - zástavba v okolí pozemku,
 - P₃ - poloha pozemku v obci,
 - P₄ - dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek,
 - P₅ - dostupnost občanské vybavenosti v okolí pozemku,
 - P₆ - hromadná doprava,
 - P₇ - dopravní dostupnost a parkování,
 - P₈ - vliv trhu a nezaměstnanost v obci a v okolí,
 - P₉ - povodňová rizika podle specifikace povodňových zón.

Třetí způsob výpočtu se používá pro pozemky, které se nenachází ve vyjmenovaných obcích a ani nemají cenové mapy. Vzorec pro jeho výpočet vypadá následovně:

- ZC_v = základní cena dle okresu, ve kterém se nachází daná obec
- koeficienty:
 - O₁ - velikosti obce,
 - O₂ - hospodářsky-správního významu,

- O₃ - polohy obce,
- O₄ - technické infrastruktury,
- O₅ - dopravní obslužnost,
- O₆ - občanskou vybavenost.

3.2 METODIKA VÝPOČTU STAVEB DLE VYHLÁŠKY Č. 441/2014 SB., VYHLÁŠKA K PROVEDENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU (OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA), V PLATNÉM ZNĚNÍ

Základem výběru metody ocenění dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. (dále oceňovací vyhláška) pro stavby je její obestavěný prostor v m³. Hranicí pro výběr je 1 100 m³ u rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků, dále jsou takto oceněny původních zemědělské usedlosti, u rozestavěných budov a není – li jednotková cena stanovena v příloze č. 24, tabulka č. 1. V případě, že je objem nižší a nesplňují další podmínky, používá se pro stanovení hodnoty porovnávací způsob, v opačném případě nákladový způsob. Tento přístup se užívá pouze pro již zmíněné stavby tedy rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky. V případě ostatních staveb včetně rodinných domů se využívají tyto přístupy:

	Nákladový způsob	Porovnávací způsob
Rodinné domy	Nad 1 100 m ³ , u rozestavěných staveb a objekty původních zemědělských usedlostí a není – li jednotková cena stanovena v příloze č. 24, tabulka č. 1	Do 1 100 m ³
Budovy a haly	Ve všech případech	
Rekreační objekty	Rozestavěné stavby	Dokončené stavby

	Nákladový způsob	Porovnávací způsob
Garáž a vedlejší stavby	Rozestavěné stavby	Dokončené stavby
Jednotky		Ve všech případech
Inženýrské a speciální pozemní stavby	Ve všech případech	

Tab. č. 1 – *Způsoby ocenění dalších nemovitostí*

(zdroj: vlastní)

V případě celé pronajaté stavby, je-li částečně nebo není pronajata, ale jedná se o stavby vyjmenované v zákoně (např. vícebytové domy typové a netypové) použije se pro ocenění kombinace nákladového a výnosového způsobu.

3.2.1 Metodika výpočtu nákladovým přístupem

Cena nákladovým přístupem se zjistí jako součin ceny upravené, dle pokynů oceňovací vyhlášky a počtu měrných jednotek.

Konkrétní cena stavby se určí jako součin ceny určené dle nákladového způsobu a koeficienty pro úpravu ceny z hlediska polohy a trhu, který je vyjádřen pp.

Vzorec pro výpočet ceny (CS) a pp je (§ 10 (2)):

$$CS = CS_N \times pp \quad (11)$$

$$pp = I_T \times I_p \quad (12)$$

Cena CS_N se zjistí jako základní cena upravená vynásobená počtem měrných jednotek stavby a opotřebením stavby, které je rozdíl jedné a podílu opotřebení stavby a 100, tedy vyjádřením v procentech.

Vzorec pro výpočet je konstruován takto (§ 11):

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) \quad (13)$$

Výpočet základní ceny upravené se liší dle druhu stavby. Obecně se jedná o součin základní ceny na m³, která je uvedena v příloze č. 8 v oceňovací vyhlášce a koeficientů úpravy ceny dle druhů konstrukcí a vybavení stavby a jiných.

Pro stavby a haly se základní cena upravená vypočítá jako součin základní ceny a pěti koeficientů a koeficientu změny ceny.

Vzorec pro tento výpočet je následující (§ 12):

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (14)$$

kde:

ZCU – základní cena upravená dle přílohy č. 8 a pro haly č. 9 oceňovací vyhlášky.

K₁ – koeficient dle druhu konstrukce, který se určuje pomocí přílohy č. 10 oceňovací vyhlášky.

K₂ – koeficient dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, která se vypočítá dle vzorce (§ 12 (2)):

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP \quad (15)$$

K₃ – koeficient přepočtu základní ceny dle průměrné výšky podlaží v objektu, která se vypočítá dle vzorce (§ 12 (2)):

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 \quad (16)$$

pro haly je zaměněno 2,80 za 2,10.

Maximálně může být tato hodnota 0,60.

K₄ – koeficient dle vybavení stavby. Výpočet je dle vzorce (§ 12 (2)):

$$K_4 = 1 + (0,54 * n) \quad (17)$$

n je součet cenových podílů konstrukcí dle přílohy č. 21.

Tento koeficient může být pouze v rozpětí 0,80 – 1,20.

K_5 – koeficient polohy nemovitosti, který je stanoven v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky a je určen dle velikosti obce.

K_i – koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 41, ceny jsou vztaženy k cenové úrovni roku 1994.

Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky se oceňují obdobně, jsou zde vynechány určité koeficienty. Vzorec pro výpočet vypadá takto (§ 13, 14):

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (18)$$

Tento postup se použije i pro ostatní stavby, jako jsou rekreační chaty a zahrádkářské chaty, garáže a vedlejší stavby. Pro inženýrské a speciální pozemní stavby je dále vzorec upraven a jedná se pouze o součin základní ceny a koeficientu K_5 a K_i .

3.2.2 Metodika výpočtu kombinovaným způsobem

Pro tento způsob se využívá kombinace nákladového a výnosového způsobu. Jedná se přístup, který se používá pro stavby, které jsou určeny k pronájmu a to ať jsou celé či z části nebo vůbec pronajaty.

Výpočet výnosové hodnoty je podíl ročního nájemného a míry kapitalizace. Jeho vzorec je (§ 32):

$$CV = N/p \times 100 \quad (19)$$

Pro výpočet nákladové hodnoty se použijí již zmíněné postupy.

Cena nájemného se určí dle obvyklého nájemného k okolí, nebo dle nájemní smlouvy.

Hodnota se určí dle porovnání mezi těmito hodnotami a to takto:

zhodnotí se změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku a dále se zhodnotí rozvojové možnosti.

Pro případ s pozitivním dopadem a možností rozvoje:

pro případ, že je výnosová hodnota nižší než nákladová popřípadě se jí rovná přičte se k výnosové hodnotě 40% rozdílu mezi CV a CN. V opačném případě se vynásobí CV 1,15.

Pro případ, že je zde pozitivní dopad a není možnost rozvoje anebo nejsou zde žádné zásadní změny, ale lze rozvíjet nemovitost, hodnota se stanoví takto:

Pro první případ kdy je výnosová hodnota nižší nebo se rovná, propočte se 20% z téhož rozdílu jako v prvním případě, v opačném případě se u hal a ostatních typů vypočítá hodnota navýšením CV o 10% a u vícebytových domů typových i netykových o 5%.

Pokud zde nejsou zde žádné zásadní změny, ale nelze rozvíjet nemovitost anebo má negativní dopad s rozvojovými možnostmi se stanoví takto:

v případě, že je opět výnosová hodnota nižší, připočte se 10% z téhož rozdílu a u opačného případu se u vícebytových domů použije cena zjištěná výnosovým způsobem a u ostatních budov a hal tato cena navýší o 5%.

V posledním případě, kdy je negativní dopad na okolí a nelze nemovitost dále rozvíjet, použije se u výnosové hodnoty nižší než nákladové hodnoty a v opačném případě u ostatních staveb a hal ceny zjištěná výnosových způsobem a u vícebytových domů v případě že je CV vyšší než CN , snižuje se cena zjištěná výnosových způsobem o 15%.

3.2.3 Metodika výpočtu porovnávacím způsobem

Tato metoda se využívá v případě, že nemůže být použita jiná z již jmenovaných metod, neboť nemovitosti nevyhovují podmínkám pro jejich aplikaci.

Cena stavby pro tento způsob je určena jako součin obestaveného prostoru (OP), základní ceny upravené (ZCU) a indexů trhu a polohy. Vzorec pro tento výpočet vypadá následovně (§ 34):

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (20)$$

Porovnávací přístup se použije pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, které jsou dokončené a jejich obestavený prostor je menší než 1 100 m³.

Základní cenu upravenou ZCU je určena jako součin základní ceny uvedené v příloze oceňovací vyhlášky, která je v Kč/m³ a indexu konstrukce a vybavení. Vzorec pro tento výpočet je dle § 35 (2) tento:

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (21)$$

Základní cena upravená se vypočítá jako součin základní ceny uvedené v příloze a indexu konstrukce a vybavení, která se stanoví takto (§ 35 (2)):

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \quad (22)$$

V_i - jsou hodnoty kvalitativního pásma, které je uvedeno v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky.

Pro výpočet rekreační objektu jako je rekreační a zahrádkářská chata je výpočet obdobný, rozdílný pouze v počtu kvalitativních pásem. Mají jich pouze 10. U garáží je výpočet také stejný s tím samým rozdílem, ale zde je pouze 6 kvalitativních pásem.

V oceňovací vyhlášce jsou využívány pro úpravu indexy, jedná se o index trhu, polohy a omezujících vlivů. Všechny tyto indexy jsou využity pro ocenění pozemku. Pro stavby se používají pouze index polohy a index trhu.

Index trhu je součin pěti kvalitativních pásem, která jsou dle přílohy č. 3 tabulky č. 1 situace na trhu s nemovitými věcmi, vlastnické vztahy, změny v okolí, vliv právních vztahů na prodejnost, nebo další z neuvedených faktorů, může se jednat například o investiční záměry, energetickou úspornost a jiné, a povodňové riziko, kterým se násobí součet zbylých pásem zvýšených o jedna. Jeho vzorec vypadá následovně (§ 4):

$$I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (23)$$

Druhým využívaným indexem pro stavby je index polohy, který je uveden ve stejné příloze v tabulce č. 3. Tento index se stanovuje pro jednotlivé druhy nemovitých věcí rozdílně, zvláště pro rezidenční a rekreační stavby a pro obchod a administrativu a jinak pro garáže, sklady, dopravu a zemědělství. Pro rezidenční a rekreační stavby a stavby pro obchod a administrativu se jedná o součet 10 pásem zvýšeným o jedna a následné vynásobení prvním pásmem. Vzorec dle stejného paragrafu je následující:

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) \quad (24)$$

4 POROVNÁNÍ APLIKACE METOD OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY Č. 419/2013 SB. A VYHLÁŠKY Č. 441/2014 SB.

V následujících kapitolách budou shrnuty jednotlivé výsledky výpočtů jednotlivých oblastí v krajích České republiky.

Česká republika má celkově 14 krajů, 77 okresů a 6 246 obcí. Pro aplikaci porovnání hodnot využitím těchto dvou vyhlášek bylo vybráno pro každý okres vyjmenované město, obec nad 2001 obyvatel a do 2000 obyvatel, které spadají pod dané vyjmenované město, představující okres. Pro výpočet dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., byl vybrán výpočet daný tímto opatření, tedy výpočet pro rodinný dům a polohová přírůžkám neboť se jedná o samostatnou stavbu, která není součástí pozemku, pozemek zde nebude oceněn. Pro ocenění dle oceňovací vyhlášky je vybrán porovnávací způsob, neboť rodinný dům splňuje parametr pro jeho výběr a to je obestavený prostor do 1 100 m³ a dokončenost stavby. V závěru bude porovnán výsledek z oceňovací vyhlášky s výsledkem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., a to na úrovni bez polohové přírůžky a s polohovou přírůžkou.

Jako vzorová nemovitost byl vybrán rodinný dům s těmito parametry:

Základní informace:	
Zastavěná plocha	105 m ²
Celková zastavěná plocha	190 m ²
Obestavený prostor	563 m ³
Připojení na vodovod	s vodovodem
Připojení na kanalizační síť	žumpa, jímka (v průběhu roku 2015 připojení na kanalizační síť obce)
Připojení na rozvod plynu	plyn z veřejné sítě
Způsob vytápění	centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet bytů	1
Počet podlaží	1 a 1NP (obytné podkrovní)

Základní informace:	
Stáří	125 let (rok výstavby 1890)

Tab. č. 2 – *Základní informace o stavbě*

(zdroj: vlastní)

Technické řešení stavby:	
Základy	kamenivo (opuka)
Druh svislé nosné konstrukce	kámen, cihly, tvárnice, vč. kombinace
Stropy	povříslové
Okna a dveře	dřevěná eurookna s bezpečnostní fólií a dřevěné dveře
Střecha	sedlová, hambalkový krov, betonová pálená střešní krytina
Venkovní omítky	akrylátová, částečně zatepleno,

Tab. č. 3 – *Technické řešení stavby*

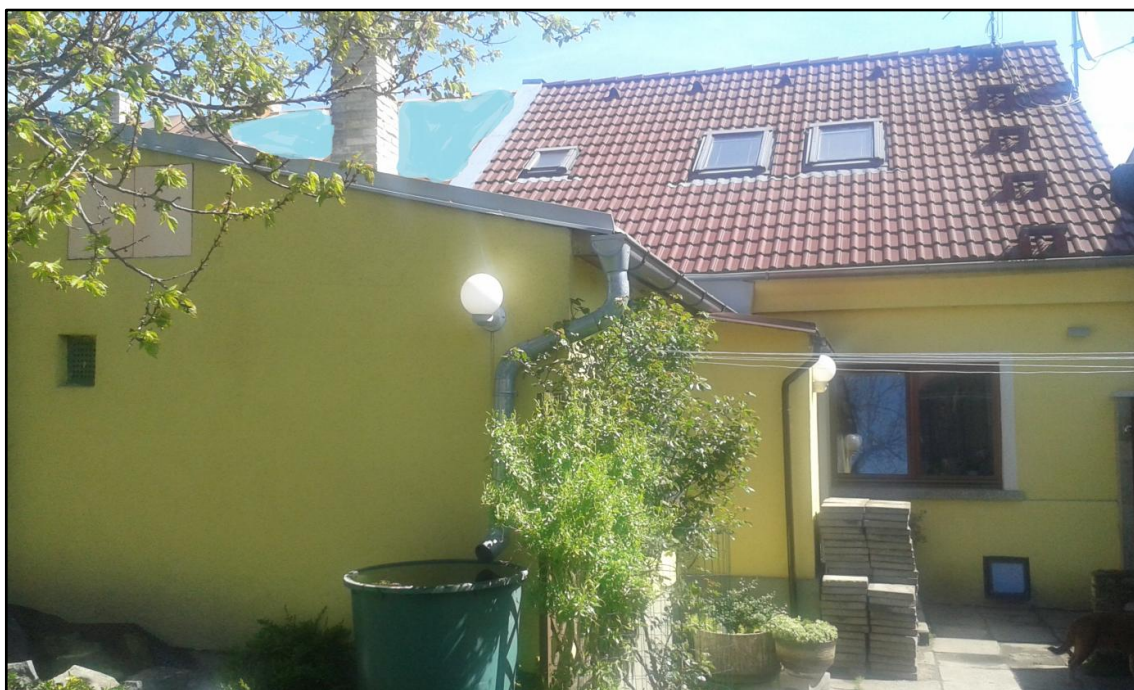
(zdroj: vlastní)

Vnitřní vybavení:	
Kuchyně	s kompletními spotřebiči
Koupelna	vana, umyvadlo, teplá a studená voda, boiler, přívod na pračku
WC	splachovací kombinovaný

Tab. č. 4 – *Vnitřní vybavení stavby*

(zdroj: vlastní)

Fotodokumentace rodinného domu



Obr. č. 1 – *Fotografie oceňovaného rodinného domu*

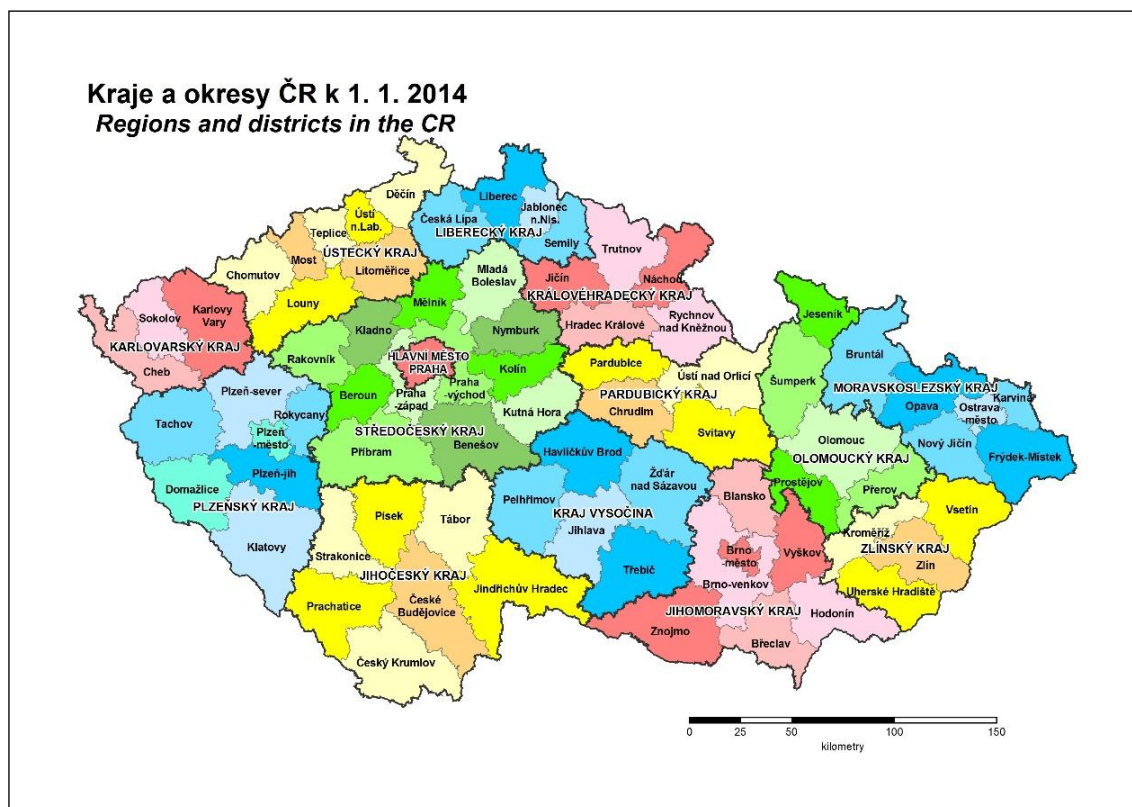
(zdroj: vlastní)



Obr. č. 2 – *Fotografie oceňovaného rodinného domu*

(zdroj: vlastní)

V následujících podkapitolách jsou rozepsány výsledky jednotlivých krajů dle jednotlivých metod a porovnání cen mezi jednotlivými metodami výpočtu.



Obr. č. 3 – Rozdělení krajů a okresů ČR

(zdroj: Malý lexikon obcí České republiky 2014)

4.1 PRAHA

Praha je hlavním městem České republiky, nachází se ve středu Čech a je obklopena Středočeským krajem. Má 1 243 201 obyvatel a rozprostírá se na 496 km² a je dělena na 57 městských částí. Nezaměstnanost je zde na úrovni 5%.

V případě výpočtů pro městské části Praha 1 Josefov (Nové město) a Praha 3 Karlín se jedná o nasimulování situace pro rodinné domy. Neboť v tomto místě se nimi neobchoduje.

Mapa městských částí – Praha



Obr. č. 4 – Mapa městských částí hlavního města Prahy

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – město Praha¹³

Vyjmenovaná obec	Hodnota s pp	Hodnota bez pp
Praha 1 - Josefov	8 165 916 Kč	6 202 702 Kč
Praha 3 - Karlín	3 650 024 Kč	2 734 061 Kč
Praha 5 - Motol	3 003 742 Kč	2 538 379 Kč
Praha 7 - Kbely	2 912 514 Kč	2 538 379 Kč
Praha 14 - Běchovice	2 843 924 Kč	2 473 493 Kč

¹³ Výsledky zjištěné z přílohy č. 1 a 3

Vyjmenovaná obec	Hodnota s pp	Hodnota bez pp
Průměr za kraj	4 115 916 Kč	3 297 403 Kč
Minimum za kraj	2 843 924 Kč	2 473 493 Kč
Maximum za kraj	8 165 917 Kč	6 202 702 Kč

Tab. č. 5 – *Výsledky dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., - Praha* (zdroj: vlastní)

Nejvyšší zjištěná hodnota je v centru města, a s polohou vzdalující se od centra se hodnota snižuje. U městské části Karlín má na výši hodnoty vliv záplavové území, které se zde nachází vzhledem k blízkosti Vltavy. Jedná se o riziko 100 – leté vody.

Rozdíl zjištěných průměrných minimálních a maximálních hodnot je 65% s polohovou přírážkou a 60% u hodnot bez polohové přírážky.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění¹⁴

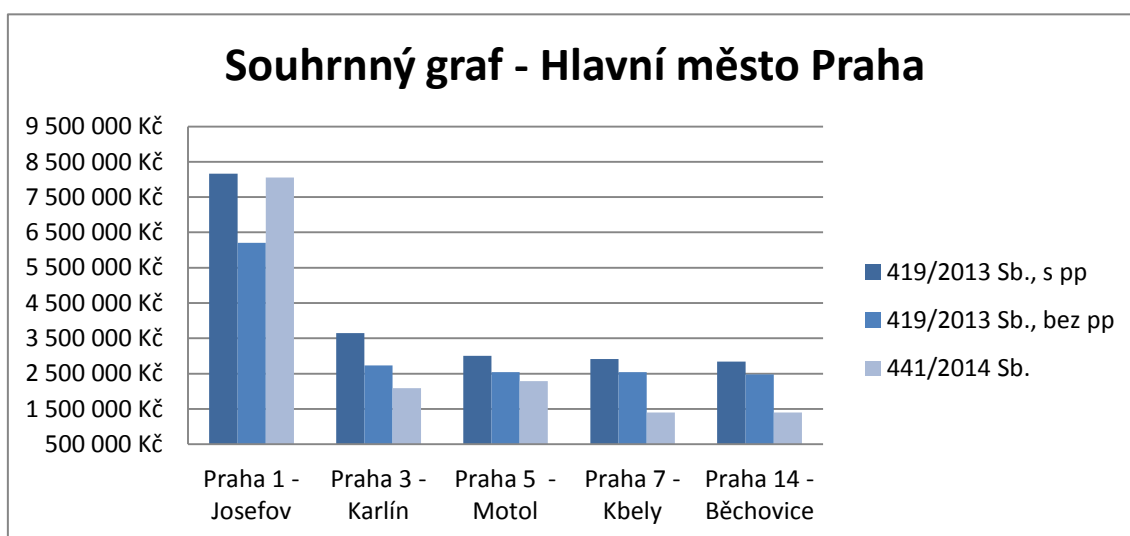
Vyjmenovaná obec	
Praha 1 - Josefov	8 052 646 Kč
Praha 3 - Karlín	2 088 998 Kč
Praha 5 - Motol	2 290 383 Kč
Praha 7 - Kbely	1 395 062 Kč
Praha 14 - Běchovice	1 397 498 Kč
Průměr za kraj	3 114 772 Kč

Tab. č. 6 – *Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Praha* (zdroj: vlastní)

U této metodiky výpočtu, se opakují zjištěné důvody jako u hodnot výpočtu dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., a opětně u městské části Karlín mají na hodnotu velký vliv povodňové podmínky. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší zjištěnou hodnotou činí okolo 83%.

¹⁴ Výsledky zjištěné z přílohy č. 2 a 3

Porovnání výsledných hodnot



Graf č. 1 – Souhrnný graf výsledků – Praha

(zdroj: vlastní)

V případě městské části Josefov je nejvyšší hodnota, jak je vidět na grafu, při použití a dodržení postupu výpočtu dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., naopak nejnižší je při nedodržení tohoto postupu, tedy bez polohové přírážky, která je 24% z hodnoty. U hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., je při výpočtu daně jen nepatrný rozdíl, který způsobuje, že při připočtení nákladu na znalecký posudek, který je 5 000 Kč (dle přílohy č. 101), bude nižší než hodnota zjištěná oceňovací vyhláškou, proto je výhodnější ji použít.

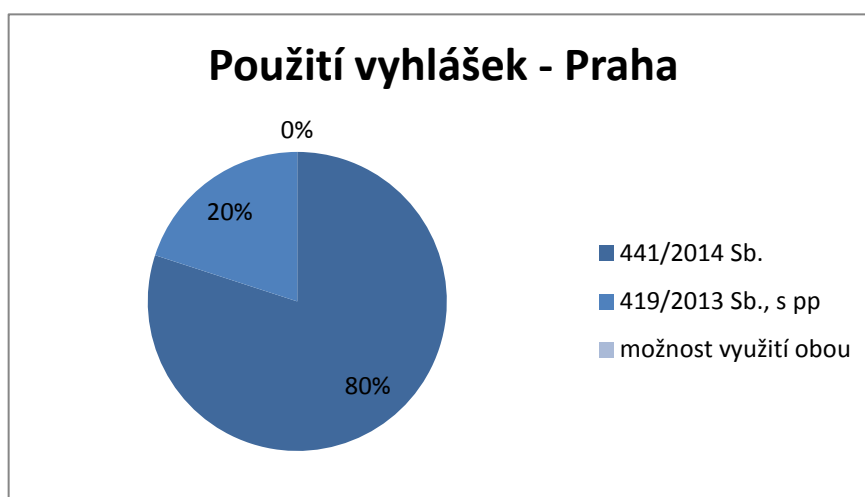
Městská část Karlín má nejvyšší hodnotu stejnou jako v případě městské části Josefov, ale nejnižší hodnota je dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami zaokrouhleno 43% u hodnoty s pp a 24% u hodnoty bez pp.

U dalších městských částí se tento trend opakuje a mění se pouze procentní rozdíl mezi těmito hodnotami.

V městské části Motol je tento rozdíl mezi hodnotami 25% v případě hodnoty s pp a 11,5% u hodnoty bez pp.

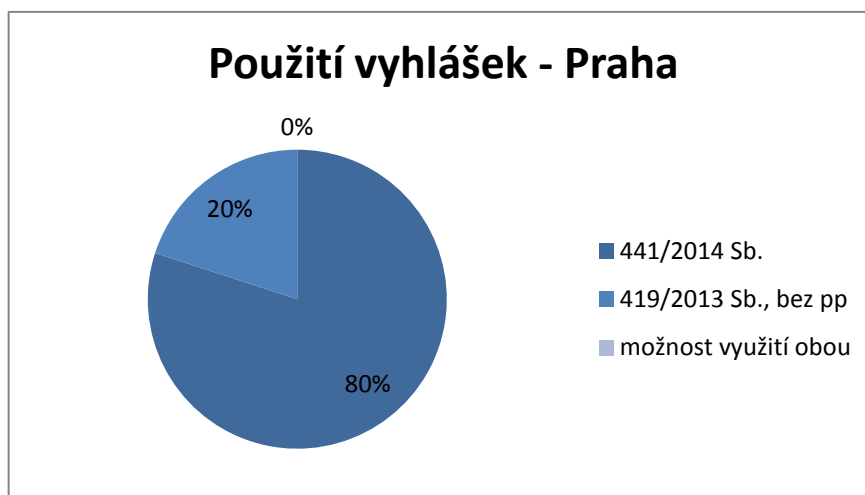
Městské části Kbely a Běchovice mají tento rozdíl v podstatě vyrovnaný u hodnoty, kde byla zahrnuta polohová přírážka je hodnota 53% a 51%, v případě kde nebyla přírážka zahrnuta, se jedná o 45% a 44%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 2 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

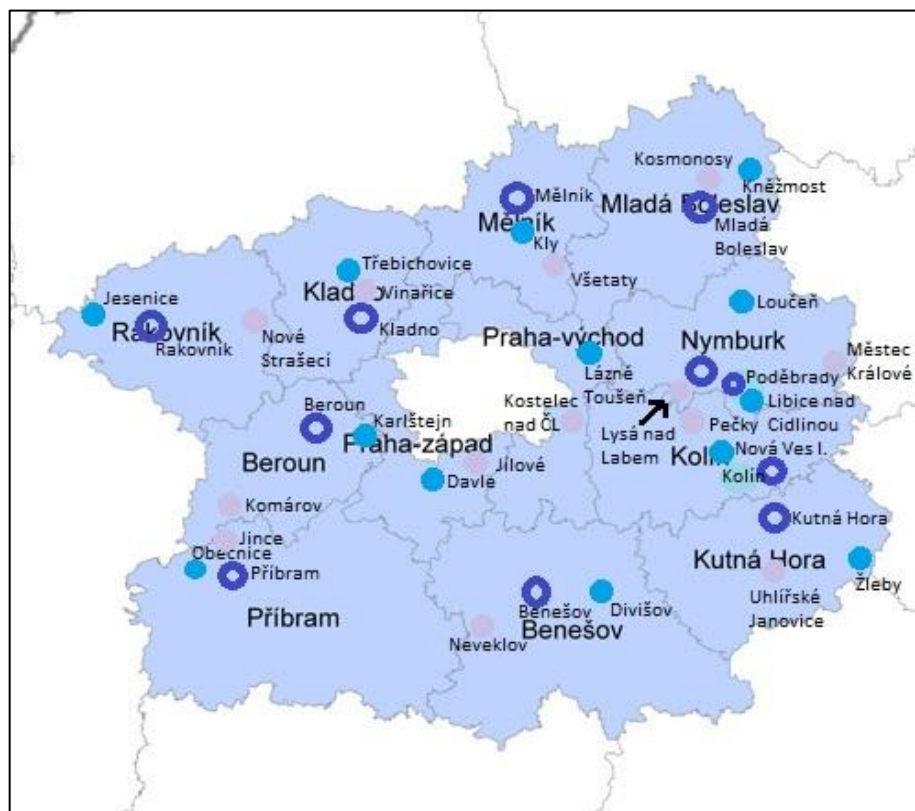


Graf č. 3 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.2 STŘEDOČESKÝ KRAJ

Jedná se o kraj, který je v České republice největší, rozprostírá se na 11 014 km² a dělí se na 12 okresů, pro účely oceňovacích vyhlášek 13 je zde navíc město Poděbrady. Žije zde 1 302 336 obyvatel. Jako jediný kraj nemá své krajské město na svém území, tuto funkci zajišťuje Praha. Nezaměstnanost je zde v průměru 6,52%, nejvyšší je v Příbrami a nejnižší v okrese Praha – východ, která je 3,3% a je nejnižší v celé České republice.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Středočeský kraj



Obr. č. 5 – Orientační mapa – Středočeský kraj

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné ve Středočeském kraji s polohovou přírážkou¹⁵

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Benešov	1 434 464 Kč	1 750 299 Kč	2 490 009 Kč
Beroun	1 443 655 Kč	1 757 637 Kč	2 516 749 Kč
Kladno	1 435 984 Kč	1 753 349 Kč	2 496 427 Kč
Kolín	1 445 187 Kč	1 748 144 Kč	2 488 405 Kč
Kutná Hora	1 426 755 Kč	1 735 902 Kč	2 466 701 Kč

¹⁵ Výsledky zjištěné z přílohy č. 4 – 6 a 10

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Mělník	1 363 210 Kč	1 738 350 Kč	2 472 339 Kč
Mladá Boleslav	1 440 810 Kč	1 766 521 Kč	2 503 379 Kč
Nymburk	1 432 173 Kč	1 737 302 Kč	2 461 064 Kč
Poděbrady	1 154 863 Kč	1 743 692 Kč	2 484 639 Kč
Praha Východ	1 467 643 Kč	1 763 670 Kč	2 499 101 Kč
Praha Západ	1 459 430 Kč	1 772 933 Kč	2 522 632 Kč
Příbram	1 428 059 Kč	1 732 340 Kč	2 458 501 Kč
Rakovník	1 427 541 Kč	1 741 034 Kč	2 468 751 Kč
Průměr	1 412 290 Kč	1 749 321 Kč	2 477 647 Kč
Průměr v kraji	1 879 753 Kč		

Tab. č. 7 – *Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - St.k. s pp*

(zdroj: vlastní)

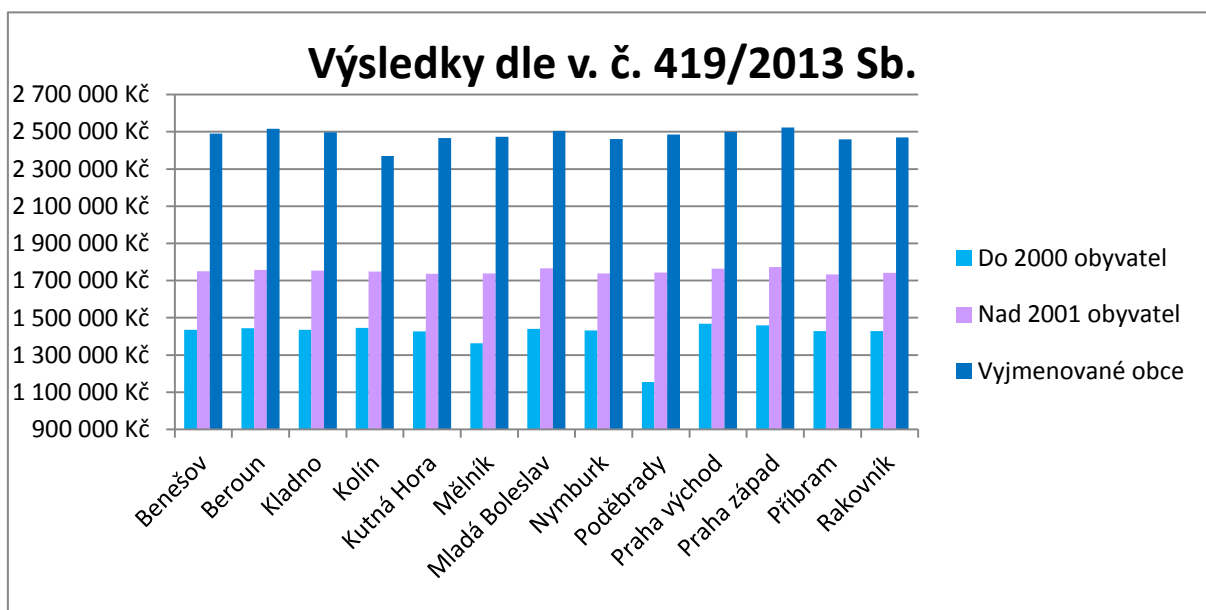
Výsledky zjištěné ve Středočeském kraji bez polohové přírážky¹⁶

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Mělník	1 325 938 Kč	1 700 734 Kč	2 385 724 Kč
Poděbrady	1 116 580 Kč	1 700 734 Kč	2 385 724 Kč
Kolín	1 395 725 Kč	1 700 734 Kč	2 266 438 Kč
Ostatní města	1 395 725 Kč	1 700 734 Kč	2 385 724 Kč

Tab. č. 8 – *Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - St.k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

¹⁶ Výsledky zjištěné z přílohy č. 4 – 6 a 10



Graf č. 4 – Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Středočeský kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota je v okrese Poděbrady u obce do 2 000 obyvatel, v obci Libice nad Cidlinou, a to i v případě hodnot s připočtením polohové přírážky i bez pp. Za tímto okrese se pohybuje okres Mělník také s jeho obcí do 2 000 obyvatel, v obou případech je hodnota pod 1,4 milionu, toto je zapříčiněno záplavovým územím, v obci Libice nad Cidlinou je povodňové riziko 20 – leté vody a v obci Kly, která leží v okrese Mělník, je riziko 100 – leté vody způsobené řekou Labe, v dalším rozdělení již není rozdíl v hodnotách tolik patrný.

Naopak nejvyšší hodnota byla zjištěna v okrese Praha západ, tedy ve vybraném největším městě toho okresu Černošice, zde v kategorii vyjmenovaných obcí se u Středočeského kraje tyto hodnoty příliš neliší, rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší je 153 514 Kč, což jsou 6,1%. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou v kraji se pohybuje okolo 54%.

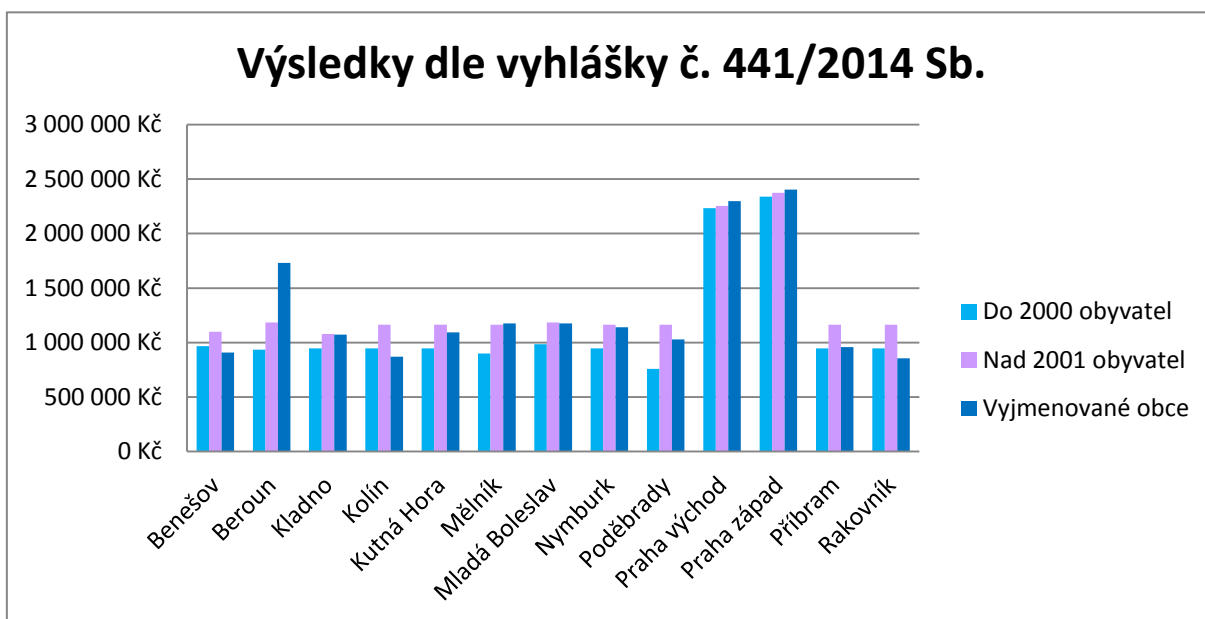
Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné ve Středočeském kraji¹⁷

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Benešov	966 128 Kč	1 099 499 Kč	909 379 Kč
Beroun	935 472 Kč	1 184 897 Kč	1 730 834 Kč
Kladno	947 549 Kč	1 079 138 Kč	1 071 799 Kč
Kolín	947 549 Kč	1 162 955 Kč	869 929 Kč
Kutná Hora	947 549 Kč	1 162 955 Kč	1 094 491 Kč
Mělník	900 172 Kč	1 162 955 Kč	1 174 319 Kč
Mladá Boleslav	984 708 Kč	1 184 897 Kč	1 174 319 Kč
Nymburk	947 549 Kč	1 162 955 Kč	1 139 065 Kč
Poděbrady	758 039 Kč	1 162 955 Kč	1 029 251 Kč
Praha Východ	2 233 155 Kč	2 252 763 Kč	2 296 358 Kč
Praha Západ	2 337 527 Kč	2 374 249 Kč	2 403 684 Kč
Příbram	947 549 Kč	1 162 955 Kč	958 338 Kč
Rakovník	947 549 Kč	1 162 955 Kč	855 413 Kč
Průměr	1 138 500 Kč	1 332 010 Kč	1 285 168 Kč
Průměr v kraji	1 251 892 Kč		

Tab. č. 9 – *Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Středočeský kraj* (zdroj: vlastní)

¹⁷ Výsledky zjištěné z přílohy č. 7 – 9 a 10



Graf č. 5 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Středočeský kraj (zdroj: vlastní)

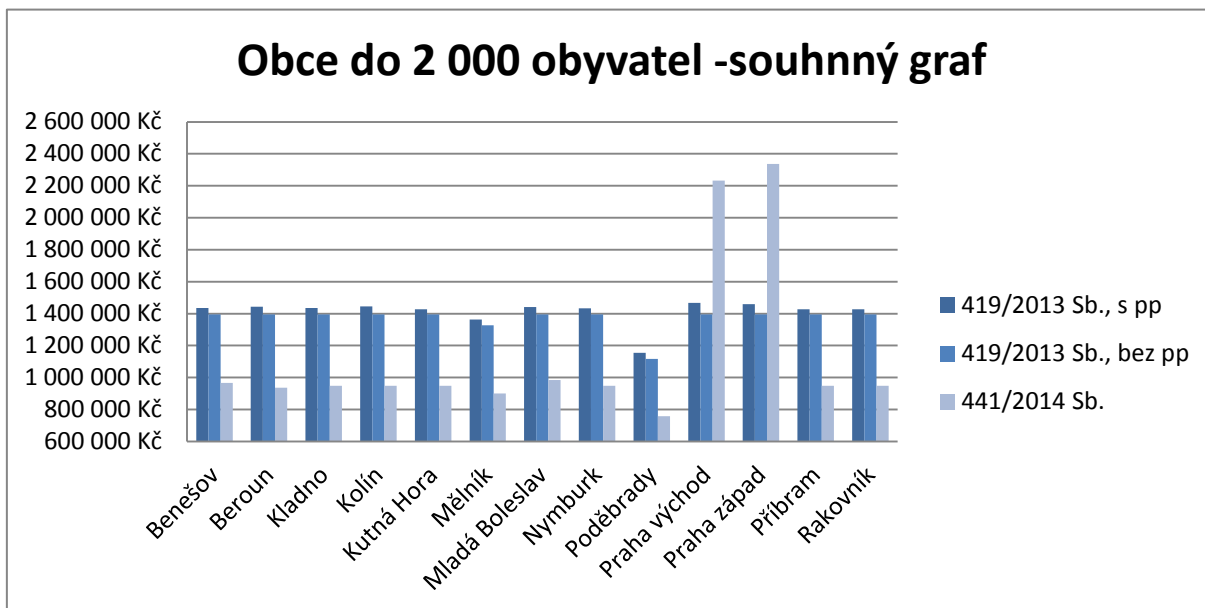
Při výpočtu touto metodikou jsou výsledky mnohem rozdílnější než při předchozí metodě, týká se to hodnot pro vyjmenované město Beroun a všechny hodnoty pro okres Praha východ a Praha západ. Beroun má hodnotu vyšší o 32% než jsou nejvyšší hodnoty v kraji, při vyloučení hodnot pro okresy Praha východ a Praha západ. Může být zapříčiněna vysokou jednotkovou cenou a i tím, že je situován na dálnici mezi Prahou a Plzní a dále se nachází na hranici mezi Českým krasem a Křivoklátskem, které je chráněná krajinná oblast.

Okresy Praha východ a Praha západ, v kterých je zjištěna nejvyšší hodnota nemovitosti, je rozdíl mezi nejvyššími hodnotami v kraji, mimo vyjmenovaného města Beroun, pohybuje u obcí do 2 000 obyvatel v průměru 57%, u obcí nad 2 001 a více obyvatel v průměru 49% a u vyjmenovaných obcí je to 50%.

Nejnižší hodnota byla opět zjištěna, jako v předchozím případě, u obce do 2 000 obyvatel v okrese Poděbrady, v Libici nad Cidlinou, zde je tento jev způsoben zónou se středním rizikem povodně, s tzv. 20 – letou vodou.

Porovnání výsledných hodnot

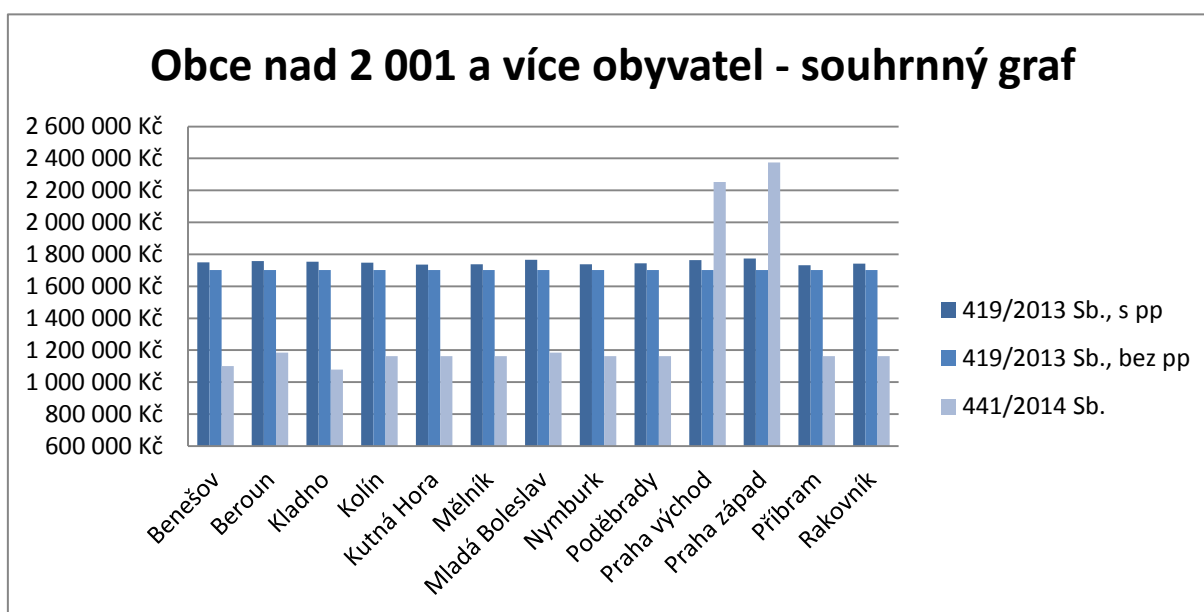
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Středočeský



Graf č. 6 – Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel – Středočeský kraj (zdroj: vlastní)

V okrese Benešov je nejvyšší hodnota zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp, nejnižší je dle oceňovací vyhlášky. Tento trend se opakuje ve všech ostatních okresech, mimo Prahy Východ a Prahy Západ. Mění se zde jen rozdíly mezi nejnižší a nevyšší zjištěnou hodnotou. Rozdíly mezi hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. jsou od 33% do 40%, průměrně se jedná o 35%.

Naopak je to s nejvyšší hodnotou v okresech Praha Východ a Praha Západ, zde je nejvyšší hodnota dle oceňovací vyhlášky a nejnižší je dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Tento jev je způsoben metodikou výpočtu, zvláště výší jednotkové ceny. V procentním vyjádření je rozdíl mezi hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. 38% pro Prahu východ a 40% pro Prahu západ.

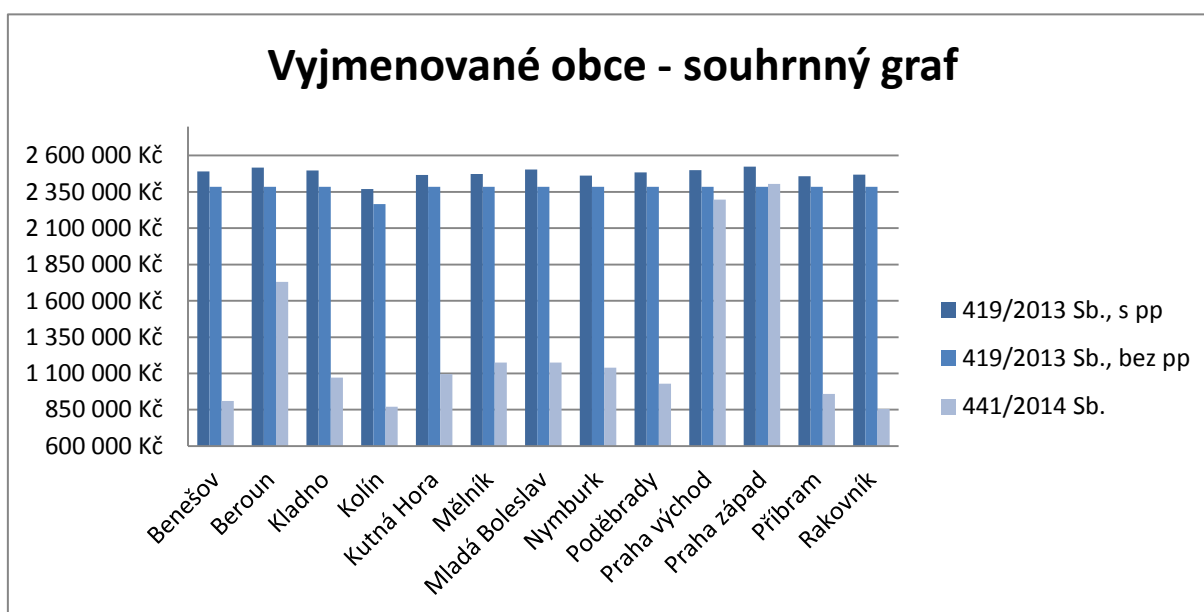


Graf č. 7 – Souhrnný graf obcí nad 2 001 a více obyvatel – Středočeský kraj (zdroj: vlastní)

Zjištěný trend v předchozí skupině obcí se zde také opakuje.

Ve všech okresech, mimo Praha západ a Praha východ, je nejvyšší hodnota zjištěna dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp a nejnižší hodnota oceňovací vyhláškou. V průměru je rozdíl mezi těmito hodnotami také 34%. V rozmezí mezi 33% - 37%.

Naopak je to u vynechaných okresů Praha západ a Praha východ, kde je nejvyšší hodnota zjištěna oceňovací vyhláškou vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. V procentním vyjádření je tento rozdíl také velice podobný a to 37% pro Prahu východ a pro Prahu západ je stejný, což je 40%.



Graf č. 8 – Souhrnný graf vyjmenovaných obcí – Středočeský kraj (zdroj: vlastní)

V případě vyjmenovaných obcí je trend maximální hodnoty dodržen, tato hodnota je dána výpočtem vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Pro vyjmenované obce je toto dodrženo i v případě okresů Praha východ a Praha západ, v okrese Praha západ je rozdíl u minimální hodnoty, která je dána výpočtem dle č. 419/2013 Sb., bez pp. V ostatních vyjmenovaných obcích, včetně Prahy východ, je minimální hodnota daná výpočtem dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi nejnižšími a nejvyššími hodnotami je v rozmezí mezi 5% u Prahy západ a 65% u Rakovníka.

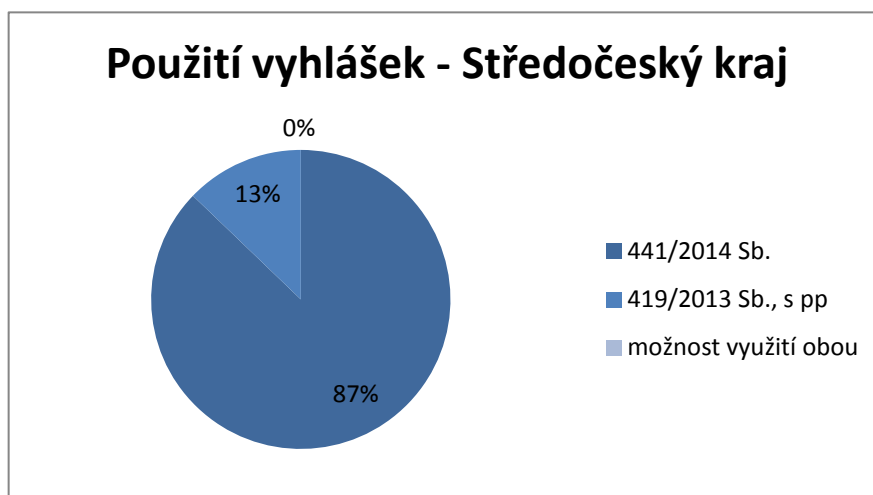
Doporučení pro rozhodovací schéma

V okresech Benešov, Beroun, Kladno, Kolín, Kutná Hora, Mělník, Mladá Boleslav, Nymburk, Poděbrady, Příbram a Rakovník jsou při porovnání hodnot z výpočtů, pro obce do 2 000 obyvatel, obce nad 2 001 obyvatel a více a vyjmenované obce, dle oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp všechny hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou nižší a zjištěné hodnoty vyhlášky č. 419/2013 Sb. vyšší. Tento výsledek se opakuje i v porovnání výsledků oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Zde se vyplatí při stanovení výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

V okrese Praha východ, kde bylo jako vyjmenované město použito město Černošice, jsou při porovnání hodnot z výpočtů obcí do 2 000 obyvatel a obcí nad 2 001 a více obyvatel dle oceňovací vyhlášky vyšší a dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. nižší. Tento výsledek je stejný i v porovnání výsledků oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Rozdíl je zde až ve vyjmenovaných obcích, kde je výsledek zjištěný oceňovací vyhláškou nižší v obou případech vyhlášky č. 419/2013 Sb. vyšší. V případech obcí do 2 000 obyvatel a nad 2 001 a více obyvatel se vyplatí při výměru výše daně použít vyhlášku č. 419/2013 Sb., pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%. Pro vyjmenované město je výhodnější oceňovací vyhláška, protože i s připočítáním nákladů na znalecký posudek bude daň nižší. V případě bez polohové přírážky je použita také vyhláška č. 419/2013 Sb.

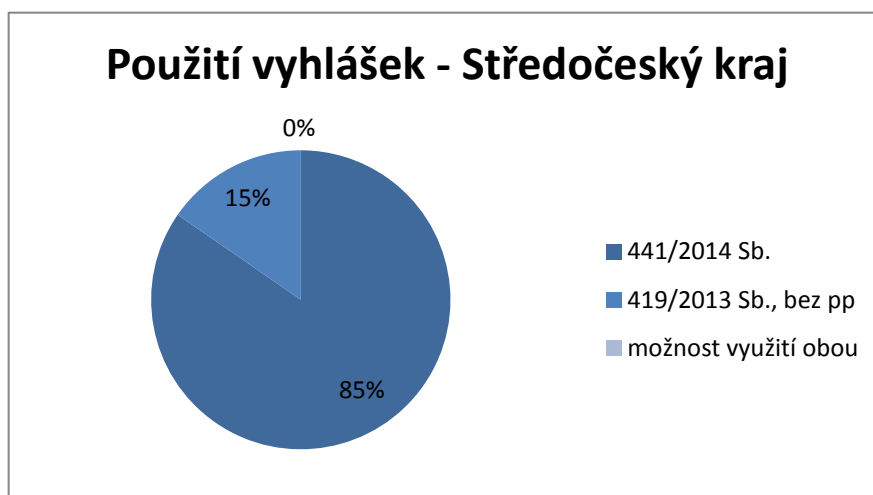
V okrese Praha západ jsou při porovnání hodnot z výpočtů obcí do 2 000 obyvatel a obcí nad 2 001 a více obyvatel, dle oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Hodnoty pro oceňovací vyhlášku jsou vyšší a pro vyhlášky č. 419/2013 Sb. nižší. U hodnot zjištěných u vyjmenovaného města, Staré Boleslavi dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. a oceňovací vyhlášky, bude při výpočtu daně jen nepatrný rozdíl, který způsobuje, že při připočtení nákladu na znalecký posudek, který je 5 000 Kč (dle přílohy č. 101) u výpočtu daně z hodnoty oceňovací vyhlášky, je hodnota dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. nižší, proto bude výhodnější ji použít. Pro stanovení základu daně lze použít ve všech případech vyhlášku č. 419/2013 Sb. Při porovnání hodnot z výpočtů pro obce do 2 000 obyvatel, obcí nad 2 001 a více obyvatel a vyjmenované obce, dle oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp všechny hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou vyšší a zjištěné hodnoty vyhláškou č. 419/2013 Sb. nižší. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít vyhlášku č. 419/2013 Sb., pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 9 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

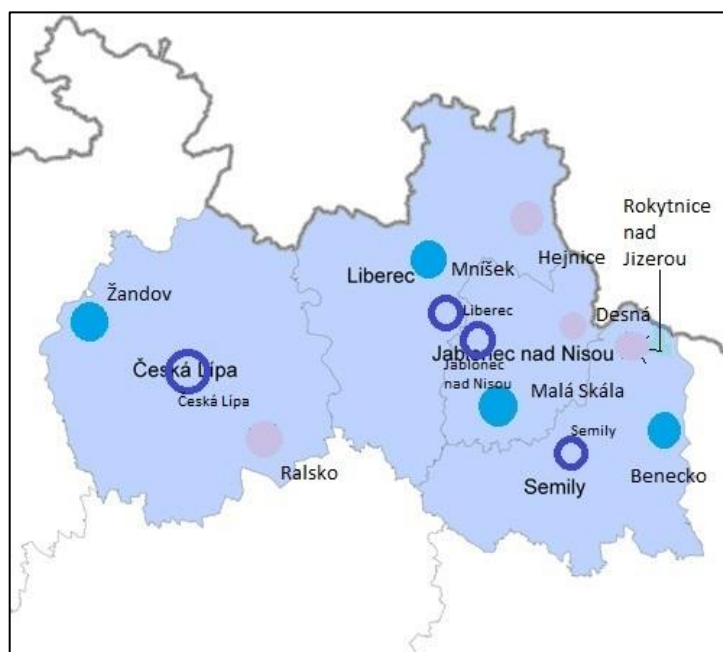


Graf č. 10 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.3 LIBERECKÝ KRAJ

Liberecký kraj se nachází na severu země a sousedí s Německem a Polskem. Rozprostírá se na 3 163 km² a je nejmenším krajem na území republiky. Žije zde 438 609 obyvatel. Jeho krajským městem je Liberec. Dělí na čtyři okresy. Nezaměstnanost je zde 7,6%, nejvyšší je v Liberci a nejnižší nezaměstnanost je v Jablonci nad Nisou.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Liberecký kraj



Obr. č. 6 – *Orientační mapa – Liberecký kraj* (zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Libereckém kraji bez polohové přírážky¹⁸

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Všechny obce	1 100 501 Kč	1 089 060 Kč	1 400 843 Kč

Tab. č. 10 – *Výsledky dle v. 419/2013 Sb., - Li.k. bez pp* (zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Libereckém kraji s polohovou přírážkou¹⁹

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Česká Lípa	1 124 239 Kč	1 106 466 Kč	1 447 995 Kč
Jablonec nad/N	1 129 915 Kč	1 116 315 Kč	1 461 736 Kč
Liberec	1 149 706 Kč	1 130 682 Kč	1 495 735 Kč
Semily	1 113 614 Kč	1 103 249 Kč	1 439 282 Kč

¹⁸ Výsledky zjištěné z přílohy č. 11 – 13

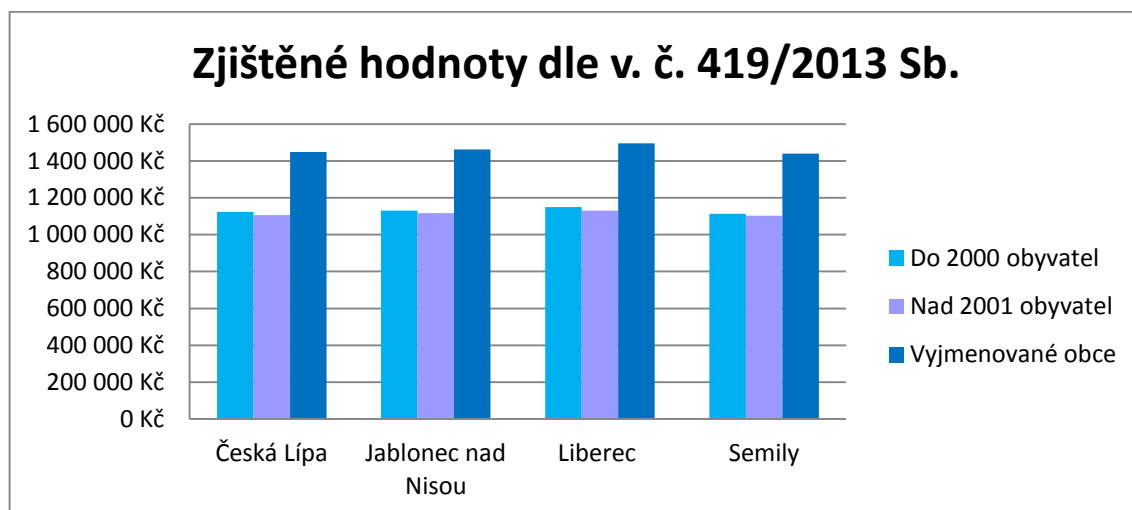
¹⁹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 11 – 13

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Průměr	1 129 369 Kč	1 114 178 Kč	1 461 187 Kč
Průměr v kraji	1 234 911 Kč		

Tab. č. 11 – *Výsledky dle v. 419/2013 Sb., - Li.k. s pp*

(zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 11 – *Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Liberecký kraj* (zdroj: vlastní)

Nejnižší hodnota zjištěná v Libereckém kraji je v obci nad 2 001 obyvatel v okrese Semily, v obci Rokytnice nad Jizerou, ale i v ostatních případech jsou hodnoty zjištěné v obcích do 2 000 obyvatel a nad 2 001 obyvatel jsou velice vyrovnané, důvodem je podobná výše jednotkové ceny, která je o 76 Kč nižší u obcí na 2 001 obyvatel.

Nejvyšší zjištěná hodnota je v Liberci, tedy ve vyjmenované obci okrese Liberec. Z toho důvodu, že se jedná o krajské město. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou je okolo 26%.

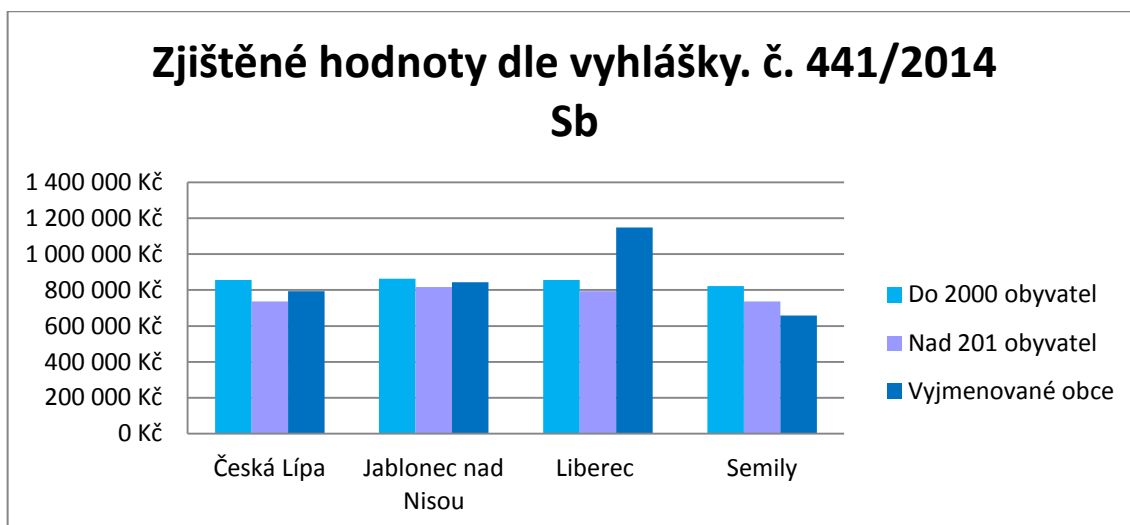
Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění²⁰

Výsledky zjištěné v Libereckém kraji

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Česká Lípa	855 564 Kč	736 514 Kč	793 010 Kč
Jablonec nad/N	863 791 Kč	816 182 Kč	844 026 Kč
Liberec	855 564 Kč	793 719 Kč	1 147 484 Kč
Semily	822 658 Kč	736 514 Kč	658 073 Kč
Průměr	849 394 Kč	770 732 Kč	860 648 Kč
Průměr v kraji	826 925 Kč		

Tab. č. 12 – Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Liberecký kraj (zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



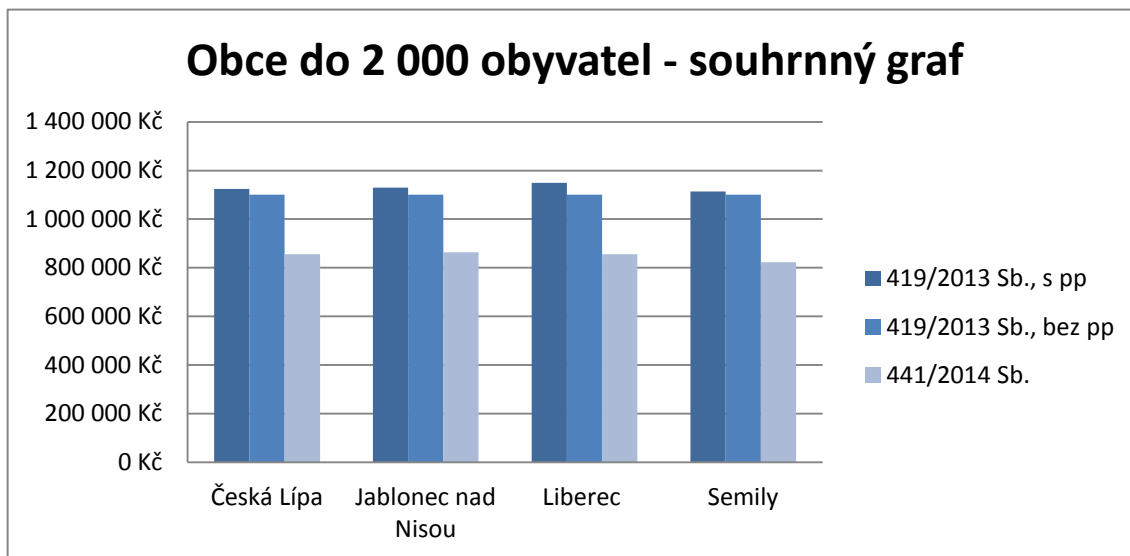
Graf č. 12 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Liberecký kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší hodnota při výpočtu dle oceňovací vyhlášky je ve vyjmenované obci okresu Semily, tedy v městě Semily. Nejvyšší je opět ve vyjmenované obci Liberec. Rozdíl je 43% mezi nejnižší a nejvyšší částkou.

²⁰ Výsledky zjištěné z přílohy č. 14 – 16

Porovnání výsledných hodnot

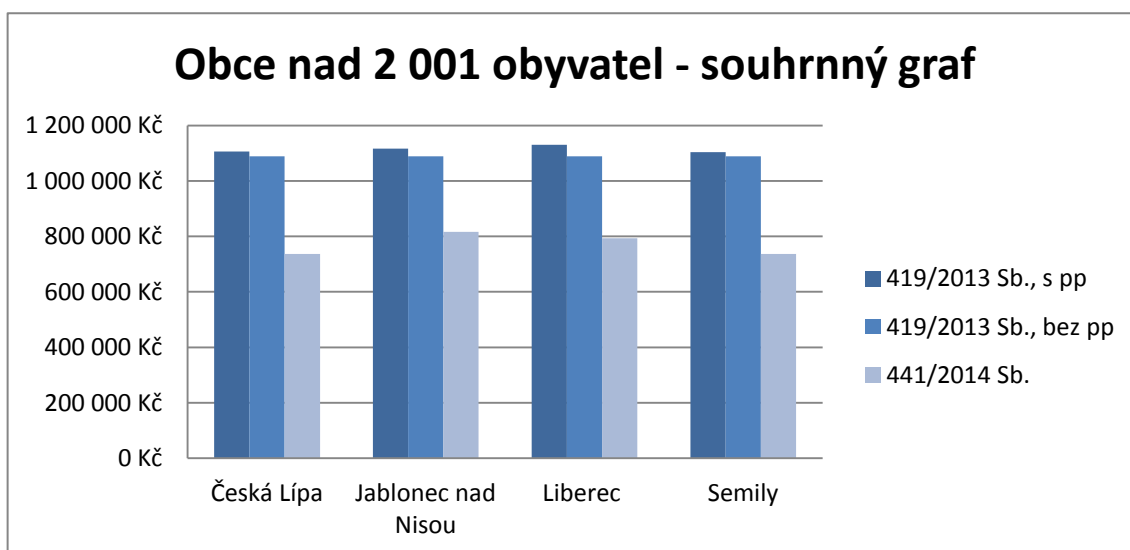
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Liberecký



Graf č. 13 – Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel – Liberecký kraj (zdroj: vlastní)

Pro obce do 2 000 obyvatel v okrese Česká Lípa, Jablonec nad Nisou, Liberec a Semily platí stejný výsledek, tedy že zjištěná hodnota dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. je vyšší než při použití oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami je u obce v okrese Jablonec nad Nisou 24%, stejně tak jako na v okrese Česká Lípa u obce v Libereckém okrese 26% a u obce v okrese Semily je to stejný rozdíl jako u Libereckého okresu, tedy 26%. V průměru je tedy hodnota zjištěná oceňovací vyhláškou o čtvrtinu nižší – 25%.

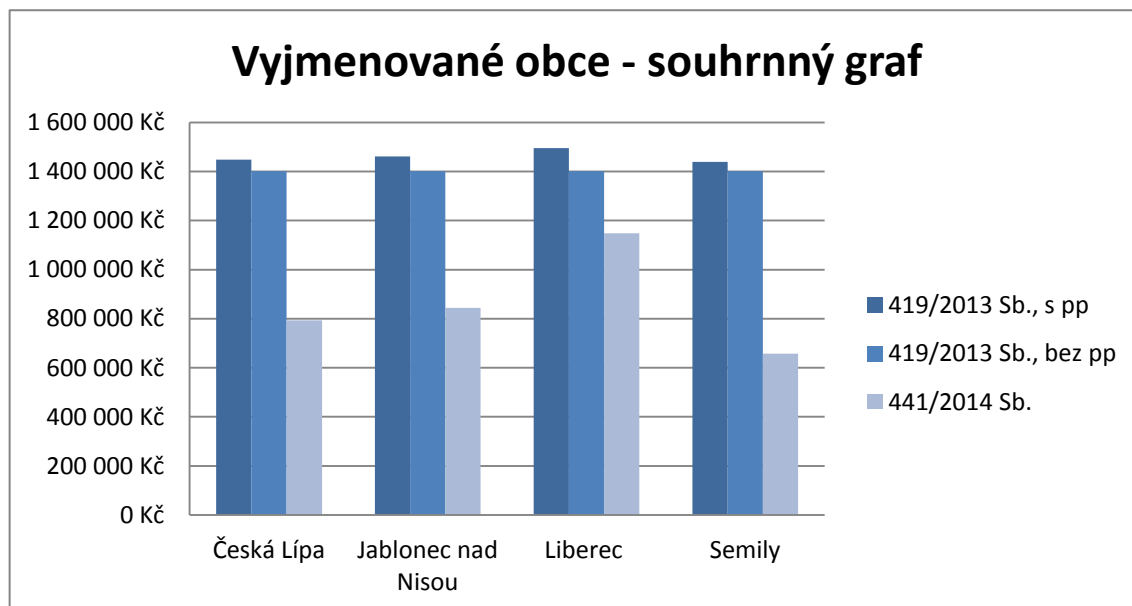
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Liberecký



Graf č. 14 – Souhrnný graf obcí nad 2 001 obyvatel – Liberecký kraj (zdroj: vlastní)

U obcí nad 2 001 obyvatel je také nižší hodnota zjištěná oceňovací vyhláškou, než ta, která byla zjištěna pomocí vyhlášky č. 419/2013 Sb. Pro obce v okrese Česká Lípa a Semily je tento rozdíl 33 %. Pro obec v Libereckém okrese je 30% a pro obec v okrese Jablonec nad Nisou je tento rozdíl 27%. V průměru jsou tyto hodnoty rozdílné o 31%.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Liberecký



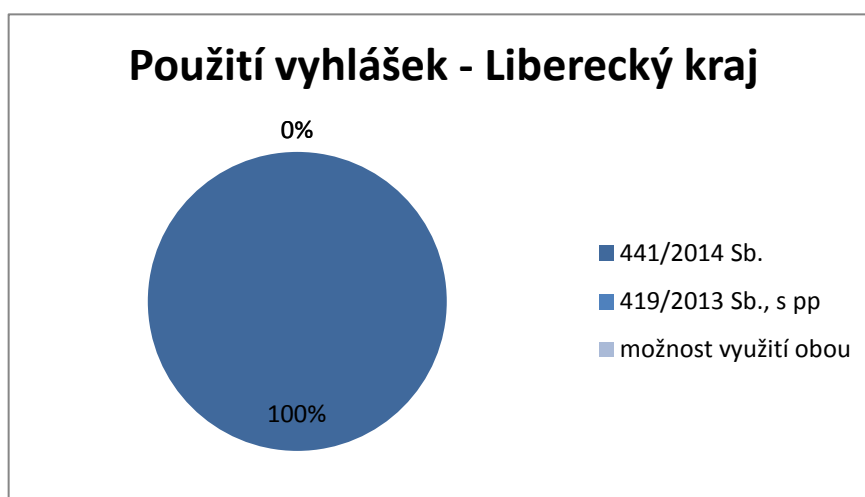
Graf č. 15 – *Souhrnný graf vyjmenované obce – Liberecký kraj* (zdroj: vlastní)

I u vyjmenovaných měst, je vyšší hodnota zjištěná při použití vyhlášky č. 419/2013 Sb., než při použití oceňovací vyhlášky. Rozdílnost v tomto případě je nejnižší u vyjmenované obce Liberec, kde činí jen 23%, naopak nejvyšší je v Semilech, kde dosahuje 54%. V ostatních dvou městech, Jablonci nad Nisou a České Lípě jsou tyto rozdíly vyrovnané a to 45 a 42%. Průměrný rozdíl u vyjmenovaných měst je 41%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

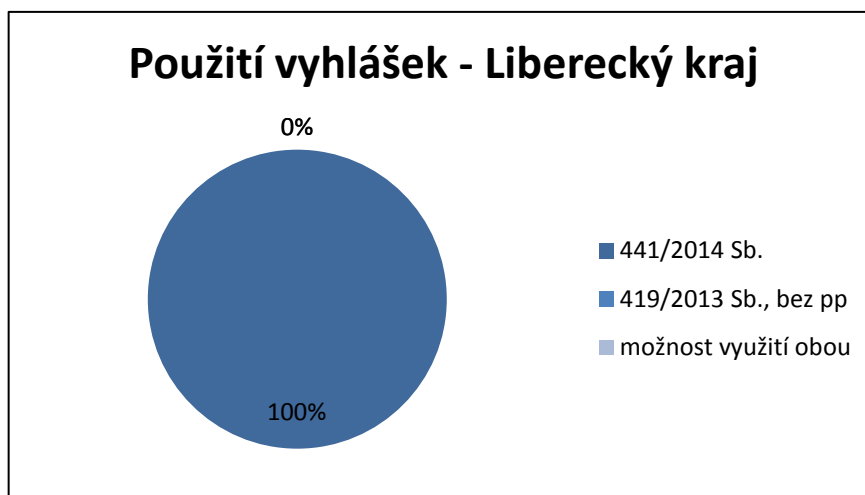
Ve všech okresech, tedy Česká Lípa, Jablonec nad Nisou, Liberec a Semily, je hodnota zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp i bez pp vyšší než zjištěná hodnota oceňovací vyhláškou, která je nižší. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 16 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

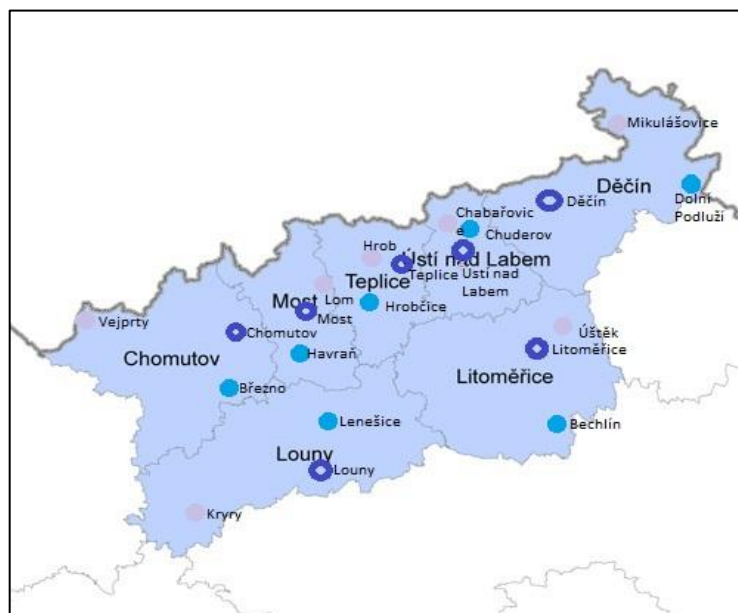


Graf č. 17 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.4 ÚSTECKÝ KRAJ

Ústecký kraj se nachází na severozápadní hranici České republiky s Německem. Jeho rozloha je 5 335 km² a žije zde 825 120 obyvatel. Krajským městem je Ústí nad Labem. Dělí se na sedm okresů. Nezaměstnanost je zde vysoká a to 10,67 %, nejvyšší nezaměstnanost je v Mostě, jehož okolí bylo proslulé těžbou uhlí, při jejím útlumu se nezaměstnanost zvýšila na 12,8%, naopak nejnižší je v Teplicích.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Ústecký kraj



Obr. č. 7 – Orientační mapa – Ústecký kraj

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Ústeckém kraji bez polohové přírážky²¹

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Louny	770 562 Kč	1 047 192 Kč	1 324 937 Kč
Chomutov	915 042 Kč	1 102 308 Kč	1 394 671 Kč
Ostatní obce	963 202 Kč	1 102 308 Kč	1 394 671 Kč

Tab. č. 13 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - Úst.k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Ústeckém kraji s polohovou přírážkou²²

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Děčín	984 272 Kč	1 124 491 Kč	1 450 290 Kč
Chomutov	938 794 Kč	1 123 158 Kč	1 445 902 Kč

²¹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 17 – 19, č. 23

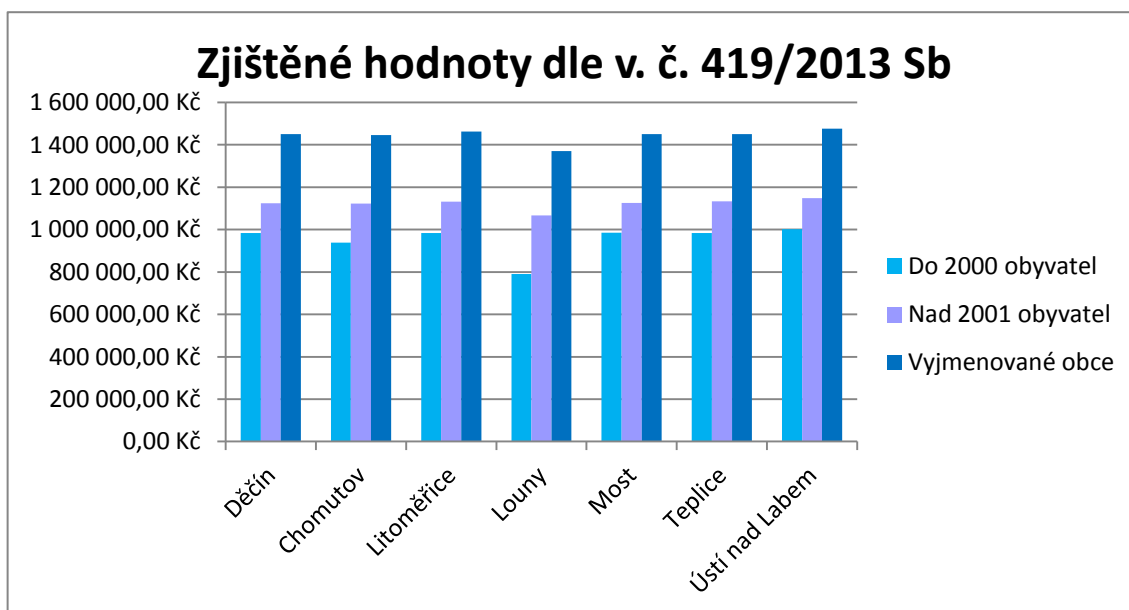
²² Výsledky zjištěné z přílohy č. 17 – 19, č. 23

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Litoměřice	983 890 Kč	1 132 037 Kč	1 462 447 Kč
Louny	789 939 Kč	1 066 656 Kč	1 371 170 Kč
Most	985 586 Kč	1 126 569 Kč	1 450 535 Kč
Teplice	983 163 Kč	1 133 426 Kč	1 450 290 Kč
Ústí nad Labem	1 001 566 Kč	1 148 733 Kč	1 476 038 Kč
Průměr	952 459 Kč	1 122 153 Kč	1 443 810 Kč
Průměr v kraji	1 172 807 Kč		

Tab. č. 14 – Výsledky dle 419/2013 Sb., - Úst.k. s pp

(zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 18 – Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Ústecký kraj

(zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota u obou druhů zjišťovaných hodnot byla u obce do 2 000 obyvatel v okrese Louny, v obci Lenešice, celkově má tento okres ve všech sledovaných částech nejnižší hodnotu, která je zapříčiněna povodňovým územím. V případě vyjmenované obce Louny a obce do 2 000 obyvatel Lenešice se jedná o řeku Ohře a u obce Kryry se jedná o řeku Blšanka.

Nejvyšší hodnota byla zjištěna ve vyjmenovaném městě Ústí nad Labem. V případě výpočtu s polohovou přírážkou, je rozdíl mezi nejnižší zjištěnou hodnotou v okrese Louny, v obci Lenešice, a u nejvyšší hodnoty zjištěné v městě Ústí nad Labem 44%. Ústí nad Labem má nejvyšší hodnotu v kraji, jedná se o krajské město a v uvažovaném umístění rodinného domu není povodňové rizik. Rozdíl mezi těmito hodnotami je u výsledků s polohovou přírážkou 47% a u výsledků bez polohové přírážky činí 42%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Ústeckém kraji²³

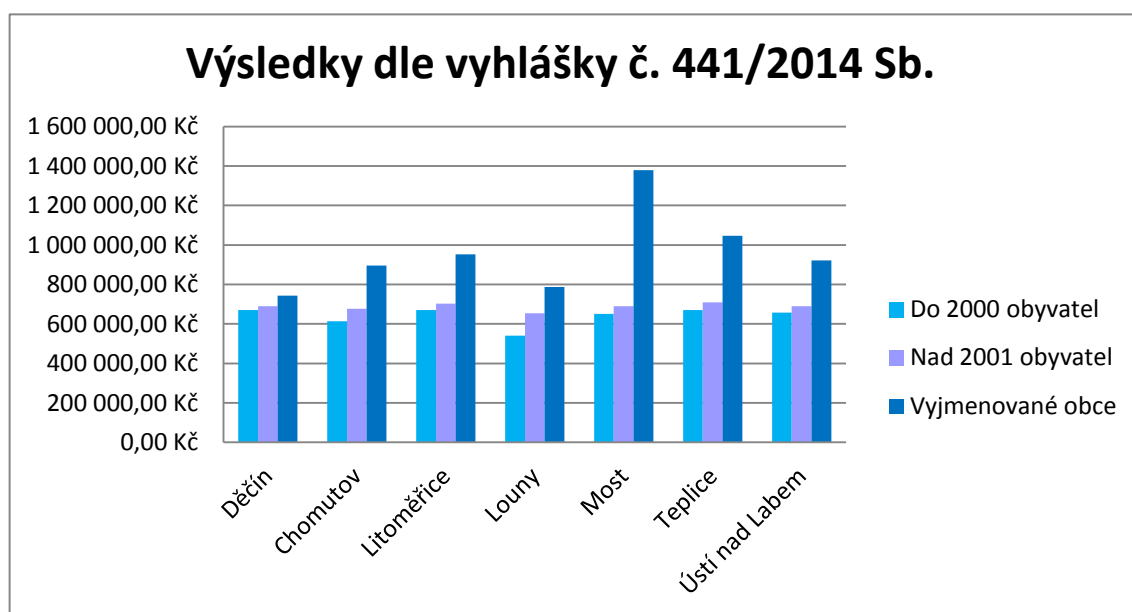
Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Děčín	670 229 Kč	689 188 Kč	743 437 Kč
Chomutov	612 915 Kč	676 184 Kč	895 992 Kč
Litoměřice	670 229 Kč	702 191 Kč	952 957 Kč
Louny	541 194 Kč	654 728 Kč	787 048 Kč
Most	651 438 Kč	689 188 Kč	1 378 954 Kč
Teplice	670 229 Kč	708 693 Kč	1 046 839 Kč
Ústí nad Labem	657 701 Kč	689 188 Kč	921 683 Kč
Průměr v kraji	639 134 Kč		

Tab. č. 15 – *Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Ústecký kraj*

(zdroj: vlastní)

²³ Výsledky zjištěné z přílohy č. 20 – 22, 23

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 19 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Ústecký kraj (zdroj: vlastní)

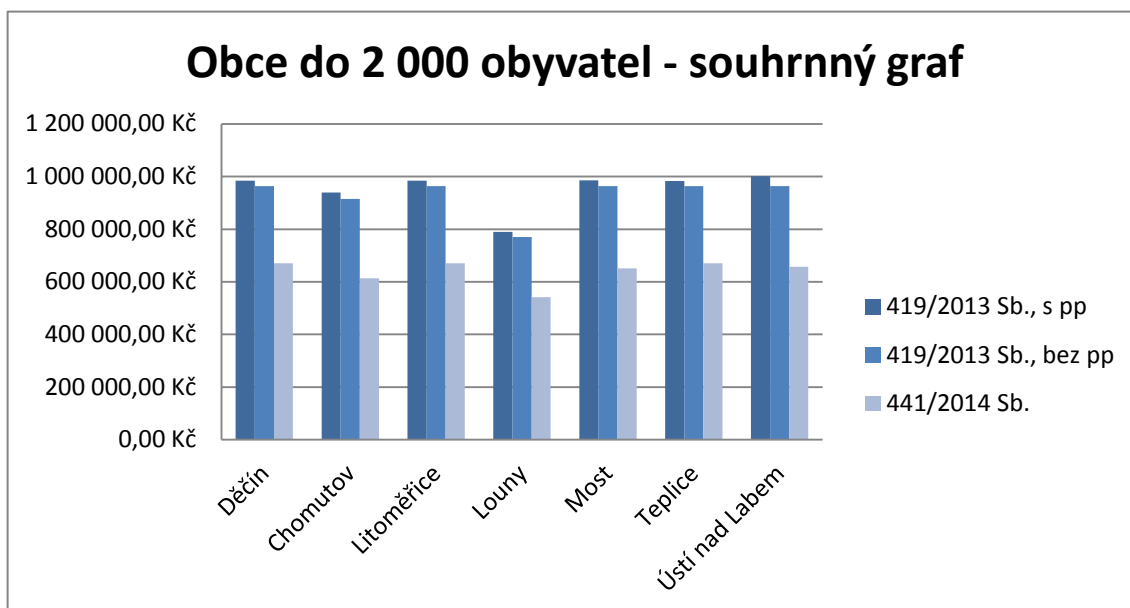
Zde se opětně opakují nejnižší hodnoty v okrese Loun, které jsou zapříčiněny povodňovým rizikem, 100 – letá voda u Loun a obce Kryry a 20 – letá voda u obce Lenešice

Naopak nejvyšší hodnotou zjištěnou je ve vyjmenovaných obcích v obci Most, který má nejvyšší nezaměstnanost v kraji. Tento jev je zapříčiněn vysokou jednotkovou cenou pro m³ zastaveného prostoru, rozdíl mezi druhou nejvyšší hodnotu činí 26%.

Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou v kraji je okolo 61%.

Porovnání výsledných hodnot

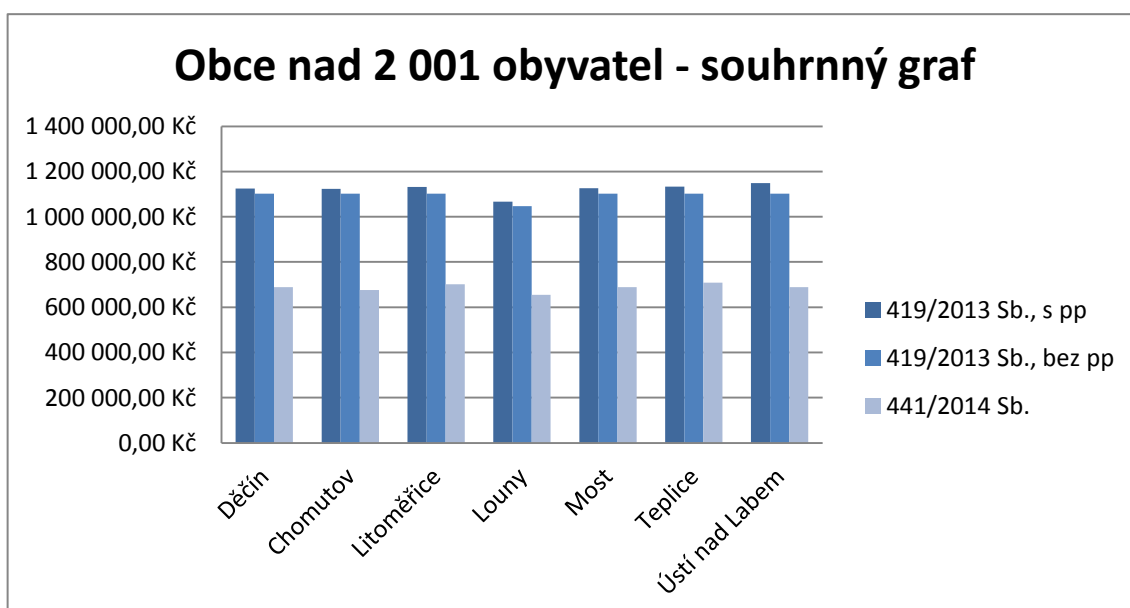
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – Ústecký kraj



Graf č. 20 – Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel – Ústecký kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech zjištěných případech u obcí do 2 000 obyvatel v Ústeckém kraji jsou hodnoty jistěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 31% - 35%.

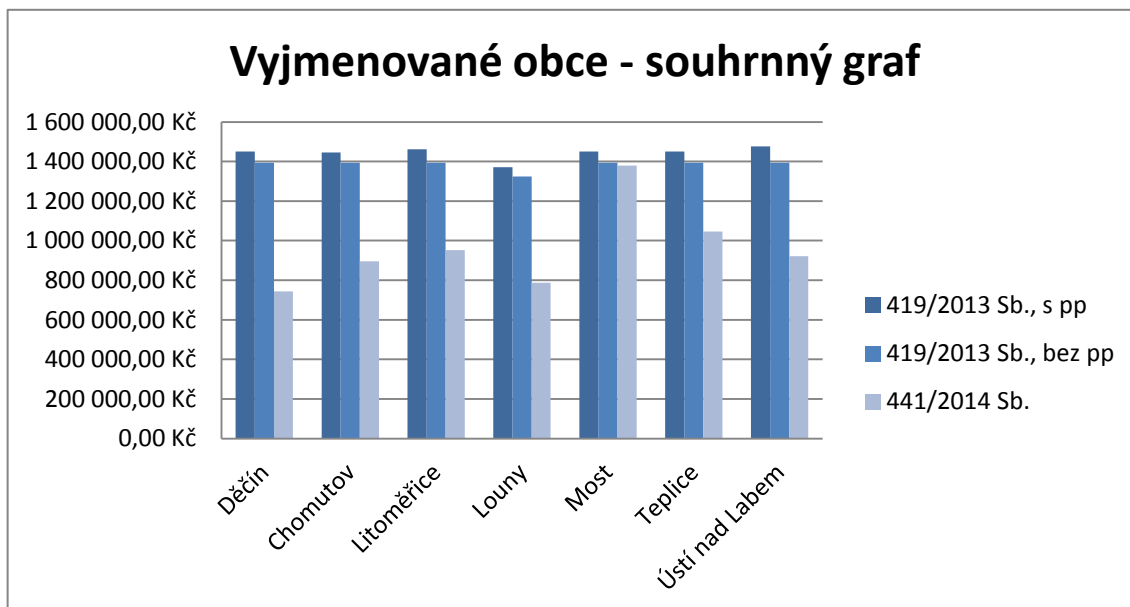
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – Ústecký kraj



Graf č. 21 – Souhrnný graf obcí nad 2 001 obyvatel – Ústecký kraj (zdroj: vlastní)

U obcí nad 2001 obyvatel se opakuje tentýž výsledek, jen s rozdílem mezi hodnotami, který je průměrně 39%, v rozmezí hodnot je 37% - 40%.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – Ústecký kraj



Graf č. 22 – *Souhrnný graf vyjmenované obce – Ústecký kraj*

(zdroj: vlastní)

U vyjmenovaných obcí Ústeckého kraje je tento jen také patrný. Nejnižší rozdíl mezi hodnotami jednotlivých metodik výpočtu je u města Most, zde se jedná jen o 5% rozdíl. Vzhledem k pracovním příležitostem, které jsou zde dle počtu nezaměstnaných nižší než jinde v kraji. Naopak nejvyšší rozdíl je u města Děčín, kde se jedná o téměř poloviční hodnotu zjištěnou oceňovací vyhláškou než vyhláškou č. 419/2013 Sb., jedná se o 49% rozdíl. Tyto hodnoty rozdílnosti jsou krajní, průměrný rozdíl se pohybuje okolo 34%.

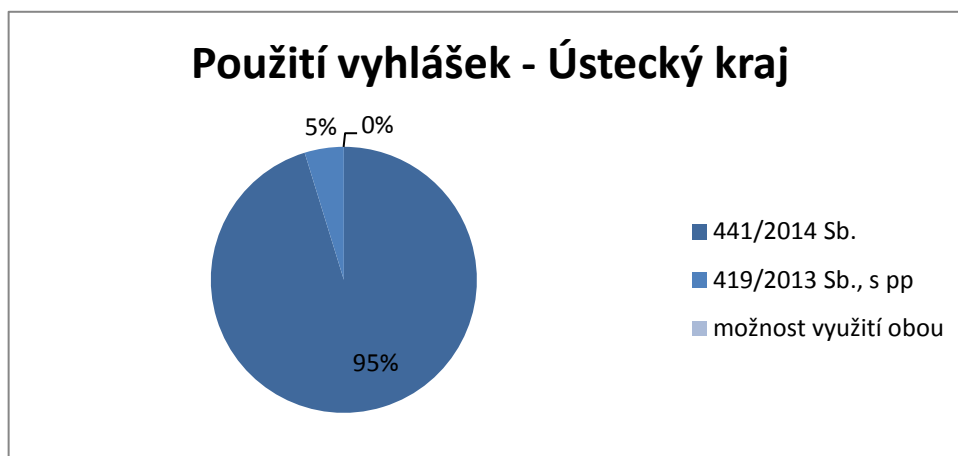
Doporučení pro rozhodovací schéma

V okresech Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Teplice a Ústí nad Labem, je hodnota zjištěná vyhláškou č. 419/2013 Sb., s pp i bez pp vyšší než zjištěná hodnota oceňovací vyhláškou, která je nižší. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

U obce Most je u obcí do 2 000 obyvatel a obcí nad 2 001 a více obyvatel výhodné použít také oceňovací vyhlášku ze stejného důvodu jako v předešlých případech. U vyjmenovaného města Most u výpočtu dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., je při výpočtu daně jen nepatrný rozdíl, který způsobuje, že při připočtení nákladu na znalecký posudek, který je

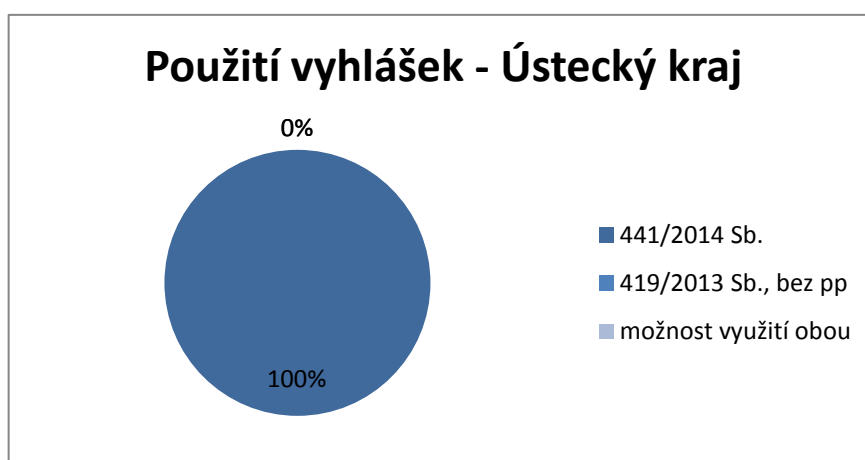
5 000 Kč (dle přílohy č. 101), je bude daň nižší, proto je výhodnější ji použít. Při hodnotě bez polohové přírážky zůstává výhodnější oceňovací vyhláška.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 23 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

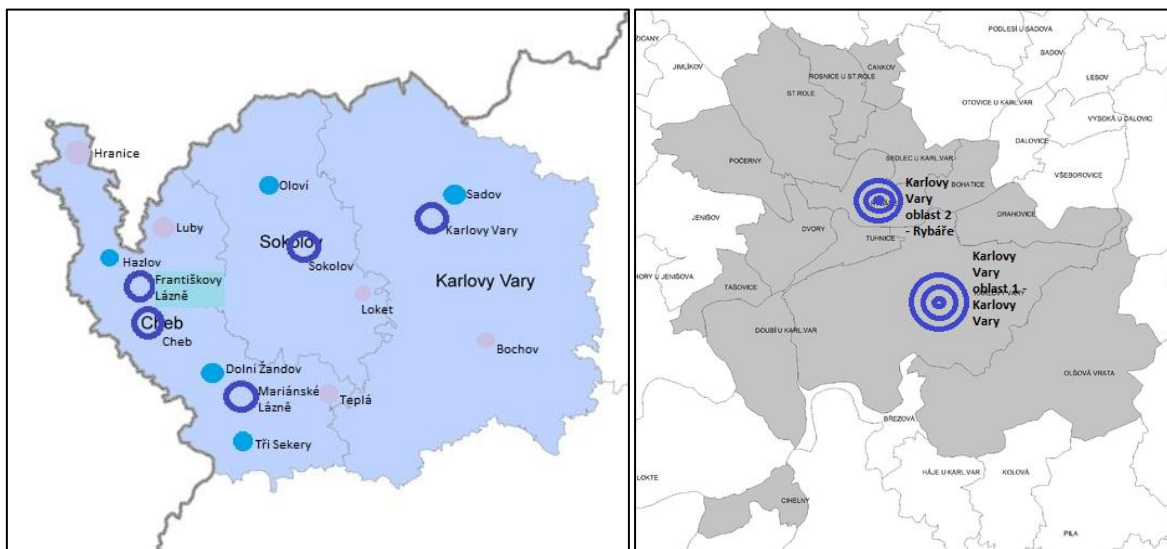


Graf č. 24 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.5 KARLOVARSKÝ KRAJ

Tento kraj leží na severu České republiky a rozprostírá se na území 3 314 km², je jedním z nejmenších krajů v zemi. Žije zde 551 909 obyvatel. Krajským městem jsou Karlovy Vary a území se dělí na tři okresy. Nezaměstnanost je 8,2% a nejvyšší je v Sokolově a nejnižší v Chebu.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Karlovarský kraj a mapa městských částí – Karlovy Vary



Obr. č. 8 – Orientační mapa – Karlovarský kraj

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Obr. č. 9 – Mapa městských částí Karlovy Vary

(zdroj: www.wikipedia.org, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Karlovarském kraji bez polohové přírážky²⁴

Vyjmenovaná obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Karlovy Vary	1 083 038 Kč	911 113 Kč	1 655 205,00 Kč
Cheb	1 083 038 Kč	911 113 Kč	1 325 592,00 Kč
Františkovy Lázně	1 083 038 Kč	865 557 Kč	1 078 228,00 Kč
Mariánské Lázně	1 083 038 Kč	911 113 Kč	1 134 977,00 Kč
Sokolov	866 430 Kč	911 113 Kč	907 981,00 Kč

Tab. č. 16 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - Karl.k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

²⁴ Výsledky zjištěné z přílohy č. 24 – 26, č. 30

Výsledky zjištěné v Karlovarském kraji s polohové přírážky²⁵

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Karlovy Vary	1 137 688 Kč	979 250 Kč	1 819 711 Kč
Cheb	1 102 082 Kč	932 945 Kč	1 440 108 Kč
Františkovy Lázně	1 119 870 Kč	897 330 Kč	1 124 581 Kč
Mariánské Lázně	1 100 888 Kč	931 258 Kč	1 209 700 Kč
Sokolov	886 628 Kč	940 648 Kč	1 022 340 Kč
Průměr	1 069 431 Kč	936 286 Kč	1 199 182 Kč
Průměr v kraji	1 109 668 Kč		

Tab. č. 17 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - Karl..k. s pp*

(zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Karlových Varech²⁶

v. č. 419/2014 Sb., bez pp	Zjištěná hodnota	Průměr pro Karlovy Vary
Karlovy Vary 1	1 984 817 Kč	1 655 205 Kč
Karlovy Vary 2 - Rybáře	1 325 592 Kč	
v. č. 419/2014 Sb., s pp	Zjištěná hodnota	Průměr pro Karlovy Vary
Karlovy Vary 1	2 199 313 Kč	1 819 711 Kč
Karlovy Vary 2 - Rybáře	1 440 108 Kč	

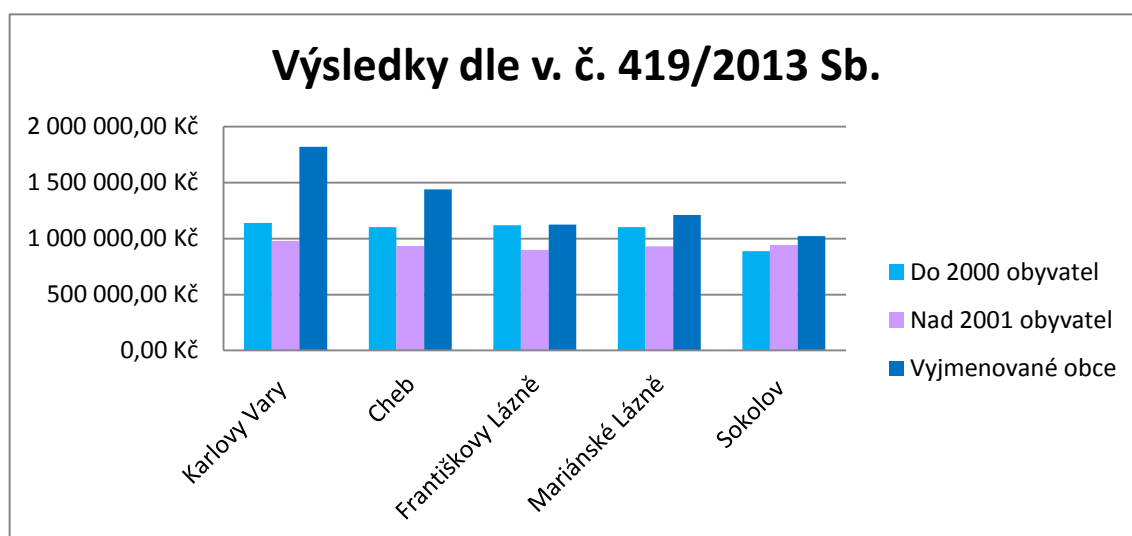
Tab. č. 18 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., pro město Karlovy Vary*

(zdroj: vlastní)

²⁵ Výsledky zjištěné z přílohy č. 24 – 26, č. 30

²⁶ Výsledky zjištěné z přílohy č. 26, č. 30

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 25 – Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Karlovarský kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná částka byla u obce nad 2 001 a více obyvatel, v okrese Františkovy Lázně, obec Hranice, v případě hodnoty bez připočtení polohové přírážky, která činí 3,5% z hodnoty s polohovou přírážkou. U hodnoty s polohovou přírážkou je nejnižší hodnota zjištěna u obce do 2 000 obyvatel v okrese Sokolov v obci Oloví. Nejvyšší hodnotu měl rodinný dům v obou případech u průměrné hodnoty zjištěné v Karlových Varech, jako vyjmenovaném městě. Ve zjištěných částech v Karlových Varech převyšuje hodnota zjištěná u Karlovy Vary 1 – Karlovy Vary.

Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou v kraji je při připočtení polohové přírážky okolo 53% a u bez jejího připočtení je to 48%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Karlovarském kraji²⁷

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Karlovy Vary	778 744,00 Kč	639 759,00 Kč	2 089 454,00 Kč
Cheb	816 918,00 Kč	716 770,00 Kč	1 212 339,00 Kč
Františkovy Lázně	816 918,00 Kč	680 931,00 Kč	960 380,00 Kč

²⁷ Výsledky zjištěné z přílohy č. 27 – 29, č. 30

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Mariánské Lázně	816 918,00 Kč	723 406,00 Kč	906 895,00 Kč
Sokolov	629 103,00 Kč	710 133,00 Kč	910 852,00 Kč
Průměr	771 720 Kč	694 200 Kč	1 391 407 Kč
Průměr v kraji	952 442 Kč		

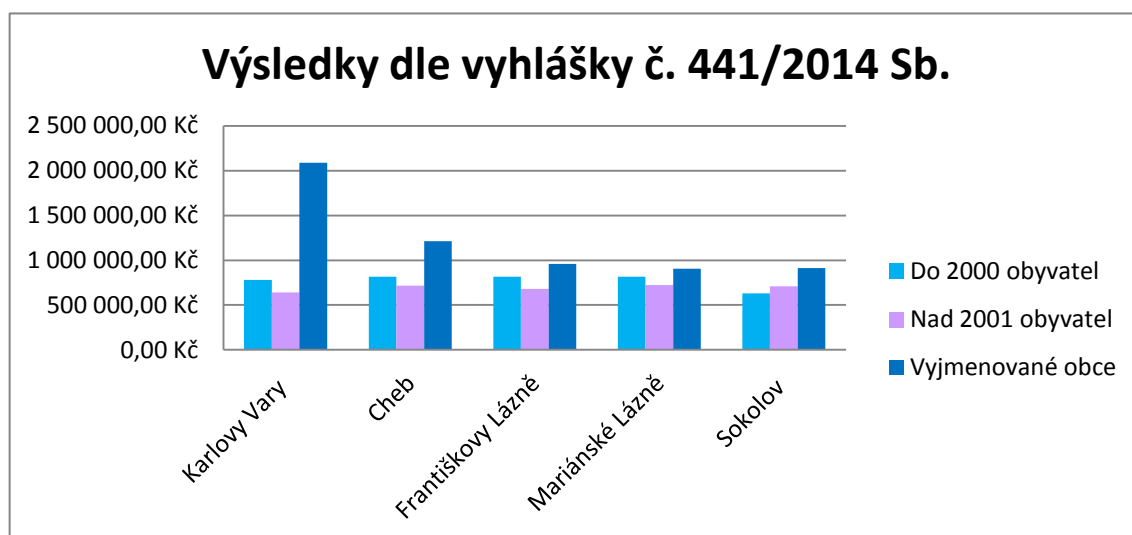
Tab. č. 19 – Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Karlovarský kraj (zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v městě Karlovy Vary²⁸

	Zjištěná hodnota	Průměr pro Karlovy Vary
Karlovy Vary 1	2 966 568 Kč	2 089 454 Kč
Karlovy Vary 2 - Rybáře	1 212 339 Kč	

Tab. č. 20 – Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., město Karlovy Vary (zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 26 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Karlovarský kraj (zdroj: vlastní)

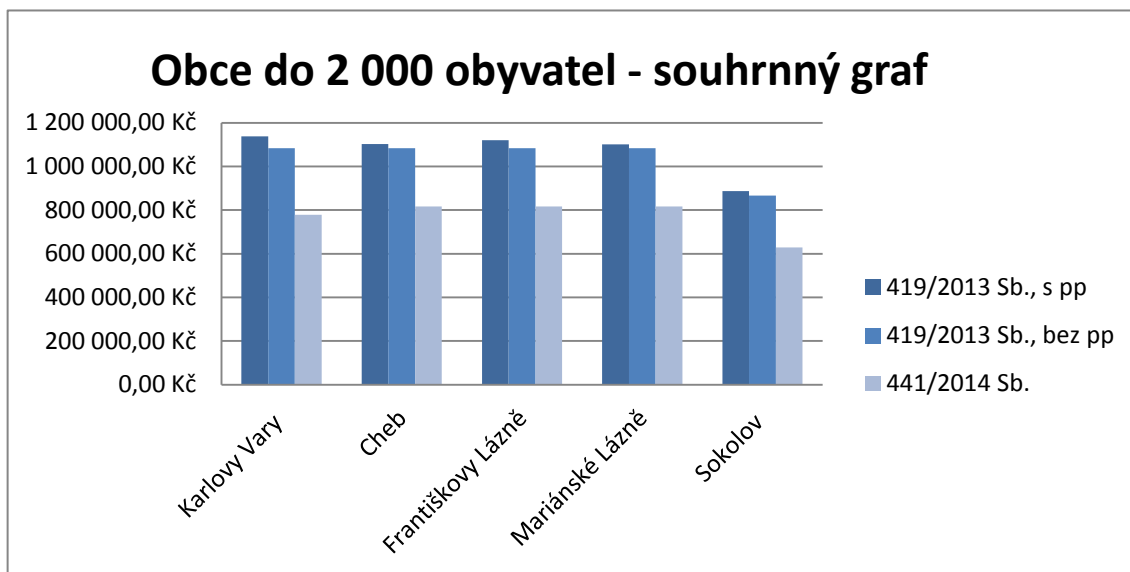
Při aplikaci oceňovací vyhlášky je opětně nejnižší cena v obci do 2 000 obyvatel v okrese Sokolov a nejvyšší hodnota je opětně průměrná hodnota zjištěná ve vyjmenované

²⁸ Výsledky zjištěné z přílohy č. 29, č. 30

obci Karlovy Vary, nejvyšší je opět v samotných Karlových Varech. Rozdíl mezi hodnotami je 70%. Rozdíl mezi druhou nejvyšší částkou, která je v Chebu, a nejnižší je 48%.

Porovnání výsledných hodnot

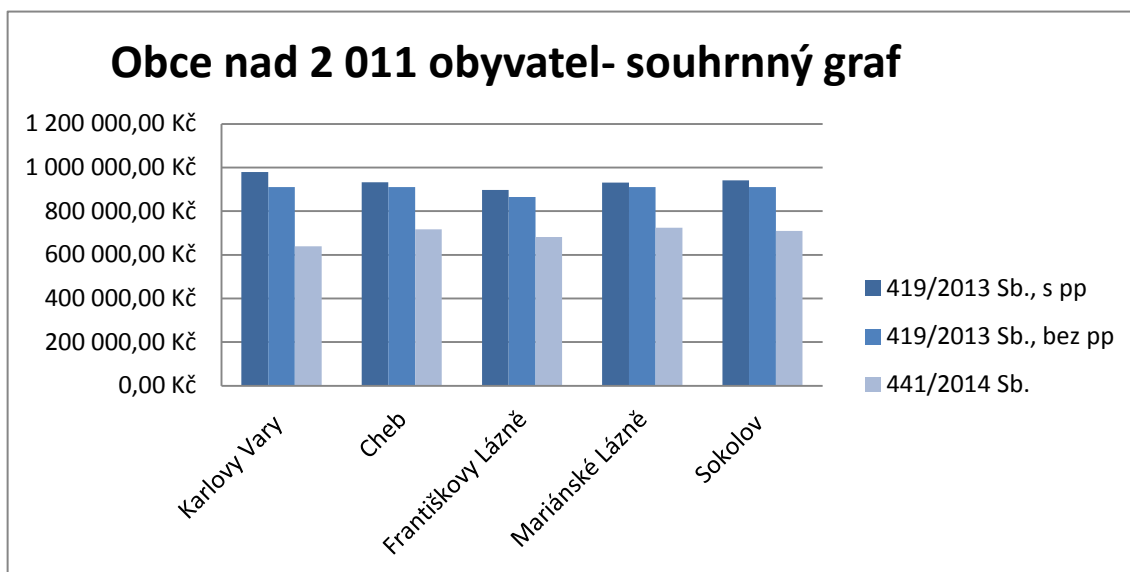
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Karlovarský



Graf č. 27 – Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel– Karovarský kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech zjištěných případech u obcí do 2 000 obyvatel v Karlovarském kraji jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 26% - 32%, průměrný rozdíl je 26%.

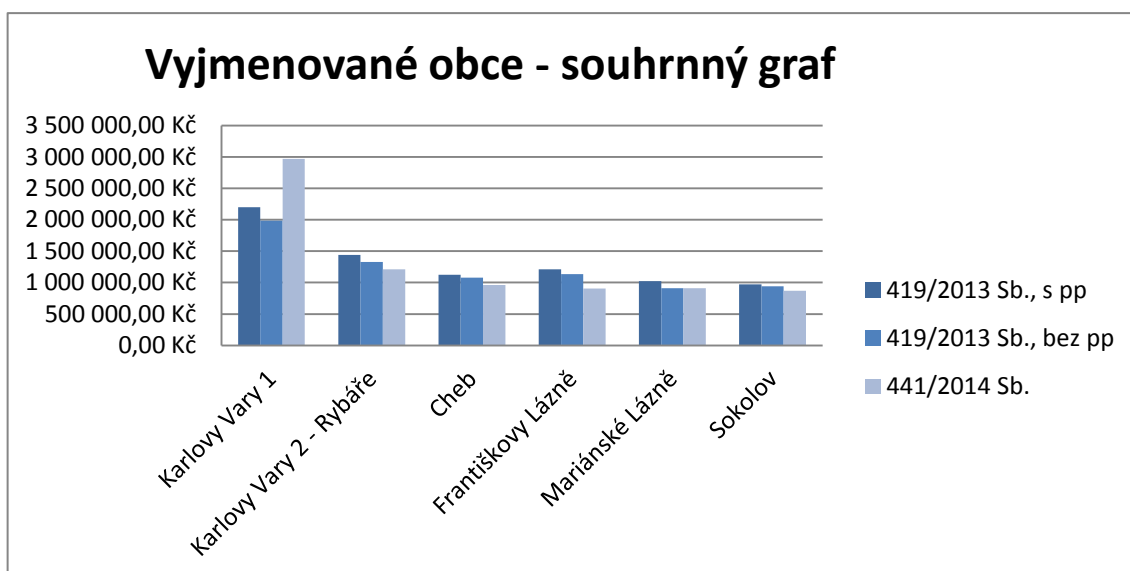
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Karlovarský



Graf č. 28 – Souhrnný graf obcí nad 2 001 obyvatel– Karovarský kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech zjištěných případech u obcí nad 2 001 obyvatel v Karlovarském kraji jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 22% - 35%, což je průměrně 26%.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Karlovarský



Graf č. 29 – Souhrnný graf vyjmenované obce – Karovarský kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech zjištěných případech u vyjmenovaných obcí v Karlovarském kraji jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. Jedinou výjimkou jsou Karlovy Vary 1 kde je nejvyšší hodnota zjištěná dle oceňovací vyhlášky a nejnižší podle zákonného opatření senátu. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje okolo 16%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

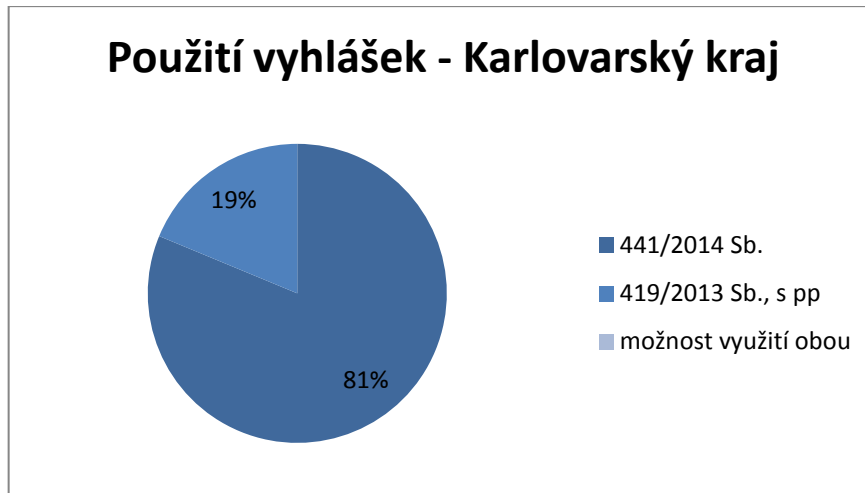
U vyjmenovaných obcí v Karlovarském kraji, tedy u Karlových Varů 2 – Rybáře, Chebu, Františkových Lázních, jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

Rozdíl je u samotného města Karlovy Vary, jeho centra, zde je hodnota zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp nižší než hodnota dle oceňovací vyhlášky. Stejně tak je tomu i u hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a oceňovací vyhlášky.

Zde se vyplatí při výměru výše daně použít vyhlášku č. 419/2013 Sb., pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

U okresu Mariánské Lázně a Sokolov je u obcí do 2 000 obyvatel a obcí nad 2 001 a více obyvatel výhodné použít také oceňovací vyhlášku ze stejného důvodu jako v předešlých případech. U vyjmenovaného města Mariánské Lázně a Sokolov u výpočtu dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. s polohovou přírážkou, je při výpočtu daně jen nepatrný rozdíl, který způsobuje, že při připočtení nákladu na znalecký posudek, který je 5 000 Kč (dle přílohy č. 101), je daň nižší, proto je výhodnější ji použít.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 30 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

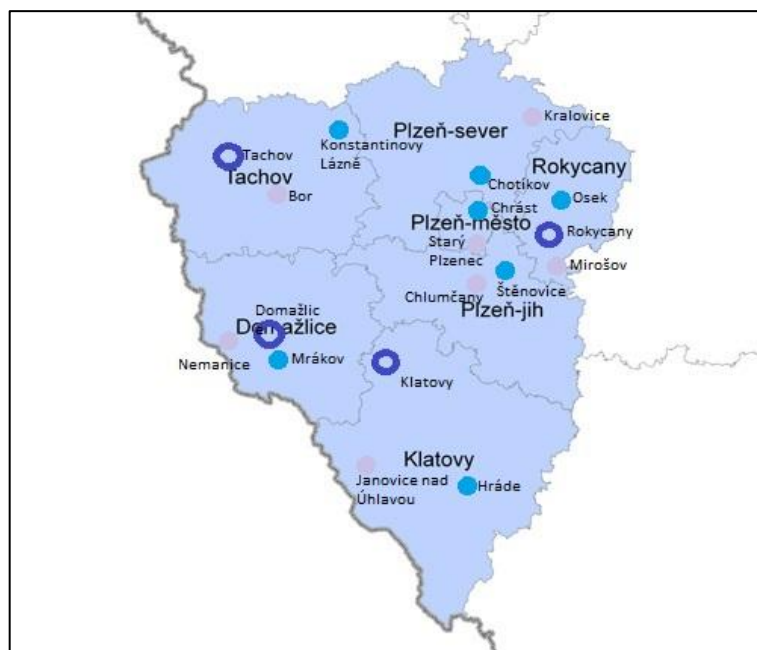


Graf č. 31 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.6 PLZEŇSKÝ KRAJ

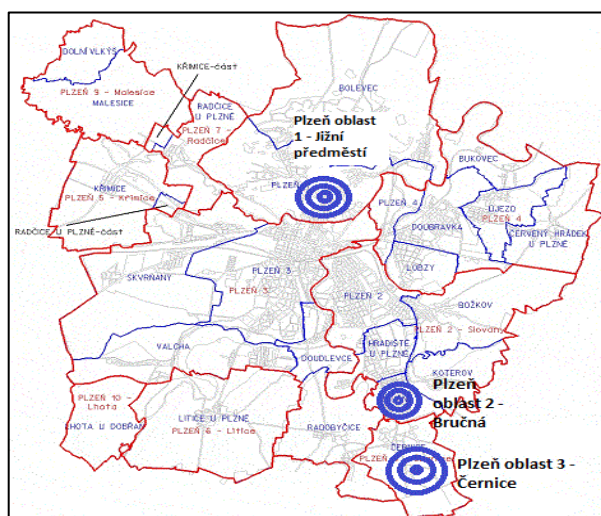
Plzeňský kraj se nachází na jihozápadě území a tvoří hranice s Německem, rozprostírá se na 7 561 km². Žije zde 573 469 obyvatel. Krajské město je Plzeň. Území se člení na sedm okresů. Nezaměstnanost je 5,7%, nejvyšší nezaměstnanost je v Tachově a nejnižší v Plzni – jih.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Plzeňský kraj



Obr. č. 10 – Orientační mapa – Plzeňský kraj (zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Mapa městských částí – Plzeň



Obr. č. 11 – Mapa městských částí města Plzeň (zdroj: uom1.plzen.eu, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Plzeňském kraji bez polohové přírážky²⁹

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
------------------	------------------	-------------------	------------------

²⁹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 31 – 34, č. 39

Klatovy	955 088 Kč	1 326 623 Kč	1 160 419 Kč
Plzeň město	1 005 355 Kč	1 326 623 Kč	1 762 609 Kč
Ostatní obce	1 005 355 Kč	1 326 623 Kč	1 160 419 Kč

Tab. č. 21 – *Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Plz.k. bez pp* (zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Plzeňském kraji s polohové přírážky³⁰

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Domažlice	1 034 492 Kč	1 347 621 Kč	1 226 718 Kč
Klatovy	975 307 Kč	1 360 459 Kč	1 220 896 Kč
Rokycany	1 029 102 Kč	1 355 359 Kč	1 211 781 Kč
Tachov	1 021 751 Kč	1 345 542 Kč	1 201 805 Kč
Plzeň město	1 032 238 Kč	1 360 381 Kč	1 910 141 Kč
Plzeň Jih	1 029 910 Kč	1 355 347 Kč	1 209 193 Kč
Plzeň Sever	1 025 790 Kč	1 347 662 Kč	1 199 093 Kč
Průměr	1 021 227 Kč	1 353 196 Kč	1 311 375 Kč
Průměr v kraji	1 228 599 Kč		

Tab. č. 22 – *Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Plz..k. s pp* (zdroj: vlastní)

Hodnoty zjištěné pro Plzeň – s a bez polohové přírážky³¹

v. č. 419/2013 Sb., bez pp	Zjištěná hodnota	Průměr pro Plzeň
Plzeň 1 – Plzeň	1 762 609 Kč	1 762 609 Kč
Plzeň 2 – Bručná	1 762 609 Kč	

³⁰ Výsledky zjištěné z přílohy č. 31 – 34, č. 39

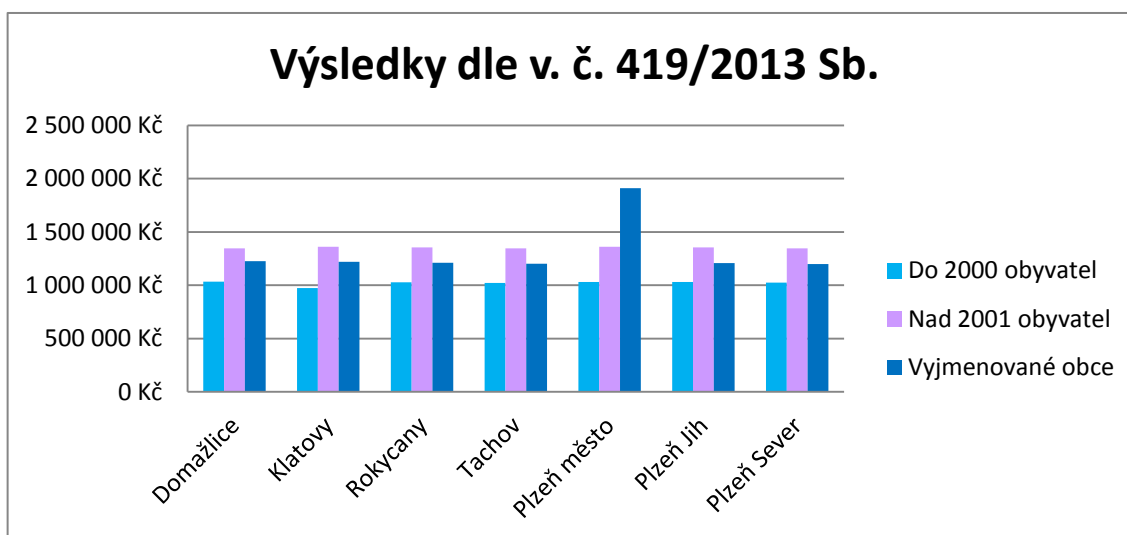
³¹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 34, č. 39

Plzeň 3 – Černice	1 762 609 Kč	
v. č. 419/2013 Sb., s pp	Zjištěná hodnota	Průměr pro Plzeň
Plzeň 1 – Plzeň	1 990 968 Kč	1 910 141 Kč
Plzeň 2 – Bručná	1 888 631 Kč	
Plzeň 3 – Černice	1 850 824 Kč	

Tab. č. 23 – *Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., pro město Plzeň*

(zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 32 – *Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Plzeňský kraj* (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota pro Plzeňský kraj je v obci do 2 000 obyvatel v okrese Klatovy, v obci Hrádek. Tato hodnota jako jediná při dodržení legislativního postupu vyhlášky č. 419/2103 Sb. pod hranicí milion korun. U hodnoty, kde není započítána polohová přírážka je nejnižší hodnota ve stejném případě jako u hodnoty s polohovou přírážkou.

Naopak nejvyšší hodnota byla zjištěna v okrese Plzeň město, tedy u její průměrné hodnoty. Hodnota je vyšší ve všech případech oceňovaných částí města. Nejvyšší v tomto případě byla zjištěna v městské části Plzeň 1 – Plzeň.

Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou je 51%, v případě nejvyšší hodnoty brané v průměru zjištěných výsledků v městě Plzeň je 49%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění³²

Výsledky zjištěné v Plzeňském kraji

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Domažlice	658 915 Kč	824 659 Kč	657 944 Kč
Klatovy	638 524 Kč	914 346 Kč	857 439 Kč
Rokycany	698 488 Kč	922 892 Kč	952 571 Kč
Tachov	652 362 Kč	905 801 Kč	759 354 Kč
Plzeň město	705 078 Kč	931 437 Kč	1 342 241 Kč
Plzeň Jih	698 488 Kč	931 437 Kč	1 558 351 Kč
Plzeň Sever	665 541 Kč	905 801 Kč	1 558 351 Kč
Průměr	673 914 Kč	905 196 Kč	1 098 036 Kč
Průměr v kraji	892 382 Kč		

Tab. č. 24 – *Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Plzeňský kraj* (zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné pro město Plzeň³³

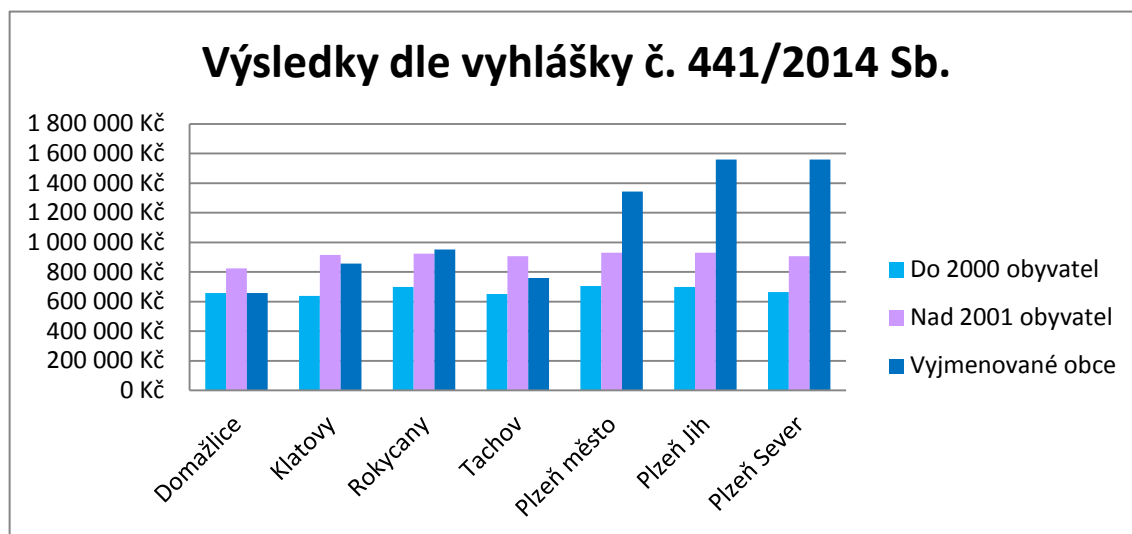
v. č. 441/2014 Sb., s pp	Zjištěná hodnota	Průměr - Plzeň
Plzeň 1 – Plzeň	1 196 479 Kč	1 342 241 Kč
Plzeň 2 – Bručná	1 330 698 Kč	
Plzeň 3 – Černice	1 499 546 Kč	

Tab. č. 25 – *Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., město Plzeň* (zdroj: vlastní)

³² Výsledky zjištěné z přílohy č. 35 – 38, č. 39

³³ Výsledky zjištěné z přílohy č. 38, č. 39

Grafické znázornění výsledků



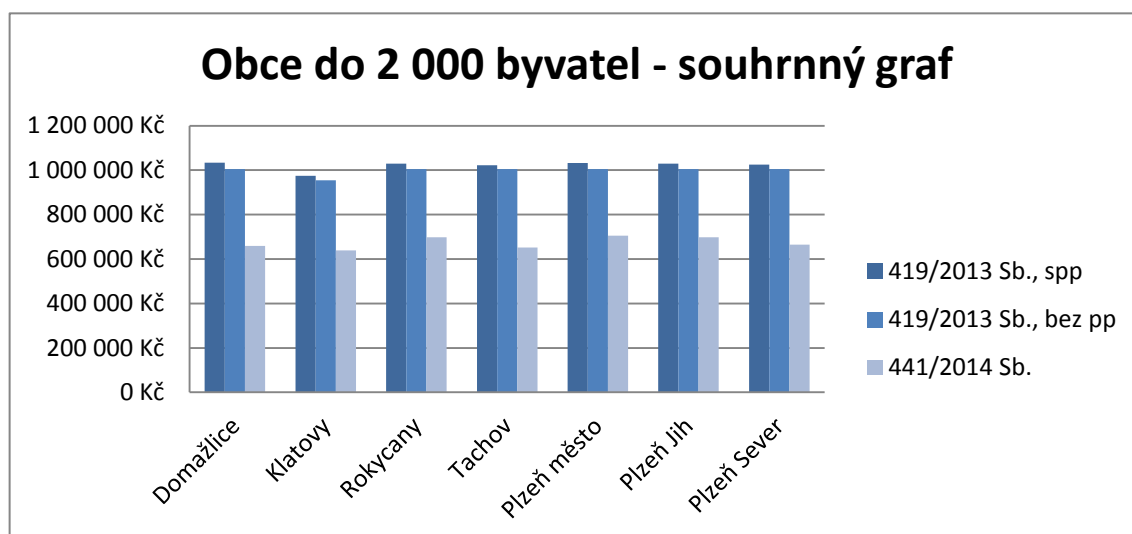
Graf č. 33 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Plzeňský kraj (zdroj: vlastní)

Při použití této metodiky výpočtu je výsledek ve svém minimu stejný, nejnižší zjištěná hodnota je v obci do 2 000 obyvatel v okrese Klatovy, v obci Hrádek.

Při aplikaci oceňovací vyhlášky se liší nejvyšší zjištěná hodnota, kterou jsou shodně hodnoty u okresu Plzeň Jih a Plzeň Sever. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou je okolo 60%. Pro Plzeň město byla použita průměrná hodnota jejich zjištěných hodnot.

Porovnání výsledných hodnot

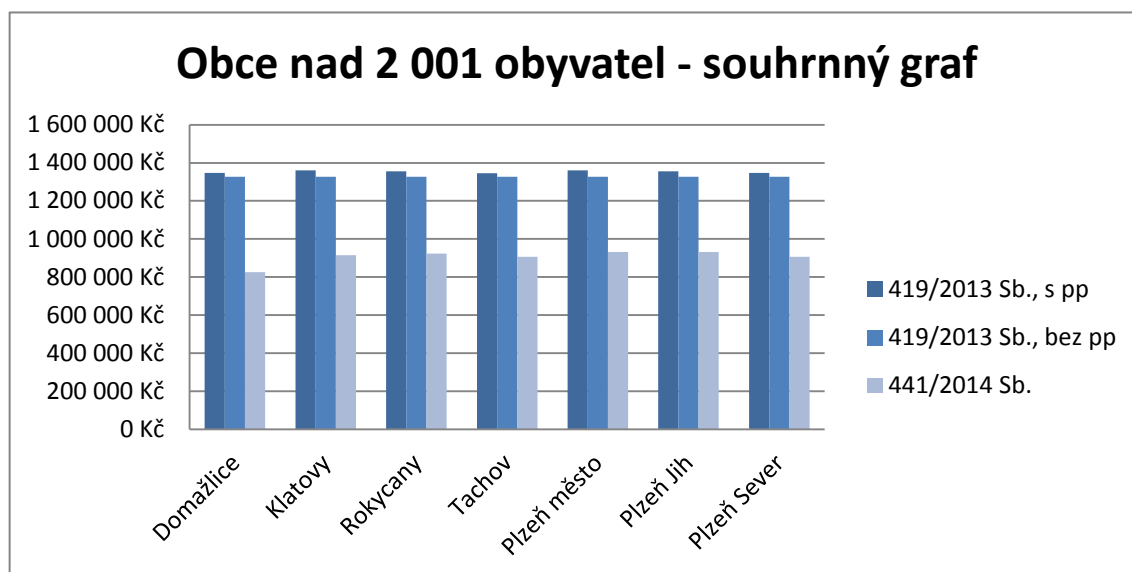
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Plzeňský



Graf č. 34 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Plzeňský kraj (zdroj: vlastní)

V případě obcí do 2 000 obyvatel jsou výsledky vyrovnané, ve všech případech je nejvyšší hodnotou částka zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp, střední hodnotou částka zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi hodnotami je v průměru 34%, rozdíly se pohybují od 32% do 36%.

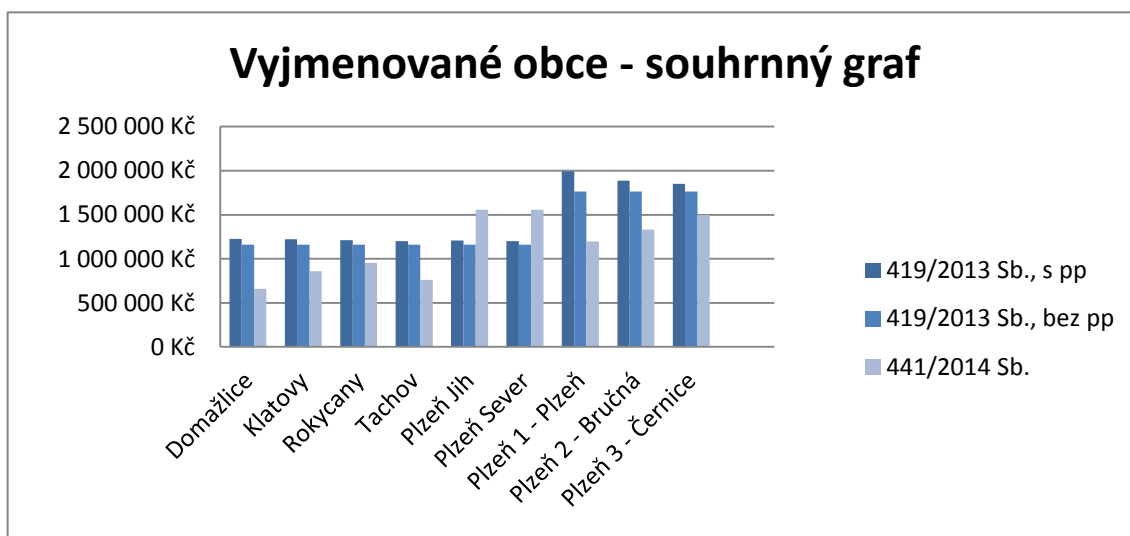
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Plzeňský



Graf č. 35 – *Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Plzeňský kraj* (zdroj: vlastní)

I v této skupině u obcí nad 2 001 obyvatel, ve kterých bylo prováděno ocenění vzorové nemovitosti, je hodnota nejvyšší zjištěná u vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp, střední hodnotou částka zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota dle oceňovací vyhlášky.

Rozdíl mezi hodnotami je v rozmezí od 31% – 39%, což v průměru činí 33%.



Graf č. 36 – Souhrnný graf vyjmenované obce – Plzeňský kraj

(zdroj: vlastní)

V případě vyjmenovaných obcí se opakuje předešlý výsledek, tedy, že jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp nejvyšší, střední částkou je hodnota zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota dle oceňovací vyhlášky, a to u vyjmenované obce Domažlice, Klatovy, Rokycany, Tachov a všechny městské části Plzně, do kterých byl umístěn rodinný dům. Rozdíl mezi těmito hodnotami je v rozmezí od 19% - 42%, vyjádřeno v průměru 32%.

Z okresů Plzeň jih a sever, byla pro tento účel vybrána největší města a to Přeštice pro Plzeň jih a Nýřany pro Plzeň sever. V obou případech je zde nejvyšší hodnota zjištěná oceňovací vyhláškou a nejnižší hodnota dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. bez polohové přírážky. Tento rozdíl činí 22% u okresu Plzeň jih a 23% u okresu Plzeň sever.

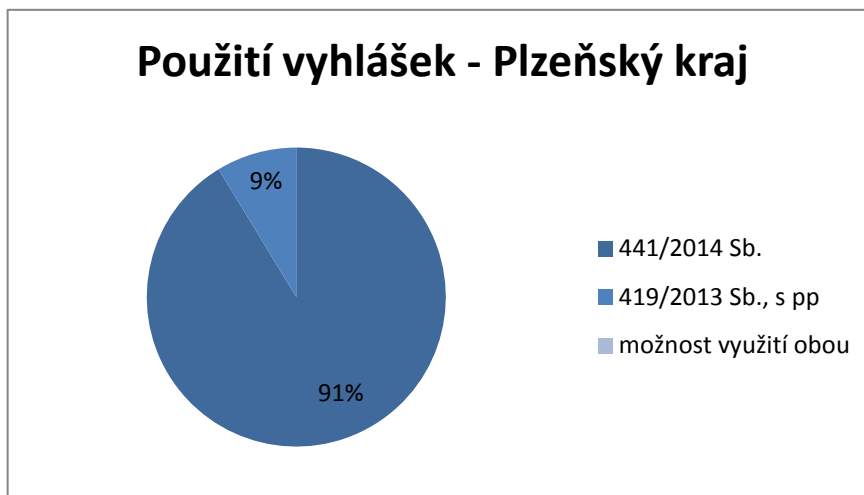
Doporučení pro rozhodovací schéma

U vyjmenovaných obcí v Plzeňském kraji, tedy u Plzně město – ve všech třech částech, Domažlice, Klatovy, Rokycany a Tachov, jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku u obou srovnání, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

Jediný rozdíl je u vyjmenovaných měst Plzeň Jih a Plzeň Sever, zde je hodnota zjištěná dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp nižší než hodnota dle oceňovací vyhlášky. Stejně

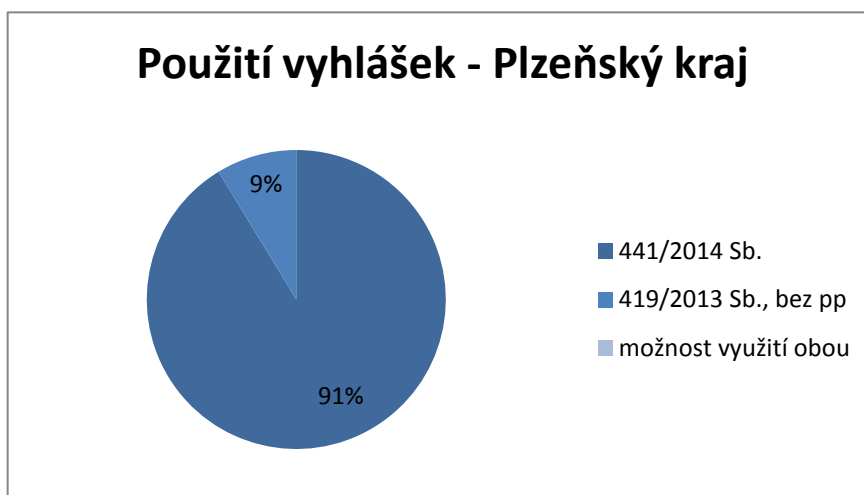
tak je tomu i u hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., bez pp a oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi hodnotami je u vyjmenovaného města Plzeň jih 22% a 23% u okresu Plzeň sever s pp, u hodnoty bez polohové přírážky je tento rozdíl 26%. V těchto případech se vyplatí použít vyhlášku č. 419/2103 Sb.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 37 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

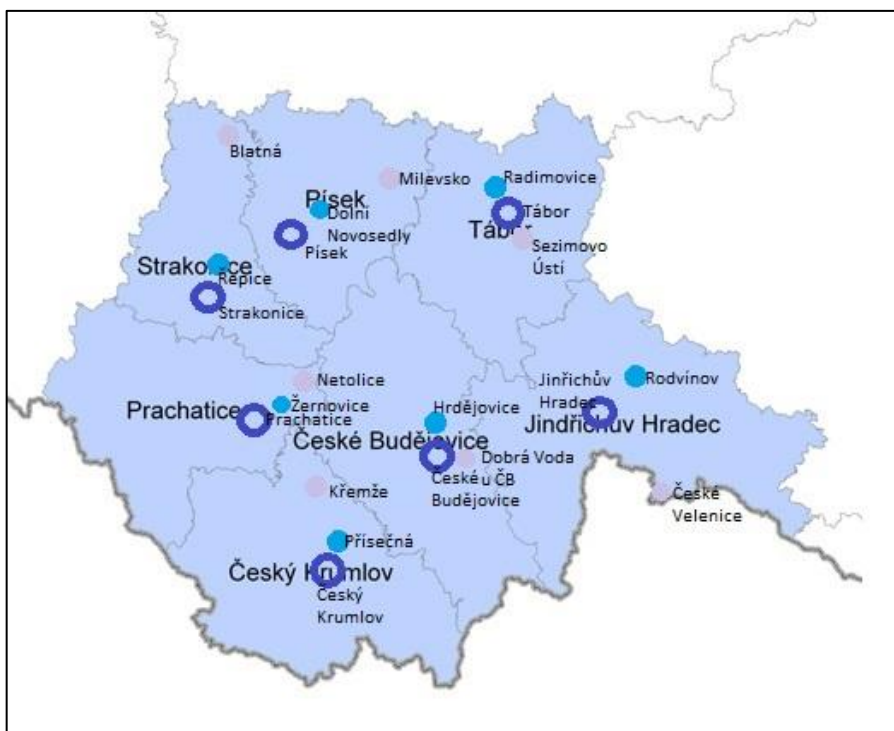


Graf č. 38 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.7 JIHOČESKÝ KRAJ

Tento kraj leží na jihu České republiky a sousedí s Německem a Rakouskem. Celkem je zde 636 707 obyvatel. Kraj se rozprostírá na 10 056 km². Krajským městem jsou České Budějovice, dále se území dělí na sedm okresů. Nezaměstnanost v kraji se pohybuje okolo 6,4%, nejnižší je v Českých Budějovicích a Prachaticích a nejvyšší je v Českém Krumlově.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Jihočeský kraj



Obr. č. 12 – *Orientační mapa – Jihočeský kraj*

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Jihočeském kraji bez polohové přírážky³⁴

Vyjmenovaná obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Strakonice	1 147 879 Kč	1 316 642 Kč	1 530 615 Kč
Ostatní obce	1 208 293 Kč	1 385 939 Kč	1 530 615 Kč

Tab. č. 26 – *Výsledky v. dle 419/2013 Sb., - Jihčs.k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

³⁴ Výsledky zjištěné z přílohy č. 40 – 42, č. 46

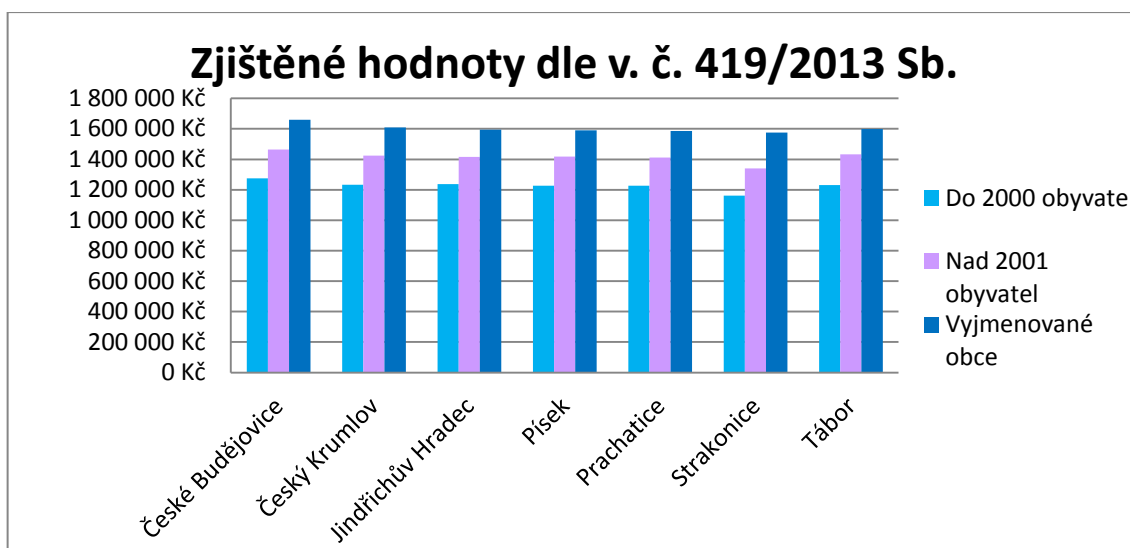
Výsledky zjištěné v Jihočeském kraji s polohovou přírůžkou³⁵

Vyjmenovaná obec	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
České Budějovice	1 275 228 Kč	1 463 347 Kč	1 659 501 Kč
Český Krumlov	1 233 295 Kč	1 423 242 Kč	1 609 030 Kč
Jindřichův Hradec	1 236 294 Kč	1 416 469 Kč	1 594 791 Kč
Písek	1 227 050 Kč	1 417 217 Kč	1 589 443 Kč
Prachatice	1 225 856 Kč	1 412 144 Kč	1 585 699 Kč
Strakonice	1 162 259 Kč	1 339 423 Kč	1 575 270 Kč
Tábor	1 229 864 Kč	1 432 250 Kč	1 598 267 Kč
Průměr	1 227 121 Kč	1 414 870 Kč	1 601 714 Kč
Průměr v kraji	1 414 568 Kč		

Tab. č. 27 – Výsledky v. dle 419/2013 Sb., - Jihčs.k. s pp

(zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 39 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Jihočeský kraj (zdroj: vlastní)

³⁵ Výsledky zjištěné z přílohy č. 40 – 42, č. 46

Nejnižší zjištěná částka byla zjištěna v obci do 2 000 obyvatel v okrese Písek, v obci Dolní Novosedly, u hodnoty s polohovou přírážkou, u hodnoty bez polohové přírážky je to obec do 2 000 obyvatel v okrese Strakonice, kde je to způsobeno záplavovým územím.

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v krajském městě České Budějovice, kde je i nejnižší nezaměstnanost v kraji společně s Prachaticemi. Hodnoty v celém okrese České Budějovice jsou nejvyšší. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou je 26%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Jihočeském kraji³⁶

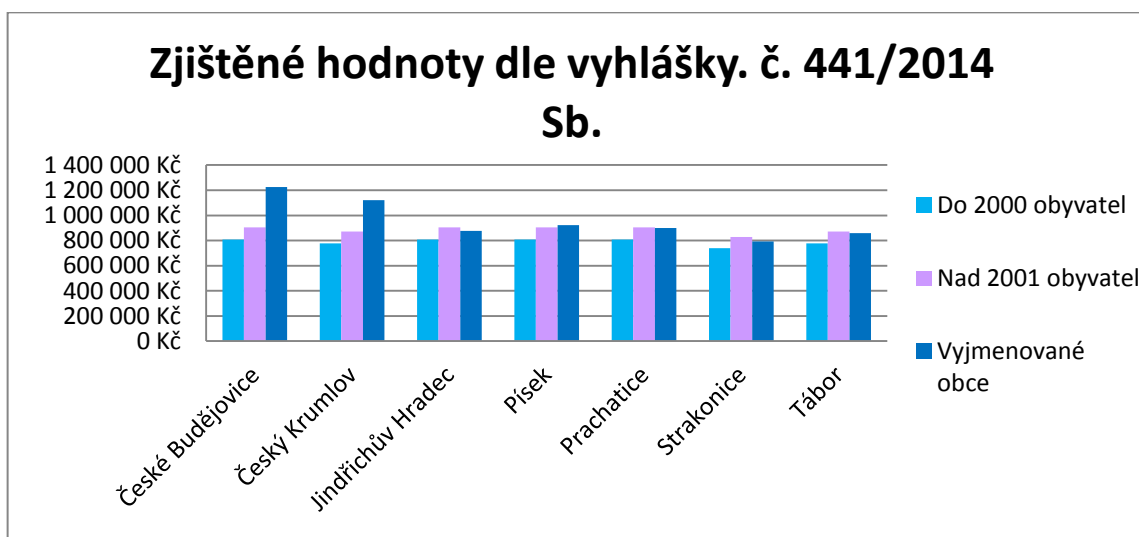
Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
České Budějovice	808 003 Kč	904 924 Kč	1 225 131 Kč
Český Krumlov	777 797 Kč	872 017 Kč	1 122 293 Kč
Jindřichův Hradec	808 003 Kč	904 924 Kč	875 853 Kč
Písek	808 003 Kč	904 924 Kč	922 037 Kč
Prachatice	808 003 Kč	904 924 Kč	899 967 Kč
Strakonice	738 907 Kč	828 416 Kč	793 411 Kč
Tábor	777 797 Kč	872 017 Kč	858 980 Kč
Průměr	789 502 Kč	884 592 Kč	956 810 Kč
Průměr v kraji	876 968 Kč		

Tab. č. 28 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Jihčs.k.*

(zdroj:vlastní)

³⁶ Výsledky zjištěné z přílohy č. 43 – 45, č. 46

Grafické znázornění výsledků



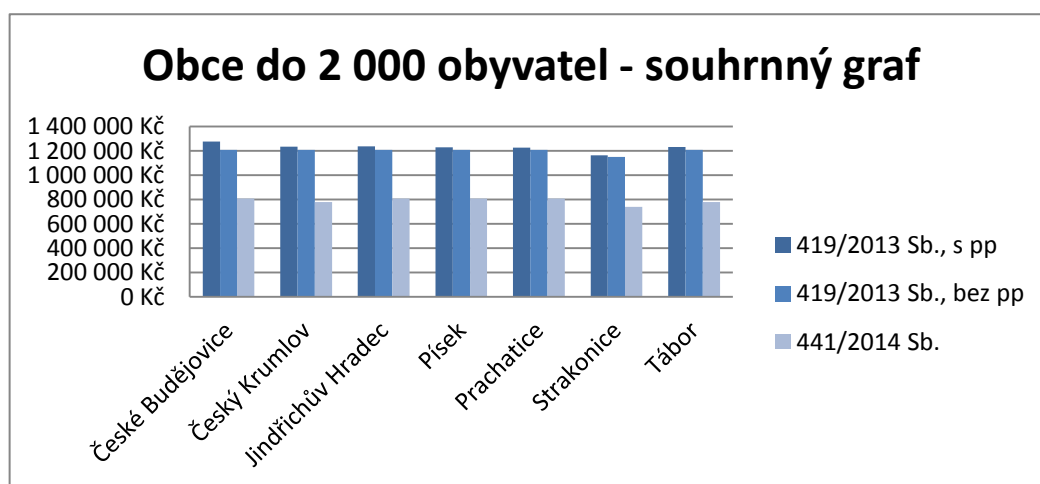
Graf č. 40 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Jihočeský kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota dle metodiky výpočtu oceňovací vyhlášky je v obci do 2 000 obyvatel v okrese Strakonice, stejně jako u výpočtu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., bez polohové přírážky.

Nejvyšší hodnota byla opět zjištěna u vyjmenované obce České Budějovice. Jedná se o rozdíl okolo 40%.

Porovnání výsledných hodnot

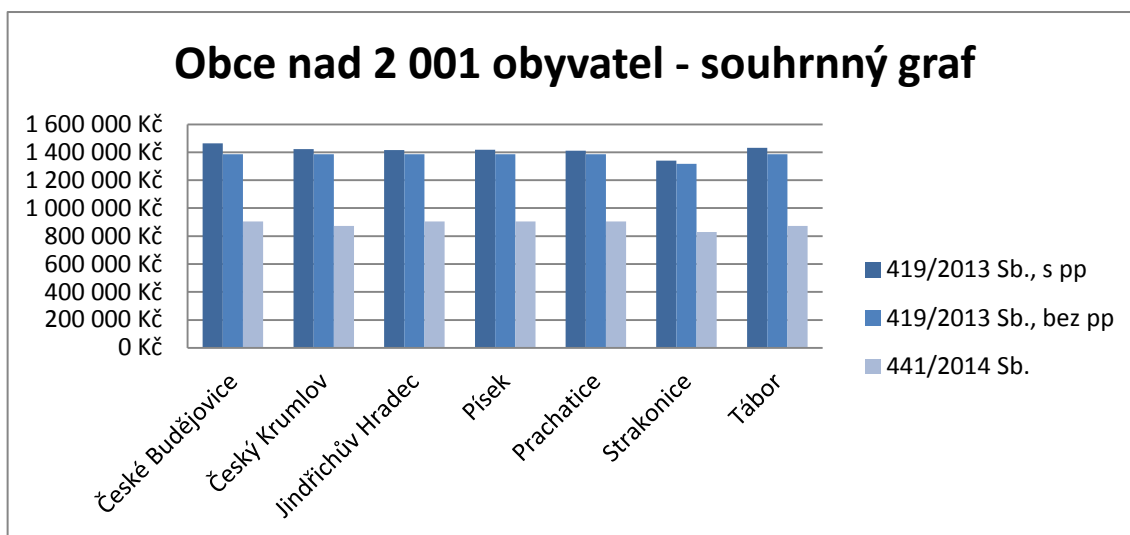
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Jihočeský



Graf č. 41 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Jihočeský kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 34% - 37%, průměrný rozdíl je 36%.

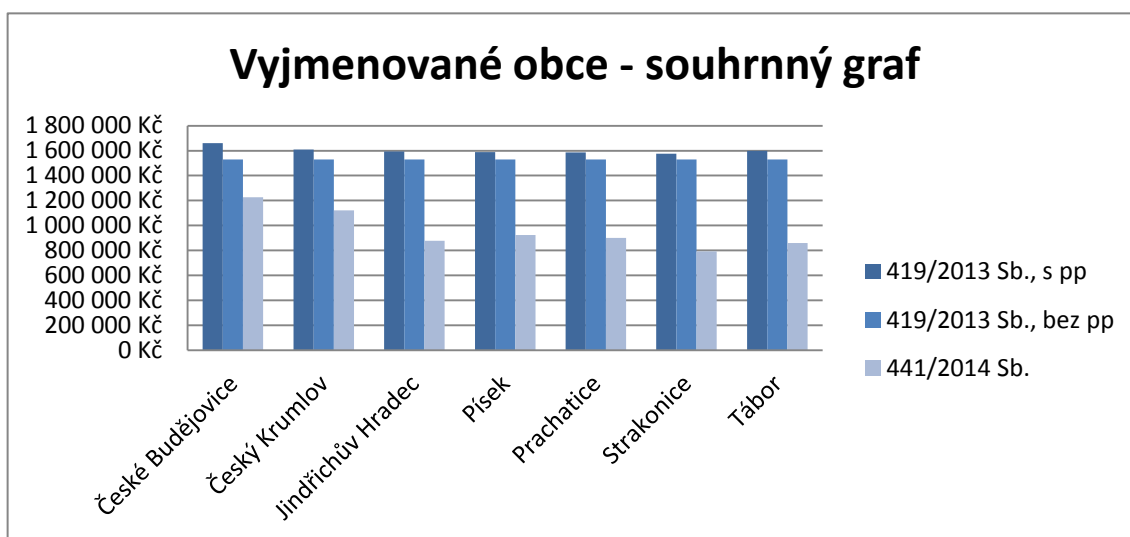
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Jihočeský



Graf č. 42 – *Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Jihočeský kraj* (zdroj: vlastní)

U obcí nad 2 001 obyvatel, které byly vybrány pro ocenění rodinného domu, se tento výsledek opakuje, opětně jsou všechny hodnoty vyhlášky č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 36% - 39%, průměrný rozdíl je 37%.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Jihočeský



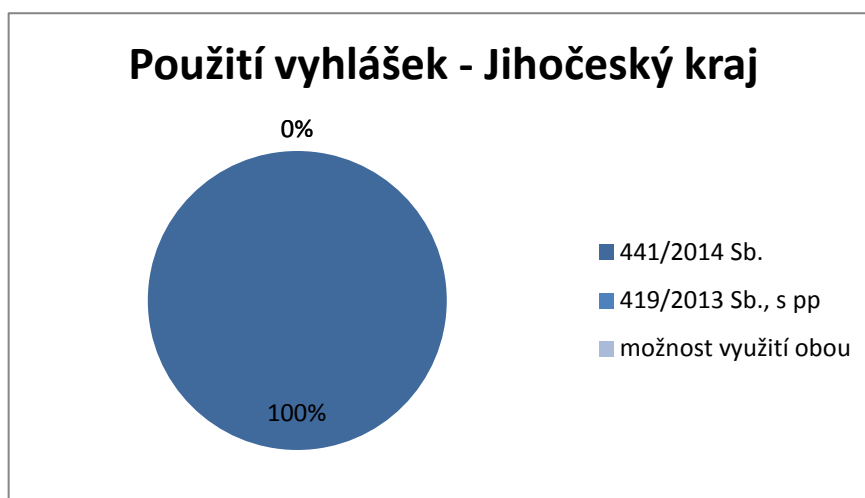
Graf č. 43 – *Souhrnný graf vyjmenované obce – Jihočeský kraj* (zdroj: vlastní)

U vyjmenovaných obcí se tento výsledek opakuje, opětně jsou všechny hodnoty zjištěné vyhláškou č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 26% - 50% u města Strakonice, průměrný rozdíl je 40%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

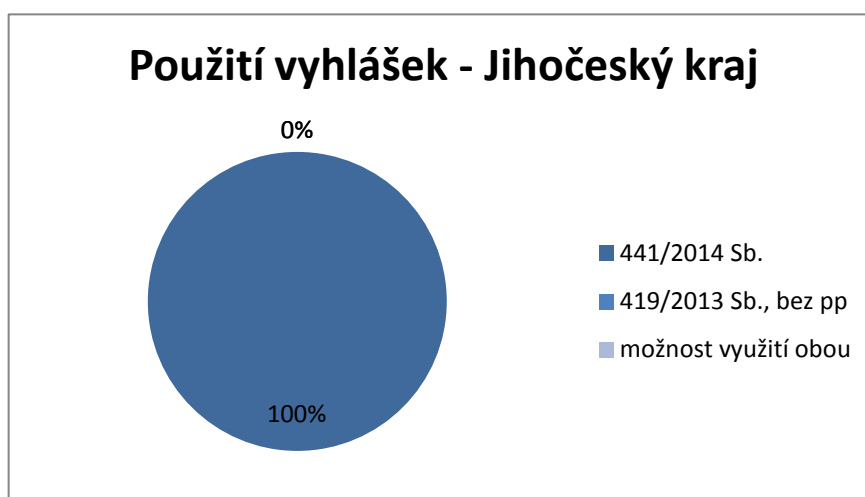
Ve všech vyjmenovaných obcích v Jihočeském kraji, tedy u Českých Budějovic, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Písku, Prachatic, Stakonic a Tábora, jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 44 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

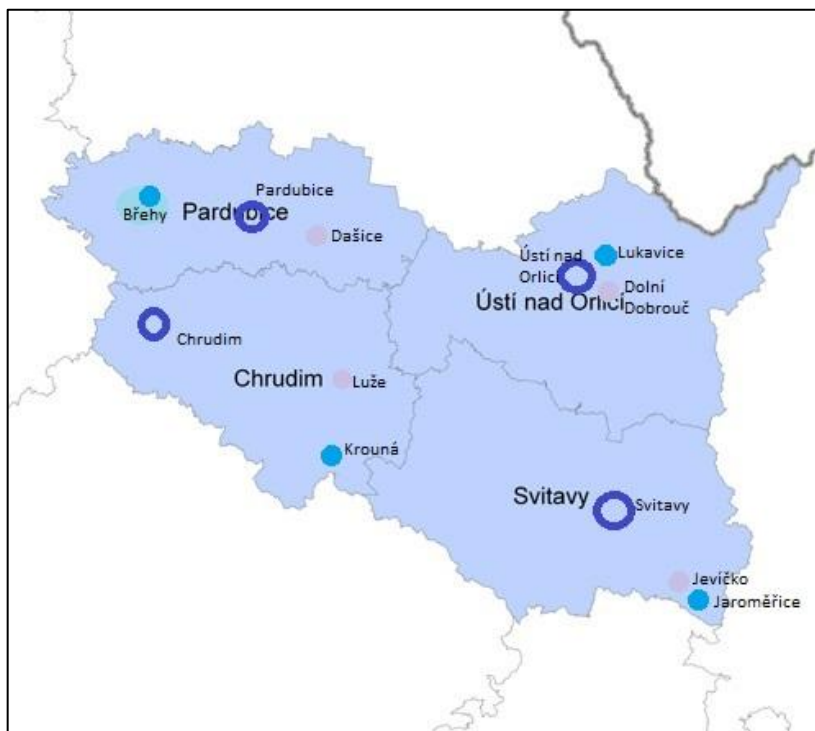


Graf č. 45 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.8 PARDUBICKÝ KRAJ

Tento kraj se nachází ve východní části Čech. Jeho rozloha je 4 519 km² a žije zde 515 985 obyvatel. Krajským městem jsou Pardubice a území se dělí na 4 hlavní okresy. Nezaměstnanost je zde na úrovni 6,5%, nejvyšší je ve Svitavách a nejnižší je v Pardubicích.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Pardubický kraj



Obr. č. 13 – Orientační mapa – Pardubický kraj

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vylášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Pardubickém kraji bez polohové přírážky³⁷

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Chrudim	1 019 356 Kč	1 195 948 Kč	1 396 477 Kč
Pardubice	1 019 356 Kč	1 136 151 Kč	1 396 477 Kč
Svitavy	1 019 356 Kč	1 195 948 Kč	1 396 477 Kč
Ústí nad Orlicí	1 019 356 Kč	1 195 948 Kč	1 326 654 Kč

Tab. č. 29 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - Pard..k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Pardubickém kraji s polohovou přírážkou³⁸

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Chrudim	1 034 868 Kč	1 215 313 Kč	1 440 174 Kč
Pardubice	1 042 047 Kč	1 167 987 Kč	1 456 374 Kč
Svitavy	1 031 621 Kč	1 211 084 Kč	1 430 631 Kč
Ústí nad Orlicí	1 029 208 Kč	1 212 662 Kč	1 355 034 Kč
Průměr	1 034 436 Kč	1 201 762 Kč	1 420 554 Kč
Průměr v kraji	1 218 917 Kč		

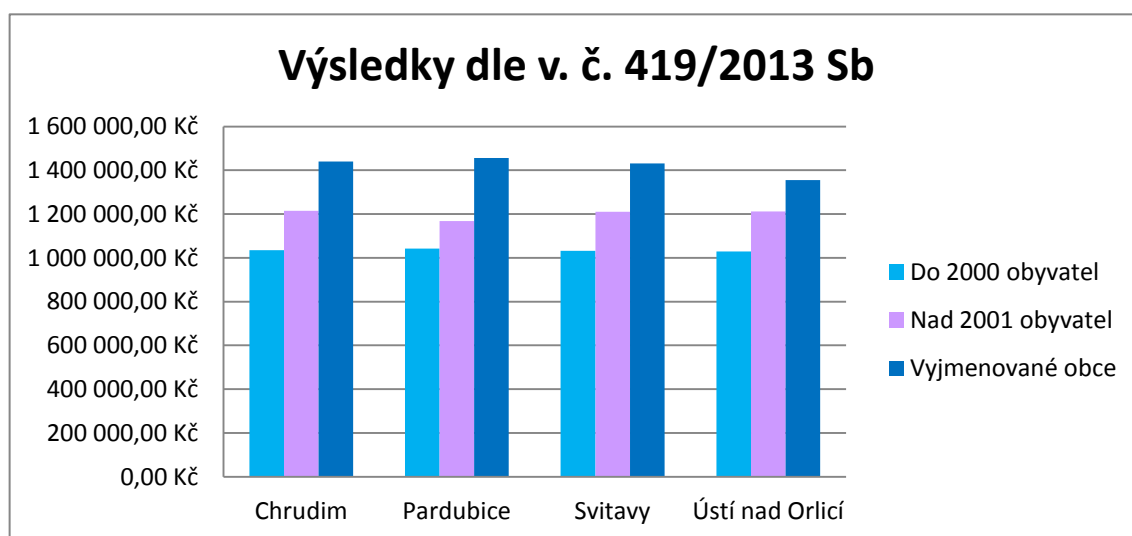
Tab. č. 30 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - Pard.k. s pp*

(zdroj: vlastní)

³⁷ Výsledky zjištěné z přílohy č. 47 – 49, č. 53

³⁸ Výsledky zjištěné z přílohy č. 47 – 49, č. 53

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 46 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Pardubický kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná částka byla zjištěna v obci do 2 000 obyvatel v okrese Ústí nad Orlicí, v obci Lukavice, u hodnoty s polohovou přírážkou, u hodnot bez polohové přírážky mají nejnižší hodnotu všechny obce do 2 000 obyvatel.

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v krajském městě Pardubice, kde je i nejnižší nezaměstnanost v kraji. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou je 29%. Nejvyšší hodnota bez započítání polohové přírážky je pro všechny okresy mimo Ústí nad Orlicí, kde je povodňové území, zde tento rozdíl činí 27%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění.

Výsledky zjištěné v Pardubickém kraji³⁹

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Chrudim	631 116 Kč	737 677 Kč	734 216 Kč
Pardubice	668 608 Kč	720 627 Kč	1 101 740 Kč
Svitavy	637 365 Kč	737 677 Kč	793 468 Kč

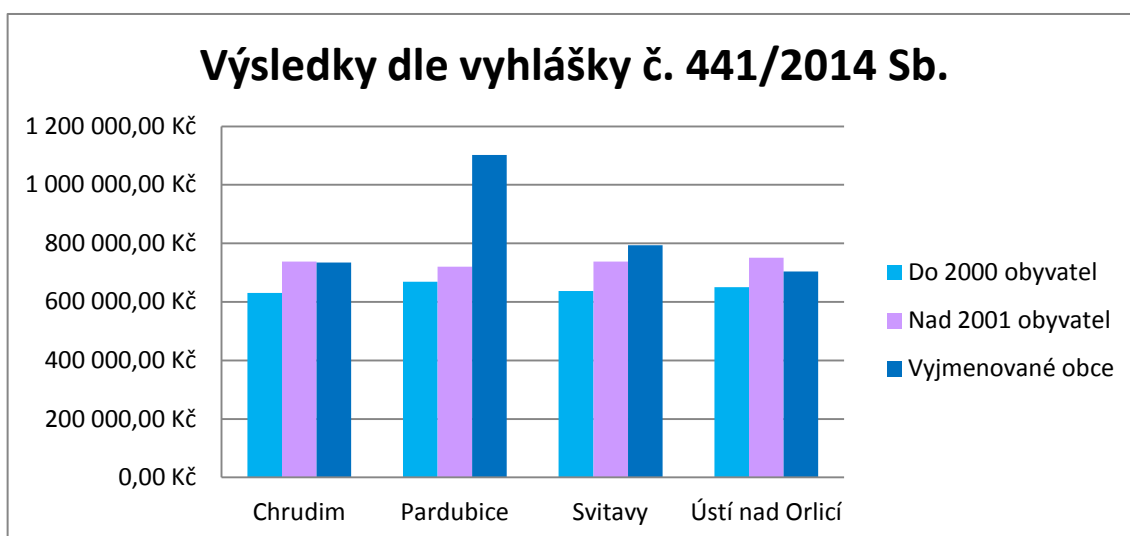
³⁹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 50 – 52, č. 53

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Ústí nad Orlicí	649 862 Kč	751 596 Kč	704 060 Kč
Průměr	646 738 Kč	736 894 Kč	833 371 Kč
Průměr v kraji	739 001 Kč		

Tab. č. 31 – Výsledky dle 441/2014 Sb., - Pard.k.

(zdroj:vlastní)

Grafické vyjádření výsledků



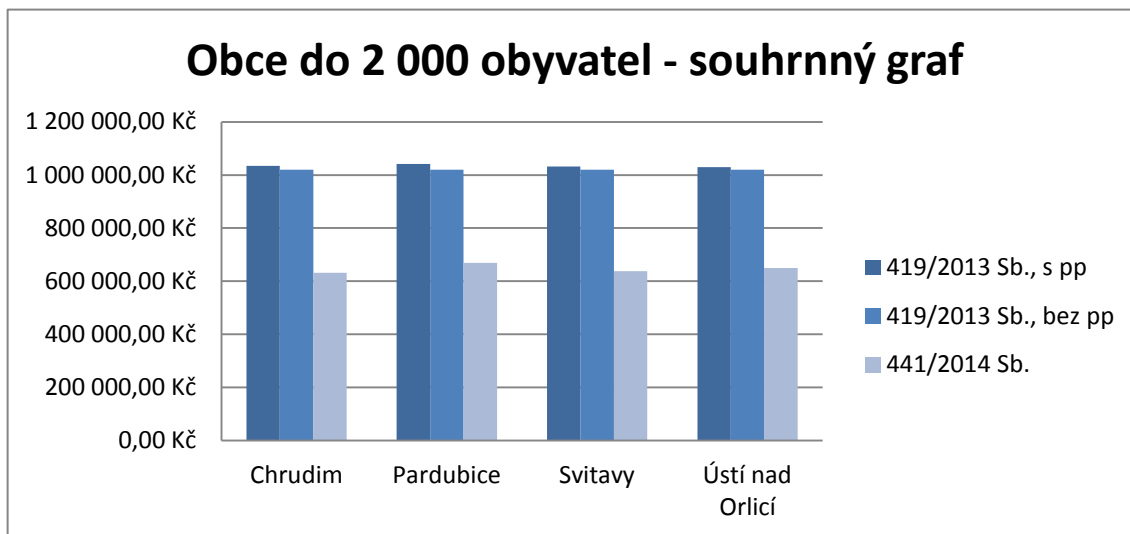
Graf č. 47 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Pardubický kraj (zdroj: vlastní)

Při využití oceňovací vyhlášky je nejnižší hodnota v obci do 2 000 obyvatel okresu Chrudim, v obci Krouna.

Nejvyšší hodnota byla opětně zjištěna u krajského města Pardubice. Hodnota je o 43% vyšší než nejnižší hodnota.

Porovnání výsledných hodnot

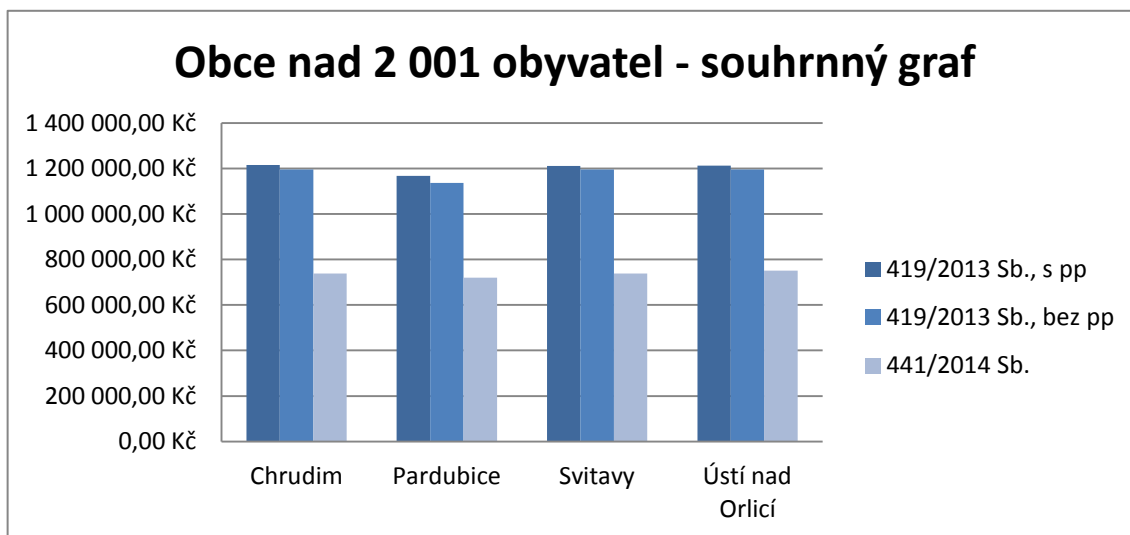
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Pardubický



Graf č. 48 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Pardubický kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 413/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 36% - 39%, průměrný rozdíl je 37%.

Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Pardubický

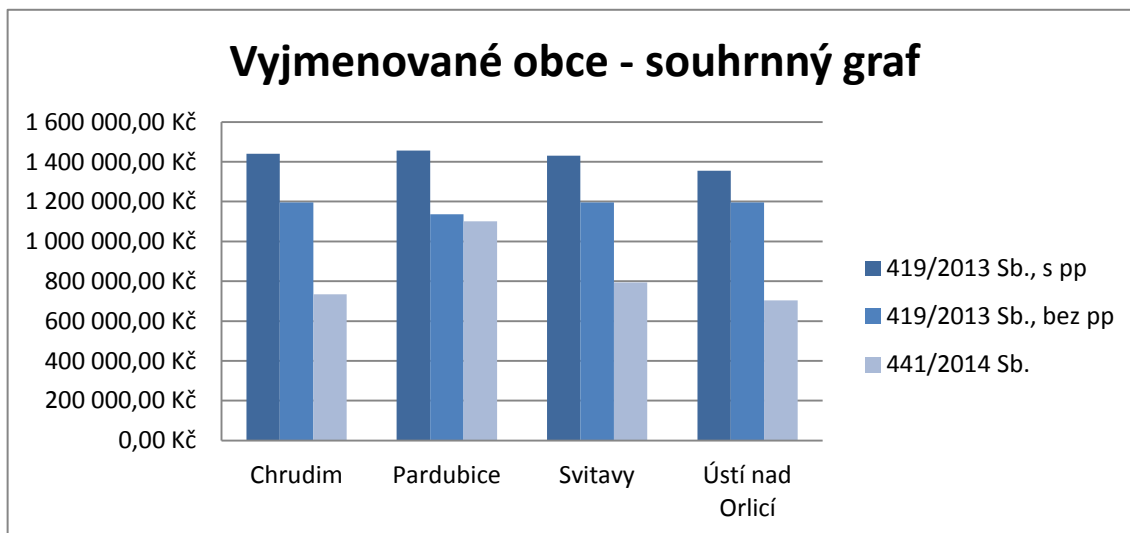


Graf č. 49 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Pardubický kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 413/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se

pohybuje v rozmezí 38% - 39%, průměrný rozdíl je 39%. Rozdíl těchto hodnot jsou velice vyrovnané.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Pardubický



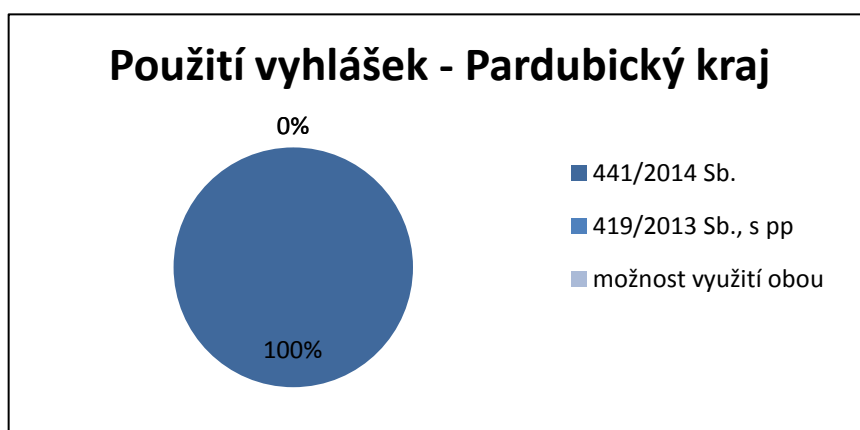
Graf č. 50 – *Souhrnný graf vyjmenované obce – Pardubický kraj* (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 413/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 24% - 49%, průměrný rozdíl je 41%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

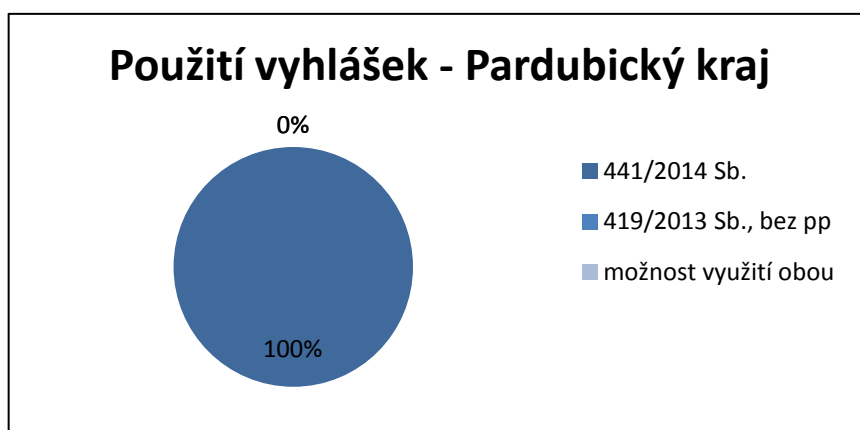
Ve všech vyjmenovaných obcích v Pardubickém kraji, tedy u Chrudimi, Pardubic, Svitav a Ústí nad Orlicí, jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s polohovou přírážkou vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 51 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

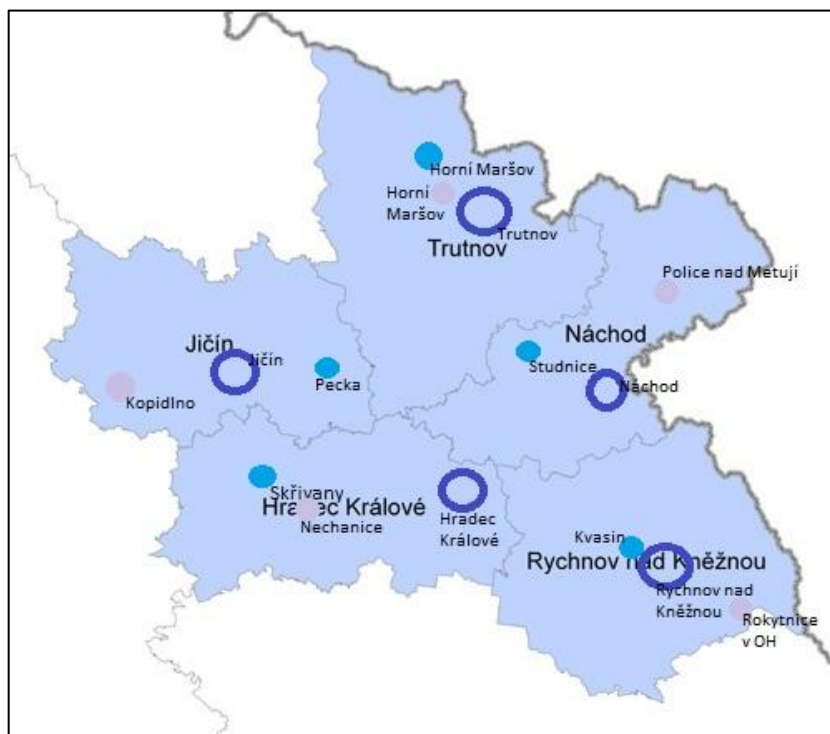


Graf č. 52 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.9 KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

Nachází se v severovýchodní části území. Jeho rozloha je 4 758 km². Počet obyvatel je 551 909 obyvatel. Na jeho území je pět okresů. Nezaměstnanost je 6,14%, nejvyšší je Trutnově a naopak nejnižší je v Jičíně. Jeho krajským městem je Hradec Králové.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Královéhradecký kraj



Obr. č. 14 – Orientační mapa – Královéhradecký kraj (zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Královéhradeckém kraji bez polohové přírážky⁴⁰

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Rychnov nad Kněž.	1 078 943 Kč	1 215 971 Kč	1 359 744 Kč
Ostatní obce	1 135 729 Kč	1 215 971 Kč	1 359 744 Kč

Tab. č. 32 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Králohr.k. bez pp (zdroj: vlastní)

⁴⁰ Výsledky zjištěné z přílohy č. 54 – 56, č. 60

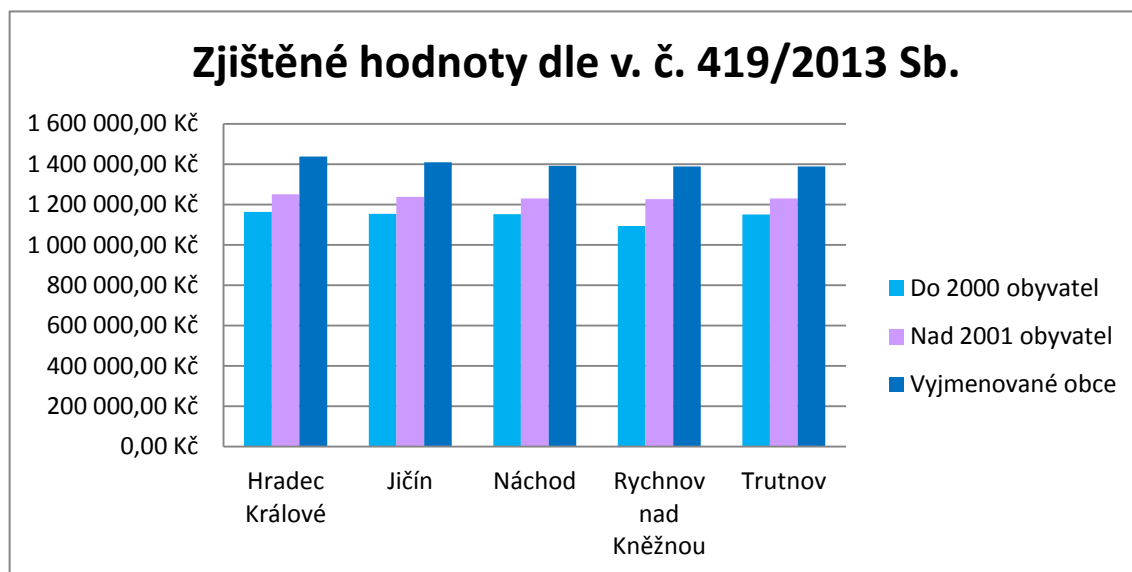
Výsledky zjištěné v Královéhradeckém kraji bez polohové přírážky⁴¹

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Hradec Králové	1 163 687 Kč	1 250 494 Kč	1 436 875 Kč
Jičín	1 153 963 Kč	1 238 036 Kč	1 409 534 Kč
Náchod	1 151 587 Kč	1 230 655 Kč	1 392 238 Kč
Rychnov nad Kněž.	1 092 729 Kč	1 226 829 Kč	1 388 569 Kč
Trutnov	1 150 142 Kč	1 230 139 Kč	1 388 373 Kč
Průměr	1 142 422 Kč	1 235 231 Kč	1 403 118 Kč
Průměr v kraji	1 260 257 Kč		

Tab. č. 33 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Kralohr. k. s pp

(zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 53 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Královhr. kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná částka byla zjištěna v obci do 2 000 obyvatel v okrese Rychnov nad Kněžnou, v obci Kvasiny, u hodnoty s polohovou přírážkou i bez polohové přírážky, která je způsobena povodňovým rizikem 100 – leté vody.

⁴¹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 54 – 56, č. 60

Nejvyšší hodnota byla zjištěna ve vyjmenované obci Jičín, kde je i nejnižší nezaměstnanost v kraji. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou je 23%. Nejvyšší hodnota bez započítání polohové přírážky je pro všechny vyjmenované obce, zde tento rozdíl činí 21%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Královéhradeckém kraji⁴²

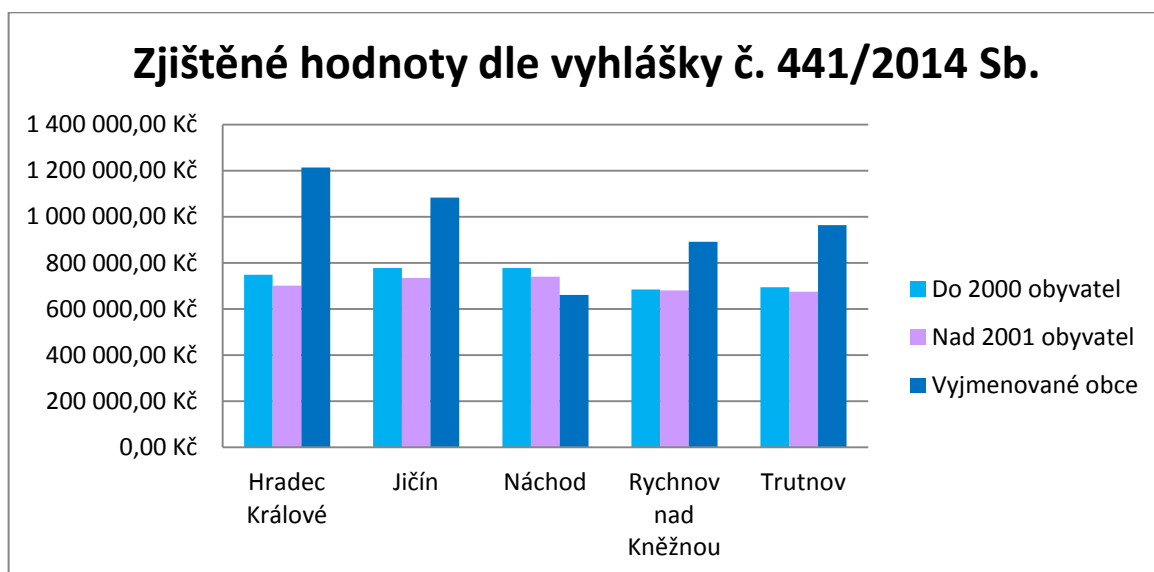
Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Hradec Králové	748 542 Kč	701 173 Kč	1 214 137 Kč
Jičín	777 612 Kč	734 183 Kč	1 083 043,00 Kč
Náchod	777 612 Kč	740 981 Kč	660 951 Kč
Rychnov nad Kněž.	685 489 Kč	681 269 Kč	892 038 Kč
Trutnov	694 593 Kč	674 961 Kč	964 235 Kč
Průměr	736 770 Kč	706 513 Kč	962 881 Kč
Průměr v kraji	802 055 Kč		

Tab. č. 34 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Kralohr.k.*

(zdroj:vlastní)

⁴² Výsledky zjištěné z přílohy č. 57 – 59, č. 60

Grafické znázornění výsledků

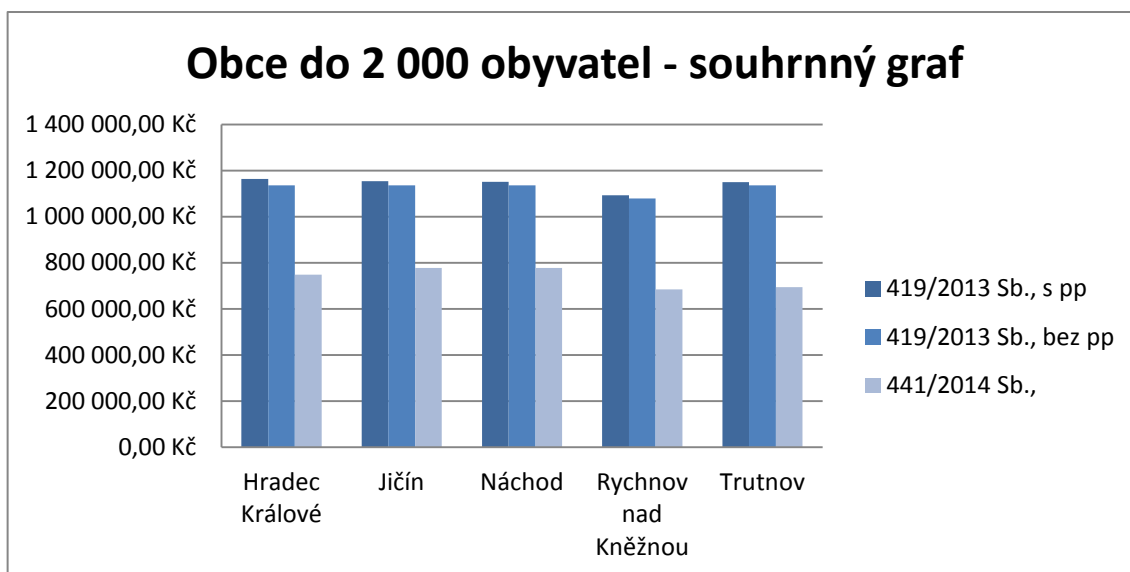


Graf č. 54 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Kralohr. kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší i nejvyšší hodnota byla zjištěna shodně u vyjmenovaných obcí, ta nejvyšší v krajském městě Hradec Králové a nejnižší v obci Náchod. Zde je tento rozdíl zapříčiněn výší jednotkové ceny, která je o 26% nižší než u obce Rychnov nad Kněžnou, která má druhou nejnižší jednotkovou cenu v kraji a od výše jednotkové ceny nejvyšší hodnoty v Hradci Králové je to 50%, rozdíl mezi hodnotami je 46%.

Porovnání výsledných hodnot

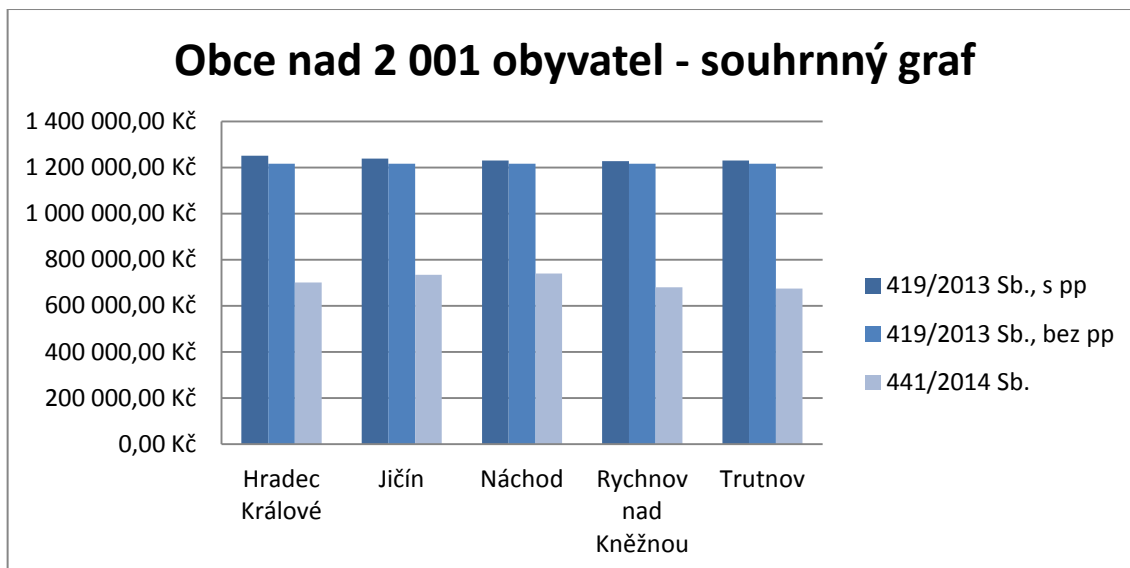
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Královéhradecký



Graf č. 55 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Kralohr. kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 32% - 40%, průměrný rozdíl je 36%.

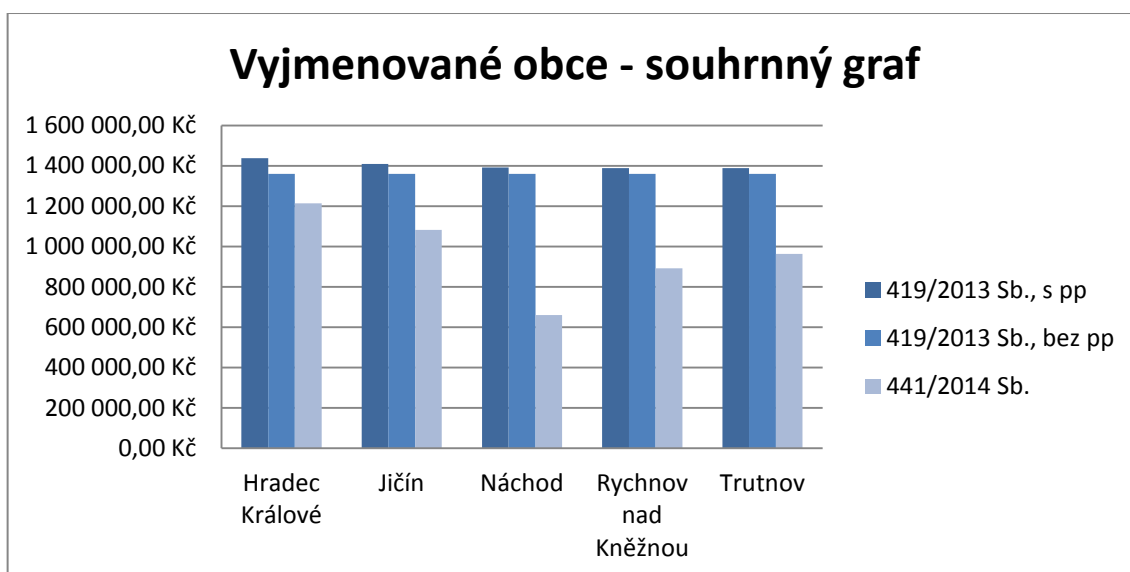
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 000 obyvatel – kraj Královéhradecký



Graf č. 56 – *Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Kralohr. kraj* (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná zákonným opatřením senátu č. 413/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 40% - 45%, průměrný rozdíl je 43%.

Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Královéhradecký



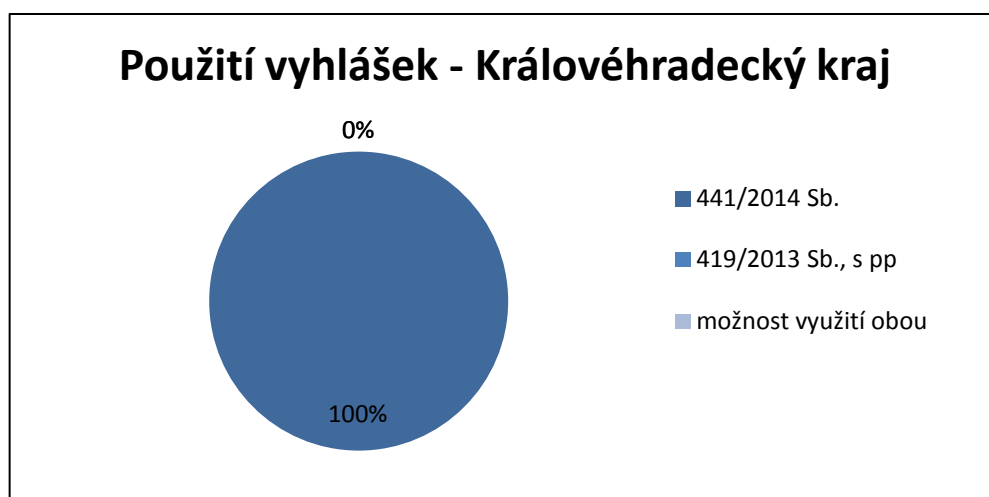
Graf č. 57 – *Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Kralohr. kraj* (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 23% - 53%, který je u města Náchod, průměrný rozdíl je 31%.

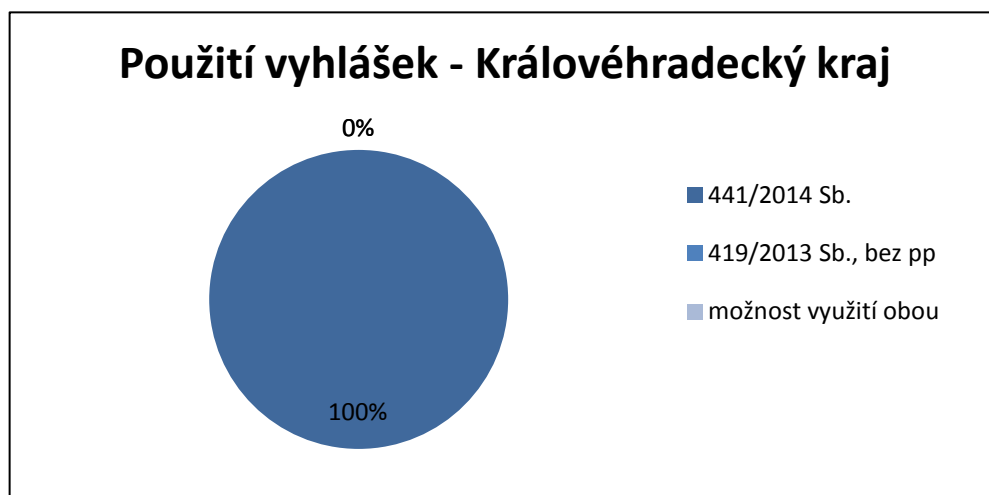
Doporučení pro rozhodovací schéma

Ve všech vyjmenovaných obcích v Královéhradeckém kraji, tedy u Hradce Králové, Jičína, Náchoda, Rychnova nad Kněžnou a Trutnova, jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s polohovou přírážkou vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplátí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 58– Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

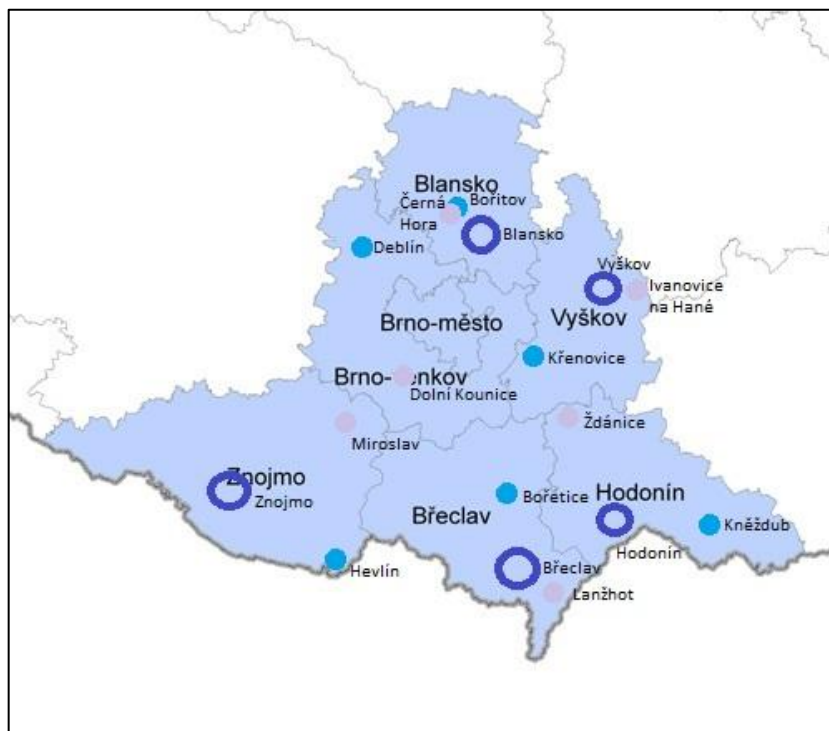


Graf č. 59 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.10 JIHOMORAVSKÝ KRAJ

Nachází se na jihu Moravy. Jeho rozloha je 7 196 km². Žije zde 1 170 078 obyvatel. Krajským městem je Brno. Dále se dělí na sedm okresů. Nezaměstnanost v tomto kraji je 8,1% nejvyšší je ve Znojmě a nejnižší nezaměstnanost je na území Brno – venkov.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Jihomoravský kraj



Obr. č. 15 – Orientační mapa – Jihomoravský kraj

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Mapa městských částí – Brno



Obr. č. 16 – Mapa městských částí města Brno (zdroj: www.czso.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Jihomoravském kraji bez polohové přírážky⁴³

	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Břeclav	1 131 062 Kč	1 355 077 Kč	1 246 991 Kč
Všechny obce	1 131 062 Kč	1 355 077 Kč	1 312 623 Kč

Tab. č. 35 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Jihom.k. bez pp (zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Jihomoravském kraji s polohovou přírážkou⁴⁴

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Brno - venkov	1 169 517 Kč	1 397 813 Kč	1 409 058 Kč
Blansko	1 174 085 Kč	1 408 171 Kč	1 403 817 Kč

⁴³ Výsledky zjištěné z přílohy č. 61 – 64, č. 69

⁴⁴ Výsledky zjištěné z přílohy č. 61 – 64, č. 69

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Břeclav	1 159 223 Kč	1 397 491 Kč	1 317 611 Kč
Hodonín	1 152 280 Kč	1 386 238 Kč	1 384 375 Kč
Vyškov	1 157 335 Kč	1 389 091 Kč	1 374 660 Kč
Znojmo	1 154 514 Kč	1 388 464 Kč	1 388 739 Kč
Průměr	1 161 159 Kč	1 394 545 Kč	1 379 710 Kč
Průměr v kraji	1 311 805 Kč		

Tab. č. 36 – *Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Jihom.k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

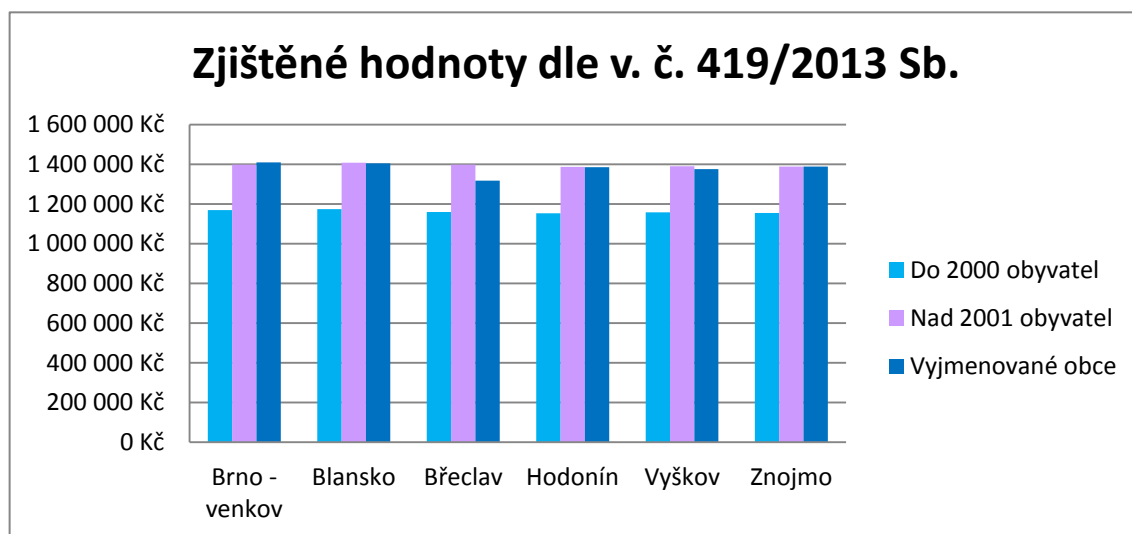
Výsledky zjištěné v městě Brně⁴⁵

Městská část	v.č. 419/2013 Sb., s pp	v.č. 419/2013 Sb., bez pp
Brno 1	2 652 659 Kč	2 283 351 Kč
Brno 2	2 539 534 Kč	2 283 351 Kč
Brno 8	2 511 700 Kč	2 283 351 Kč
Průměr	2 567 964 Kč	2 283 351 Kč
Průměr v kraji	1 786 591 Kč	2 051 283 Kč

Tab. č. 37 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - město Brno*

(zdroj: vlastní)

⁴⁵ Výsledky zjištěné z přílohy č. 64, č. 69



Graf č. 60 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Jihomor. kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná částka byla zjištěna v obci do 2 000 obyvatel v okrese Hodonín, v obci Kněždub, u hodnoty s polohovou přírážkou. U hodnoty bez polohové přírážky je nejnižší zjištěná hodnota u všech obcí do 2 000 obyvatel.

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v okrese Brno - venkov, kde je i nejnižší nezaměstnanost v kraji. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou je 18%. Nejvyšší hodnota bez započítání polohové přírážky je pro všechny vyjmenované obce, mimo města Břeclav. Zde tento rozdíl činí 14%.

V celém kraji při započítání krajského města Brna, jsou v obou případech nejvyšší hodnoty v městě Brně, pro hodnotu bez polohové přírážky se jedná o celé město Brno a u hodnoty s polohovou přírážkou je to městská část Brno – střed. Mezi nejvyšší hodnotou v kraji a nejvyšší hodnotou v Brně je rozdíl okolo 47%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Jihomoravském kraji⁴⁶

	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Brno - venkov	770 318 Kč	816 389 Kč	1 521 496,00 Kč
Blansko	777 517 Kč	823 948 Kč	1 406 565,00 Kč
Břeclav	770 318 Kč	823 948 Kč	758 814,00 Kč
Hodonín	674 717 Kč	801 270 Kč	827 453,00 Kč
Vyškov	714 799 Kč	816 389 Kč	938 687,00 Kč
Znojmo	688 079 Kč	801 668 Kč	771 049,00 Kč
Průměr	732 625 Kč	813 935 Kč	1 037 344 Kč
Průměr v kraji	859 667 Kč		

Tab. č. 38 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Jihom.k.*

(zdroj:vlastní)

Výsledky zjištěné v městě Brně⁴⁷

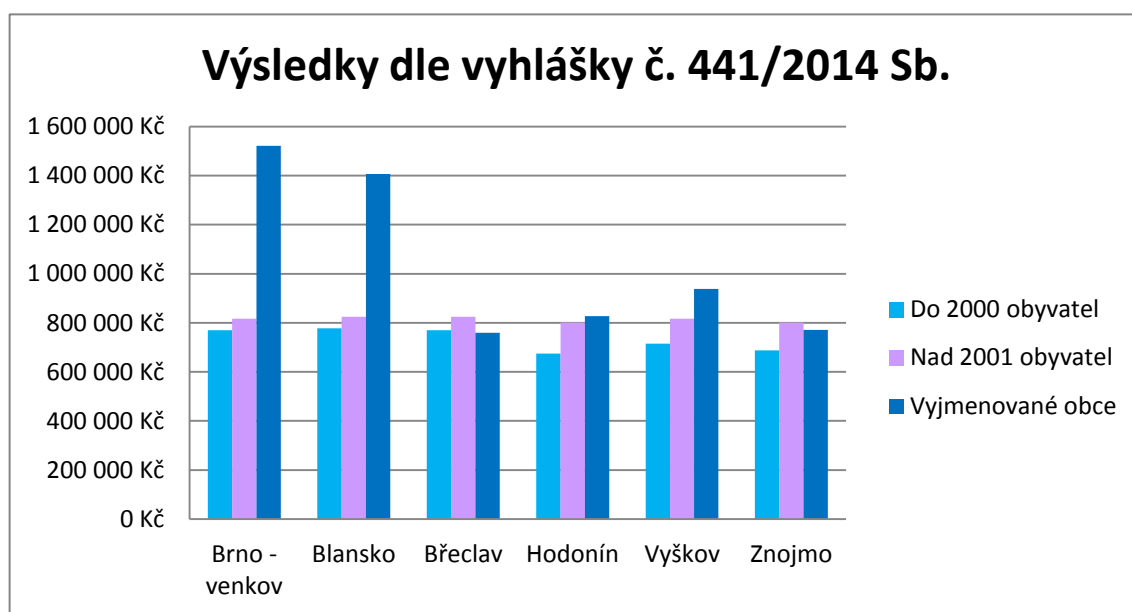
Městská část	v. č. 441/2014 Sb.
Brno 1	2 536 288 Kč
Brno 2	1 938 461 Kč
Brno 8	1 575 257 Kč
Průměr	2 016 669 Kč
Průměr v kraji	1 438 985 Kč

Tab. č. 39 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Jihom.k.*

(zdroj:vlastní)

⁴⁶ Výsledky zjištěné z přílohy č. 65 – 68, č. 69

⁴⁷ Výsledky zjištěné z přílohy č. 68, č. 69



Graf č. 61 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Jihomor. kraj (zdroj: vlastní)

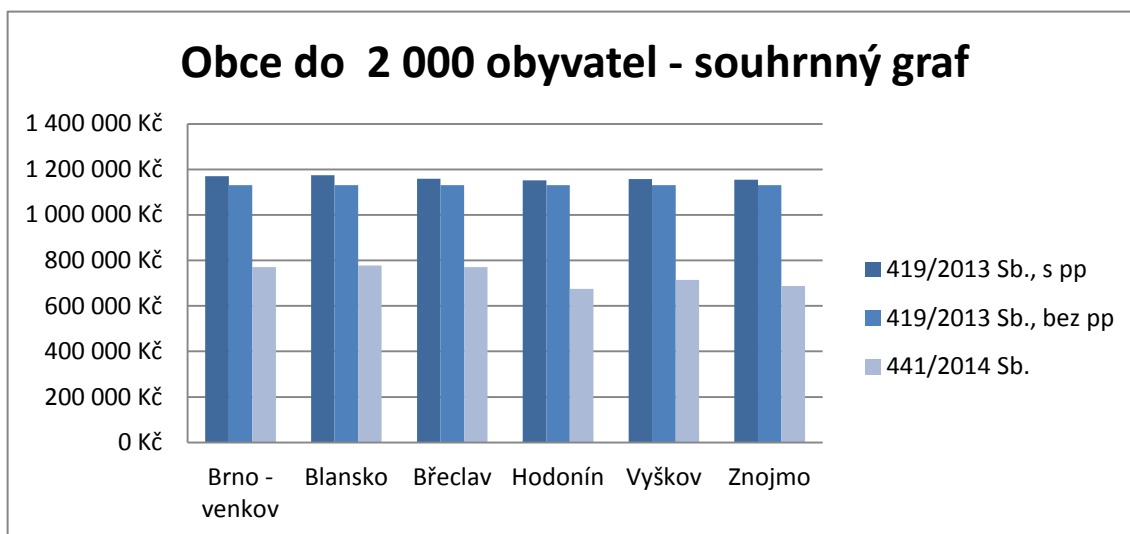
I při výpočtu dle oceňovací vyhlášky, byla nejnižší zjištěná částka v obci do 2 000 obyvatel v okrese Hodonín, v obci Kněždub. Hodnota je nejnižší neboť je horší vybavenost a doprava v obci oproti ostatním obcím v tomto kraji.

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v okrese Brno - venkov. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší hodnotou je 56%.

V celém kraji při započítání krajského města Brna, je nejvyšší hodnota v městě Brně, nejvyšší je hodnota v městské části Brno – střed. Mezi nejvyšší hodnotou v kraji a nejvyšší hodnotou v Brně je rozdíl okolo 40%.

Porovnání výsledných hodnot

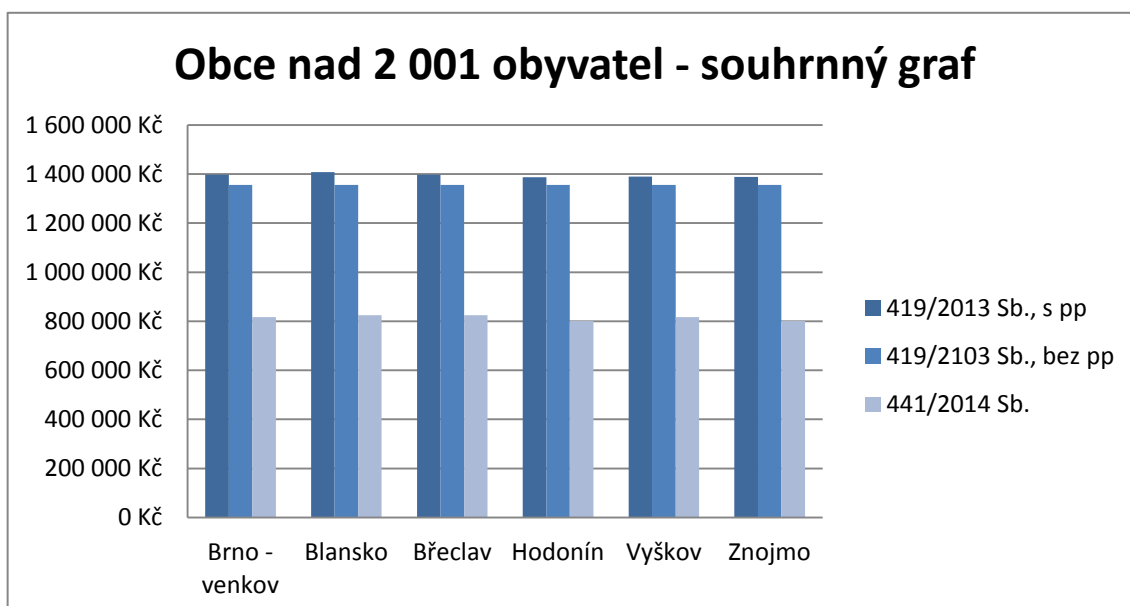
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Jihomoravský



Graf č. 62 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Jihomoravský kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 413/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 34% - 41%, průměrný rozdíl je 37%.

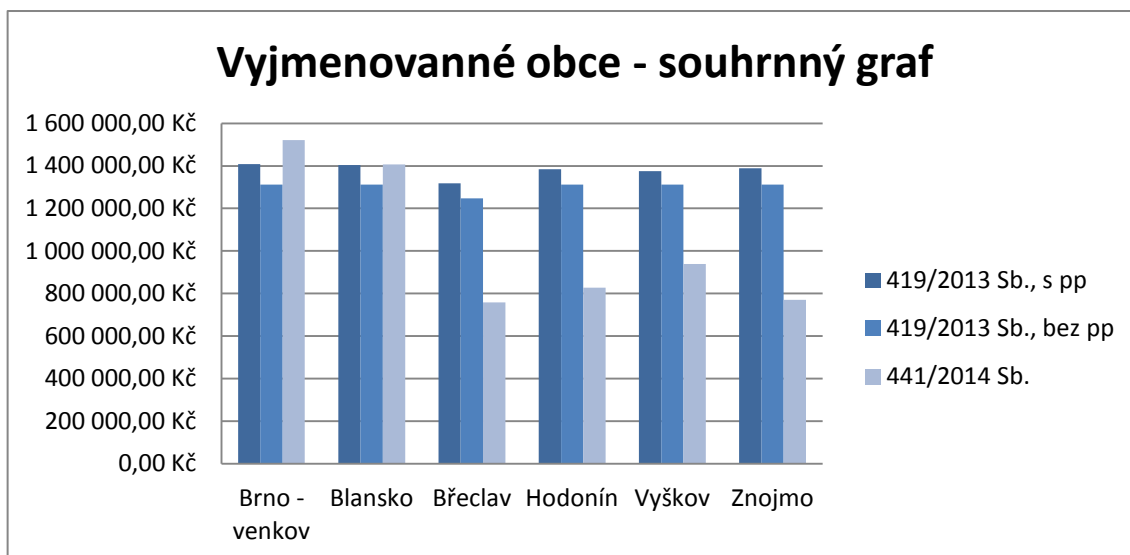
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Jihomoravský



Graf č. 63 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Jihomoravský kraj (zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota zjištěná vyhláškou č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 41% - 42%, průměrný rozdíl je 42%.

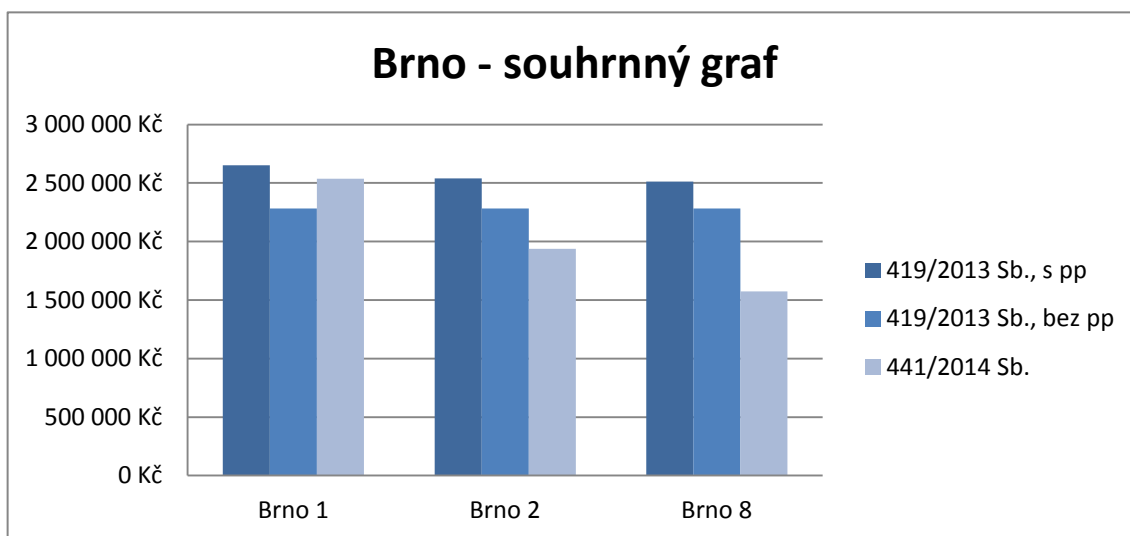
Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Jihomoravský



Graf č. 64 – *Souhrnný graf vyjmenované obce – Jihomoravský kraj* (zdroj: vlastní)

U vyjmenovaných obcí Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo mají hodnotu zjištěnou vyhláškou č. 413/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 32% - 44%, který je u města Znojmo, průměrný rozdíl je 40%.

U zbývajících okresů, tedy Brno – venkov a Blansko, je nejvyšší hodnota zjištěná dle oceňovací vyhlášky a nejnižší dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. bez polohové přírážky. V případě Blanska je jedná o rozdíl mezi hodnotou dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. a oceňovací vyhláškou pouze o 0,20%, u Brna – venkov se jedná již o 7%., v průměru se jedná o 4%. Bez započítání polohové přírážky je to 7% a 14%. Pro všechny vyjmenované města se jedná o průměrně 26%.



Graf č. 65 – Souhrnný graf – Brno

(zdroj: vlastní)

Ve všech případech je hodnota v městě Brno zjištěná vyhláškou č. 419/2013 Sb., s i bez polohové přírážky vyšší než hodnota určená dle oceňovací vyhlášky. V případě Brno 1 je nejnižší hodnota zjištěná dle zákonného opatření senátu bez polohové přírážky. Rozdíl mezi těmito hodnotami se pohybuje v rozmezí 4% - 37%, průměrný rozdíl je 22%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

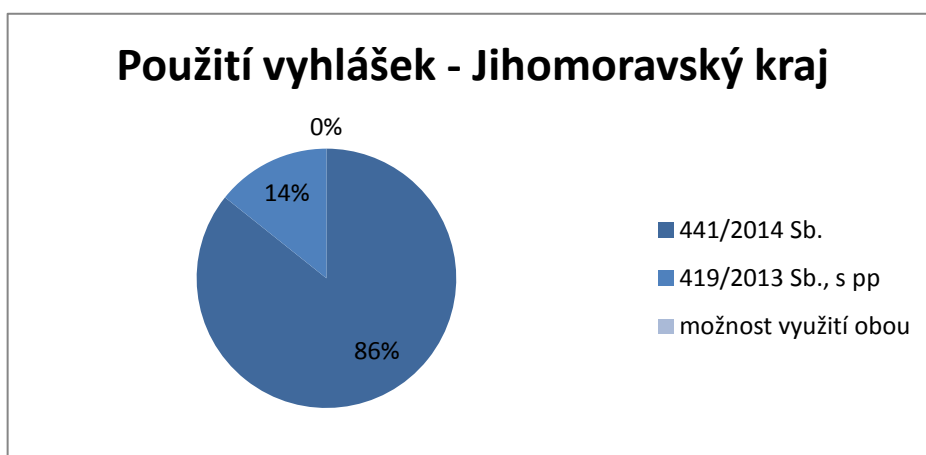
Ve vyjmenovaných obcích v Jihomoravském kraji, Břeclavi, Hodoníně, Vyškově a ve Znojmě, jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s polohovou přírážkou vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

V případě okresů Brno venkov a Blansko jsou u obcí do 2 000 a nad 2 001 obyvatel hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s polohovou přírážkou vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. U vyjmenovaného města jsou hodnoty dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. s polohovou přírážkou nižší než hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou. V případě města Blansko je rozdíl 0,2% a Brna – venkov 7%, v obou případech lze použít i oceňovací vyhlášku. V těchto případech se vyplatí při výměru výše daně použít obě dvě vyhlášky, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%. Pro případ vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez polohové přírážky je rozdíl 7% u města Blanska a 14% u Brna – venkov. Pro okres Blansko můžou být použity pro stanovení

základu daně oceňovací vyhlášku. V případě vyjmenovaného města Brno – venkov použijí pro stanovení zákonné opatření senátu.

Pro město Brno, konkrétně pro Brno 2 a Brno 8 jsou hodnoty zjištěné dle vyhlášky č.419/2013 Sb., s polohovou přírážkou vyšší než zjištěné touto metodikou bez polohové přírážky. Nejnižší hodnota je zde dle oceňovací vyhlášky. V tomto případě se vyplatí při výměru výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%. Pro Brno 1 je hodnota dle oceňovací vyhlášky vyšší než dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez polohové přírážky a nižší při porovnání s vyhláškou č. 419/2013 Sb., s polohovou přírážkou. V obou případech bude využita vyhláška č. 419/2013 Sb., neboť při výpočtu výše daně je nutné přičíst náklad na znalecký posudek u stanovení daně dle oceňovací vyhlášky a ten činí hodnotu tuto vyšší.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 66 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

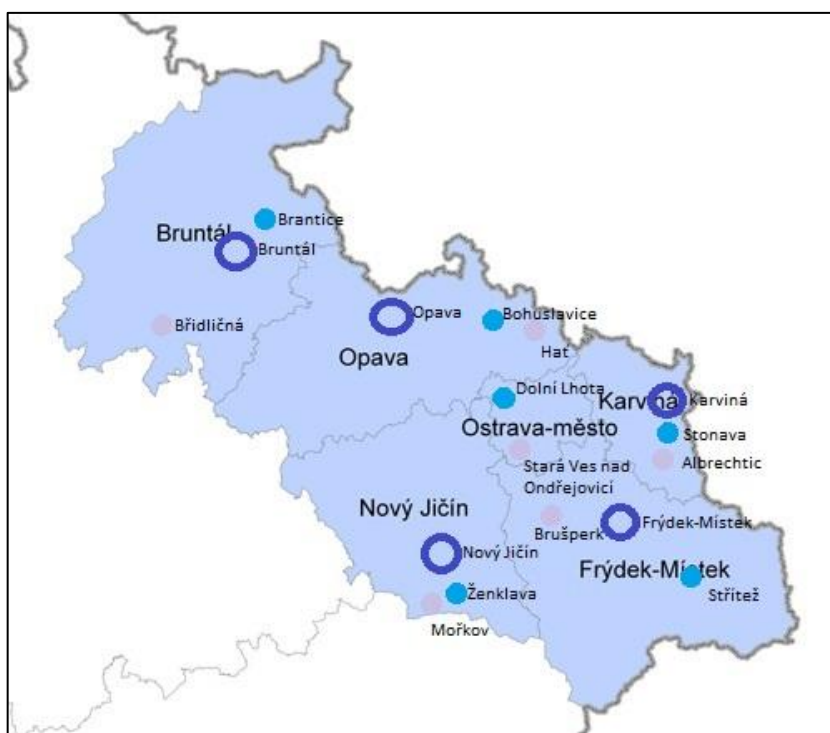


Graf č. 67 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.11 MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ

Nachází se na severovýchodě Moravy. Jedná se o kraj, který byl proslulý průmyslem a těžbou uhlí. Tento fakt vede k tomu, že se jedná o území s vysokou nezaměstnaností, která je zde 9,7%. Nejvyšší nezaměstnanost je v Bruntálu, která je 13,5% a je nejvyšší v České republice, naopak nejnižší je ve Frýdku – Místku. Žije zde 1 221 832 obyvatel. Krajským městem je Ostrava a území se dělí na šest okresů.

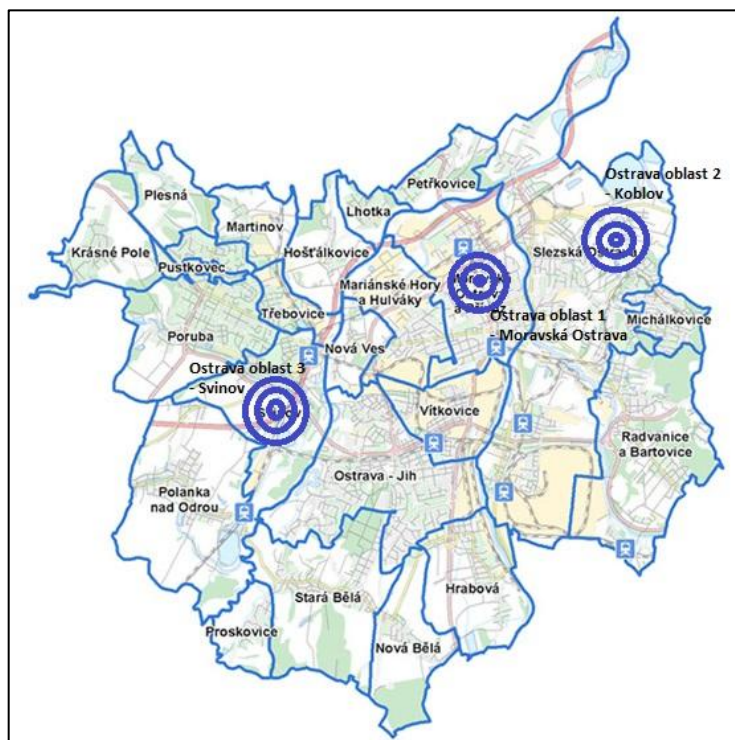
Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Moravskoslezský kraj



Obr. č. 17 – Orientační mapa – Moravskoslezský kraj

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Mapa městských částí – Ostrava



Obr. č. 18 – Mapa městských částí města Ostrava (zdroj: www.ostrava.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Moravskoslezském kraji bez polohové přírážky⁴⁸

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Ostrava	1 037 121 Kč	862 456 Kč	1 231 026 Kč
Bruntál	985 265 Kč	1 078 070 Kč	1 154 247 Kč
Frydek – Místek	1 037 121 Kč	1 024 166 Kč	1 154 247 Kč
Ostatní obce	1 037 121 Kč	1 078 070 Kč	1 154 247 Kč

Tab. č. 40 – Výsledky dle v.č. 419/2013 Sb., - Morslz..k. bez pp (zdroj: vlastní)

⁴⁸ Výsledky zjištěné z přílohy č. 70 – 73, č. 78

Výsledky zjištěné v Moravskoslezském kraji s polohovou přírážkou⁴⁹

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel
Ostrava	1 068 112 Kč	893 424 Kč
Bruntál	993 513 Kč	1 089 421 Kč
Frýdek - Místek	1 057 583 Kč	1 052 301 Kč
Karviná	1 050 357 Kč	1 093 244 Kč
Nový Jičín	1 054 140 Kč	1 098 596 Kč
Opava	1 067 224 Kč	1 115 219 Kč
Průměr	1 048 488 Kč	1 057 034 Kč
Průměr v kraji	1 137 501 Kč	

Tab. č. 41 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Morslz.k. s pp

(zdroj: vlastní)

Výsledky zjištěné v Moravskoslezském kraji bez polohové přírážky⁵⁰

Vyjmenované obce	Vyjmenované obce
Ostrava 2 - Koblov	1 326 425 Kč
Ostrava 1 - Moravská Ostrava	1 313 104 Kč
Ostrava 8 - Svinov	1 299 530 Kč
Ostrava průměr	1 313 020 Kč
Bruntál	1 178 832 Kč
Frýdek - Místek	1 208 261 Kč
Karviná	1 181 922 Kč
Nový Jičín	1 191 683 Kč

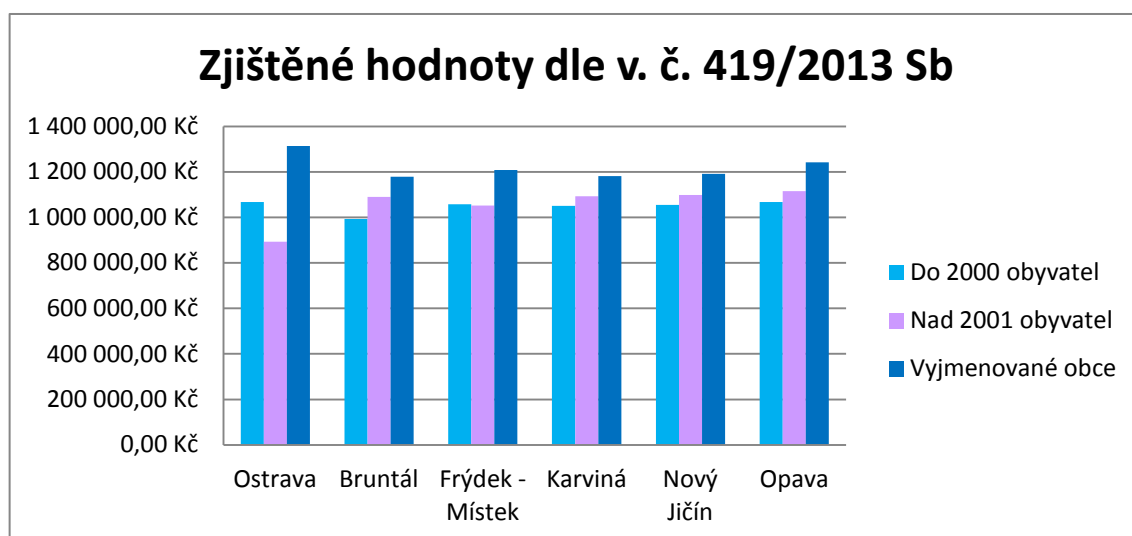
⁴⁹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 70 – 73, č. 78

⁵⁰ Výsledky zjištěné z přílohy č. 73, č. 78

Vyjmenované obce	Vyjmenované obce
Opava	1 241 615 Kč
Průměr	1 250 488 Kč
Průměr v kraji	1 250 488 Kč

Tab. č. 42 – Výsledky dle 419/2013 Sb., - Morslz.k. bez pp (zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 68 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. –Morslz. kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota v Moravskoslezském kraji je v obci nad 2 001 obyvatel v okrese Ostrava, v obci Stará Ves nad Ondřejovicí, při výpočtu s polohovou přírážkou. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejnižší hodnota zjištěna v téže obci. Nejnižší hodnota je zapříčiněna povodňovým rizikem, hrozí zde 20 – letá voda.

Nejvyšší hodnota byla shodně zjištěna v městě Ostrava, v její průměrné hodnotě, nejvyšší hodnota je v městské části Koblov. Nejvyšší hodnota zjištěná mimo Ostravu v kraji je v městě Opava.

Rozdíl mezi hodnotami je při, maximální hodnotě v Ostravě, okolo 33%. Mezi obcí Stará Ves nad Ondřejovicí a Opavou je rozdíl 28%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Moravskoslezském kraji⁵¹

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel
Ostrava	693 808 Kč	670 173 Kč
Bruntál	623 071 Kč	829 887 Kč
Frýdek - Místek	734 253 Kč	803 268 Kč
Karviná	686 218 Kč	829 887 Kč
Nový Jičín	713 667 Kč	845 545 Kč
Opava	713 667 Kč	829 887 Kč
Průměr	694 114 Kč	801 441 Kč
Průměr v kraji	809 270 Kč	

Tab. č. 43 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Morslz. k.*

(zdroj:vlastní)

Výsledky zjištěné v Moravskoslezském kraji⁵²

Vyjmenované obce	Vyjmenované obce
Ostrava 2 - Koblov	776 770 Kč
Ostrava 1 - Moravská Ostrava	968 645 Kč
Ostrava 8 - Svinov	1 199 003 Kč
Ostrava průměr	981 473 Kč
Bruntál	606 622 Kč
Frýdek - Místek	919 699 Kč
Karviná	874 864 Kč

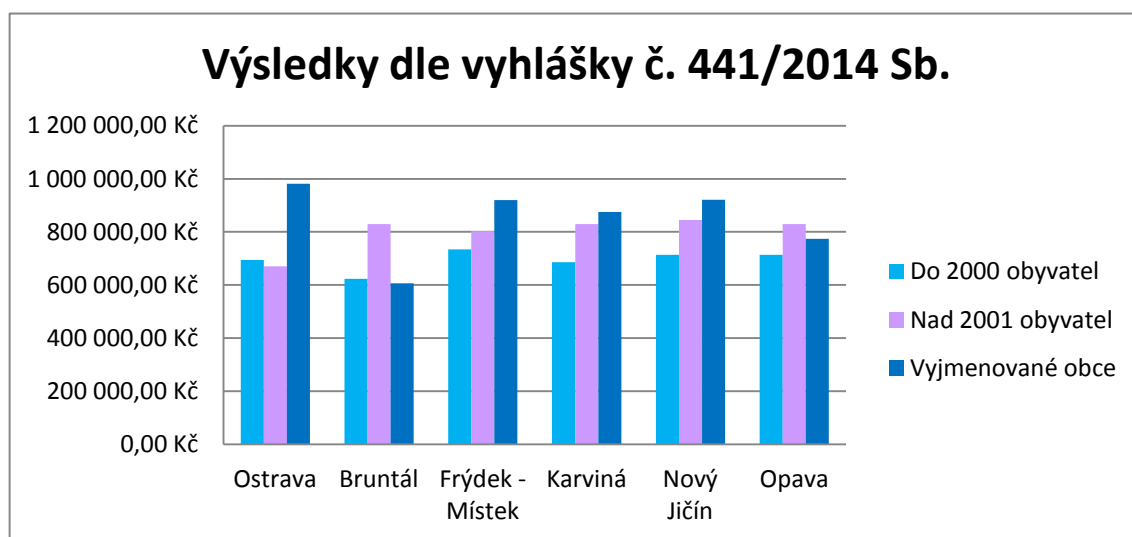
⁵¹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 74 – 77, č. 78

⁵² Výsledky zjištěné z přílohy č. 74 – 77, č. 78

Vyjmenované obce	Vyjmenované obce
Nový Jičín	920 937 Kč
Opava	773 336 Kč
Průměr	891 261 Kč
Průměr v kraji	891 261 Kč

Tab. č. 44 – Výsledky dle 441/2014 Sb., - Morslz.k.-vyjmenované obce (zdroj:vlastní)

Grafické znázornění výsledků

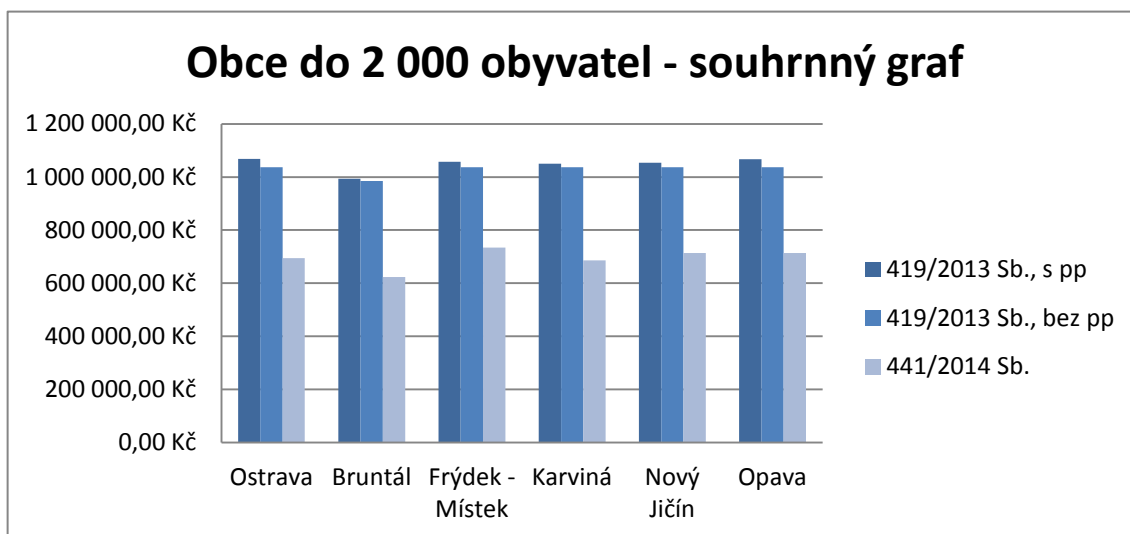


Graf č. 69 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Morslz. kraj (zdroj: vlastní)

Při výpočtech dle oceňovací vyhlášky je nejnižší hodnota zjištěná ve vyjmenované obci Bruntál. Která je způsobena vlivem nezaměstnanosti, která je zde 13,5%, která je nejvyšší v celé České Republice. Nejvyšší byl opět zjištěn při průměrné hodnotě v městě Ostravě, zde je nejvyšší hodnota v městské části Svinov. Rozdíl je okolo 50%.

Porovnání výsledných hodnot

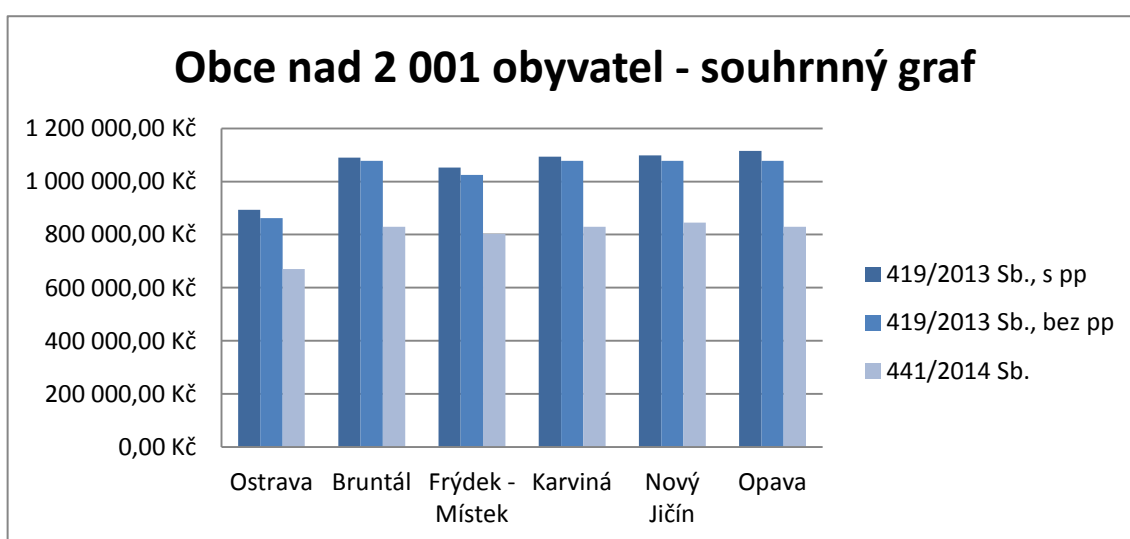
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Moravskoslezský



Graf č. 70 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Moravskoslezský kraj (zdroj: vlastní)

U obcí do 2 000 obyvatel v Moravskoslezském kraji, které byly vybrány pro umístění rodinného domu, je maximální hodnota dána výpočtem vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. střední hodnota je dána výpočtem vyhlášky dle č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce do 2 000 obyvatel je 34%, 31% - 37%.

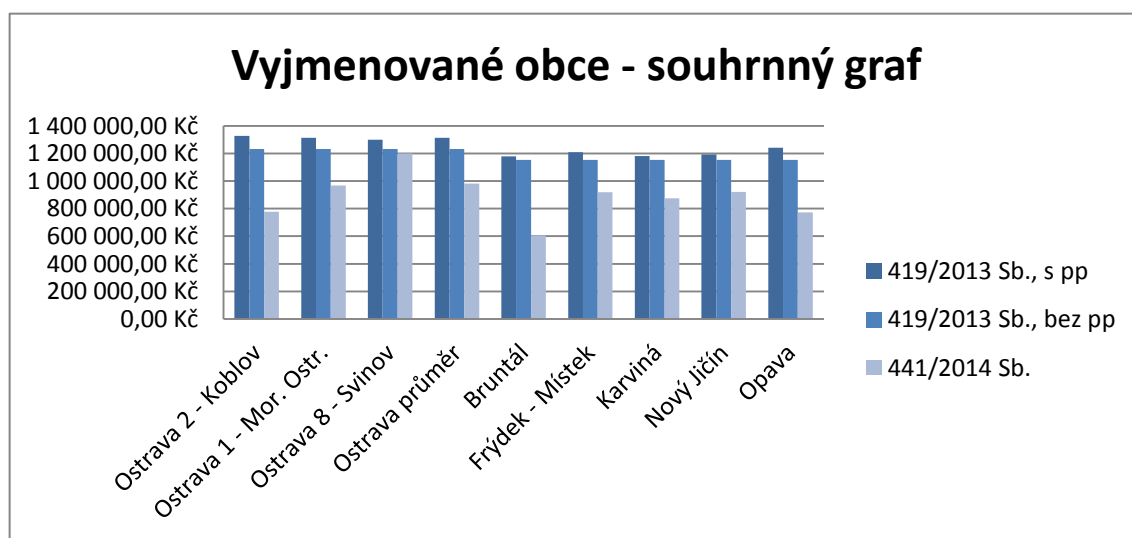
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Moravskoslezský



Graf č. 71 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Moravskoslezský kraj (zdroj: vlastní)

V případě obcí nad 2 001 obyvatel se tento trend opakuje, nejvyšší hodnota je dána výpočtem vyhláškou č. 419/2013 Sb., s pp. Střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a Nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce nad 2 001 obyvatel je o deset procent nižší než u obcí do 2 000 obyvatel, tedy 24%, 23% - 26%.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Moravskoslezský



Graf č. 72 – *Souhrnný graf vyjmenované obce – Moravskoslezský kraj* (zdroj: vlastní)

I v případě vyjmenovaných obcí je trend maximální hodnoty dodržen, tato hodnota je dána výpočtem vyhláškou č. 419/2013 Sb., s pp. Minimální hodnota daná výpočtem dle oceňovací vyhlášky. Střední hodnota je dána vyhláškou č. 419/2013 Sb., bez pp. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro vyjmenované obce je 29%. Nejnižší rozdíl je u Ostravy 8 – Svinov 8%, a nejvyšší rozdíl je u Bruntálu 49%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

V okresech Ostrava – pro všechny vybrané městské části, Bruntál, Frýdek – Místek, Karvinou, Nový Jičín a Opavu, jsou při porovnání hodnot z výpočtů, pro obce do 2 000 obyvatel, obce nad 2 001 obyvatel a více a vyjmenované obce, jsou všechny nejvyšší hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp a všechny hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou nižší a zjištěné hodnoty zákonný nařízení senátu vyšší. Tento výsledek se opakuje i v porovnání výsledků oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Zde se vyplatí

při stanovení výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 73 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

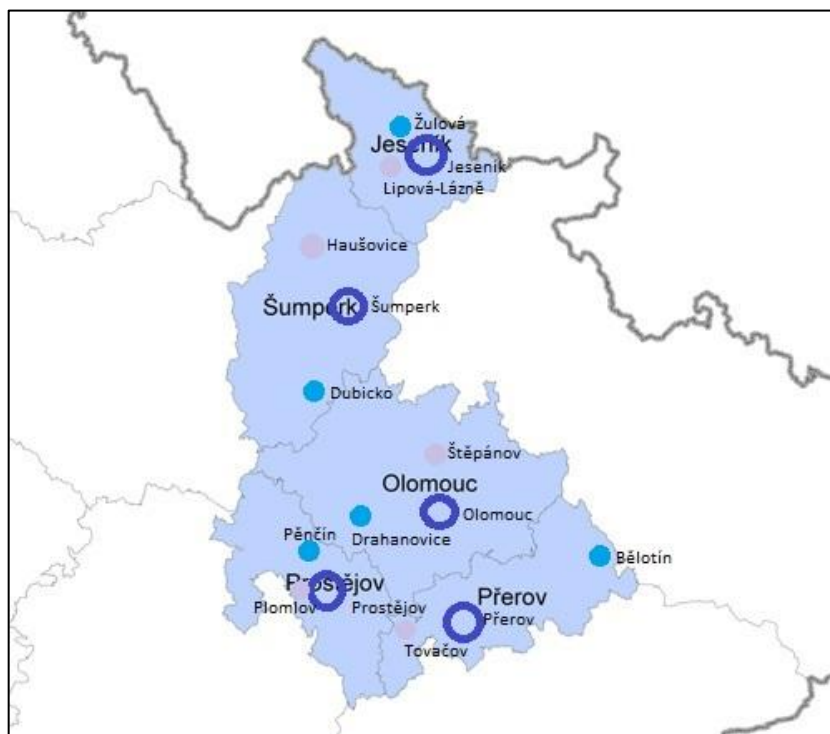


Graf č. 74 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.12 OLOMOUCKÝ KRAJ

Tento kraj se nachází na západní části Moravy, rozprostírá se na 5 267 km². Žije zde 636 356 obyvatel. Krajským městem je Olomouc. Území se dělí na pět okresů. Nezaměstnanost je 9,06%, nejvyšší je v Jeseníku a nejnižší v Prostějově.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Olomoucký kraj



Obr. č. 19 – *Orientační mapa – Olomoucký kraj*

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v Olomouckém kraji bez polohové přírážky⁵³

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Olomouc	950 104 Kč	1 109 384 Kč	1 334 806 Kč
Ostatní obce	950 104 Kč	1 109 384 Kč	1 405 059 Kč

Tab. č. 45 – *Výsledky dle v.č. 419/2013 Sb., - Olm. k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

⁵³ Výsledky zjištěné z přílohy č. 79 – 81, č. 85

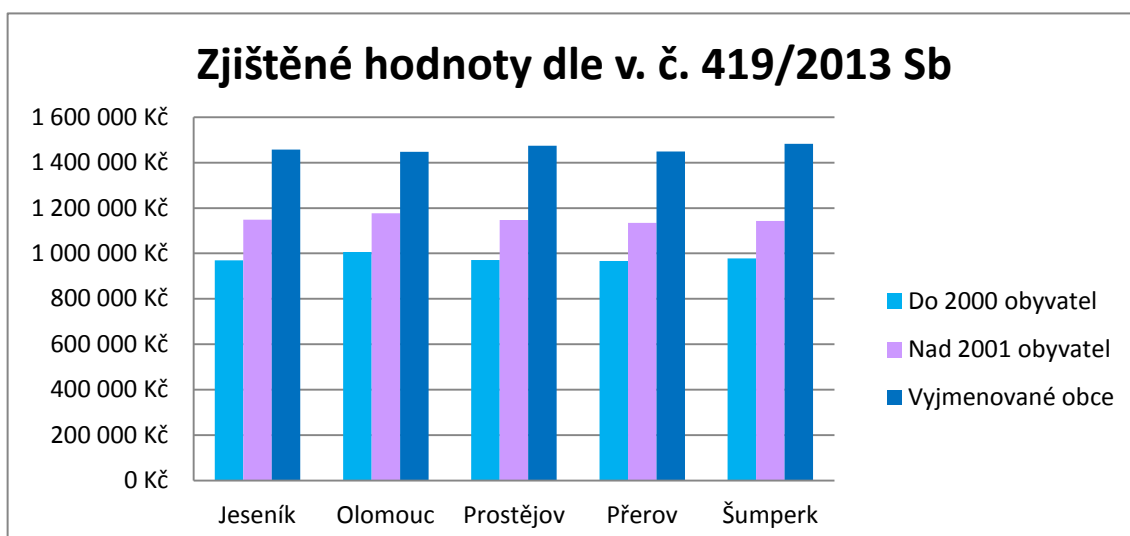
Výsledky zjištěné v Olomouckém kraji s polohovou přírůžkou⁵⁴

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Jeseník	969 904 Kč	1 148 485 Kč	1 457 924 Kč
Olomouc	1 006 536 Kč	1 176 706 Kč	1 446 832 Kč
Prostějov	970 982 Kč	1 147 683 Kč	1 473 513 Kč
Přerov	966 477 Kč	1 134 044 Kč	1 448 699 Kč
Šumperk	978 028 Kč	1 143 062 Kč	1 482 605 Kč
Průměr	978 385 Kč	1 149 996 Kč	1 461 914 Kč
Průměr v kraji	1 196 765 Kč		

Tab. č. 46 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Olm. k. s pp

(zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 75 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Olomoucký kraj (zdroj: vlastní)

⁵⁴ Výsledky zjištěné z přílohy č. 79 – 81, č. 85

Nejnižší zjištěná hodnota v Olomouckém kraji je v obci do 2 000 obyvatel v okrese Přerov, v obci Běloutín, při výpočtu s polohovou přírážkou. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejnižší hodnota zjištěna u všech obcí do 2 000 obyvatel.

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v městě Šumperk. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejvyšší hodnota zjištěna u všech vyjmenovaných obcí mimo město Olomouc.

Rozdíl mezi hodnotami je okolo 35%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

Výsledky zjištěné v Olomouckém kraji⁵⁵

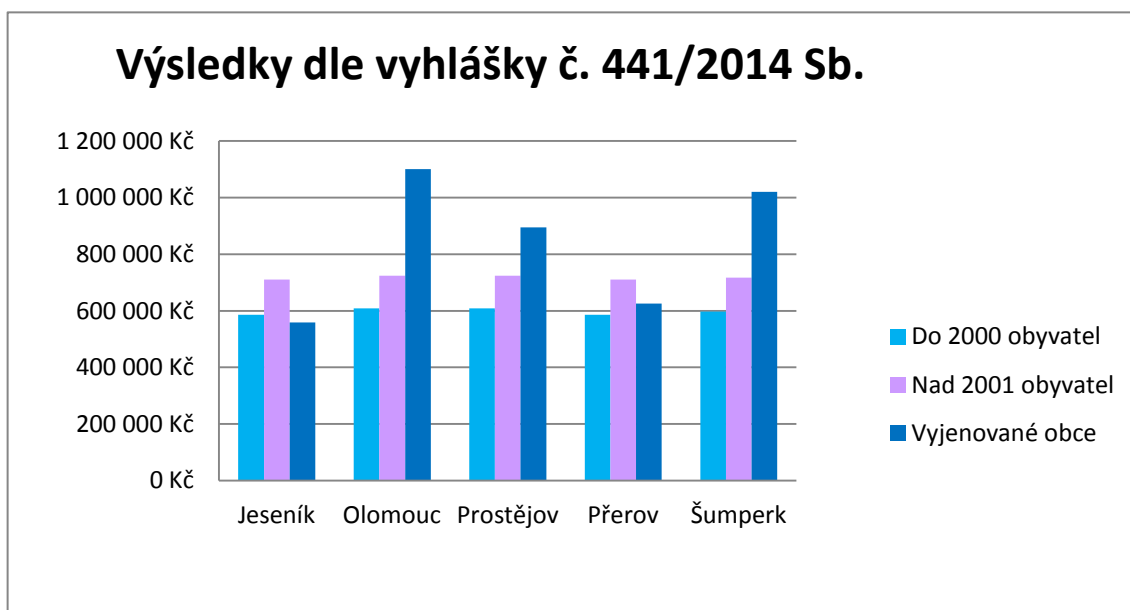
Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Jeseník	585 603 Kč	710 935 Kč	558 389 Kč
Olomouc	608 568 Kč	724 224 Kč	1 100 385 Kč
Prostějov	608 568 Kč	724 224 Kč	895 344 Kč
Přerov	585 603 Kč	710 935 Kč	626 004 Kč
Šumperk	597 086 Kč	717 580 Kč	1 020 007 Kč
Průměr	597 086 Kč	717 580 Kč	838 786 Kč
Průměr v kraji	717 817 Kč		

Tab. č. 47 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Olm. k.*

(zdroj:vlastní)

⁵⁵ Výsledky zjištěné z přílohy č. 82 – 84, č. 85

Grafické znázornění výsledků

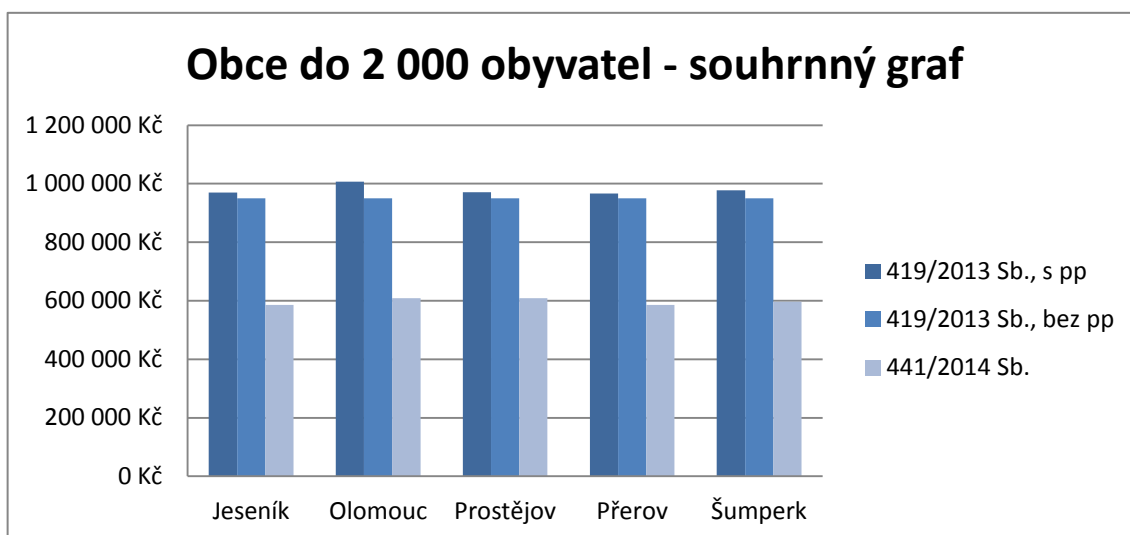


Graf č. 76 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Olomoucký kraj (zdroj: vlastní)

Při výpočtech dle oceňovací vyhlášky je nejnižší hodnota zjištěná obcím do 2 000 obyvatel v okresech Přerov a Jeseník. Nejnižší hodnoty jsou celkově v okrese Jeseník, díky vysoké nezaměstnanosti. Nejvyšší byla opět zjištěna ve vyjmenované obci Olomouc. Rozdíl je okolo 47%.

Porovnání výsledných hodnot

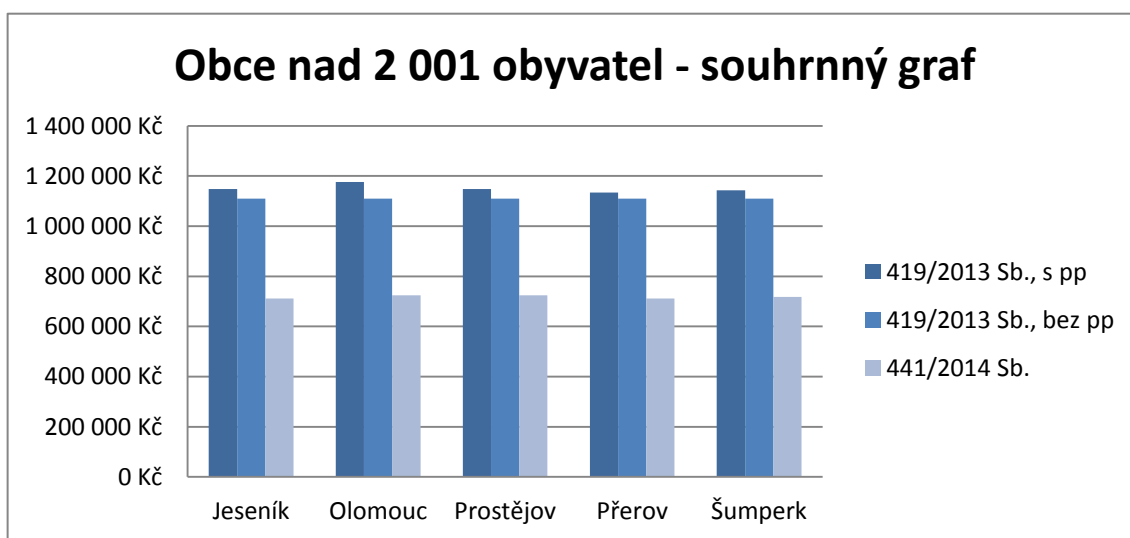
Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Olomoucký



Graf č. 77 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Olomoucký kraj (zdroj: vlastní)

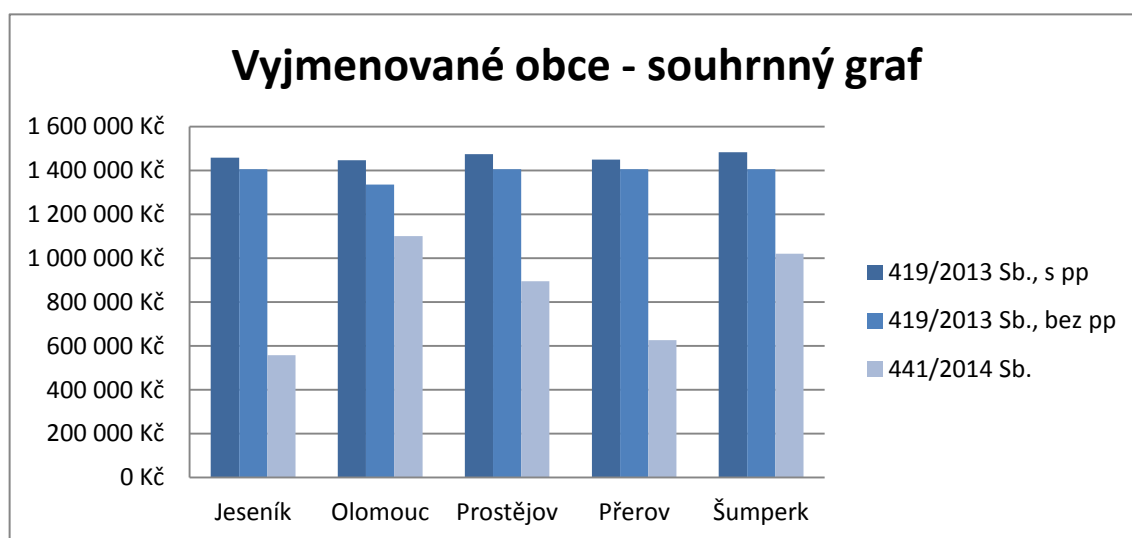
U obcí do 2 000 obyvatel v Olomouckém kraji, které byly vybrány pro umístění rodinného domu, je maximální hodnota dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce do 2 000 obyvatel je 39%, rozmezí je 37% - 40%.

Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Olomoucký



Graf č. 78 – *Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Olomoucký kraj* (zdroj: vlastní)

V případě obcí nad 2 001 obyvatel se tento trend opakuje, nejvyšší hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdílnost mezi maximální a minimální hodnotou pro obce nad 2 001 obyvatel je 38%, rozmezí je 37% - 38%.



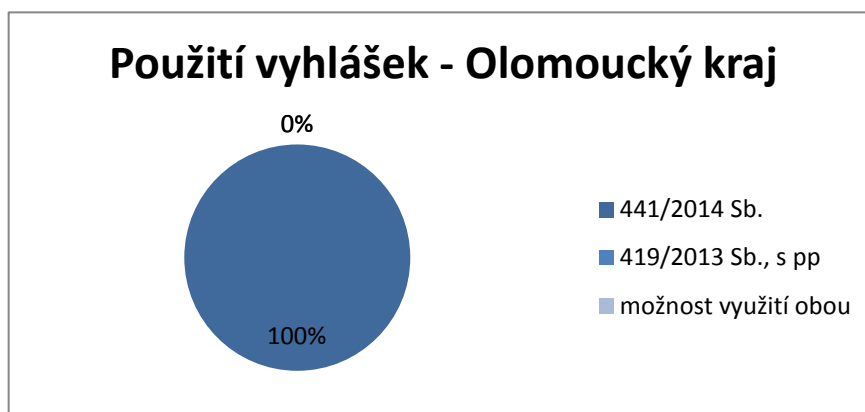
Graf č. 79 – Souhrnný graf obce vyjmenované obce – Olomoucký kraj (zdroj: vlastní)

I v případě vyjmenovaných obcí je trend maximální hodnoty dodržen, tato hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp., minimální hodnota daná výpočtem dle oceňovací vyhlášky. Střední hodnota je dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro vyjmenované obce je 43%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

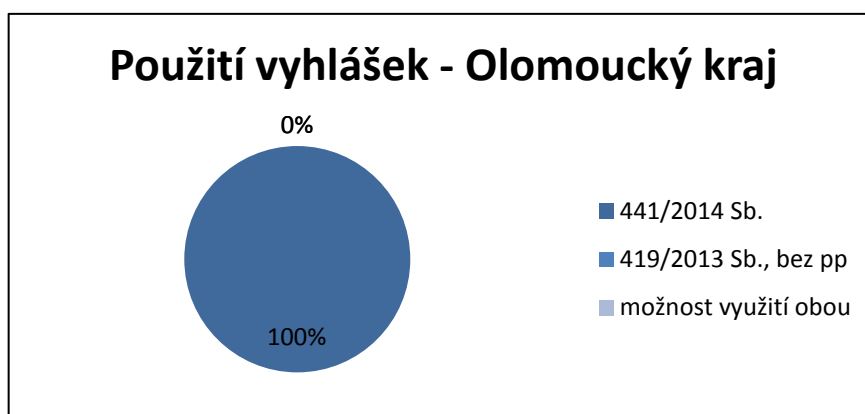
V okresech Olomouckého kraje, v Jeseníku, Olomouci, Prostějově, Přerově a Šumperku, jsou při porovnání hodnot z výpočtů, pro obce do 2 000 obyvatel, obce nad 2 001 obyvatel a více a vyjmenované obce, jsou všechny nejvyšší hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp a všechny hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou nižší a zjištěné hodnoty vyhláškou č. 419/2013 Sb. vyšší. Tento výsledek se opakuje i v porovnání výsledků oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Zde se vyplatí při stanovení výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 80 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

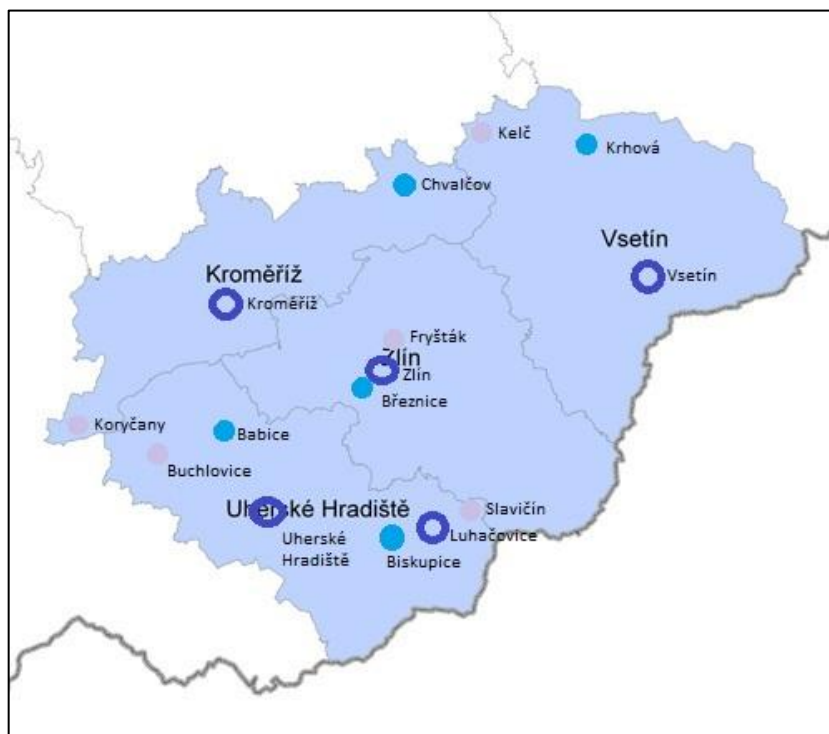


Graf č. 81 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.13 ZLÍNSKÝ KRAJ

Zlínský kraj se nachází v jihovýchodní části Moravy, na hranicích se Slovenskem. Rozprostírá se na 3 964 km². Počet obyvatel je 586 299. Krajským městem je Zlín. Území je členěno do čtyř okresů. Nezaměstnanost je na úrovni 7,5%, nejnižší je v Uherském Hradišti a nejvyšší v Kroměříži.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – Zlínský kraj



Obr. č. 20 – *Orientační mapa – Zlínský kraj* (zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné ve Zlínském kraji bez polohové přírážky⁵⁶

	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Ostatní obce	915 027 Kč	1 049 917 Kč	1 471 751 Kč
Uherské Hradiště	915 027 Kč	1 049 917 Kč	1 398 164 Kč
Zlín	869 276 Kč	1 049 917 Kč	1 471 751 Kč

Tab. č. 48 – *Výsledky dle 419/2013 Sb., - Zlín. k. bez pp*

(zdroj: vlastní)

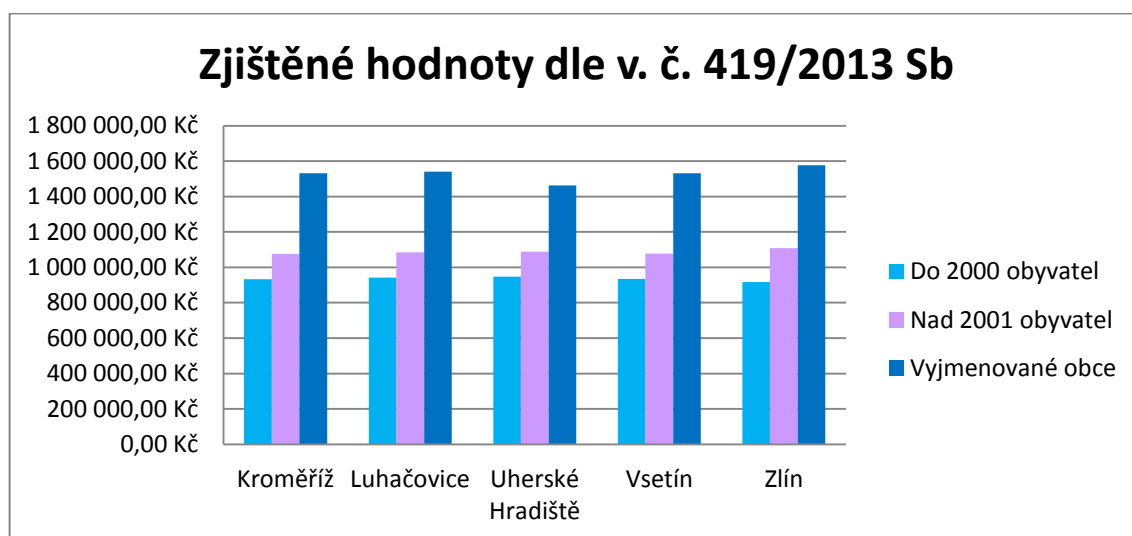
⁵⁶ Výsledky zjištěné z přílohy č. 86 – 88, č. 92

Výsledky zjištěné ve Zlínském kraji s polohovou přírážkou⁵⁷

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Kroměříž	933 677 Kč	1 076 627 Kč	1 532 023 Kč
Luhačovice	942 885 Kč	1 084 352 Kč	1 539 884 Kč
Uherské Hradiště	947 886 Kč	1 087 917 Kč	1 462 687 Kč
Vsetín	933 988 Kč	1 077 072 Kč	1 532 421 Kč
Zlín	915 785 Kč	1 109 161 Kč	1 577 641 Kč
Průměr	939 609 Kč	1 081 492 Kč	1 516 754 Kč
Průměr v kraji	1 179 285 Kč		

Tab. č. 49 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Zlín. k. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 82 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Zlínský kraj (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota v Zlínském kraji je v obci do 2 000 obyvatel v okrese Zlín, v obci Březnice, při výpočtu s polohovou přírážkou. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejnižší hodnota zjištěna taktéž u obce do 2 000 obyvatel v okrese Zlín. Nejnižší hodnota je zapříčiněna povodňovým rizikem, hrozí zde 100 – letá voda.

⁵⁷ Výsledky zjištěné z přílohy č. 86 – 88, č. 92

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v městě Zlín. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejvyšší hodnota zjištěna u všech obcí mimo Uherské Hradiště.

Rozdíl mezi hodnotami je okolo 42%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

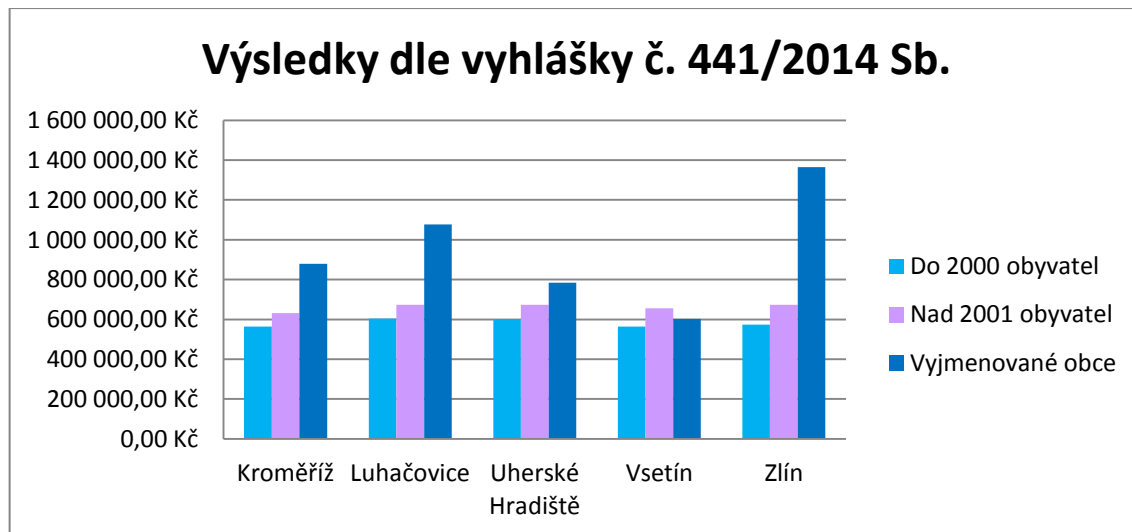
Výsledky zjištěné ve Zlínském kraji⁵⁸

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Kroměříž	564 274 Kč	631 786 Kč	879 533 Kč
Luhačovice	603 773 Kč	673 953 Kč	1 076 499 Kč
Uherské Hradiště	598 131 Kč	673 953 Kč	784 696 Kč
Vsetín	564 274 Kč	655 404 Kč	602 122 Kč
Zlín	573 585 Kč	673 953 Kč	1 364 275 Kč
Průměr	582 613 Kč	658 774 Kč	835 713 Kč
Průměr v kraji	692 367 Kč		

Tab. č. 50 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - Zlín. k.*

(zdroj:vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 83 – *Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Zlínský kraj*

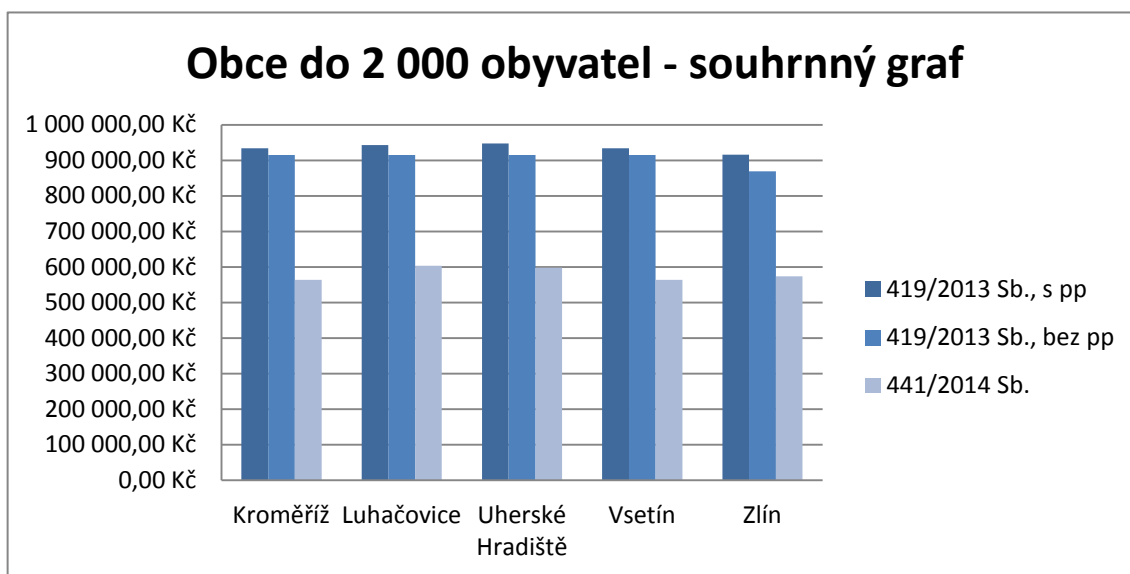
(zdroj: vlastní)

⁵⁸ Výsledky zjištěné z přílohy č. 89 – 91, č. 92

Při výpočtech dle oceňovací vyhlášky je nejnižší hodnota zjištěná v obci do 2 000 obyvatel v okresech Kroměříž a Vsetín, v obci Chvalčov a Krhová. Obě dvě obce mají nejnižší hodnotu indexů I. Nejvyšší byla opět zjištěna v krajském městě Zlín. Rozdíl je okolo 59%.

Porovnání výsledných hodnot

Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Zlínský

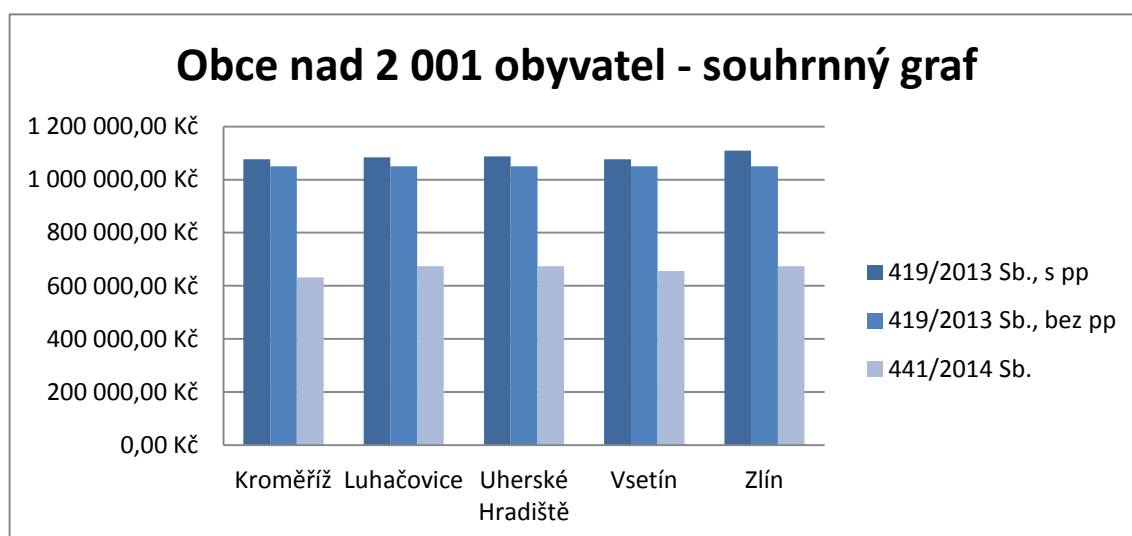


Graf č. 84 – *Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Zlínský kraj*

(zdroj: vlastní)

U obcí do 2 000 obyvatel v Zlínském kraji, které byly vybrány pro umístění rodinného domu, je maximální hodnota dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce do 2 000 obyvatel je 38%, rozmezí je 36% - 40%.

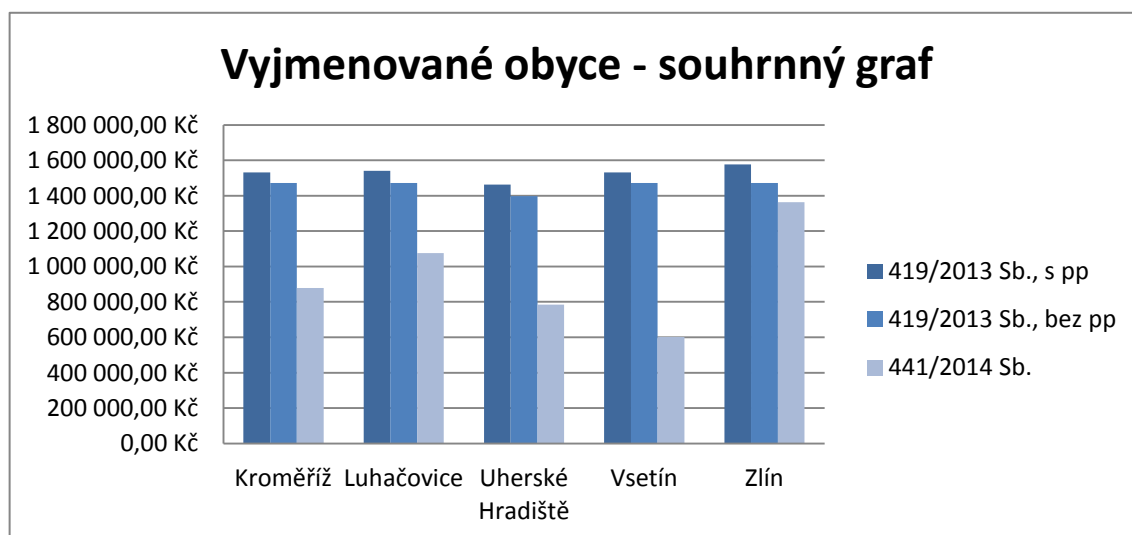
Souhrnné grafické vyjádření – obce nad 2 001 obyvatel – kraj Zlínský



Graf č. 85 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Zlínský kraj (zdroj: vlastní)

V případě obcí nad 2 001 obyvatel se tento trend opakuje, nejvyšší hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce nad 2 001 obyvatel je 39%, rozmezí je 38% - 41%.

Souhrnné grafické vyjádření – vyjmenované obce – kraj Zlínský



Graf č. 86 – Souhrnný graf vyjmenované obce – Zlínský kraj (zdroj: vlastní)

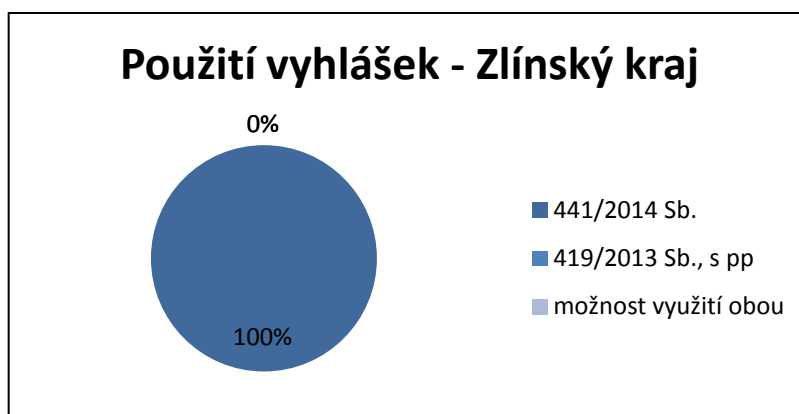
I v případě vyjmenovaných obcí je trend maximální hodnoty dodržen, tato hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Minimální hodnota daná výpočtem dle oceňovací vyhlášky. Střední hodnota je dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Rozdíl mezi

maximální a minimální hodnotou pro vyjmenované obce je 46%. Nejnižší rozdíl je u města Vsetín 14%, který je zapříčiněn prodejností nemovitostí v době sběru dat pro jednotkové ceny, a nejvyšší je u města Uherské Hradiště 61%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

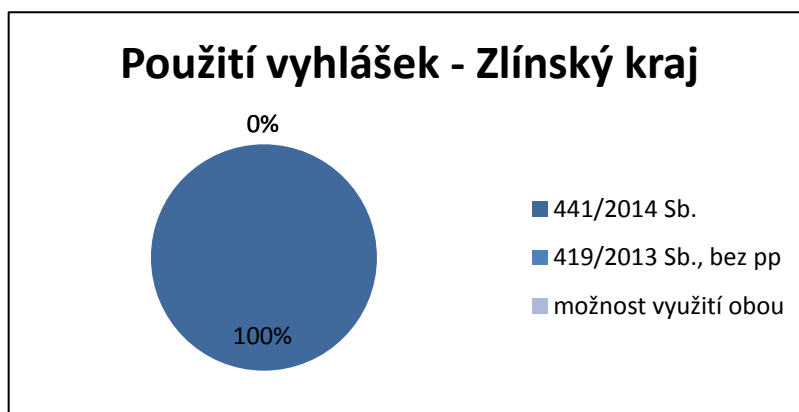
V okresech Zlínského kraje, v Kroměříži, Luhačovicích, Uherském Hradišti, Vsetíně a Zlíně jsou při porovnání hodnot z výpočtů, pro obce do 2 000 obyvatel, obce nad 2 001 obyvatel a více a vyjmenované obce, jsou všechny nejvyšší hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp a všechny hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou nižší a zjištěné hodnoty zákonný nařízení senátu vyšší. Tento výsledek se opakuje i v porovnání výsledků oceňovací vyhlášky a dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Zde se vyplatí při stanovení výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snížená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 87 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp

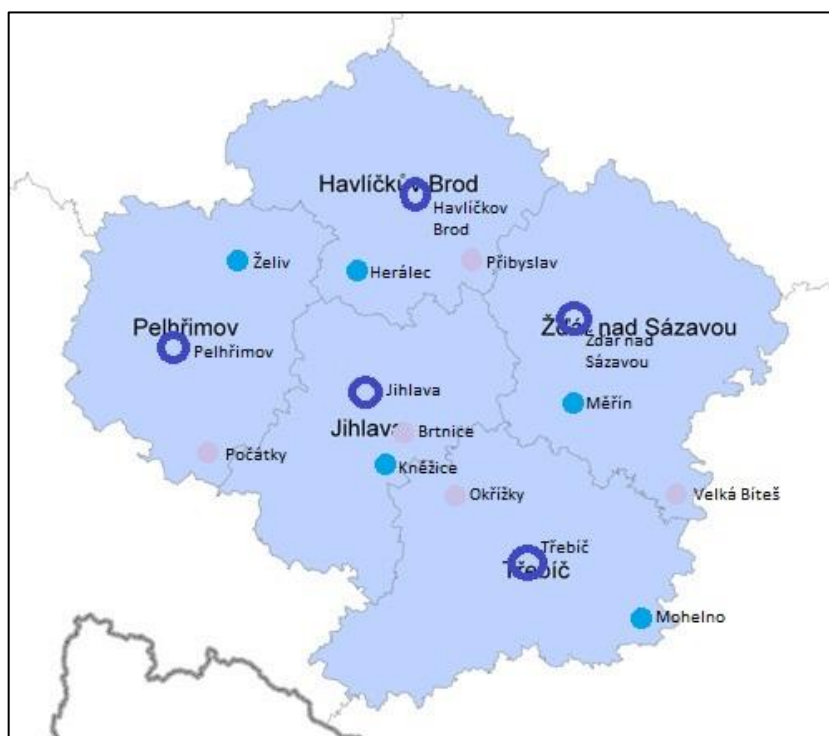


Graf č. 88 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

4.14 KRAJ VYSOČINA

Tento kraj se nachází na jihovýchodě Moravy. Jeho rozloha je 6 795 km². Žije zde 510 209 obyvatel. Krajským městem je Jihlava. Území je členěno na pět okresů. Nezaměstnanost je 7,1 % a nejvyšší je v Třebíči a naopak nejnižší je v Pelhřimově.

Orientační mapa umístění obcí s oceňovaným objektem – kraj Vysočina



Obr. č. 21 – Orientační mapa – Kraj vysočina

(zdroj: www.risy.cz, vlastní)

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Výsledky zjištěné v kraji Vysočina bez polohové přírážky⁵⁹

	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Všechny obce	795 342 Kč	879 949 Kč	1 215 519 Kč

Tab. č. 51 – Výsledky dle 419/2013 Sb., - k. Vysočina bez pp

(zdroj: vlastní)

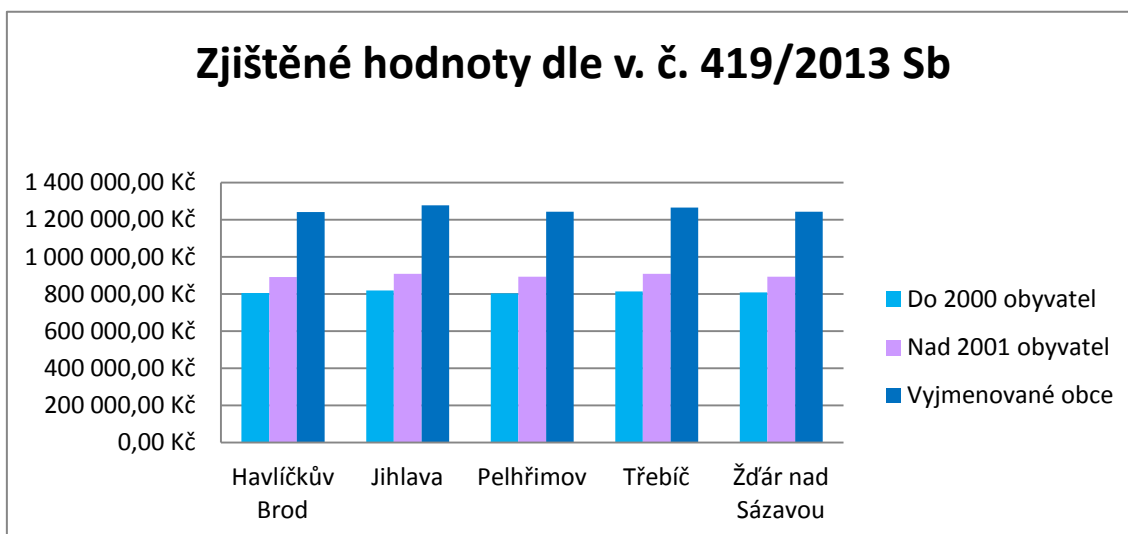
⁵⁹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 93 – 95, č. 98

Výsledky zjištěné v kraji Vysočina s polohovou přírážkou⁶⁰

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Havlíčkův Brod	804 944 Kč	891 799 Kč	1 241 724 Kč
Jihlava	818 452 Kč	907 915 Kč	1 278 000 Kč
Pelhřimov	803 825 Kč	892 273 Kč	1 242 502 Kč
Třebíč	813 787 Kč	908 050 Kč	1 264 741 Kč
Žďár nad Sázavou	808 438 Kč	892 885 Kč	1 242 170 Kč
Průměr	809 889 Kč	898 584 Kč	1 253 827 Kč
Průměr v kraji	987 434 Kč		

Tab. č. 52 – Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - k. Vysočina s pp (zdroj: vlastní)

Grafické znázornění výsledků



Graf č. 89 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – kraj Vysočina (zdroj: vlastní)

Nejnižší zjištěná hodnota v kraji Vysočina je v obci do 2 000 obyvatel v okrese Pelhřimov, v obci Želiv, při výpočtu s polohovou přírážkou. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejnižší hodnota zjištěna u všech obcí do 2 000 obyvatel.

⁶⁰ Výsledky zjištěné z přílohy č. 93 – 95, č. 98

Nejvyšší hodnota byla zjištěna v městě Jihlava. Při výpočtu bez polohové přírážky je nejvyšší hodnota zjištěna u všech obcí.

Rozdíl mezi hodnotami je okolo 37%.

Zjištěné hodnoty výpočtem dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., v platném znění

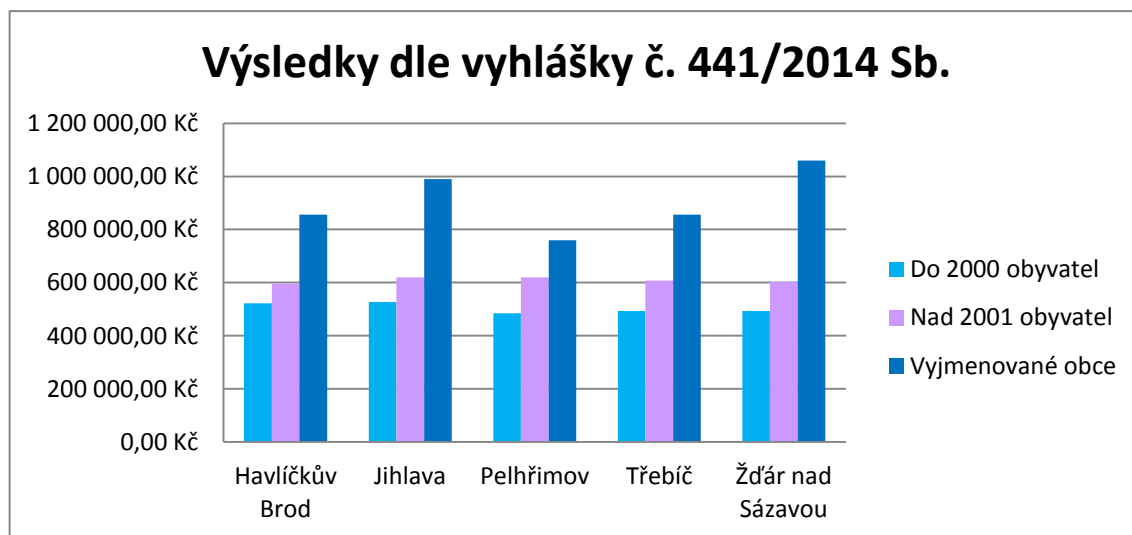
Výsledky zjištěné v kraji Vysočina⁶¹

Vyjmenované obce	Do 2000 obyvatel	Nad 2001 obyvatel	Vyjmenované obce
Havlíčkův Brod	522 325 Kč	596 874 Kč	856 046 Kč
Jihlava	527 206 Kč	619 187 Kč	990 040 Kč
Pelhřimov	484 680 Kč	619 187 Kč	759 634 Kč
Třebíč	493 036 Kč	607 826 Kč	855 447 Kč
Žďár nad Sázavou	493 036 Kč	602 145 Kč	1 060 048 Kč
Průměr	504 057 Kč	609 044 Kč	904 243 Kč
Průměr v kraji	672 448 Kč		

Tab. č. 53 – *Výsledky dle 441/2014 Sb., - k. Vysočina*

(zdroj:vlastní)

Grafické znázornění výsledků



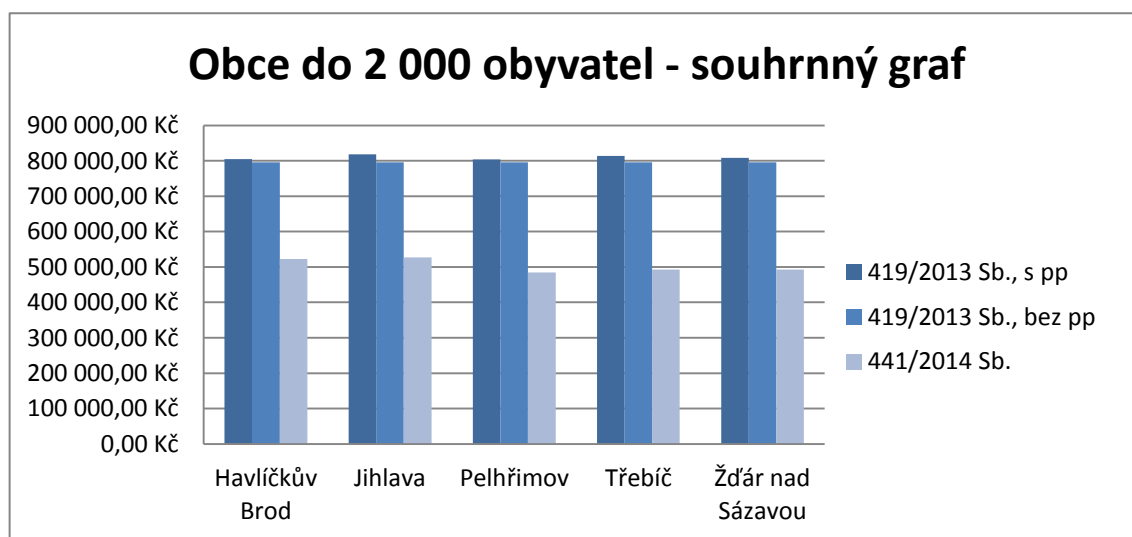
Graf č. 90 – *Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – kraj Vysočina* (zdroj: vlastní)

⁶¹ Výsledky zjištěné z přílohy č. 95 – 97, č. 98

Při výpočtech dle oceňovací vyhlášky je nejnižší hodnota zjištěná rovněž v obci do 2 000 obyvatel v okrese Pelhřimov, v obci Želiv. Nejvyšší byla opět zjištěna v městě Jihlava. Rozdíl je okolo 54%.

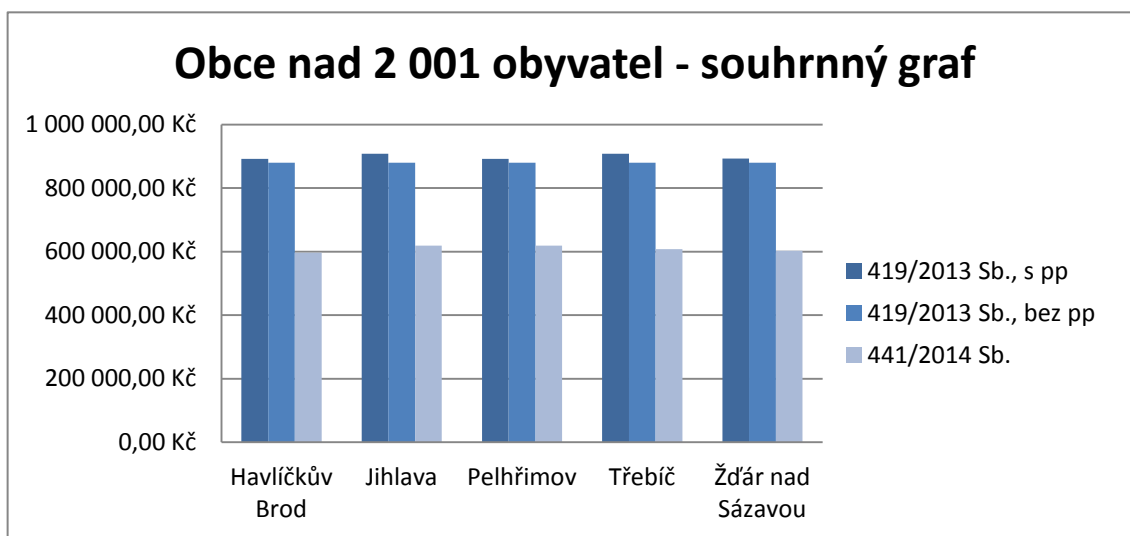
Porovnání výsledných hodnot

Souhrnné grafické vyjádření – obce do 2 000 obyvatel – kraj Vysočina



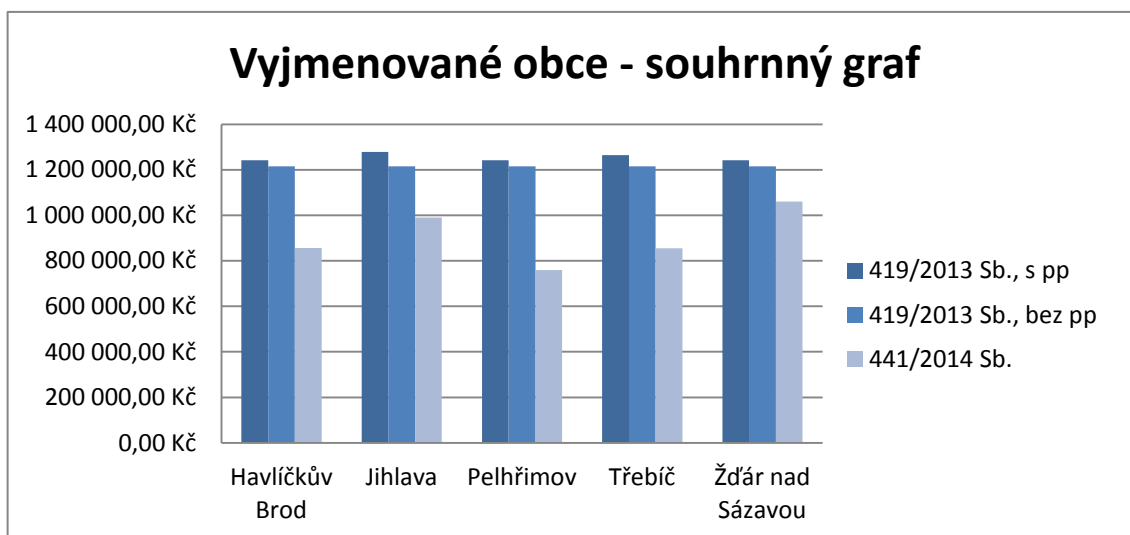
Graf č. 91 – *Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – kraj Vysočina* (zdroj: vlastní)

U obcí do 2 000 obyvatel v kraji Vysočina, které byly vybrány pro umístění rodinného domu, je maximální hodnota dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce do 2 000 obyvatel je 38%, rozmezí je 35% - 40%.



Graf č. 92 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – kraj Vysočina (zdroj: vlastní)

V případě obcí nad 2 001 obyvatel se tento trend opakuje, nejvyšší hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Střední hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp a Nejnižší hodnota je stanovena dle oceňovací vyhlášky. Rozdíl mezi maximální a minimální hodnotou pro obce nad 2 001 obyvatel je 32%, rozmezí je 31% - 33%.



Graf č. 93 – Souhrnný graf vyjmenované obce – kraj Vysočina (zdroj: vlastní)

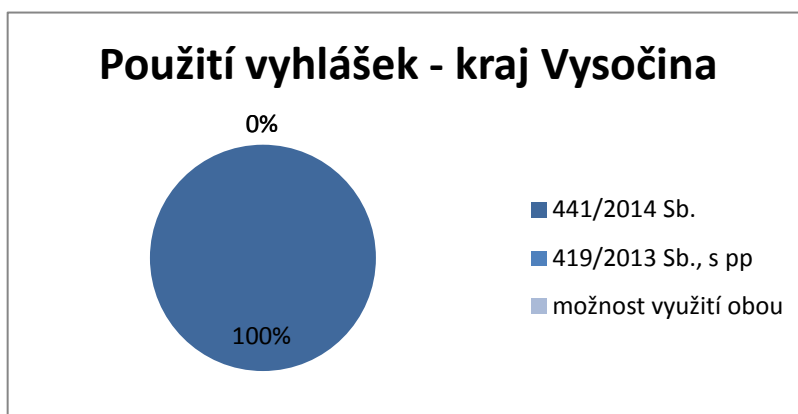
I v případě vyjmenovaných obcí je trend maximální hodnoty dodržen, tato hodnota je dána výpočtem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp. Minimální hodnota daná výpočtem dle oceňovací vyhlášky. Střední hodnota je dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Rozdíl mezi

maximální a minimální hodnotou pro vyjmenované obce je 28%. Nejnižší rozdíl je u města Žďár nad Sázavou 15% a nejvyšší je u města Pelhřimov 39%.

Doporučení pro rozhodovací schéma

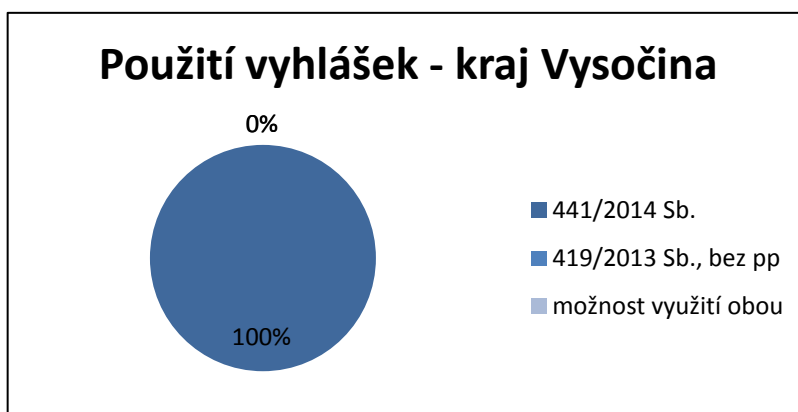
V okresech kraje Vysočina, tedy v Havlíčkově Brodě, Jihlavě, Pelhřimově, Třebíči a Žďáře nad Sázavou, jsou při porovnání hodnot z výpočtů, pro obce do 2 000 obyvatel, obce nad 2 001 obyvatel a více a vyjmenované obce, jsou všechny nejvyšší hodnoty zjištěné dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., s pp a všechny hodnoty zjištěné oceňovací vyhláškou nižší a zjištěné hodnoty vyhláškou č. 419/2013 Sb. vyšší. Tento výsledek se opakuje i v porovnání výsledků oceňovací vyhlášky a vyhlášky č. 419/2013 Sb., bez pp. Zde se vyplatí při stanovení výše daně použít oceňovací vyhlášku, pokud bude tržní cena nižší než tato snižená na 75%.

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp



Graf č. 94 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp (zdroj: vlastní)

Grafické vyjádření výsledků užití vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp



Graf č. 95 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp (zdroj: vlastní)

5 ROZHODOVACÍ SCHÉMA PRO VÝBĚR JEDNOTLIVÉ METODY

Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, se využívá v případě převodu vlastnických práv při prodeji nemovité věci, jako směrná hodnota.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1998 Sb., o oceňování majetku, která je aktualizována vyhláškou č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění se využívá při zpracování znaleckého posudku, který slouží ke stanovení ceny zjištěné. Takto stanovený základ daně může být snížen o náklady na zpracování znaleckého posudku.

V obou případech, tedy u směrné hodnoty i u ceny zjištěné, se uvažuje 75% z takto stanovených cen a výše odvodu daně je stanovena z částky, která je vyšší, a činí 4%.

Dále v této kapitole je rozepsáno, kdy je výhodnější použít kterou metodu výpočtu dle zjištěné výše hodnoty pro oceňovaný rodinný dům.

Rozhodovací schéma – Praha

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., S PP	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., BEZ PP
OKRES/M.Č.		
Praha		
Praha 1/ Josefov	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Praha 3/ Karlín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Praha 5/ Motol	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Praha 7/	441/2014 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Praha		
Kbely	419/2013 Sb. – vyšší	419/2013 Sb. – vyšší
Praha 14/ Běchovice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 54 – Rozhodovací schéma – Praha

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání v s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití. Toto doporučení platí i při porovnání bez polohové přírážky. Oceňovací vyhláška nebude v tomto případě použita v městské části Josefov.

Rozhodovací schéma – Středočeský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Středočeský kraj		
Benešov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Beroun	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Kladno	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Kolín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Kutná Hora	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Středočeský kraj		
Mělník	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Ml. Boleslav	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Nymburk	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Poděbrady	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Praha východ	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší Vyjmenované město 441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší Vyjmenované město 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Praha západ	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Příbram	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Rakovník	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 55 – Rozhodovací schéma – Středočeský kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití, toto nebude platit pouze v okresech Praha západ a Praha

východ kde je nižší hodnota zjištěná dle vyhlášky č. 419/2103 Sb., pro vyjmenované město Prahy západ bude také využita vyhláška č. 419/2103 Sb. a pro vyjmenované město Prahy východ oceňovací vyhláška neboť při placení bude daň nižší i s cenou znaleckého posudku.

Rozhodovací schéma – Liberecký kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Liberecký kraj		
Česká Lípa	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Jablonec nad Nisou	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Liberec	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Semily	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 56 – *Rozhodovací schéma Liberecký kraj*

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – Ústecký kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Ústecký kraj		
Děčín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Ústecký kraj		
Chomutov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Litoměřice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Louny	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Most	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Teplice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Ústí nad Labem	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 57 – Rozhodovací schéma Ústecký kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití. Vyhláška č. 419/2103 Sb. by byla použita jen v případě města Most, kde by byla daň nižší než u oceňovací vyhlášky, kde je nutno zaplatit cenu znaleckého posudku 5 000 Kč.

Rozhodovací schéma – Karlovarský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., S PP	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., BEZ PP
OKRES/M.Č.		
Karlovarský kraj		
Karlovy Vary 1 – Karlovy Vary	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Karlovy Vary 2 – Rybáře	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Cheb	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Františkovy Lázně	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Mariánské Lázně	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Sokolov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 58 – Rozhodovací schéma Karlovarský kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití, toto neplatí pro Karlovy Vary a vyjmenované město Sokolov a

Mariánské Lázně, které mají nižší hodnoty dle zákonného opatření senátu č. 419/2013 Sb. u města Karlovy Vary to platí i v druhém porovnávaném případě.

Rozhodovací schéma – Plzeňský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., S PP	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., BEZ PP
OKRES/M.Č.		
Plzeňský kraj		
Plzeň - město	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Plzeň sever	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Plzeň jih	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Domažlice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Klatovy	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Rokycany	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Plzeňský kraj		
Tachov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 59 – Rozhodovací schéma Pardubický kraj

(zdroj:vlastní)

Pro okresy Domažlice, Tachov, Klatovy, Rokycany, a Plzeň město, je výhodnější využít ve všech sledovaných částech oceňovací vyhlášku. Pro okres Plzeň sever a Plzeň jih u obcí do 2 000 a nad 2 001 obyvatel je také výhodné využít oceňovací vyhlášku. Pro vyjmenovaná města v těchto okresech je dobré využít vyhlášky č. 419/2013 Sb.

Rozhodovací schéma – Jihočeský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Jihočeský kraj		
České Budějovice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Český Krumlov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Jindřichův Hradec	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Písek	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Prachatice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Strakonice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Tábor	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 60 – *Rozhodovací schéma Jihočeský kraj*

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – Pardubický kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., S PP	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., BEZ PP
OKRES/M.Č.		
Pardubický kraj		
Chrudim	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Pardubice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Svitavy	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Ústí nad Orlicí	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 61 – *Rozhodovací schéma Pardubický kraj*

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č.419/2013 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – Královéhradecký kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Královéhradecký kraj		
Hradec Králové	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Jičín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Náchod	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Rychnov nad Kněžnou	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Trutnov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 62 – Rozhodovací schéma Královéhradecký kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – Jihomoravský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Jihomoravský kraj		
Blansko	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., S PP	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., BEZ PP
OKRES/M.Č.		
Jihomoravský kraj		
Blansko	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Břeclav	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Hodonín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Vyškov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Znojmo	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Brno venkov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší Pro vyjmenovaná města 441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Brno 1 – Střed	441/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší	41/2014 Sb. – vyšší 419/2013 Sb. – nižší
Brno 2 – Veverčí	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Brno 8 – Ořešín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 63 – Rozhodovací schéma Jihomoravský kraj

(zdroj:vlastní)

Pro vyjmenované obce mimo okresu Brno venkov a Blansko je výhodnější využít ve všech sledovaných částech oceňovací vyhlášku. Pro okres Brno venkov a Blansko u obcí do 2 000 a nad 2 001 obyvatel je také výhodné využít oceňovací vyhlášku. Pro vyjmenované město v těchto okresech je dobré využít vyhlášku č. 419/2013 Sb. U městské části Střed v krajském městě Brně, je též v obou případech výhodnější využití vyhlášky č. 419/2013 Sb. V ostatních okresech je výhodnější oceňovací vyhláška.

Rozhodovací schéma – Moravskoslezský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., S PP	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a 419/2013 Sb., BEZ PP
OKRES/M.Č.		
Moravskoslezský kraj		
Ostrava	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Bruntál	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Frýdek – Místek	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Karviná	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Nový Jičín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Opava	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 64 – *Rozhodovací schéma* Moravskoslezský kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – Olomoucký kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Olomoucký kraj		
Jeseník	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Olomouc	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Prostějov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Přerov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Šumperk	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 65 – Rozhodovací schéma Olomoucký kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – Zlínský kraj

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Zlínský kraj		
Kroměříž	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Zlínský kraj		
Uherské Hradiště	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Luhačovice	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Vsetín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Zlín	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 66 – *Rozhodovací schéma* Zlínský kraj

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

Rozhodovací schéma – kraj Vysočina

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Kraj Vysočina		
Havlíčkův Brod	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Jihlava	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Pelhřimov	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

KRAJ	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a	POROVNÁNÍ 441/2014 Sb. a
OKRES/M.Č.	419/2013 Sb., S PP	419/2013 Sb., BEZ PP
Kraj Vysočina		
Třebíč	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší
Žďár nad Sázavou	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší	441/2014 Sb. – nižší 419/2013 Sb. – vyšší

Tab. č. 67 – *Rozhodovací schéma* kraj Vysočina

(zdroj:vlastní)

Hodnoty zjištěné dle oceňovací vyhlášky jsou při porovnání s hodnotami zjištěnými dle vyhlášky č. 419/2103 Sb. s i bez polohové přírážky nižší, proto by byla oceňovací vyhláška výhodnější pro použití.

6 ZÁVĚR

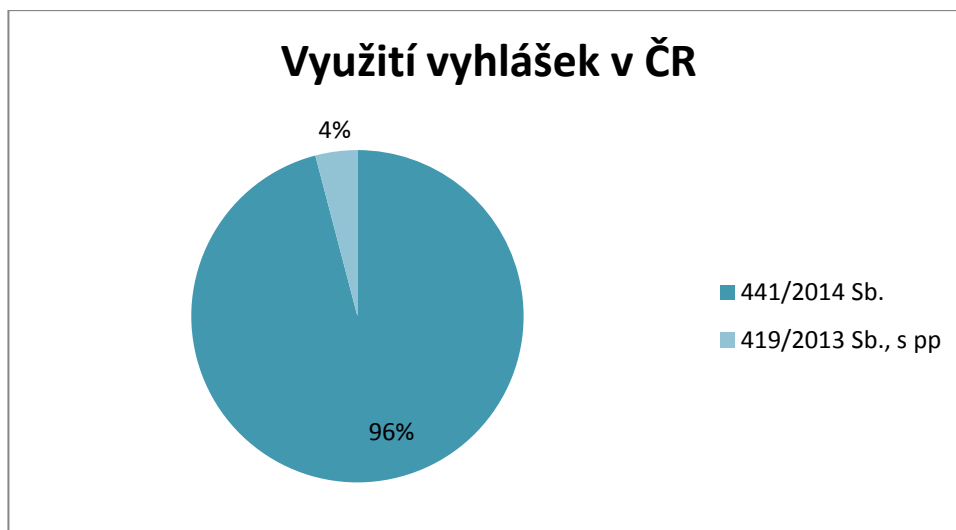
Cílem této diplomové práce bylo vypracovat rozhodovací schéma pro ocenění staveb, pro které byl, vzhledem k rozsahu diplomové práce, vybrán rodinný dům, a vysvětlit rozlišení jednotlivých ocenění. Ocenění bylo prováděno v obcích do 2 000 obyvatel, v obcích nad 2 001 a více obyvatel a ve vyjmenovaných obcích ve vyhláškách č. 441/2014 Sb. a č. 419/2013 Sb.

Při ocenění samotné stavby je největším rozdílem základní oceňovací jednotka u oceňovací vyhlášky je to obestavený prostor v m³ a u vyhlášky č. 419/2013 Sb. se jedná úplnou zastavěnou plochu v m². Dalšími rozdíly jsou u vyhlášky č. 419/2013 Sb. se řeší navíc povodňové riziko, které je u oceňovací vyhlášky řešeno až při stanovení indexů a dále se zde hodnotí i účel a využití půdního prostoru a existence podzemního podlaží, který je u oceňovací vyhlášky zahrnut v typu stavby. Naopak u oceňovací vyhlášky je možnost hodnocení venkovních úprav a vedlejších staveb, které jsou příslušenstvím k stavbě hlavní.

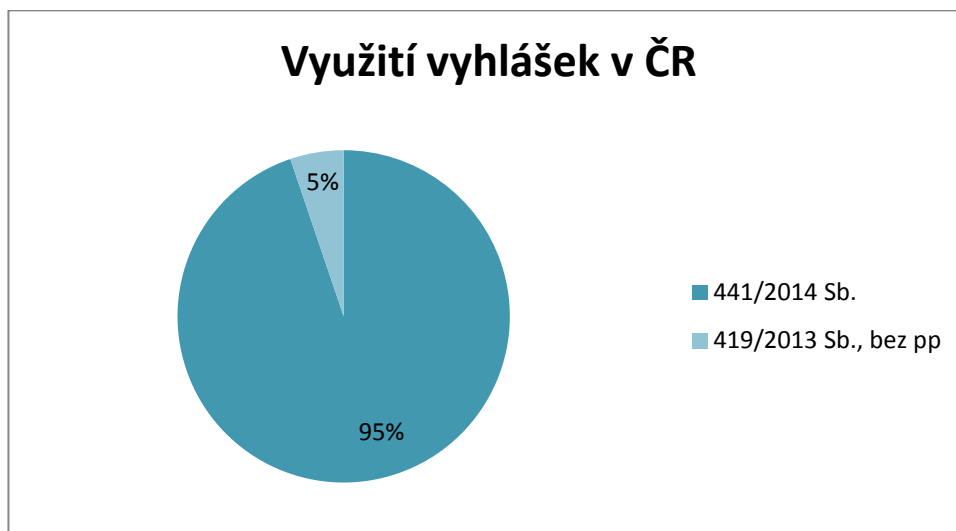
Dalším významným rozdílem je připočet polohové přírážky vyhlášky č. 419/2013 Sb., kterou tvoří 40% ze zastavěné plochy 1.NP stavby. U oceňovací vyhlášky se násobí základní cena upravená indexy trhu a polohy. U této přírážky a indexů se mnohdy hodnotí stejné parametry, jako jsou účel užití stavby, poloha pozemku v obci, převažující okolní zástavba, možnost napojení na inženýrské sítě, občanská vybavenost, doprava, nezaměstnanost v kraji apod. Na rozdíl od toho oceňovací vyhláška řeší i možnost komerční využitelnosti stavby, vlastnické vztahy, situaci na trhu s nemovitostmi nebo např. změny v okolí stavby a obyvatelstvo, zda je konfliktní či nikoliv.

Po vypracování metodik výpočtu a rozhodovacího schématu bylo zjištěno, že v případě výpočtu s polohovou přírážkou při oceňování vybraného rodinného domu ve vybraných obcích České republiky, je výhodnější při zahrnutí všech obcí použít oceňovací vyhlášku v 94% a vyhlášku č. 419/2013 Sb. použít v 6% (znázorněno v grafu č. 96).

Pro případ kdy nebyla využita polohová přírážka, bylo zjištěno, že je výhodnější použít oceňovací vyhlášku při zahrnutí všech obcí v 95% a vyhlášku č. 419/2013 Sb. použít v 5% (znázorněno v grafu č. 97).



Graf č. 96 – Znázornění využití vyhlášek pro jednotlivé obce v ČR



Graf č. 97 – Znázornění využití vyhlášek pro jednotlivé obce v ČR

Dále bylo zjištěno, že rozdíl mezi hodnotami zjištěnými podle vyhlášky č. 441/2014 Sb. a č. 419/2013 Sb., polohovou přírážkou u obcí do 2 000 obyvatel v české části České republiky je 33%, u obcí nad 2 001 a více obyvatel je 34% a u vyjmenovaných obcí 35%. Průměr pro Čechy tvoří 34% rozdílu mezi oceňovací vyhláškou a vyhláškou č. 419/2013 Sb.

U moravské části České republiky je rozdíl mezi hodnotami zjištěnými podle vyhlášky č. 441/2014 Sb. a č. 419/2013 Sb., polohovou přírážkou u obcí do 2 000 obyvatel v české části České Republiky je 37%, u obcí nad 2 001 a více obyvatel je 35% a u vyjmenovaných obcí 34%. Průměr pro Čechy tvoří 36% rozdílu mezi oceňovací vyhláškou a vyhláškou

č. 419/2013 Sb. V celé České republice je průměrný rozdíl 35% mezi oceňovací vyhláškou a vyhláškou č. 419/2013 Sb.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace

- (1) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) RYŠÁVKOVÁ, V; BENÁTČANOVÁ, P; PRUDÍKOVÁ, D. a kol. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: vydavatelství Grada, 2014. 306 s. ISBN 978-80-247-5157-3.

Zákony

- (3) Česká republika. Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. ÚZ – úplné znění předpisů č. 900, s. 320.
- (4) Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění. ÚZ- úplné znění předpisů č. 1043, s. 256.
- (5) Česká republika. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). ÚZ – úplné znění předpisů č. 953, s. 448.
- (6) Česká republika. Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. ÚZ- úplné znění předpisů č.1003, s. 96.
- (7) Česká republika. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění. ÚZ- úplné znění předpisů č. 1056, s. 256.

Vyhlášky

- (8) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, v platném znění. ÚZ- úplné znění předpisů č. 953, s. 448.
- (9) Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. ÚZ- úplné znění předpisů č.1003, s. 96.
- (10) Vyhláška č. 441/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb. ÚZ- úplné znění předpisů č. 1043, s. 256.

Jiné odkazy a internetové zdroje

- (11) Finanční správa. [online], [citováno 2014-12-6]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/pro-media/tiskove-zpravy/2013/co-se-zmeni-u-dane-z-prevodu-nemovitosti-po-1-1-2014-zmeny-budou-i-u-dane-dedicke-a-darovaci-4576>
- (12) Business center – zákony. [online], [citováno 2014-12-6]. Dostupné z: <http://business.center.cz>
- (13) Mapový portál – Jihočeský kraj. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <http://gis.kraj-jihocesky.cz/flex/povodnekoncepce/>
- (14) Český statistický úřad - Malý lexikon obcí ČR 2014. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/p/320199-14>
- (15) Portál obce a města [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <http://www.obceamesta.info>
- (16) Ministerstvo práce a sociálních věcí – nezaměstnanost. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz>
- (17) Mapa povodňových území. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- (18) Portál informací o obcích. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs>
- (19) Mapový portál Plzeňského kraje – povodňové mapy. [online], [citováno 2015-1-20]. Dostupné z: <http://mapy.plzen.eu/aplikace-a-mapy/tematicke-kategorie/>
- (20) Jízdní řády. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: <http://jizdnirady.idnes.cz>
- (21) Mapový portál seznam.cz. [online], [citováno 2015-1-12]. Dostupné z: www.mapy.cz
- (22) Portál obce a města [online], [citováno 2015-1-22]. Dostupné z: <http://mesta.obce.cz/>
- (23) Mapy záplavového území Pardubický kraj. [online], [citováno 2015-1-23]. Dostupné z: <http://www.pardubickykraj.cz/oddeleni-vodniho-hospodarstvi>
- (24) Mapový portál – Jihomoravský kraj. [online], [citováno 2015-1-25]. Dostupné z: <http://gis.kr-jihomoravsky.cz/dpp/>

- (25) Mapový portál – Olomoucký kraj. [online], [citováno 2015-1-26]. Dostupné z: <http://mapy.kr-olomoucky.cz>
- (26) Mapový portál – Zlínský kraj. [online], [citováno 2015-1-26]. Dostupné z: <http://vms4.kr-zlinsky.cz/zaplavy/>
- (27) Mapový portál – Moravskoslezský kraj. [online], [citováno 2015-1-27]. Dostupné z: http://mapy.kr-moravskoslezsky.cz/tms/zpz_zaplav/index.php?client_type=map_resize&Project=TM S_KU_ZPZ_ZAPLAV&client_lang=cz_win
- (28) Portál peníze.cz – o nabytí daně z nemovité věci. [online], [citováno 2015-1-30]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80289-vse-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>
- (29) Wikipedia – mapa městských částí Karlovy Vary. [online], [citováno 2015-5-03]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Doub%C3%AD>
- (30) Ostrava – portál města Ostrava. [online], [citováno 2015-5-03]. Dostupné z: <http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>
- (31) Portál městského obvodu Plzeň 1. [online], [citováno 2015-5-03]. Dostupné z: <http://umo1.plzen.eu/mestsky-obvod-plzen-1/>
- (32) Ceník znaleckých posudků – Konces spol. s.r.o. Brno. [online], [citováno 2015-5-03]. Dostupné z: <http://www.konces.cz/cz/cenik/cen-posudky/7>
- (33) Ceník znaleckých posudků – Ing Emil Nitkulinec. [online], [citováno 2015-5-20]. Dostupné z: <http://www.ocenovani.net/ceny>
- (34) Ceník znaleckých posudků – znalecká kancelář Danielis spol.. [online], [citováno 2015-5-20]. Dostupné z: <http://www.odhady-trutnov.cz/cenik/>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – <i>Způsoby ocenění dalších nemovitostí</i>	10
Tab. č. 2 – <i>Základní informace o stavbě</i>	16
Tab. č. 3 – <i>Technické řešení stavby</i>	16
Tab. č. 4 – <i>Vnitřní vybavení stavby</i>	16
Tab. č. 5 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., - Praha</i>	20
Tab. č. 6 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Praha</i>	20
Tab. č. 7 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - St.k. s pp</i>	24
Tab. č. 8 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - St.k. bez pp</i>	24
Tab. č. 9 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Středočeský kraj</i>	26
Tab. č. 10 – <i>Výsledky dle v. 419/2013 Sb., - Li.k. bez pp</i>	33
Tab. č. 11 – <i>Výsledky dle v. 419/2013 Sb., - Li.k. s pp</i>	34
Tab. č. 12 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Liberecký kraj</i>	35
Tab. č. 13 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Úst.k. bez pp</i>	39
Tab. č. 14 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Úst.k. s pp</i>	40
Tab. č. 15 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Ústecký kraj</i>	41
Tab. č. 16 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Karl.k. bez pp</i>	46
Tab. č. 17 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Karl.k. s pp</i>	47
Tab. č. 18 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., pro město Karlovy Vary</i>	47
Tab. č. 19 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Karlovarský kraj</i>	49
Tab. č. 20 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., město Karlovy Vary</i>	49
Tab. č. 21 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Plz.k. bez pp</i>	55
Tab. č. 22 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Plz..k. s pp</i>	55
Tab. č. 23 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., pro město Plzeň</i>	56
Tab. č. 24 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., - Plzeňský kraj</i>	57
Tab. č. 25 – <i>Výsledky dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., město Plzeň</i>	57

Tab. č. 26 – <i>Výsledky v. dle 419/2013 Sb., - Jihčs.k. bez pp</i>	62
Tab. č. 27 – <i>Výsledky v. dle 419/2013 Sb., - Jihčs.k. s pp</i>	63
Tab. č. 28 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Jihčs.k.</i>	64
Tab. č. 29 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Pard..k. bez pp</i>	69
Tab. č. 30 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Pard.k. s pp</i>	69
Tab. č. 31 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Pard.k.</i>	71
Tab. č. 32 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Králohr.k. bez pp</i>	75
Tab. č. 33 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Kralohr. k. s pp</i>	76
Tab. č. 34 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Kralohr.k.</i>	77
Tab. č. 35 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Jihom.k. bez pp</i>	82
Tab. č. 36 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Jihom.k. bez pp</i>	83
Tab. č. 37 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - město Brno</i>	83
Tab. č. 38 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Jihom.k.</i>	85
Tab. č. 39 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Jihom.k.</i>	85
Tab. č. 40 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Morslz..k. bez pp</i>	92
Tab. č. 41 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Morslz.k. s pp</i>	93
Tab. č. 42 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Morslz.k. bez pp</i>	94
Tab. č. 43 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Morslz. k.</i>	95
Tab. č. 44 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Morslz.k.-vyjmenované obce</i>	96
Tab. č. 45 – <i>Výsledky dle v.č. 419/2013 Sb., - Olm. k. bez pp</i>	100
Tab. č. 46 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Olm. k. s pp</i>	101
Tab. č. 47 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Olm. k.</i>	102
Tab. č. 48 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - Zlín. k. bez pp</i>	107
Tab. č. 49 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - Zlín. k. s pp</i>	108
Tab. č. 50 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - Zlín. k.</i>	109
Tab. č. 51 – <i>Výsledky dle 419/2013 Sb., - k. Vysočina bez pp</i>	113

Tab. č. 52 – <i>Výsledky dle v. č. 419/2013 Sb., - k. Vysočina s pp</i>	114
Tab. č. 53 – <i>Výsledky dle 441/2014 Sb., - k. Vysočina</i>	115
Tab. č. 54 – <i>Rozhodovací schéma – Praha</i>	120
Tab. č. 55 – <i>Rozhodovací schéma – Středočeský kraj</i>	121
Tab. č. 56 – <i>Rozhodovací schéma Liberecký kraj</i>	122
Tab. č. 57 – <i>Rozhodovací schéma Ústecký kraj</i>	123
Tab. č. 58 – <i>Rozhodovací schéma Karlovarský kraj</i>	124
Tab. č. 59 – <i>Rozhodovací schéma Pardubický kraj</i>	126
Tab. č. 60 – <i>Rozhodovací schéma Jihočeský kraj</i>	127
Tab. č. 61 – <i>Rozhodovací schéma Pardubický kraj</i>	127
Tab. č. 62 – <i>Rozhodovací schéma Královéhradecký kraj</i>	128
Tab. č. 63 – <i>Rozhodovací schéma Jihomoravský kraj</i>	129
Tab. č. 64 – <i>Rozhodovací schéma Moravskoslezský kraj</i>	130
Tab. č. 65 – <i>Rozhodovací schéma Olomoucký kraj</i>	131
Tab. č. 66 – <i>Rozhodovací schéma Zlínský kraj</i>	132
Tab. č. 67 – <i>Rozhodovací schéma kraj Vysočina</i>	133

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – <i>Fotografie oceňovaného rodinného domu</i>	17
Obr. č. 2 – <i>Fotografie oceňovaného rodinného domu</i>	17
Obr. č. 3 – <i>Rozdělení krajů a okresů ČR</i>	18
Obr. č. 4 – <i>Mapa městských částí hlavního města Prahy</i>	19
Obr. č. 5 – <i>Orientační mapa – Středočeský kraj</i>	23
Obr. č. 6 – <i>Orientační mapa – Liberecký kraj</i>	33
Obr. č. 7 – <i>Orientační mapa – Ústecký kraj</i>	39
Obr. č. 8 – <i>Orientační mapa – Karlovarský kraj</i>	46
Obr. č. 9 – <i>Mapa městských částí Karlovy Vary</i>	46
Obr. č. 10 – <i>Orientační mapa – Plzeňský kraj</i>	54
Obr. č. 11 – <i>Mapa městských částí města Plzeň</i>	54
Obr. č. 12 – <i>Orientační mapa – Jihočeský kraj</i>	62
Obr. č. 13 – <i>Orientační mapa – Pardubický kraj</i>	68
Obr. č. 14 – <i>Orientační mapa – Královéhradecký kraj</i>	75
Obr. č. 15 – <i>Orientační mapa – Jihomoravský kraj</i>	81
Obr. č. 16 – <i>Mapa městských částí města Brno</i>	82
Obr. č. 17 – <i>Orientační mapa – Moravskoslezský kraj</i>	91
Obr. č. 18 – <i>Mapa městských částí města Ostrava</i>	92
Obr. č. 19 – <i>Orientační mapa – Olomoucký kraj</i>	100
Obr. č. 20 – <i>Orientační mapa – Zlínský kraj</i>	107
Obr. č. 21 – <i>Orientační mapa – Kraj vysočina</i>	113

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – <i>Souhrnný graf výsledků – Praha</i>	21
Graf č. 2 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	22
Graf č. 3 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	22
Graf č. 4 – <i>Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Středočeský kraj</i>	25
Graf č. 5 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Středočeský kraj</i>	27
Graf č. 6 – <i>Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel – Středočeský kraj</i>	28
Graf č. 7 – <i>Souhrnný graf obcí nad 2 001 a více obyvatel – Středočeský kraj</i>	29
Graf č. 8 – <i>Souhrnný graf vyjmenovaných obcí – Středočeský kraj</i>	30
Graf č. 9 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	32
Graf č. 10 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	32
Graf č. 11 – <i>Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Liberecký kraj</i>	34
Graf č. 12 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Liberecký kraj</i>	35
Graf č. 13 – <i>Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel – Liberecký kraj</i>	36
Graf č. 14 – <i>Souhrnný graf obcí nad 2 001 obyvatel – Liberecký kraj</i>	36
Graf č. 15 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Liberecký kraj</i>	37
Graf č. 16 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	38
Graf č. 17 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	38
Graf č. 18 – <i>Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Ústecký kraj</i>	40
Graf č. 19 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Ústecký kraj</i>	42
Graf č. 20 – <i>Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel – Ústecký kraj</i>	43
Graf č. 21 – <i>Souhrnný graf obcí nad 2 001 obyvatel – Ústecký kraj</i>	43
Graf č. 22– <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Ústecký kraj</i>	44
Graf č. 23 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	45
Graf č. 24 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	45
Graf č. 25 – <i>Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Karlovarský kraj</i>	48

Graf č. 26 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Karlovarský kraj</i>	49
Graf č. 27 – <i>Souhrnný graf obcí do 2 000 obyvatel– Karlovarský kraj</i>	50
Graf č. 28 – <i>Souhrnný graf obcí nad 2 001 obyvatel– Karlovarský kraj</i>	51
Graf č. 29 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Karlovarský kraj</i>	51
Graf č. 30 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	53
Graf č. 31 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	53
Graf č. 32 – <i>Graf výsledků dle v. č. 419/2013 Sb. – Plzeňský kraj</i>	56
Graf č. 33 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Plzeňský kraj</i>	58
Graf č. 34 – <i>Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Plzeňský kraj</i>	58
Graf č. 35 – <i>Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Plzeňský kraj</i>	59
Graf č. 36 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Plzeňský kraj</i>	60
Graf č. 37 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	61
Graf č. 38 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	61
Graf č. 39 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Jihočeský kraj</i>	63
Graf č. 40 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Jihočeský kraj</i>	65
Graf č. 41 – <i>Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Jihočeský kraj</i>	65
Graf č. 42 – <i>Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Jihočeský kraj</i>	66
Graf č. 43 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Jihočeský kraj</i>	66
Graf č. 44 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	67
Graf č. 45 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	68
Graf č. 46 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Pardubický kraj</i>	70
Graf č. 47 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Pardubický kraj</i>	71
Graf č. 48 – <i>Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Pardubický kraj</i>	72
Graf č. 49 – <i>Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Pardubický kraj</i>	72
Graf č. 50 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Pardubický kraj</i>	73
Graf č. 51 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	74

Graf č. 52 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp	74
Graf č. 53 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Králohr. kraj	76
Graf č. 54 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Králohr. kraj	78
Graf č. 55 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Králohr. kraj	78
Graf č. 56 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel –Králohr. kraj	79
Graf č. 57 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Králohr. kraj	79
Graf č. 58– Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp	80
Graf č. 59 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp	81
Graf č. 60 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Jihomor. kraj	84
Graf č. 61 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Jihomor. kraj	86
Graf č. 62 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Jihomoravský kraj	87
Graf č. 63 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Jihomoravský kraj	87
Graf č. 64 – Souhrnný graf vyjmenované obce – Jihomoravský kraj	88
Graf č. 65 – Souhrnný graf – Brno	89
Graf č. 66 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp	90
Graf č. 67 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp	90
Graf č. 68 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. –Morslz. kraj	94
Graf č. 69 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Morslz. kraj	96
Graf č. 70 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Moravskoslezský kraj	97
Graf č. 71 – Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Moravskoslezský kraj	97
Graf č. 72 – Souhrnný graf vyjmenované obce – Moravskoslezský kraj	98
Graf č. 73 – Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp	99
Graf č. 74 - Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp	99
Graf č. 75 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Olomoucký kraj	101
Graf č. 76 – Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Olomoucký kraj	103
Graf č. 77 – Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Olomoucký kraj	103

Graf č. 78 – <i>Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Olomoucký kraj</i>	104
Graf č. 79 – <i>Souhrnný graf obce vyjmenované obce – Olomoucký kraj</i>	105
Graf č. 80 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	106
Graf č. 81 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	106
Graf č. 82 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – Zlínský kraj</i>	108
Graf č. 83 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – Zlínský kraj</i>	109
Graf č. 84 – <i>Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – Zlínský kraj</i>	110
Graf č. 85 – <i>Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – Zlínský kraj</i>	111
Graf č. 86 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – Zlínský kraj</i>	111
Graf č. 87 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	112
Graf č. 88 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	112
Graf č. 89 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. – kraj Vysočina</i>	114
Graf č. 90 – <i>Graf výsledků dle vyhlášky č. 441/2014 Sb. – kraj Vysočina</i>	115
Graf č. 91 – <i>Souhrnný graf obce do 2 000 obyvatel – kraj Vysočina</i>	116
Graf č. 92 – <i>Souhrnný graf obce nad 2 001 obyvatel – kraj Vysočina</i>	117
Graf č. 93 – <i>Souhrnný graf vyjmenované obce – kraj Vysočina</i>	117
Graf č. 94 – <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. s pp</i>	118
Graf č. 95 - <i>Počet využití dle vyhlášek č. 441/2014 Sb., a č. 419/2013 Sb. bez pp</i>	118
Graf č. 96 – <i>Znázornění využití vyhlášek pro jednotlivé obce v ČR</i>	135
Graf č. 97 – <i>Znázornění využití vyhlášek pro jednotlivé obce v ČR</i>	135

SEZNAM ZKRATEK

SHS – směrná hodnota stavby

DSHS – dílčí směrná hodnota stavby

JSHP – jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku

pp – polohová přírážka

ZP – zastavěná plocha

UZC – zpravená základní cena

ZC – základní cena

I – indexy cen porovnání a stáří stavby

s – stáří

y – stáří stavby v rocích

V – kvalitativní pásma

CP – cena pozemku převzatá z cenových map

P – koeficient pro úpravu ceny pozemků

CS_N – cena stavby zjištěná nákladovým způsobem

pp – pro účely vyhlášky č. 441/2014 Sb. – koeficient pro úpravu ceny z hlediska polohy a trhu

I_T a I_P – index trhu (I_T) a index polohy (I_P)

OP – obestavěný prostor

St. k. – Středočeský kraj

Li. k. – Liberecký kraj

Úst. k. – Ústecký kraj

Karl. k. – Karlovarský kraj

nad Kněž. – nad Kněžnou

Plz. k. – Plzeňský kraj

Jihčs. k. – Jihočeský kraj

Pard. k. – Pardubický kraj

Králohr. k. – Královéhradecký kraj

Jihom. k., Jihomor. k. – Jihomoravský kraj

Morslz. k. – Moravskoslezský kraj

Olm. k. – Olomoucký kraj

Zlín. k. – Zlínský kraj

č. – číslo

v. – vyhláška

pp – polohová přírážky

Č., Čes. – Český

J. Hrade – Jindřichův Hradec

v Orl. H. – v Orlický Horách

nad Č.L. – nad Černými Lesy

Janovice nad Ú. – Janovice nad Úpou

Konstantinovy L. – Konstantinovy Lázně

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Praha

Příloha č. 2 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Praha

Příloha č. 3 – Povodňová mapa

Příloha č. 4 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Středočeský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 5 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Středočeský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 6 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Středočeský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 7 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Středočeský kraj obec do 2 000 obyvatel

Příloha č. 8 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Středočeský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 9 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Středočeský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 10 – Povodňové mapy Středočeský kraj

Příloha č. 11 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Liberecký kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 12 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Liberecký kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 13 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Liberecký kraj vyjmenované obce

Příloha č. 14 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Liberecký kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 15 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Liberecký kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 16 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Liberecký kraj vyjmenované obce

Příloha č. 17 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Ústecký kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 18 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Ústecký kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 19 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Ústecký kraj vyjmenované obce

Příloha č. 20 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Ústecký kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 21 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Ústecký kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 22 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Ústecký kraj vyjmenované obce

Příloha č. 23 – Povodňové mapy Ústecký kraj

Příloha č. 24 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Karlovarský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 25 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Karlovarský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 26 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Karlovarský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 27 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Karlovarský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 28 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Karlovarský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 29 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Karlovarský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 30 – Povodňové mapy Karlovarský kraj

Příloha č. 31 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Plzeňský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 32 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Plzeňský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 33 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Plzeňský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 34 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Plzeňský kraj Plzeň

Příloha č. 35 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Plzeňský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 36 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Plzeňský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 37 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Plzeňský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 38 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Plzeňský kraj Plzeň

Příloha č. 39 – Povodňové mapy Plzeňský kraj

Příloha č. 40 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihočeský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 41 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihočeský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 42 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihočeský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 43 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihočeský kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 44 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihočeský kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 45 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihočeský kraj vyjmenované obce

Příloha č. 46 – Povodňové mapy Jihočeský kraj

Příloha č. 47 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Pardubický kraj obce do 2 000 obyvatel

Příloha č. 48 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Pardubický kraj obce nad 2 001 obyvatel

Příloha č. 49 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Pardubický kraj vyjmenované obce

- Příloha č. 50 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Pardubický kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 51 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Pardubický kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 52 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Pardubický kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 53 – Povodňové mapy Pardubický kraj
- Příloha č. 54 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Královéhradecký kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 55 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Královéhradecký kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 56 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Královéhradecký kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 57 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Královéhradecký kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 58 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Královéhradecký kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 59 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Královéhradecký kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 60 – Povodňové mapy Královéhradecký kraj
- Příloha č. 61 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihomoravský kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 62 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihomoravský kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 63 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihomoravský kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 64 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Jihomoravský kraj Brno
- Příloha č. 65 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihomoravský kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 66 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihomoravský kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 67 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihomoravský kraj vyjmenované obce

- Příloha č. 68 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Jihomoravský kraj Brno
- Příloha č. 69 – Povodňová mapa Jihomoravský kraj
- Příloha č. 70 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Moravskoslezský kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 71 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Moravskoslezský kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 72 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Moravskoslezský kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 73 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Moravskoslezský kraj Ostrava
- Příloha č. 74 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Moravskoslezský kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 75 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Moravskoslezský kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 76 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Moravskoslezský kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 77 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Moravskoslezský kraj Ostrava
- Příloha č. 78 – Povodňové mapy Moravskoslezský kraj
- Příloha č. 79 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Olomoucký kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 80 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Olomoucký kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 81 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Olomoucký kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 82 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Olomoucký kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 83 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Olomoucký kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 84 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Olomoucký kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 85 – Povodňové mapy Olomoucký kraj
- Příloha č. 86 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Zlínský kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 87 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Zlínský kraj obce nad 2 001 obyvatel

- Příloha č. 88 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – Zlínský kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 89 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Zlínský kraj obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 90 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Zlínský kraj obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 91 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – Zlínský kraj vyjmenované obce
- Příloha č. 92 – Povodňové mapy Zlínský kraj
- Příloha č. 93 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – kraj Vysočina obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 94 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – kraj Vysočina obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 95 – Výpočet dle vyhlášky 419/2013 Sb. – kraj Vysočina vyjmenované obce
- Příloha č. 96 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – kraj Vysočina obce do 2 000 obyvatel
- Příloha č. 97 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – kraj Vysočina obce nad 2 001 obyvatel
- Příloha č. 98 – Výpočet dle vyhlášky 441/2014 Sb. – kraj Vysočina vyjmenované obce
- Příloha č. 99 – Výpočet indexu V_4
- Příloha č. 100 – Výpočet procentního rozdílu mezi vyhláškovými hodnotami
- Příloha č. 101 – Ceník znaleckých posudků