

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

METODIKY OCENĚNÍ POZEMKŮ DLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB. A Č. 419/2013 SB.

LAND VALUATION METHODOLOGIES BY REGULATIONS NO. 441/2013 COLL. AND NO. 419/2013 COLL.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MILAN ROSENBERG

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. Milan Rosenberg

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 pozemků dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 419/2013 Sb.

v anglickém jazyce:

Land valuation methodologies by regulations No. 441/2013 Coll. and No. 419/2013 Coll.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V diplomové práci budou zpracovány metodiky ocenění pozemků 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 pozemků, popsány odlišnosti v jednotlivých ocenění a vše bude vysvětleno na příkladech ocenění.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude vypracovat rozhodovací schéma pro ocenění pozemků 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 14. 10. 2014



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

Abstrakt

Tato diplomová práce řeší souběžnou existenci dvou oceňovacích vyhlášek. První z nich je prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku. Druhá je prováděcí vyhláškou k zákonnému opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí a slouží pro ocenění na finančních úřadech. Práce se především zabývá metodikami ocenění podle každé z vyhlášek a jejich porovnáním. Podstatnou částí práce jsou pak modelové příklady, na kterých je demonstrováno, jakých rozdílů lze při ocenění podle jednotlivých vyhlášek dosáhnout. Výsledkem práce je pak rozhodovací schéma udávající, která z vyhlášek je výhodnější při ocenění pozemků popřípadě za jakých podmínek.

Abstract

This master`s thesis is dealing with parallel existence of two evaluating regulations. The first is the implementing regulation to evaluating property. Second of them is executive regulation to legal Senate arrangement of taxes on the acquisition of immovable property and the purpose of which is evaluating in Tax Offices. Thesis mainly occupies with methods of evaluation according to each of the regulations and their comparing. An essential part of this thesis is model examples, on which is demonstrated, what differences can be reached according to the regulations. The result of this thesis is a decision-making schema. This schema describes which of the regulations is more profitable during evaluating of lands and what the conditions of it are.

Klíčová slova

ocenění, daň z nabytí nemovitých věcí, cena, cena zjištěná, směrná hodnota, pozemek

Keywords

evaluation, tax on the acquisition of immovable property, price, indentified value, guideline value, land

Bibliografická citace

ROSENBERG, M. *Metodiky ocenění pozemků dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 419/2013 Sb.*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 85 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Michaelle Hrubanové za cenné rady, ochotu a odborné vedení práce. Dále bych chtěl poděkovat Mgr. Pavle Eclerové za jazykovou korekturu. Také musím poděkovat rodičům a blízkým za velkou podporu.

OBSAH

| | |
|---|----|
| 1. ÚVOD..... | 11 |
| 2. VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE | 12 |
| 3. ZÁKLADNÍ DEFINICE..... | 13 |
| 3.1 Nemovité věci..... | 13 |
| 3.2 Pozemek | 14 |
| 3.3 Stavba | 14 |
| 3.4 Oceňování..... | 15 |
| 4. ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU | 16 |
| 4.1 Zákon o cenách..... | 16 |
| 4.2 Zákon o oceňování majetku..... | 17 |
| 4.2.1 Předmět úpravy | 17 |
| 4.2.2 Druhy cen | 18 |
| 4.2.3 Způsoby oceňování | 18 |
| 4.2.4 Rozdělení pozemků | 19 |
| 4.2.5 Oceňování pozemků..... | 20 |
| 5. OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB. | 22 |
| 5.1 Stavební pozemky | 22 |
| 5.1.1 Stavební pozemky neoceněné v cenové mapě | 22 |
| 5.2 Zemědělské pozemky | 26 |
| 5.3 Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem..... | 26 |
| 5.4 Pozemky vodních ploch | 27 |
| 5.5 Jiné pozemky | 27 |
| 6. ZÁKONNÉ OPATŘENÍ SENÁTU O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ..... | 29 |
| 6.1 Poplatník a předmět daně | 30 |
| 6.2 Základ daně..... | 31 |
| 7. VYHLÁŠKA Č. 419/2013 SB..... | 33 |

| | | |
|--------|---|----|
| 7.1 | Rozdělení pozemků | 33 |
| 7.2 | Směrná hodnota urbanizovaného pozemku | 33 |
| 7.3 | Směrná hodnota vybraného zemědělského pozemku | 35 |
| 7.4 | Směrná hodnota vybraného lesního pozemku | 35 |
| 7.5 | Směrná hodnota jiného pozemku | 36 |
| 8. | POROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH VYHLÁŠEK | 37 |
| 8.1 | Účel vyhlášek | 37 |
| 8.2 | Oceňování podle vyhlášek | 37 |
| 9. | MODELOVÉ PŘÍKLADY | 39 |
| 9.1 | Stavební pozemky | 39 |
| 9.1.1 | <i>Jihomoravský kraj</i> | 40 |
| 9.1.2 | <i>Hlavní město Praha</i> | 41 |
| 9.1.3 | <i>Středočeský kraj</i> | 42 |
| 9.1.4 | <i>Jihočeský kraj</i> | 44 |
| 9.1.5 | <i>Plzeňský kraj</i> | 45 |
| 9.1.6 | <i>Karlovarský kraj</i> | 46 |
| 9.1.7 | <i>Ústecký kraj</i> | 48 |
| 9.1.8 | <i>Liberecký kraj</i> | 49 |
| 9.1.9 | <i>Královéhradecký kraj</i> | 50 |
| 9.1.10 | <i>Pardubický kraj</i> | 51 |
| 9.1.11 | <i>Kraj Vysočina</i> | 52 |
| 9.1.12 | <i>Olomoucký kraj</i> | 53 |
| 9.1.13 | <i>Zlínský kraj</i> | 55 |
| 9.1.14 | <i>Moravskoslezský kraj</i> | 56 |
| 9.1.15 | <i>Použití exténních indexů</i> | 57 |
| 9.2 | Shrnutí stavebních pozemků | 58 |
| 9.3 | Zemědělské pozemky | 60 |

| | | |
|---------|-----------------------------------|----|
| 9.4 | Lesní pozemky..... | 61 |
| 10. | ROZHODOVACÍ SCHEMA | 63 |
| 10.1 | Stavební pozemky | 64 |
| 10.1.1 | <i>Jihomoravský kraj</i> | 64 |
| 10.1.2 | <i>Hlavní město Praha</i> | 65 |
| 10.1.3 | <i>Středočeský kraj</i> | 65 |
| 10.1.4 | <i>Jihočeský kraj</i> | 66 |
| 10.1.5 | <i>Plzeňský kraj</i> | 67 |
| 10.1.6 | <i>Karlovarský kraj</i> | 68 |
| 10.1.7 | <i>Ústecký kraj</i> | 69 |
| 10.1.8 | <i>Liberecký kraj</i> | 69 |
| 10.1.9 | <i>Královéhradecký kraj</i> | 70 |
| 10.1.10 | <i>Pardubický kraj</i> | 70 |
| 10.1.11 | <i>Kraj Vysočina</i> | 71 |
| 10.1.12 | <i>Olomoucký kraj</i> | 72 |
| 10.1.13 | <i>Zlínský kraj</i> | 72 |
| 10.1.14 | <i>Moravskoslezský kraj</i> | 73 |
| 10.2 | Shrnutí stavebních pozemků..... | 74 |
| 10.3 | ..Zemědělské pozemky | 76 |
| 10.4 | Lesní pozemky..... | 77 |
| 11. | ZÁVĚR..... | 79 |
| 12. | SEZNAM LITERATURY | 81 |
| | SEZNAM TABULEK | 83 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 84 |
| | SEZNAM GRAFŮ | 84 |
| | SEZNAM ZKRATEK | 84 |
| | SEZNAM PŘÍLOH | 85 |

1. ÚVOD

Od začátku roku 2014 se můžeme v praxi setkat s dvěma vyhláškami, které se věnují oceňování nemovitých věcí. Jsou jimi vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění a vyhláška č. 419/2013 Sb. Nejzajímavější není samotný fakt, že existují dvě vyhlášky řešící stejnou problematiku, nýbrž to, že si v některých situacích můžeme mezi jednotlivými vyhláškami vybírat. Z tohoto důvodu také vznikala tato práce, aby popsala obě vyhlášky a zároveň objasnila právě výběr vyhlášek pro ocenění. Hlavním cílem této práce je totiž zpracovat rozhodovací schéma pro výběr mezi zmiňovanými vyhláškami pro ocenění pozemků.

Jak je popsáno dále v práci, tak existence dvou oceňovacích vyhlášek souvisí především s novou právní úpravou v oblasti majetkových daní. V této oblasti je nově zavedená daň z nabytí nemovitých věcí, která je upravena zákonným opatřením Senátu č. 341/2013 Sb. U této daně nastává právě situace, kdy si můžeme vybírat mezi jednotlivými situacemi. Vzhledem k tomu, že s otázkou daní se setkává většina občanů, má práce, která objasní nově nastolenou situaci a pomůže při výběru mezi oceňovacími vyhláškami, zcela jistě velký význam.

Práci můžeme rozdělit do třech významných částí. První je teoretická, ve které jsou nejprve nadefinovány základní používané pojmy. Na ně pak navazují kapitoly, ve kterých jsou zpracovány metodiky ocenění podle obou vyhlášek. Vzhledem k tomu, že vyhlášky jsou prováděcími předpisy k určitým zákonům, tak jsou rozebrány i základní údaje o těchto předpisech. Na závěr teoretické části jsou pak shrnuty rozdíly v obou vyhláškách.

Druhou významnou částí jsou modelové příklady na ocenění podle obou vyhlášek. Na těchto příkladech jsou demonstrovány především rozdíly, ke kterým dochází při ocenění podle každé z vyhlášek. Největší pozornost je věnována stavebním pozemkům, které jsou v oceňovací praxi těmi nejdůležitějšími. Příklady jsou však zpracovány i pro zemědělské a lesní pozemky.

Poslední a nejdůležitější částí je rozhodovací schéma pro výběr vyhlášky pro ocenění pozemků. Zde jsou nejprve nadefinovány podmínky, za kterých k rozhodování dochází a pak v jednotlivých situacích stanovena výhodnější vyhláška, popřípadě podmínky, za kterých je vyhláška výhodnější. Na tuto část dále navazuje závěr, ve kterém jsou popsány nejdůležitější poznatky z celé práce.

2. VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Cílem této diplomové práce je vypracování rozhodovacího schématu pro ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (dále bude pro tuto vyhlášku v aktuálním znění používán zkrácený výraz „vyhláška č. 441“) nebo dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. (dále bude pro tuto vyhlášku používán zkrácený výraz „vyhláška č. 419“). Dílčím cílem je pak znázornit na modelových příkladech možné odlišnosti a rozdíly v ocenění podle výše zmiňovaných vyhlášek. První otázkou, která většinu lidí ihned napadne, je to, proč máme dvě oceňovací vyhlášky a zda je to vůbec možné? Odpověď nalezneme v nové právní úpravě majetkových daní, která je účinná od 1. ledna 2014.

Do 31. prosince 2013 se oceňování nemovitostí, dnes se používá výraz nemovité věci, využívalo nejvíce pro daň z převodu nemovitosti. Tato daň byla upravena zákonem č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, který byl k 31. prosinci 2013 zrušen. Daň dědická a daň darovací se stala součástí daně z příjmů. Daň z převodu nemovitosti se od 1. ledna 2014 přejmenovala na daň z nabytí nemovitých věcí a je upravena v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Pořád ovšem zůstává otázka, proč existují dvě různé oceňovací vyhlášky. Důvodem je to, že dřívější právní úprava vyžadovala prakticky při každém úplatném převodu nemovité věci znalecký posudek na ocenění převáděné věci. Od tohoto zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí upouští a dává možnost se u úplatného převodu některých nemovitých věcí rozhodnout mezi tím, zda finančnímu úřadu znalecký posudek občan dodá nebo mu pouze poskytne informace o převáděné nemovité věci. A pokud se rozhodne pouze podat informace o převáděné nemovité věci, tak si finanční úřad sám danou nemovitou věc ocenění. Proto vznikla především pro finanční úřady zjednodušená oceňovací vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

Z výše popsaného důvodu existence dvou oceňovacích vyhlášek vyplývá i cíl této práce. Je totiž zřejmé, že pokud vedle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky existuje i určitá zjednodušená oceňovací vyhláška a může docházet v některých případech k výběru mezi těmito vyhláškami, tak nejen že může, ale i dochází k velkým rozdílům při ocenění dle jednotlivých vyhlášek. Vzhledem k tomu, že se jedná o prakticky novou právní úpravu, je práce, která ukáže, jakých rozdílů lze při použití jednotlivých vyhlášek dosáhnout a popíše to, kdy je lepší kterou vyhlášku použít, zcela jistě velmi přínosná. Tato práce se vzhledem k obsáhlosti oceňování nemovitých věcí zaměřuje pouze na ocenění pozemků.

3. ZÁKLADNÍ DEFINICE

Vzhledem k tomu, že od 1. ledna 2014 je v účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., který bývá označován jako tzv. nový občanský zákoník a další navazující právní předpisy, je vhodné na začátek této práce uvést změny v užívaných pojmech a zároveň tím definovat základní pojmy.

3.1 NEMOVITÉ VĚCI

Občanský zákoník do konce roku 2013 rozděloval věci na movité a nemovité. Nemovité věci označoval jako nemovitosti a byly jimi pozemky a stavby spojené ze zemí pevným základem. Další důležitou věcí bylo to, že zákon výslovně říkal, že stavba není součástí pozemku (zákon č. 40/1964 Sb.).

Nový občanský zákoník mimo jiné dělí věci také na nemovité a movité. Nemovité věci už ovšem nenazývá nemovitostmi a zůstává u označení nemovité věci a definuje je následovně:

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“ (zákon č. 89/2012 Sb. § 498).

Další věcí, kterou nový občanský zákoník označuje za nemovitou věc, je jednotka, do které zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a také podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Dále je samostatnou nemovitou věcí stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla součástí pozemku, na kterém byla zřízena, pokud ke dni účinnosti nového občanského zákoníku měla stavba a pozemek odlišného vlastníka. (zákon č. 89/2012 Sb.).

Tímto se dostáváme k asi nejdůležitější změně v oblasti nemovitých věcí, kterou je součást věci. Součástí věci je obecně vše, co k ní náleží a nemůže být od této věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Nově se pak za součást pozemku považuje jednak prostor nad a pod povrchem, ale také stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. U dočasných staveb platí výjimka, že nejsou součástí pozemku. Součástí pozemku je také veškeré rostlinstvo na něm. Stavby, které byly před účinností nového občanského zákoníku samostatnou věcí, ale měly stejného vlastníka jako pozemek, na které byly zřízeny, se automaticky od 1. ledna 2014 staly součástí pozemku. S tím, že se stavba stává součástí pozemku, souvisí i jedna z novinek, kterou je právo stavby. Právo stavby je věcným právem, které umožňuje jiné osobě, než je

vlastník pozemku, mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Vzhledem k tomu, že se jedná o věcné právo k pozemku, jde o věc nemovitou. Právo stavby se může zřídit pouze jako dočasné, a to maximálně na 99 let. Toto právo se také zapisuje do veřejného seznamu, kterým je v tomto případě katastr nemovitostí (zákon č. 89/2012 Sb.).

3.2 POZEMEK

Definici pozemku nenajdeme v občanském zákoníku ani v zákoně o oceňování majetku, který pozemky pouze rozděluje, jak je popsáno v následujících kapitolách, ale v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který pozemek definuje jako:

„Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“ (zákon č. 256/2013 Sb. § 2).

S pojmem pozemek úzce souvisí také pojem parcela, kterou je pozemek geometricky a polohově určený, zobrazený v katastrální mapě a označený parcelním číslem (zákon č. 256/2013 Sb.).

3.3 STAVBA

Pojem stavba opět v občanském zákoníku nenajdeme. Tentokrát se musí obrátit do stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálním znění, kde nalezneme následující definici:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby“ (zákon č. 183/2006 Sb. §2).

U staveb je taktéž velmi důležitý okamžik jejich vzniku. U budov se za okamžik vzniku považuje ten, kdy začínají být zřetelné obrysy a uspořádání prvního nadzemního podlaží. Pro tuto podmínku se většinou vyžaduje alespoň jeden metr výšky zdiva prvního nadzemního podlaží. Někdy ovšem může být vyžadováno i celé vyždění prvního nadzemního podlaží. Tento postup lze uvažovat i opačně, kdy okamžikem snížení zdiva v prvním

nadzemním podlaží pod úroveň jednoho metru můžeme uvažovat o zániku stavby (Bradáč, 2009).

3.4 OCEŇOVÁNÍ

Jedním z posledních, ale zároveň jedním z nejdůležitějších pojmů, které s touto prací souvisejí, je pojem oceňování. Oceňováním rozumíme činnost, kterou se danému objektu přiřazuje peněžní částka, která vyjadřuje hodnotu objektu pro subjekt, pro který se ocenění provádí. Při této činnosti je však velmi důležité rozlišovat pojem cena a hodnota. Pojem cena představuje skutečný projev trhu, který může mít podobu nabízených, požadovaných nebo skutečně zaplacených částek za daný objekt. Oproti tomu hodnota, je peněžní částka, která vyjadřuje kvantifikovaný užitek oceňovaného objektu z pohledu subjektu, pro který je ocenění prováděno (Kledus, 2014).

4. ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Tato práce se zabývá srovnáním oceňovacích vyhlášek č. 441 a vyhlášky č. 419. Obě vyhlášky jsou však „pouze“ prováděcími vyhláškami k zákonům resp. k zákonnému opatření Senátu, které těmto vyhláškám dávají jejich smysl a podstatu. Z tohoto důvodu je velmi důležité si teoreticky rozebrat nejen oceňovací vyhlášky ale i příslušné zákony, ke kterým se vyhlášky vztahují. Oceňovací vyhláška č. 441 je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Tento zákon je jedním ze dvou zákonů, které se v ČR vztahují k oceňování. Tím druhým zákonem je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v aktuálním znění. Krátce budou zmíněny i nejdůležitější pasáže z tohoto zákona.

4.1 ZÁKON O CENÁCH

Tento zákon s oceňováním na první pohled nijak zvlášť nesouvisí. Opak je ovšem pravdou. Zákon o cenách hned v § 1 definuje cenu následujícím způsobem:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“ (zákon č. 526/1990 Sb. § 1).

Cena sjednaná se stanovuje dohodou. Tato dohoda může být jednak o výši ceny nebo také o způsobu, jakým se cena vytvoří, pokud však tento způsob cenu dostatečně určí. Oproti tomu cena zjištěná se určuje podle zvláštního předpisu, kterým je v tomto případě právě zákon o oceňování majetku (Kledus, 2014).

Obdobně jako zákon o oceňování si i zákon o cenách definuje cenu obvyklou, kterou je *„cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku“ (zákon č. 526/1990 Sb. § 2).*

4.2 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

4.2.1 Předmět úpravy

Jak bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, je oceňovací vyhláška č. 441 prováděcí vyhláškou k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Vzhledem k tomu, že tento zákon je z roku 1997, byl již mnohokrát novelizován. Poslední novelizace byla provedena zákonem č. 228/2014 Sb. Tak jako většina jiných zákonů, tak i tento vymezuje hned na úvod v § 1 tu nejdůležitější část, kterou je předmět úpravy. U zákona o oceňování majetku je následující:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany“ (zákon č. 151/1997 Sb., § 1).

Zvláštními předpisy, které odkazují na ocenění podle zákona o ocenění majetku, jsou následující předpisy a jejich příslušná ustanovení:

- zákon o investičních společnostech a investičních fondech,
- zákon o dani z nemovitosti,
- zákon o penzijním připojištění,
- vyhláška Federálního ministerstva financí o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR o odměnách notářů a správců dědictví,
- vyhláška Ministerstva zemědělství o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa (Bradáč, 2009).

Jako příklad předpisů uvedených v části čtvrté až deváté zákona o oceňování majetku, které se v některých svých ustanoveních odkazují také na ocenění podle zákona o oceňování majetku, můžeme uvést např. zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v aktuálním znění, ve které zaznívá, že nepeněžní příjem se oceňuje podle zvláštního předpisu, kterým se myslí právě zákon o oceňování majetku (Bradáč, 2009).

4.2.2 Druhy cen

V zákoně o oceňování majetku jsou také v § 2 definovány tři základní druhy cen, kterými jsou cena obvyklá, mimořádná a zjištěná. Definice ceny obvyklé je uvedena již v kapitole týkající se zákona o cenách, ovšem zákon o oceňování majetku si cenu obvyklou definuje svým vlastním způsobem, a proto je vhodné tuto definici uvést včetně vymezení ceny mimořádné a zjištěné.

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním“ (zákon č. 151/1997 Sb. § 2).

„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby“ (zákon č. 151/1997 Sb. § 2).

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než cena obvyklá nebo mimořádná cena, je cena zjištěná“ (zákon č. 151/1997 Sb. § 2).

4.2.3 Způsoby oceňování

Základním způsobem ocenění pro majetek a služby je ocenění obvyklou cenou, která se použije tehdy, pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jiný způsob. Definice obvyklé ceny a to, že se určí porovnáním, je uvedeno výše. Mimo ocenění obvyklou cenou zná zákon dalších sedm způsobů ocenění. Tyto způsoby ocenění jsou uvedeny v § 2 odstavci 5 zákona společně s jejich základním vymezením. Přesný postup podle těchto způsobů ocenění je uveden u jednotlivých druhů majetku právě ve vyhlášce č. 441. Jiné způsoby ocenění než obvyklou cenou jsou:

- nákladový způsob,

- výnosový způsob,
- porovnávací způsob,
- ocenění podle jmenovité hodnoty,
- ocenění podle účetní hodnoty,
- ocenění podle kurzové hodnoty,
- ocenění sjednanou cenou (zákon č. 151/1997 Sb.).

4.2.4 Rozdělení pozemků

Je zřejmé, že každý pozemek není stejný. Podle různých účelů bychom mohli najít velké množství způsobů, jak pozemky lze rozdělit. Pro tuto práci je však podstatné to, jak rozděluje pozemky zákon o oceňování majetku. Přičemž na toto rozdělení navazuje dále i oceňovací vyhláška č. 441. Zákon o oceňování majetku rozděluje pozemky do pěti skupin, kterými jsou:

- *„stavební pozemky,*
- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“ (zákon č. 151/1997 Sb. §9).*

Vzhledem k tomu, že stavební pozemky bývají jedněmi z nejdražších pozemků, je jejich ocenění jedním z nejrozsáhlejších. Z tohoto důvodu také zákon stavební pozemky blíže specifikuje v dalším členění. Nejprve rozděluje pozemky na nezastavěné, zastavěné a na ostatní skutečně zastavěné, bez ohledu na druh pozemku uvedený v katastru nemovitostí. Do skupiny nezastavěné pozemky patří pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Dále do této skupiny pozemků patří pozemky, které jsou určeny k zastavění a to buď územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nebo územním souhlasem. Třetí částí nezastavěných pozemků spadajících pod stavební pozemky jsou pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy a zároveň jsou v jednotném funkčním celku, to znamená, že navazují na pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na kterém je stavba. Posledními nezastavěnými stavebními pozemky jsou ty, u kterých je v katastru nemovitostí evidováno právo stavby (zákon č. 151/1997 Sb.).

Rozdělení zastavěných stavebních pozemků není tak obsáhlé. Dělí se pouze na pozemky, které jsou evidované v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a na pozemky evidované v druhu pozemku ostatní plocha, které jsou zastavěné. Vzhledem k tomu, že pozemky se stavbami mohou mít v praxi i jiný evidovaný druh pozemku než je zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha, určuje zákon, že stavebními pozemky jsou i všechny ostatní pozemky, které jsou skutečně zastavěné, bez ohledu na to, jaký druh pozemku je u nich evidován. Při praktickém oceňování je velmi důležité, že se pozemek oceňuje podle stavu, který je evidován v katastru nemovitostí. Pokud je ovšem skutečný stav odlišný od stavu uvedeném v katastru nemovitostí, ocení se pozemek podle skutečného stavu (zákon č. 151/1997 Sb.).

4.2.5 Oceňování pozemků

V návaznosti na rozdělení pozemků do pěti hlavních skupin definuje zákon i základní způsob ocenění těchto pozemků. Tyto způsoby jsou poté detailně popsány právě v oceňovací vyhlášce č. 441 a budou popsány v následujících kapitolách. Zde budou zmíněny jen základní způsoby ocenění tak, jak je definuje zákon o oceňování majetku. První skupinou jsou stavební pozemky. U těchto pozemků se primárně oceňuje na základě cenových map, kdy cena pozemku je násobkem ceny uvedené v cenové mapě a výměry pozemku. Pokud však obec cenovou mapu nemá, tak se cena pozemku určí jako násobek výměry a základní ceny, přičemž postup určení základní ceny je uveden ve vyhlášce (Hallerová a kol.).

U ocenění stavebních pozemků se setkáváme s pojmem cenová mapa, proto je vhodné si jej krátce objasnit. Cenová mapa představuje grafické znázornění obce, ze kterého lze vyčíst cenu pozemku. Většinou se vytváří z určitého souhrnu údajů o realizovaných převodech pozemků v určité oblasti. Tyto údaje se zpracují a zanesou do mapy, která má měřítko 1 : 5000. V cenové mapě je pak obec rozdělena do několika území, přičemž každé má svou vlastní cenu za m² stavebního pozemku. Někdy se v cenové mapě objeví i území, které cenu uvedenou nemá, pak se při ocenění použije postup uvedený ve vyhlášce. Největší problém při vytváření cenových map je získání dostatečného počtu informací o realizovaných prodejkách (Bradáč a Fiala, 2004).

Druhou skupinou jsou zemědělské pozemky. Ty se oceňují výnosovým způsobem, který vychází z bonitovaných půdně ekologických jednotek. Základní ceny zemědělských pozemků a úpravy, které zohledňují vlivy na cenu pozemků, jsou blíže stanoveny v oceňovací vyhlášce (zákon č. 151/1997 Sb.).

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (zkráceně BPEJ) je pětímístný číselný kód, který u zemědělského pozemku vyjadřuje agronomicky významné charakteristiky klimatu, půdy a konfigurace terénu. První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu. Další dvě číslice pak vyjadřují příslušnost k hlavní půdní jednotce. Čtvrtá číslice udává kombinaci svažitosti a polohy pozemku ke světovým stranám. Poslední číslice je vyjádřením kombinace hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti (Bradáč a Fiala, 2004).

U lesních pozemků se postupuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravy jsou opět blíže stanoveny až v oceňovací vyhlášce. U posledních dvou typů pozemků, vodních ploch a jiných pozemků, se zákon zcela odvolává na stanovení ceny podle oceňovací vyhlášky (zákon č. 151/1997 Sb.).

5. OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB.

Vyhláška č. 441 je prováděcí vyhláškou k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Tato vyhláška, jak vyplývá z jejího čísla, je poměrně novým předpisem, přesto však byla již novelizována, a to na podzim roku 2014 vyhláškou č. 199/2014 Sb. U významných změn budou proto postupy ocenění popsány jak podle původní, tak podle novelizované vyhlášky. Tak jako zákon o oceňování majetku, tak i oceňovací vyhláška si v úvodu definuje předmět úpravy této vyhlášky, který je následující:

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot“ (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

V následujících kapitolách budou detailně popsány postupy ocenění pozemků v návaznosti na třídění a základní principy ocenění stanovené zákonem o oceňování majetku.

5.1 STAVEBNÍ POZEMKY

U stavebních pozemků zachovává oceňovací vyhláška princip toho, že se pozemky primárně oceňují podle cenové mapy. V § 2 jsou naopak vymezeny případy, kdy cenovou mapu nelze použít. To se týká pozemku, který:

- *„je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,*
- *má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, nebo*
- *je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou“* (vyhláška č. 441/2013 Sb. § 2).

U výše vyjmenovaných pozemků se musí použít postup ocenění pro pozemky neoceněné v cenové mapě, který je upraven ve vyhlášce v § 3 – 5. Pokud samozřejmě pozemek oceněný v cenové mapě nesplňuje definici stavebního pozemku podle zákona o oceňování majetku, pak nemůže být oceněn podle cenové mapy stavebních pozemků (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

5.1.1 Stavební pozemky neoceněné v cenové mapě

Při ocenění stavebních pozemků, u nichž se nepoužije ocenění dle cenové mapy, je postup poměrně složitější a také delší. U těchto pozemků se nejprve musí zjistit základní cena

(dále jen „ZC“), která se dále upravuje podle různých vlivů na základní cenu upravenou (dále jen „ZCU“). ZCU je cena za m² pozemku, takže po vynásobení výměrou se dostaneme k ceně pozemku. Pro určení ZC se vychází z přílohy č. 2 tabulky č. 1 k oceňovací vyhlášce. V této tabulce je vyjmenováno zhruba 79 obcí, kdy některé jsou ještě rozdělené na několik oblastí, a těmto obcím jsou zde přímo přiřazeny ceny v Kč/m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Pokud ovšem obec v této tabulce není vyjmenovaná, vychází se ze ZC obce okresu, ve kterém se požadovaná obec nachází. Tato ZC se musí dále upravit koeficienty O₁ - O₆ (v oceňovací vyhlášce je tento vztah znázorněn jako: ZC=ZC_v×O₁×O₂×O₃×O₄×O₅×O₆). Tyto koeficienty jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 2 k oceňovací vyhlášce a jedná se o koeficienty úpravy ZC podle např. velikosti obce, polohy obce nebo technické infrastruktury (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Postup zjištění ZCU je popsán ve vyhlášce v § 4. Není ovšem pro všechny stavební pozemky stejný, budou zde následně rozebrány postupy určení ZCU jednotlivých druhů stavebních pozemků tak, jak je popisuje vyhláška.

„Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce“ (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 4).

$$ZCU = ZC \times I \quad (5.1)$$

ZC ve všech vzorcích představuje cenu určenou podle postupu popsaného výše. Index *I* je indexem cenového porovnání, který se zjistí vynásobením indexu trhu (*I_T*), indexu omezujících vlivů (*I_O*) a indexu polohy (*I_P*). Vzorce pro výpočet těchto indexů jsou následující (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (5.2)$$

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (5.3)$$

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (5.4)$$

Hodnoty P ve vzorcích představují hodnoty kvalitativního pásma jednotlivých znaků daného indexu. Hodnoty těchto pásem jsou uvedeny v příloze č. 3 vyhlášky, vždy v příslušné tabulce. Pro index trhu je to tabulka č. 1, pro index omezujících vlivů tabulka č. 2 a pro index polohy je to tabulka č. 3 nebo 4. Tento postup byl pro nejčastější stavební pozemky, kterými jsou zastavěné pozemky. Dalšími poměrně častými jsou stavební pozemky nestavěné (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

„Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80“ (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 4).

Další skupinou stavebních pozemků, kterým je v oceňovací vyhlášce věnována speciální úprava, jsou pozemky drah, dálnic, silnic a dalších, jejichž ZCU se určí následujícím způsobem:

„Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce“ (vyhláška č. 441/2013 Sb., § 4).

$$ZCU = ZC \times I \quad (5.5)$$

Index cenového porovnání se v tomto případě vypočte jednodušeji než v předchozím případě a to z následujícího vztahu:

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) \quad (5.6)$$

Hodnoty P opět představují hodnoty kvalitativního pásma, tentokrát určené z tabulky č. 5 přílohy č. 3. Při určení ZCU u těchto pozemků navíc platí podmínka, že ZCU musí být vyšší jak ZC násobená 0,15 a zároveň nižší jak ZC násobená 0,75 (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

V oceňovací vyhlášce před novelizací platil u těchto pozemků jiný způsob určení ZCU. Ta se určila pouze jako součin ZC a koeficientů $P_1 - P_4$. Ty představovaly opět hodnoty

kvalitativních pásem. Omezení výše ZCU bylo dáno jiným vztahem, a to tím, že ZCU musela být vyšší jak ZC násobená 0,40 a nižší jak ZC násobená 1,2 (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Dalším speciálním typem pozemku jsou pozemky určené k zastavění skládkou např. regulačním plánem, územním souhlasem nebo jiným způsobem, popřípadě pozemky tímto způsobem již užívané. U těchto pozemků se ZCU vypočte jako součin ZC a indexu polohy a koeficientu 0,8. Index polohy je opět dán vztahem hodnot kvalitativních pásem daných znaků, tentokrát určených z tabulky č. 4 přílohy č. 3. Před novelizací vyhlášky se u těchto pozemků ZCU určila pouze jako součin ZC a koeficientu 0,8. U všech předchozích pozemků platí, že cena zjištěná podle popsaných postupů musí činit nejméně 30 Kč za m². Vztah pro výpočet indexu polohy je následující (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (5.7)$$

Posledním druhem stavebních pozemků, které mají ve vyhlášce speciální postup ocenění, jsou pozemky související se stavbami vodních děl. Jde o pozemky nezastavěné, které jsou určeny regulačním plánem nebo územním souhlasem či jiným způsobem k zastavění hrází, jezem a dalšími stavbami, které jsou součástí vodních děl oceňovaných podle § 17 vyhlášky (inženýrské a speciální pozemní stavby). Také do této skupiny patří i pozemky těmito stavbami již zastavěné. ZCU se opět vypočte jako součin ZC a indexu polohy a koeficientu k . Index polohy se vypočte úplně stejným způsobem jako v předchozím případě. Koeficient k může nabývat dvou hodnot, a to 0,85 pro pozemky zastavěné a 0,60 pro pozemky nezastavěné. Taktéž jsou stanoveny minimální ceny podle tohoto postupu, které jsou u zastavěného pozemku 20 Kč za m² a u nezastavěného pozemku 10 Kč za m². Před novelizací vyhlášky se u tohoto typu pozemků počítala ZCU bez indexu polohy, to znamená pouze jako součin ZC a koeficientu k (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Pokud jsou pozemky oceňované podle předchozího postupu v jednotném funkčním celku s pozemkem, jehož součástí je stavba rodinného domu nebo rekreační chalupy, domku, chaty nebo zahrádkářské chaty, a součet jejich výměr je větší jak 1 000 m² pak se musí ZCU násobit redukčním koeficientem R , který se vypočte podle vztahu (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i} \quad (5.8)$$

Přičemž vp_i je výměra jednotlivých pozemků ve funkčním celku (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

5.2 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Při ocenění zemědělského pozemku se opět musí zjistit nejprve základní cena, která se dále upraví, a cena pozemku je poté dána součinem jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Postupem ocenění zemědělského pozemku se však nemohou ocenit zemědělské pozemky, u kterých se díky územnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí či jinému opatření předpokládá nezemědělské využití a taktéž nesmí být předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Základní cena zemědělského pozemku se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“), pokud je samozřejmě bonitován. V příloze č. 4 k oceňovací vyhlášce je seznam všech kódů BPEJ a ke každému je přiřazena základní cena v Kč/m². Pokud pozemek není bonitován a je to potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, tak se základní cena pozemku určí průměrnou základní cenou zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena v jiném právním předpisu. Takto zjištěná základní cena se dále upraví přírážkami a srážkami, které jsou uvedené v příloze č. 5 oceňovací vyhlášky. Příloha určuje největší přírážku 560 % a největší srážku až 35 % (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Pokud je však zemědělský pozemek neobhospodařován více jak šest let a jsou na něm trvalé porosty starší pěti let a oceňované jako lesní porosty na nelesním pozemku podle § 43 vyhlášky, tak se pozemek musí ocenit podle příslušného ustanovení o ocenění jiného pozemku a vynásobit koeficientem 0,65. Cena zemědělského pozemku určená tímto způsobem musí činit nejméně 1 Kč/m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

5.3 LESNÍ POZEMKY A NELESNÍ POZEMKY S LESNÍM POROSTEM

Ocenění lesního pozemku vychází z obdobného principu jako ocenění zemědělského pozemku. Opět se musí určit základní cena, která se upraví, a cena pozemku je poté dána součinem jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Jako lesní pozemek se neocení pozemky, u kterých se územním plánem nebo regulačním plánem předpokládá jiné využití, popřípadě jsou předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Základní cena lesního pozemku se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Tyto ceny jednotlivých souborů lesních typů jsou uvedeny

v příloze č. 6 k oceňovací vyhlášce. Takto získaná základní cena se následně upraví srážkami, které jsou uvedeny v příloze č. 7 a pohybují se v rozmezí 20 - 60 %. Pokud jsou na pozemku porostní skupiny s rozdílnými plošně převládajícími soubory lesních typů, pak se ocení části pozemku se stejnou základní cenou a cena pozemku je součtem jeho dílčích částí. I lesním pozemkům je stanovena minimální cena, a to 1 Kč za m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

5.4 POZEMKY VODNÍCH PLOCH

I u pozemku vodní plochy se jeho cena určí jako součin výměry a základní ceny upravené. Ovšem u těchto pozemků si vyhláška nestanovuje žádný specifický postup zjištění základní ceny upravené, spíše se odkazuje na postup ocenění u jiných druhů pozemků a stanovuje koeficienty, kterými se zjištěná cena násobí. U nezastavěného pozemku vodní plochy, který funkčně souvisí se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se ZCU zjistí stejným postupem jako u stavebních pozemků, které jsou určeny k zastavění hrází, jezem a dalšími stavbami, a který je popsán ve vyhlášce v § 4 odst. 6. Takto zjištěná cena se násobí koeficientem 0,2 (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

U pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, jakož i jejich částí pod hrází a dalších stavebních součástí a pozemků určených ke stavbě tohoto druhu se postupuje podle ocenění stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě, který je uveden v § 3 vyhlášky. Tato cena se poté násobí koeficientem 0,06 v zastavěném území a 0,05 v nezastavěném území. U pozemku umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, nebo u přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku se použije stejný postup, pouze koeficient se použije 0,07. ZCU zjištěná tímto způsobem musí být nejméně 10 Kč za m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Pokud se jedná o pozemky močálu, mokřadu nebo bažiny, tak se ZCU stanoví součinem koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, které se upraví podle položky č. 1 v příloze č. 5 oceňovací vyhlášky. Takto stanovenou cenu lze ještě při věcném zdůvodnění snížit a to až o 50 %, musí však činit nejméně 1 Kč za m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

5.5 JINÉ POZEMKY

Pokud pozemek nejde zařadit do žádné z předešlých skupin pro ocenění, tak se ocení postupem pro jiný pozemek. Ovšem i zde jsou ještě různé postupy pro jednotlivé druhy pozemků. I zde platí, že se musí nejprve zjistit základní cena, která se upraví na ZCU, která

po vynásobení výměrou pozemku dává jeho cenu. První skupinou jsou pozemky, na které bylo vydáno rozhodnutí o změně využití pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy a pozemky, které jsou již takto využívané. U nich se ZCU vypočte jako součin základní ceny, indexu polohy a koeficientu 0,7. Základní cena se zde určí podle postupu zjištění základní ceny pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě, který je popsán v § 3 vyhlášky. Index polohy se vypočte podle následujícího vzorce, přičemž hodnoty P kvalitativních pásem je v příloze č. 3, tabulce č. 4 a sloupci h (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) \quad (5.9)$$

Druhou skupinou jsou nezastavěné pozemky, na které bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy, pro těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi souvisejícími pracemi. U těchto pozemků se ZCU zjistí vynásobením základní ceny, indexu polohy a koeficientu k . Zjištění základní ceny a indexu polohy je stejné jako v předchozím případě, akorát se u indexu polohy použije z tabulky č. 4 přílohy č. 3 sloupec f. Koeficient k se volí podle velikosti obce, kdy v obcích nad 250 000 obyvatel je 0,40, v obcích s počtem obyvatel 5 000 – 250 000 je 0,50 a v ostatních obcích je 0,60. ZCU stanovená tímto způsobem musí být nejméně 30 Kč za m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Podle vyhlášky před novelizací se u předchozích druhů pozemků zjišťovala ZCU pouze jako součin základní ceny a koeficientu k , který odpovídal současným koeficientům. U pozemku, který podle zákona o oceňování majetku není stavební, ale je určen k zastavění, anebo nelze zastavět kvůli maximální zastavěnosti, se ZCU určí stejně jako u stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě a vynásobí se koeficientem 0,30 a musí být nejméně 20 Kč za m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

Dalším druhem pozemku je hospodářsky nevyužitelný pozemek, jehož ZCU se zjistí z průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, dále se upraví přírůžkou podle položky č. 1 z přílohy č. 5 vyhlášky a vynásobí se koeficientem 0,25. Tato cena se ještě při věcném zdůvodnění může snížit až o 50 %, ale musí být nejméně 1 Kč za m². Pokud pozemek nespadá pod žádný výše vyjmenovaný druh a lze jej hospodářsky využít, tak se určí základní cena podle postupu pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě a vynásobí se koeficientem 0,04 a dále se může snížit až o 50 %, ale přitom musí činit nejméně 10 Kč za m² (vyhláška č. 441/2013 Sb.).

6. ZÁKONNÉ OPATŘENÍ SENÁTU O DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Druhou z porovnávaných vyhlášek, kterými se tato práce zabývá, je vyhláška č. 419. Tato vyhláška je prováděcí vyhláškou právě k zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. K pochopení smyslu a účelu vyhlášky je tedy zapotřebí se krátce seznámit i s tímto zákonným opatřením.

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je účinné od 1. ledna 2014 a zavádí novou daň, kterou je daň z nabytí nemovitých věcí. Jedná se o majetkovou daň, která prakticky odpovídá dřívější dani z převodu nemovitosti, která již dnes neexistuje. Daň z převodu nemovitosti totiž byla upravena v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, který byl zrušen a nahrazen právě zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. V zákonném opatření Senátu je zachován účel z původní právní úpravy, kterým je zdanění úplatných převodů nemovitých věcí, tentokrát v podobě zdanění nabývaní nemovitých věcí, a je přizpůsoben nové právní úpravě v oblasti soukromého práva, která je účinná od ledna roku 2014 (Pelc, 2014).

Hlavní důvody a cíle nové právní úpravy v oblasti zdaňování úplatných převodů nemovitých věcí byly vymezeny následovně:

- přizpůsobení úpravy daně z nabytí nemovitých věcí rekodifikací soukromého práva,
- vymezení osoby poplatníka,
- omezení případů povinného předkládání znaleckých posudků pro účely stanovení základu daně,
- snížení administrativní náročnosti správy daně,
- aktualizace systému osvobození od daně (Pelc, 2014).

S oceňovacími vyhláškami probíranými v této práci souvisí především třetí cíl z předchozího výčtu. Nová právní úprava totiž snižuje počet případů, u kterých se musí pro stanovení základu daně přikládat i znalecký posudek na cenu zjištěnou, čímž by mělo dojít i ke snížení nákladů pro poplatníky. Důvodem ke snížení potřeby znaleckých posudků je nově zavedená koncepce základu daně potažmo nabývací hodnoty, od které se základ daně odvozuje. Podle koncepce nabývací hodnoty se již sjednaná cena nesrovnává se zjištěnou cenou podle zákona o oceňování majetku, ale porovnává s tzv. srovnávací daňovou hodnotou, která primárně vychází ze směrné hodnoty. Pokud pak při stanovování základu daně je

zvoleno porovnání sjednané ceny se srovnávací daňovou hodnotou, vypočtenou na základě směrné hodnoty, pak si správce daně sám daň vypočte a vyměří. Poplatníkovi však stále zůstává možnost stanovit srovnávací daňovou hodnotu na základě ceny zjištěné. V tom případě je ale zapotřebí znalecký posudek na cenu zjištěnou (důvodová zpráva k zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

6.1 POPLATNÍK A PŘEDMĚT DANĚ

Poplatník je v daňové teorii určen jako jeden ze dvou daňových subjektů. Tím druhým je plátcе daně. Poplatníkem může být jak fyzická, tak právnická osoba. Poplatníkovy příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani (Boněk a kol., 2001).

Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí je určen v § 1 zákonného opatření Senátu a to následujícím způsobem:

- *„převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel,*
- *nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech“* (zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

Z předchozího vyplývá, že primárně je poplatníkem daně převodce. Pokud se však u převodu vlastnického práva obě strany dohodnou, může být poplatníkem nabyvatel. Ostatními případy, u kterých je poplatníkem výlučně nabyvatel, jsou myšleny případy přechodu vlastnického práva. Může se jednat například o přechod vlastnického práva při exekuci, vydražení, vyvlastnění, v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo s likvidací (Pelc, 20014).

Předmět daně chápeme jako tu skutečnost, na kterou se daň váže a která je podrobena zdanění. Předmětem daně tedy může být např. důchod, majetek, spotřeba nebo převod práv. Většinou se setkáme s tím, že předmět daně je obsažen již v jejím názvu. Důležité je rozlišovat mezi tím, co je či není předmětem daně a co je od daně osvobozeno. Protože i ty skutečnosti, které jsou od daně osvobozeny, jsou předmětem daně (Boněk a kol., 2001).

Předmět daně z nabytí nemovitých věcí je definován jako úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Tyto nemovité věci jsou však úže specifikovány. Jsou jimi pozemek, stavba, část inženýrské sítě nebo jednotka, které jsou na území České republiky. Také sem patří právo stavby, kterým je zatížen pozemek na území České republiky a také

spoluvlastnický podíl na předchozích nemovitých věcech. Pokud dojde k nabytí vlastnického práva k výše uvedeným nemovitým věcem na základě zajišťovacího převodu práva nebo úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva, tak i toto nabytí vlastnického práva je předmětem daně (zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

6.2 ZÁKLAD DANĚ

Pod pojmem základ daně rozumíme předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách. Vždy musí být vyjádřen v měřitelných jednotkách. Mohou jimi být fyzikální jednotky jako např. kus či m². Mohou být také v hodnotovém vyjádření čili v korunách (Vančurová a Láchová, 2012).

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota, která může být snížena o uznatelný výdaj. Uznatelným výdajem jsou náklady, které poplatník zaplatil znalci za znalecký posudek na cenu zjištěnou, a to jen v případě, pokud je posudek požadován. Zákonné opatření Senátu uvádí čtyři možnosti, jak může být nabývací hodnota určena. Může jí být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena (Pelc, 2014).

Ovšem způsoby stanovení nabývací hodnoty nelze volně vybírat. Zákonné opatření Senátu přesně stanovuje postup, jak se nabývací hodnota určí. Sjednaná cena je nabývací hodnotou tehdy, pokud je vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě nebo pokud je tak přímo stanoveno v této normě. Případy, kdy je nabývací hodnotou výlučně sjednaná cena, jsou vyjmenovány v § 22. Pokud je naopak srovnávací daňová hodnota vyšší než sjednaná cena, pak je nabývací hodnotou srovnávací daňová hodnota. Zjištěná cena jako taková je nabývací hodnotou tehdy, pokud jí není sjednaná cena ani srovnávací daňová hodnota nebo pokud tak přímo stanoví zákonné opatření Senátu (tyto případy jsou vyjmenovány v § 23). V případech, kdy lze určit zvláštní cenu, tak je nabývací hodnotou tato cena. Případy, kdy se jedná o zvláštní cenu, jsou vymezeny v normě v § 17-21. Jedná se například o cenu nemovité věci při vkladu do osobní společnosti nebo cenu při prodeji nemovité věci mimo dražbu v rámci insolventního řízení (zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

Při převodech vlastnických práv k běžným typům nemovitým věcem se prakticky vždy setkáme s postupem určení nabývací hodnoty porovnáním sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty. Sjednanou cenou je úplata za nabytí vlastnického práva. Srovnávací daňovou hodnotou, která je vymezena v § 14, je pak 75 % ze směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. A zde je právě zmiňovaná možnost poplatníka si vybrat, zda pro stanovení srovnávací daňové

hodnoty využije zjištěnou cenu, ke které musí dodat znalecký posudek, nebo zvolí postup pomocí směrné hodnoty. Je-li zvolena možnost využití směrné hodnoty, pak si správce daně sám pomocí právě oceňovací vyhlášky č. 419 určí směrnou hodnotu a z ní určí i základ daně (Pelc, 2014).

„Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci“ (zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

Jak bylo zmíněno výše, se směrnou hodnotou se setkáme především u běžných typů nemovitých věcí. U zemědělského pozemku vychází směrná hodnota z ceny podle BPEJ u lesního pozemku z ceny podle souborů lesních typů. Tyto pozemky nesmějí být zastavěny ani být ve funkčním celku se stavbou a také nesmějí být určeny k zastavění ani k jinému využití. Zákonné opatření Senátu přímo stanovuje, u kterých nemovitých věcí se směrná hodnota určuje. Jde o pozemky, jejichž součástí je stavba rodinného domu nebo stavba pro rodinnou rekreaci, popřípadě stavba garáže společně s pozemky ve funkčním celku. Také se určuje u předchozích staveb, i když nejsou součástí pozemku. Dále se určuje u jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep a komoru a samozřejmě u pozemku ve funkčním celku. Také se určuje u nemovitých věcí, které jsou příslušenstvím výše vyjmenovaných nemovitých věcí. Poslední možnost určení směrné hodnoty je u pozemku bez trvalého porostu, na kterém není zřízena stavba ani právo stavby (zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb.).

7. VYHLÁŠKA Č. 419/2013 SB.

Vyhláška č. 419 je prováděcí vyhláškou k zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. V této vyhlášce je dán postup určení směrné hodnoty u pozemku, stavby a jednotky (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

7.1 ROZDĚLENÍ POZEMKŮ

Jak již bylo uvedeno, směrná hodnota se určuje u základních typů nemovitých věcí. Je však zapotřebí tyto nemovité věci rozdělit do určitých skupin. Vyhláška si rozděluje pozemky, u kterých se určuje směrná hodnota, do čtyř skupin, a to na pozemky urbanizované, vybrané zemědělské pozemky a vybrané lesní pozemky a jiné pozemky (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

Urbanizovanými pozemky jsou:

- „*pozemky v zastavěném území obce vymezeném podle stavebního zákona,*
- *pozemky nebo soubory pozemků vymezené a určené k umístění stavby územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to bez ohledu na skutečný rozsah jejich zastavění pozemky, zastavěné stavbou a další pozemky zpravidla pod společným oplocením, tvořící funkční celek se stavbou nebo jednotkou“ (vyhláška č. 419/2013 Sb. § 2).*

Definice urbanizovaného pozemku se v pojmu zastavěné území obce odvolává na stavební zákon, ve kterém je toto území definováno jako území vymezené územním plánem popřípadě jiným postupem podle stavebního zákona. Pokud však v obci takto vymezené zastavěné území není, pak se za něj považuje zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966, která je vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Pro označení tohoto území se používá pojem intravilán (zákon č. 183/2006 Sb.).

7.2 SMĚRNÁ HODNOTA URBANIZOVANÉHO POZEMKU

Výpočet směrné hodnoty urbanizovaného pozemku vychází z nové právní úpravy, která zavádí, že stavba je součástí pozemku. Směrná hodnota urbanizovaného pozemku je totiž dána součtem dílčí směrné hodnoty urbanizovaného pozemku a dílčích směrných hodnot staveb, které jsou součástí tohoto pozemku. Dílčí směrná hodnota se pak vypočte násobením

jednotkové směrné hodnoty v Kč za m² a výměry urbanizovaného pozemku (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

Vzhledem k tomu, že urbanizované pozemky prakticky odpovídají stavebním pozemkům podle zákona o oceňování majetku, tak i zde se setkáme s cenovou mapou. Jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku, který je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, je přímo rovna ceně z cenové mapy. Stejně jako v oceňovací vyhlášce č. 441 i v této vyhlášce se setkáme s výčtem pozemků, které podle cenové mapy ocenit nelze. Jedná se například o pozemky, které jsou ve skupině parcel s nevyznačenou cenou (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

U urbanizovaných pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě, se jednotková směrná hodnota rovná upravené základní ceně (dále jen „UZC“), která je v Kč za m². Postup určení UZC je již složitější. UZC se vypočte jako součin základní ceny a koeficientů P₁ – P₉. Tyto koeficienty se určí podle přílohy č. 2 vyhlášky. V této příloze je tabulka, kde se pozemek zařadí to příslušného sloupce podle druhu a účelu hlavní stavby, která je nebo má být na pozemku, a poté se jednotlivým koeficientům přiřazují hodnoty podle příslušných pásem. Tyto koeficienty slouží k zohlednění druhu a účelu hlavní stavby, charakteru zástavby v okolí, polohy pozemku v obci, dostupnosti inženýrských sítí, občanské vybavenosti, hromadné dopravy, dopravní obslužnosti a parkování, nezaměstnanosti a povodňového rizika (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

Při určení základní ceny se vychází z tabulky č. 1 v příloze č. 1 vyhlášky. V této tabulce je vyjmenovaných 76 obcí, přičemž některé jsou rozdělené ještě na další oblasti, a těmto obcím jsou přiřazené základní ceny za m². Pokud je obec v této tabulce vyjmenovaná, tak základní cena odpovídá přímo ceně z této tabulky. Pokud obec v tabulce vyjmenovaná není, tak počítá s cenou obce okresu, ve kterém se obec nachází. V tomto případě se ovšem ještě tato základní cena musí násobit koeficienty O₁ - O₆. Tyto koeficienty jsou uvedeny v tabulce č. 3 přílohy č. 1 vyhlášky. Podle jednotlivých kritérií jako je např. velikost obce, poloha obce, dopravní obslužnost obce, se vybírají příslušné hodnoty koeficientů. Stejně jako u vyhlášky č. 441/2013 Sb., platí, že pokud je výměra urbanizovaných pozemků ve funkčním celku se stavbou větší jak 1 000 m², tak se musí UZC vynásobit redukčním koeficientem R (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

7.3 SMĚRNÁ HODNOTA VYBRANÉHO ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU

Směrná hodnota u vybraného zemědělského pozemku se vypočte jako součet dílčích směrných hodnot jednotlivých částí pozemku, pokud má pozemek více různých kódů BPEJ. Pokud má pozemek jenom jeden kód BPEJ, tak je směrná hodnota rovna dílčí směrné hodnotě. Dílčí směrná hodnota části vybraného zemědělského pozemku se vypočte jako součin výměry části pozemku a upravené základní ceny (Pelc, 2014).

Upravená základní cena jednotlivých částí vybraného zemědělského pozemku se vypočte podle následujícího vzorce (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

$$UZC_i = ZC_i \times \left(1 + \frac{q}{100}\right) \quad (7.1)$$

V tomto vzorci ZC_i značí základní cenu dané části vybraného zemědělského pozemku. Ta se určí podle BPEJ. V příloze č. 3 vyhlášky je všem kódům BPEJ přiřazena základní cena. Pokud pozemek není bonitován, tak se základní cena určí podle průměrné ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena ve vyhlášce Ministerstva zemědělství. Koeficient q pak vyjadřuje přírážku k ceně podle polohy katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází. Tato přírážka může být od 20% až do 560 % (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

7.4 SMĚRNÁ HODNOTA VYBRANÉHO LESNÍHO POZEMKU

Směrná hodnota u vybraného lesního pozemku se vypočte obdobným způsobem jako u vybraného zemědělského pozemku. Je také dána součtem dílčích směrných hodnot jednotlivých částí vybraného lesního pozemku. Při určování směrné hodnoty u lesního pozemku se totiž vychází ze souboru lesních typů, přičemž jeden pozemek může mít přiřazeno více kódů souboru lesních typů. Pokud má přiřazen jenom jeden kód, pak je směrná hodnota rovna dílčí směrné hodnotě (Pelc, 2014).

Dílčí směrná hodnota vybraného lesního pozemku se pak již určí pouze jako součin dané části lesního pozemku a základní ceny za m^2 , určené podle souboru lesních typů. V příloze č. 5 vyhlášky se nachází tabulka, ve které jsou uvedeny základní ceny k jednotlivým souborům lesních typů. To, o jaký se jedná soubor lesních typů, zjistíme z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

7.5 SMĚRNÁ HODNOTA JINÉHO POZEMKU

Pokud se oceňovaný pozemek dostane do kategorie jiné pozemky, tak se jeho směrná hodnota určí stejným způsobem jako směrná hodnota urbanizovaného pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků, přičemž základní cena použitá v tomto postupu se vynásobí příslušným koeficientem. Koeficient činí 0,75 u pozemků, které jsou zahrnuté do platného územního plánu či platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo na nichž je přípustná stavba. Upravená základní cena jiného pozemku pak v tomto případě musí být nejméně 20 Kč za m². V ostatních případech se použije koeficient 0,25 a základní cena upravená musí činit nejméně 2 Kč za m² (vyhláška č. 419/2013 Sb.).

8. POROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH VYHLÁŠEK

V předchozích kapitolách byly podrobně rozebrány způsoby ocenění pozemků podle oceňovacích vyhlášek č. 441 a č. 419. Ještě před tím, než budou rozdíly ocenění podle obou vyhlášek ukázány na příkladech, je vhodné předchozí část práce shrnout a obě vyhlášky v krátkosti porovnat. Tímto dostaneme jasnější představu o současném stavu v této oblasti. Porovnání bude provedeno především v oblasti jejich účelu a toho, co a jak se podle vyhlášek oceňuje.

8.1 ÚČEL VYHLÁŠEK

Je zřejmé, že základním účel a smyslem obou vyhlášek je ocenění určité nemovité věci. Vzhledem k tomu, že obě vyhlášky jsou prováděcími předpisy určitých zákonů resp. zákonného opatření Senátu, tak se spíše liší účel, pro který se ocenění podle každé z vyhlášek použije. Vyhláška č. 441, jak již bylo mnohokrát zmíněno, je prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. Pokud je ocenění provedeno podle této vyhlášky, tak vede ke stanovení tzv. ceny zjištěné. S takto určenou cenou se nejčastěji setkáme při řešení problémů týkajících se daňových otázek a to především u daně z nabytí nemovitých věcí (dříve dani z převodu nemovitosti), ale například i u daně z příjmů. Ovšem s odkazem na určení ceny podle zákona o oceňování majetku, potažmo tedy na cenu zjištěnou můžeme nalézt v mnoha dalších předpisech. A pokud bude jakýkoliv předpis potřebovat jasně určit cenu, bude se opět odkazovat na cenu zjištěnou. Tato vyhláška má tedy poměrně širokou škálu možností svého využití.

Ocenění podle druhé vyhlášky a to č. 419 vede ke stanovení tzv. směrné hodnoty. Toto je pojem, který nově zavádí zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí jako druhou možnost při stanovení základu daně oproti ceně zjištěné. Nikde jinde se zatím směrná hodnota nepoužívá. To znamená, že druhá z oceňovacích vyhlášek má uplatnění pouze vzhledem k dani z nabytí nemovitých věcí.

8.2 OCEŇOVÁNÍ PODLE VYHLÁŠEK

Obě vyhlášky se věnují oceňování nemovitých věcí, ovšem každá v jiném rozsahu. U vyhlášky č. 441 můžeme říci, že se podle ní může ocenit prakticky každá nemovitá věc, a to od pozemků přes stavby a jednotky až k trvalým porostům. Oproti tomu se podle vyhlášky č. 419 oceňují jen některé pozemky, stavby a jednotky. Tato práce se zabývá pouze oceňováním pozemků, proto je porovnání zaměřeno pouze na oblast pozemků. Obě vyhlášky

provádí ocenění pozemků, které jsou rozděleny do určitých skupin. Ve vyhlášce č. 441 jsou hlavní skupinou pozemky stavební. Ve vyhlášce č. 419 této skupině odpovídají tzv. urbanizované pozemky. Obě vyhlášky při ocenění těchto pozemků vychází primárně z cenové mapy stavebních pozemků. Pokud pozemky nejsou oceněny v cenové mapě, tak obě vyhlášky mají přílohu, ve které jsou stanoveny určité základní ceny pozemků ve vyjmenovaných městech. Tyto základní ceny se pak v obou případech upravují dále různými indexy či koeficienty. Pokud se jedná o pozemek v obci, která není v přílohách vyjmenovaná, musí se nejprve základní cena upravit příslušnými koeficienty.

Další skupinou jsou zemědělské pozemky, u kterých opět obě vyhlášky při ocenění vychází z bonitovaných půdně ekologických jednotek. U vyhlášky č. 441 se ještě cena upravuje přírážkami a srážkami, a oproti tomu u vyhlášky č. 419 se cena upravuje pouze přírážkami. Další skupinou jsou lesní pozemky a i zde vychází obě vyhlášky ze stejného principu, a to je ocenění na základě souboru lesních typů. Přičemž podle vyhlášky č. 441 se ještě základní cena může upravit srážkami. Poslední skupinou pozemků, kterou obě vyhlášky umí ocenit, jsou jiné pozemky. Podle vyhlášky č. 441 se navíc mohou ocenit ještě pozemky vodní plochy.

I když principy oceňování pozemků podle obou vyhlášek jsou téměř totožné, detaily v podobě různých indexů a koeficientů jsou odlišné, a proto může dojít při ocenění podle každé z vyhlášek k různým výsledkům. Právě tyto rozdíly budou ukázány na příkladech v následující kapitole. Pro přehlednost jsou výše popsané rozdíly ve vyhláškách shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 1: Rozdíly v oceňovacích vyhláškách

| Kritérium | Vyhláška č. 441/2013 Sb. | Vyhláška č. 419/2013 Sb. |
|---|--|--|
| Využití vyhlášek (účel) | všeobecný oceňovací předpis | pouze pro daň z nabytí nemovitých věcí |
| Předmět ocenění | všechny nemovité věci | pouze vybrané nemovité věci |
| Ocenění stavebních (urbanizovaných) pozemků | cenová mapa popřípadě základní cena upravená o koeficienty | cenová mapa popřípadě základní cena upravená o koeficienty |
| Ocenění zemědělských pozemků | podle BPEJ a úprava přírážkami a srážkami | podle BPEJ a úprava přírážkami |
| Ocenění lesních pozemků | podle SLT a úprava srážkami | podle SLT |

(Zdroj: vlastní zpracování)

9. MODELOVÉ PŘÍKLADY

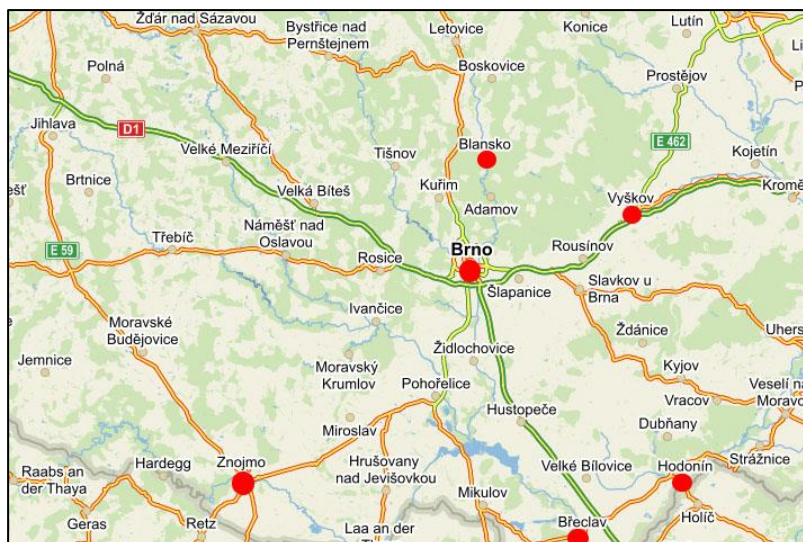
Poté, co byly podrobně popsány způsoby ocenění pozemků podle obou oceňovacích vyhlášek, bude v následujících kapitolách ukázáno na příkladech to, jakých rozdílů při ocenění lze dosáhnout u jednotlivých pozemků při použití každé z vyhlášek. Jak vyplynulo z textu výše, nelze podle oceňovací vyhlášky č. 419 ocenit všechny druhy pozemků. Z tohoto důvodu budou samozřejmě zkoumány pouze pozemky, které lze ocenit podle obou vyhlášek.

9.1 STAVEBNÍ POZEMKY

Z pohledu oceňování jsou největší a nejdůležitější skupinou pozemky, které v návaznosti na třídění pozemků v zákoně o oceňování majetku budeme nazývat stavebními. Toto označení používá i vyhláška č. 441. Ovšem ve vyhlášce č. 419 toto označení nenajdeme. V tomto předpise se totiž používá pojem urbanizovaný pozemek, který až na drobné odchylky odpovídá stavebnímu pozemku. Z tohoto důvodu bude dále v práci pracováno se zjednodušením, že urbanizovaný pozemek je to stejné, co stavební pozemek, a bude dále používán jen pojem stavební pozemek.

Prvním způsobem ocenění stavebních pozemků je ocenění podle cenové mapy. V tomto případě se cena z cenové mapy vynásobí výměrou a dostáváme cenu pozemku. Vzhledem k tomu, že ani jedna z vyhlášek tuto cenu dále nijak neupravuje, je vypočtená cena podle obou vyhlášek stejná a příklady ocenění v tomto případě nemají smysl. Práce bude tedy v oblasti stavebních pozemků zaměřena na pozemky neoceněné v cenové mapě, které se nacházejí v obcích vyjmenovaných v jednotlivých přílohách vyhlášek. Při úpravě základních cen budou použity indexy a koeficienty neutrální nebo odpovídající jasnému charakteru pozemku. Co se týká zastavění, bude pracováno s předpokladem, že je pozemek zastavěn nebo určen k zastavění rodinným domem popřípadě ve velkých městech jako je Praha, Brno a Ostrava bytovým domem. Ceny vypočtené podle obou vyhlášek budou zpracovány do samostatné tabulky pro jednotlivé kraje. Do samostatných tabulek pro jednotlivé kraje budou zpracovány jednak základní ceny pozemků, ale především vypočtené základní ceny upravené (ZCU) resp. upravené základní ceny (UZC) za jeden m² pozemku, které po vynásobení výměrou dávají cenu pozemku.

9.1.1 Jihomoravský kraj



Obrázek 1: Mapka Jihomoravského kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Jihomoravský kraj patří s výměrou 7 195 km² mezi větší kraje. Žije zde zhruba 1 170 tis. obyvatel, čímž patří mezi nejhustěji obydlené kraje. Obě oceňovací vyhlášky uvádějí základní cenu stavebních pozemků v Jihomoravském kraji pro 9 území. Jedná se o pět okresních měst, dále okres Brno-venkov a město Brno. Samotné město Brno je podle katastrálních území rozděleno do devíti oblastí, přičemž obě vyhlášky tyto oblasti sdružují do tří celků, pro které je stanovena základní cena. Vzhledem k tomu, že každá z vyhlášek sdružuje oblasti Brna do jiných celků je v ukázkovém příkladu Brno rozděleno do čtyř celků. Vypočtené ceny pozemků jsou uvedeny v následující tabulce (Český statistický úřad, 2014).

Tabulka 2: Ocenění stavebních pozemků v Jihomoravském kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Brno - oblast 1 | 9 460,00 | 10 216,80 | 7 280,00 | 7 261,80 |
| Brno - oblast 2 | 9 460,00 | 10 027,60 | 5 150,00 | 5 407,50 |
| Brno - oblast 3,4,5 | 4 200,00 | 3 990,00 | 5 150,00 | 5 097,47 |
| Brno - oblast 6,7,8,9 | 3 150,00 | 2 898,00 | 4 500,00 | 4 231,40 |
| Brno - venkov | 1 840,00 | 1 913,60 | 1 840,00 | 1 952,44 |
| Blansko | 1 610,00 | 1 706,60 | 1 740,00 | 1 846,32 |
| Břeclav | 1 390,00 | 1 473,40 | 1 390,00 | 1 474,94 |

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|---------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Hodonín | 1 350,00 | 1 431,00 | 1 400,00 | 1 485,55 |
| Vyškov | 1 300,00 | 1 378,00 | 1 160,00 | 1 230,88 |
| Znojmo | 1 625,00 | 1 722,50 | 1 500,00 | 1 591,66 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Hned na prvním ukázkovém příkladu můžeme vidět, že ocenění podle obou vyhlášek může být dosti odlišné. Největších rozdílů je díky vyšším cenám dosaženo samozřejmě v městě Brně. Nelze říci, že by byla některá z vyhlášek výhodnější, protože v každé oblasti Brna je výhodná jiná vyhláška. Největšího rozdílu, a to více než 4 600 Kč je dosaženo v Brně oblast 2 a je to způsobeno především tím, že je oblast 2 ve vyhlášce č. 441 zařazena do nejdražšího celku, zatímco ve vyhlášce č. 419 do prostředního celku. V dalších městech jsou rozdíly řádově do 200 Kč a opět není některá z vyhlášek jednoznačně výhodnější.

9.1.2 Hlavní město Praha

Hlavní město Praha je samostatným krajem. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o jedno město, tak má v porovnání s ostatními kraji nejmenší rozlohu. Ovšem s 1 243 tis. obyvateli je druhé největší do počtu obyvatel. Z toho jasně vyplývá, že bude i nejhustěji obydleným krajem, jehož hustota obydlení je více než 2,5 tis. obyvatel na km². Pro potřeby oceňování je Praha rozdělena podle katastrálních území do 21 oblastí. Ve vyhlášce č. 441 je těchto 21 oblastí rozděleno do pěti území, pro které jsou stanoveny základní ceny stavebních pozemků. Naopak vyhláška č. 419 rozděluje Prahu pouze do čtyř území. Vzhledem k tomu, že jsou jednotlivé oblasti ve vyhláškách různě sdruženy, je v praktickém příkladu Praha rozdělena na sedm území (Český statistický úřad, 2014).

Tabulka 3: Ocenění stavebních pozemků v hlavním městě Praze

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Praha - oblast 1 | 50 310,00 | 55 341,00 | 38 700,00 | 38 603,25 |
| Praha - oblast 2,3,6 | 16 800,00 | 18 480,00 | 22 570,00 | 23 698,50 |
| Praha - oblast 4,5,9,10 | 6 950,00 | 7 506,00 | 9 080,00 | 9 534,00 |
| Praha - oblast 12,18 | 4 780,00 | 4 541,00 | 9 080,00 | 8 807,64 |

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Praha - oblast 7,11,20 | 4 780,00 | 4 541,00 | 7 300,00 | 7 081,03 |
| Praha - oblast 8,13,14,15,16,17,19 | 4 580,00 | 4 213,60 | 7 300,00 | 6 864,26 |
| Praha - oblast 21 | 6 950,00 | 7 436,50 | 22 570,00 | 23 224,53 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V městě Praze už můžeme pozorovat, že až na oblast 1 vychází při použití vyhlášky č. 419 vyšší ceny. Vzhledem k tomu, že v Praze jsou všeobecně vyšší ceny stavebních pozemků, tak vychází i rozdíly v ocenění poměrně velké, a to řádů několik tisíc Kč. Největších rozdílů je dosaženo v oblasti 1 a 21, a to více jak 15 000 Kč, je ovšem zajímavé, že v každé z těchto oblastí vychází rozdíl ve prospěch jiné z vyhlášek.

9.1.3 Středočeský kraj



Obrázek 2: Mapa Středočeského kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Středočeský kraj je oproti Praze naopak největším krajem s rozlohou více jak 11 tis. km². Zároveň je také se svými 1 302 tis. obyvateli krajem, ve kterém žije nejvíce lidí. Co se týká hustoty obydlí, tak se řadí mezi střední kraje. V oceňovacích vyhláškách je ve Středočeském kraji přiřazena základní cena pro 13 území. Jedná se deset okresních měst a o okresy Praha – východ a Praha – západ a také město Poděbrady, které má uvedenou základní cenu díky svému lázeňskému typu. Ve vyhlášce č. 441 jsou navíc města Kladno

a Poděbrady rozdělena na dvě území se samostatnou základní cenou (Český statistický úřad, 2014).

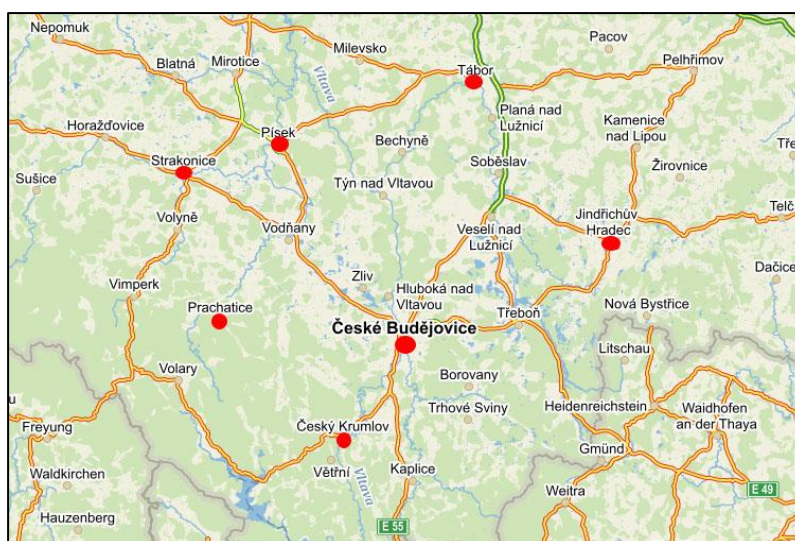
Tabulka 4: Ocenění stavebních pozemků ve Středočeském kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Benešov | 1 950,00 | 2 067,00 | 1 950,00 | 2 069,16 |
| Beroun | 2 450,00 | 2 597,00 | 2 450,00 | 2 599,71 |
| Kladno - oblast 1 | 2 160,00 | 2 311,20 | 2 160,00 | 2 337,37 |
| Kladno - oblast 2,3 | 1 500,00 | 1 440,00 | 2 160,00 | 2 223,91 |
| Kolín | 1 890,00 | 2 003,40 | 2 130,00 | 2 260,16 |
| Kutná Hora | 1 205,00 | 1 277,30 | 1 580,00 | 1 676,55 |
| Mělník | 1 590,00 | 1 685,40 | 1 690,00 | 1 793,27 |
| Mladá Boleslav | 2 015,00 | 2 135,90 | 2 200,00 | 2 334,43 |
| Nymburk | 1 470,00 | 1 558,20 | 1 470,00 | 1 559,83 |
| Poděbrady - oblast 1 | 2 400,00 | 2 544,00 | 1 930,00 | 2 047,93 |
| Poděbrady - oblast 2 | 1 850,00 | 1 702,00 | 1 930,00 | 1 849,99 |
| Praha - východ | 2 120,00 | 2 204,80 | 2 120,00 | 2 249,54 |
| Praha - západ | 2 710,00 | 2 818,40 | 2 560,00 | 2 716,43 |
| Příbram | 1 380,00 | 1 462,80 | 1 420,00 | 1 506,77 |
| Rakovník | 1 680,00 | 1 780,80 | 1 620,00 | 1 718,99 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ve Středočeském kraji jsou především díky nízkým cenám rozdíly v ocenění poměrně malé, pohybují se až na výjimky v řádu korun a desetikorun. Větších rozdílů je dosaženo hlavně u měst Kladno a Poděbrady z toho důvodu, že vyhláška č. 441 rozděluje tyto města na dvě území s různými základními cenami, čímž se vždy v jedné cenové relaci dostáváme k větším rozdílům. Ve většině případů pak vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 vyšší.

9.1.4 Jihočeský kraj



Obrázek 3: Mapka Jihočeského kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Jihočeský kraj je s rozlohou více jak 10 tis. km² druhým největším krajem hned za Středočeským krajem. Ovšem díky tomu, že má pouze 636 707 obyvatel, můžeme jej zařadit jako nejméně hustě obydlený kraj. Jihočeský kraj se skládá ze sedmi okresních měst, pro která je stanovena základní cena stavebních pozemků. Vyhláška č. 441 opět používá drobnější členění tak, že město České Budějovice rozděluje do čtyř oblastí a pro oblast jedna stanovuje jednu základní cenu, pro ostatní oblasti druhou základní cenu (Český statistický úřad, 2014).

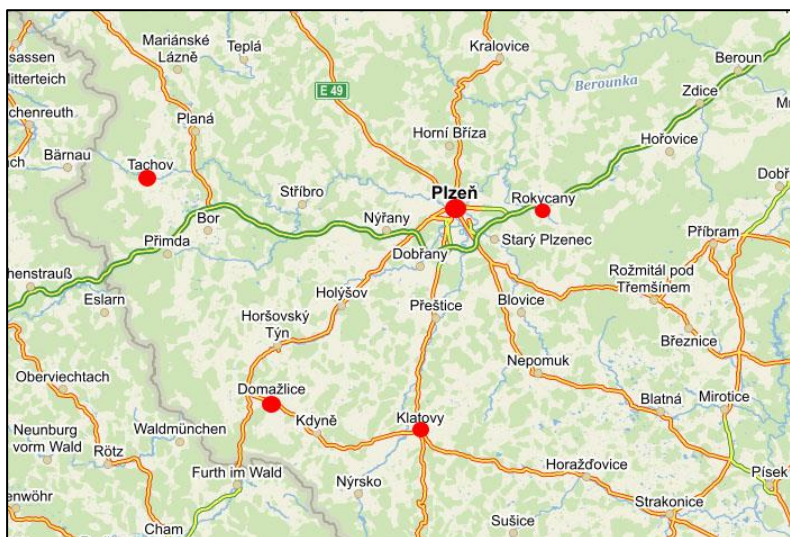
Tabulka 5: Ocenění stavebních pozemků v Jihočeském kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| České Budějovice - oblast 1 | 6 120,00 | 6 732,00 | 2 410,00 | 2 530,50 |
| České Budějovice - oblast 2, 3, 4 | 2 290,00 | 2 427,40 | 2 410,00 | 2 557,27 |
| Český Krumlov | 1 330,00 | 1 409,80 | 1 530,00 | 1 623,49 |
| Jindřichův Hradec | 1 150,00 | 1 219,00 | 1 200,00 | 1 273,33 |
| Písek | 1 125,00 | 1 192,50 | 1 100,00 | 1 167,22 |
| Prachaticce | 820,00 | 869,20 | 1 030,00 | 1 092,94 |
| Strakonice | 1 000,00 | 1 060,00 | 880,00 | 933,77 |
| Tábor | 1 050,00 | 1 113,00 | 1 320,00 | 1 400,66 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

I v Jihočeském kraji můžeme vidět, že převládá vyšší ocenění podle vyhlášky č. 419. Ovšem ani zde nejsou extrémní rozdíly. Největšího rozdílu je dosaženo ve městě České Budějovice z toho důvodu, že ve vyhlášce č. 441 jsou určeny dvě základní ceny pro toto město, přičemž pro oblast 1 je základní cena výrazně vyšší, z čehož vyplývá i vyšší rozdíl při ocenění.

9.1.5 Plzeňský kraj



Obrázek 4: Mapa Plzeňského kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Plzeňský kraj patří stále s rozlohou 7,5 tis. km² mezi větší kraje. Počet obyvatel 573,5 tis. je spíše průměrný a tudíž i hustota obydlí je poměrně nízká. V Plzeňském kraji jsou základní ceny stavebních pozemků určeny pro čtyři okresní města, dále pro město Plzeň, které je rozděleno do tří oblastí, a pak pro dva okresy Plzeň – jih a Plzeň – sever (Český statistický úřad, 2014).

Tabulka 6: Ocenění stavebních pozemků v Plzeňském kraji

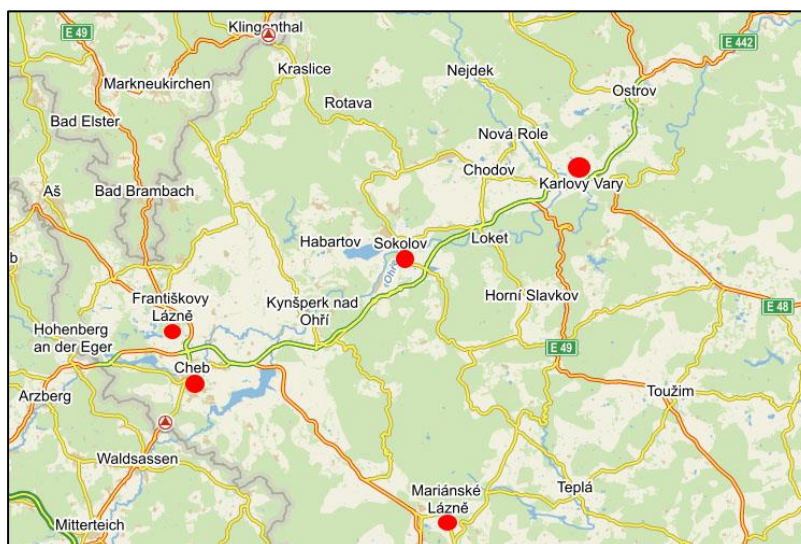
| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Plzeň - oblast 1 | 5 550,00 | 6 105,00 | 4 270,00 | 4 620,64 |
| Plzeň - oblast 2 | 2 050,00 | 2 029,50 | 2 380,00 | 2 500,43 |
| Plzeň - oblast 3 | 2 110,00 | 1 941,20 | 1 700,00 | 1 629,53 |
| Plzeň - jih | 1 025,00 | 1 066,00 | 960,00 | 1 018,66 |
| Plzeň - sever | 1 000,00 | 1 040,00 | 770,00 | 817,05 |
| Domažlice | 1 165,00 | 1 234,90 | 1 320,00 | 1 400,66 |

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Klatovy | 1 180,00 | 1 250,80 | 1 180,00 | 1 252,11 |
| Rokycany | 1 050,00 | 1 113,00 | 980,00 | 1 039,88 |
| Tachov | 910,00 | 964,60 | 850,00 | 901,94 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Plzeňském kraji je situace v rozdílu ocenění opačná. Pouze ve dvou případech vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 nižší. Rozdíly jsou však opět velmi malé v řádu stokorun. Větších rozdílů je dosaženo v Plzni a to díky vyšším cenám. Největší rozdíl je samozřejmě v nejdražším území, kterým je Plzeň – oblast 1.

9.1.6 Karlovarský kraj



Obrázek 5: Mapka Karlovarského kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Karlovarský kraj má rozlohu 3 314 km², čímž patří mezi menší kraje. Co se týká počtu obyvatel, tak v Karlovarském kraji žije nejméně lidí pouze něco málo přes 300 tis. V obou oceňovacích vyhláškách najdeme u Karlovarského kraje základní ceny stavebních pozemků u dvou okresních měst, dále u města Karlovy Vary, které je rozděleno do čtyř oblastí, které jsou sdruženy do dvou území. Podruhé se zde také setkáváme s menšími městy, která jsou vybrána pro jejich lázeňský typ. Jedná se o Františkovy Lázně a Mariánské Lázně. Obě města jsou navíc ve vyhlášce č. 441 rozdělena do dvou území (Český statistický úřad, 2014).

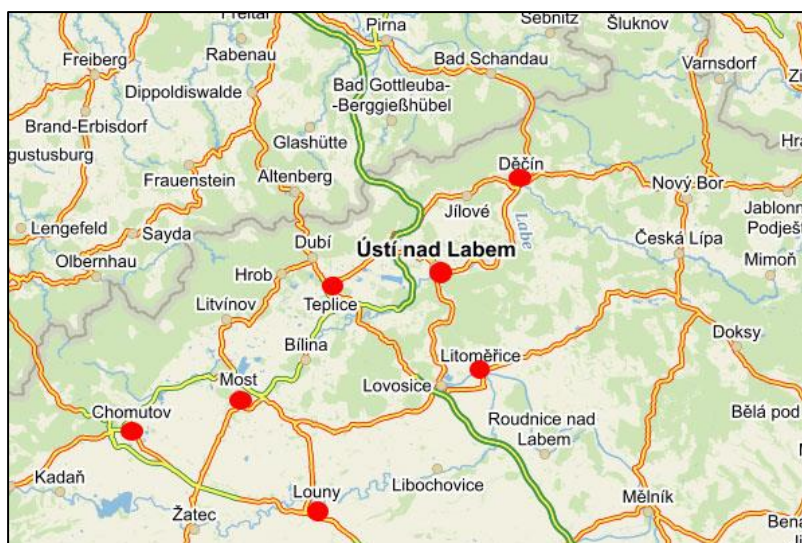
Tabulka 7: Ocenění stavebních pozemků v Karlovarském kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Karlovy Vary - oblast 1 | 6 720,00 | 7 392,00 | 4 400,00 | 4 761,32 |
| Karlovy Vary - oblast 2, 3, 4 | 2 450,00 | 2 597,00 | 2 400,00 | 2 546,65 |
| Cheb | 1 060,00 | 1 123,60 | 940,00 | 997,44 |
| Františkovy Lázně - oblast 1 | 1 865,00 | 2 051,50 | 1 440,00 | 1 558,25 |
| Františkovy Lázně - oblast 2 | 1 400,00 | 1 358,00 | 1 440,00 | 1 482,61 |
| Mariánské Lázně - oblast 1 | 5 500,00 | 6 050,00 | 2 182,00 | 2 361,18 |
| Mariánské Lázně - oblast 2, 3 | 2 200,00 | 2 134,00 | 2 182,00 | 2 246,56 |
| Sokolov | 750,00 | 795,00 | 840,00 | 891,33 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Obdobně jako v Plzeňském kraji tak i v Karlovarském kraji vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 ve většině případů nižší. Opět jsou však rozdíly v ocenění poměrně malé. Většího rozdílu je dosaženo díky vyšší základní ceně u Karlových Varů v oblasti 1. Největší rozdíl více jak 3 000 Kč, je pak v Mariánských Lázních v oblasti 1. Rozdíl je způsoben tím, že Mariánské Lázně jsou ve vyhlášce č. 441 rozděleny do dvou území, zatímco ve druhé vyhlášce je určena pouze jedna základní cena (Český statistický úřad, 2014).

9.1.7 Ústecký kraj



Obrázek 6: Mapka Ústeckého kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Ústecký kraj patří svojí rozlohou mezi středně velké kraje, jeho rozloha je 5 335 km². Vzhledem k tomu, že zde žije více než 825 tis. obyvatel, řadí se Ústecký kraj mezi více zalidněné kraje. Pro účely oceňování jsou v obou vyhláškách uvedeny základní ceny pro sedm okresních měst. Navíc je ve vyhlášce č. 441 město Ústí nad Labem rozděleno na šest oblastí podle katastrálních území, které jsou sdruženy do dvou území, kterým je přiřazena samostatná základní cena.

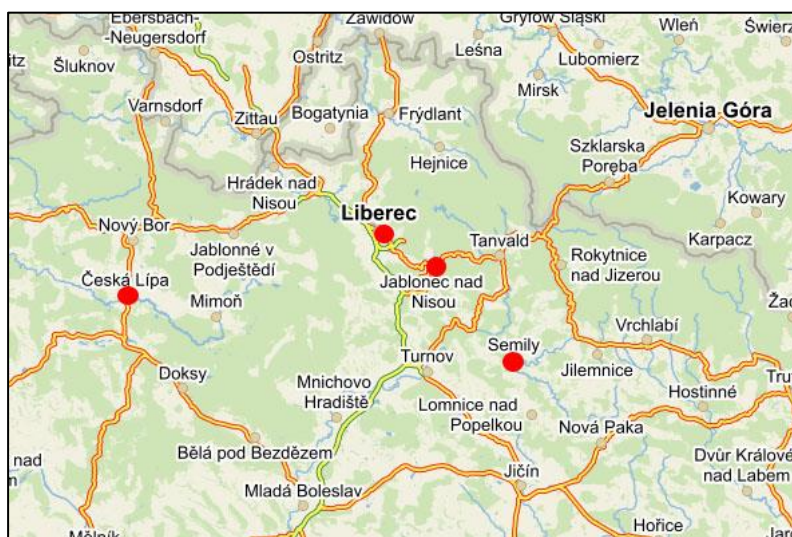
Tabulka 8: Ocenění stavebních pozemků v Ústeckém kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Děčín | 960,00 | 1 017,60 | 1 040,00 | 1 103,55 |
| Chomutov | 1 020,00 | 1 081,20 | 1 020,00 | 1 082,33 |
| Litoměřice | 1 350,00 | 1 431,00 | 1 280,00 | 1 358,22 |
| Louny | 910,00 | 964,60 | 910,00 | 965,61 |
| Most | 1 040,00 | 1 102,40 | 1 090,00 | 1 156,61 |
| Teplice | 1 190,00 | 1 261,40 | 1 040,00 | 1 103,55 |
| Ústí nad Labem - oblast 1,2 | 1 650,00 | 1 749,00 | 1 620,00 | 1 718,99 |
| Ústí nad Labem - oblast 3, 4, 5, 6 | 1 320,00 | 1 254,00 | 1 620,00 | 1 634,57 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Ústeckém kraji vychází vyšší ocenění podle jednotlivých vyhlášek zhruba půl na půl. Rozdíly jsou zde však většinou pouze do 100 Kč. Největšího rozdílu téměř 400 Kč je dosaženo v Ústí nad Labem. Je to způsobeno opět tím, že ve vyhlášce č. 441 jsou pro Ústí nad Labem stanoveny dvě základní ceny, zatímco ve druhé z vyhlášek pouze jedna.

9.1.8 Liberecký kraj



Obrázek 7: Mapa Libereckého kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Liberecký kraj s rozlohou 3 163 km² můžeme hned po Praze zařadit jako druhý nejmenší kraj v rozloze. Taktéž do počtu obyvatel je druhý nejmenší s 438,6 tis. obyvateli. Vzhledem k jeho malé rozloze jsou v oceňovacích vyhláškách uvedeny základní ceny stavebních pozemků pouze u čtyř okresních měst. Město Liberec je navíc ve vyhlášce č. 441 rozděleno na pět oblastí podle katastrálních území. Pro oblast 1 je stanovena jedna základní cena a pro ostatní oblasti druhá základní cena (Český statistický úřad, 2014).

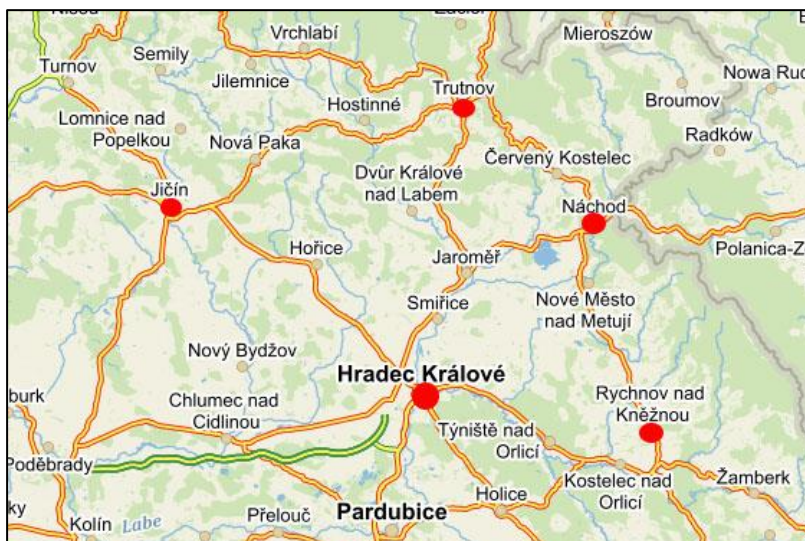
Tabulka 9: Ocenění stavebních pozemků v Libereckém kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Česká Lípa | 810,00 | 858,60 | 920,00 | 976,22 |
| Jablonec nad Nisou | 1 190,00 | 1 261,40 | 1 150,00 | 1 220,27 |
| Liberec - oblast 1 | 3 200,00 | 3 520,00 | 1 870,00 | 2 023,56 |
| Liberec - oblast 2, 3, 4, 5 | 2 340,00 | 2 223,00 | 1 870,00 | 1 886,82 |
| Semily | 750,00 | 795,00 | 750,00 | 795,83 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Libereckém kraji vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 nižší s výjimkou města Česká Lípa. Rozdíly v ocenění jsou ale opět velmi nízké. Největší rozdíl zhruba 1 500 Kč můžeme vidět v Liberci, a to díky dvěma základním cenám ve vyhlášce č. 441.

9.1.9 Královéhradecký kraj



Obrázek 8: Mapka Královéhradeckého kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Královéhradecký kraj můžeme zařadit mezi středně velké kraje jak jeho rozlohou 4 759 km², tak i počtem obyvatel, kterých je téměř 552 tis. V oceňovacích vyhláškách nalezneme základní ceny pro 5 okresních měst. Opět je město Hradec Králové jako krajské město rozděleno podle katastrálních území na pět oblastí, pro které jsou ve vyhlášce č. 441 určeny dvě základní ceny. Vzhledem k rozdílnému charakteru některých oblastí byl v praktickém příkladu Hradec Králové rozdělen celkem na tři území (Český statistický úřad, 2014).

Tabulka 10: Ocenění stavebních pozemků v Královéhradeckém kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Hradec Králové - oblast 1 | 1 920,00 | 2 112,00 | 1 520,00 | 1 596,00 |
| Hradec Králové - oblast 3 | 1 920,00 | 1 824,00 | 1 520,00 | 1 533,67 |
| Hradec Králové - oblast 2, 4, 5 | 1 520,00 | 1 611,20 | 1 520,00 | 1 612,88 |
| Jičín | 950,00 | 1 007,00 | 950,00 | 1 008,05 |
| Náchod | 620,00 | 657,20 | 620,00 | 657,89 |

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Rychnov nad Kněžnou | 615,00 | 651,90 | 550,00 | 583,61 |
| Trutnov | 740,00 | 784,40 | 570,00 | 604,83 |

(Zdroj:vlastní zpracování)

Královéhradecký kraj je zatím prvním krajem, ve kterém je ocenění podle obou vyhlášek prakticky stejné nebo je podle vyhlášky č. 419 nižší. Také největší rozdíl v ocenění je pouze málo přes 500 Kč. Podobně nízké hodnoty v největším rozdílu bylo zatím dosaženo pouze v Ústeckém kraji.

9.1.10 Pardubický kraj



Obrázek 9: Mapka Pardubického kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Pardubický kraj patří také mezi středně velké kraje a je velikostně velmi podobný Královéhradeckému kraji. Jeho rozloha činí 4 519 km² a má téměř 516 tis. obyvatel, z čehož vyplývá, že i v hustotě zalidnění patří střední kraje. Stejně jako v Libereckém kraji jsou v Pardubickém kraji uvedeny základní ceny pro čtyři okresní města. A opět nejvýznamnější město Pardubice je ve vyhlášce č. 441 rozděleno na dvě území, pro která jsou stanoveny základní ceny (Český statistický úřad, 2014).

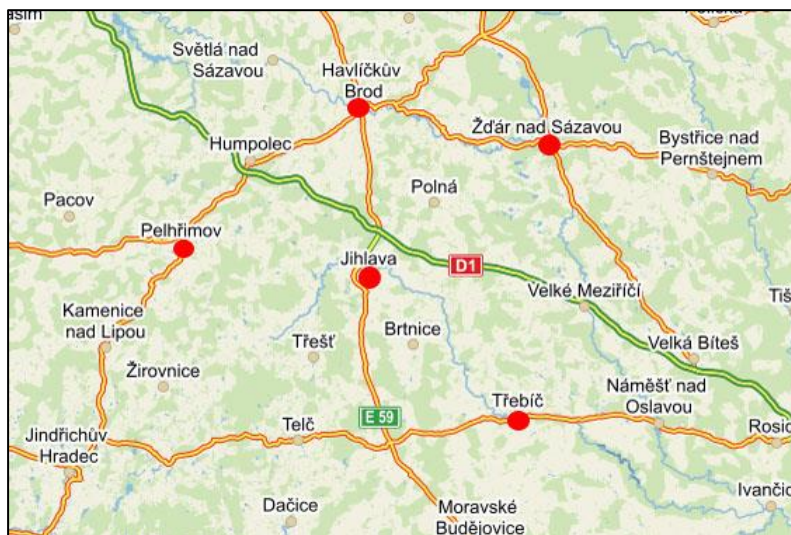
Tabulka 11: Ocenění stavebních pozemků v Pardubickém kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Chrudim | 870,00 | 922,20 | 870,00 | 923,16 |
| Pardubice - oblast 1 | 2 335,00 | 2 568,50 | 1 120,00 | 1 176,00 |
| Pardubice - oblast 2, 3, 4, 5, 6 | 1 400,00 | 1 484,00 | 1 120,00 | 1 188,44 |
| Svitavy | 750,00 | 795,00 | 680,00 | 721,55 |
| Ústí nad Orlicí | 740,00 | 784,40 | 570,00 | 604,83 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Pardubický kraj je dalším krajem, je ve všech případech ocenění podle vyhlášky č. 419 stejné nebo nižší. Je zde však dosaženo poměrně vysokého rozdílu zhruba 1 400 Kč v Pardubicích v oblasti 1. Opět je to především díky dvěma základním cenám pro město Pardubice ve vyhlášce č. 441.

9.1.11 Kraj Vysočina



Obrázek 10: Mapka kraje Vysočina
(Zdroj: mapy.cz)

Kraj Vysočina díky jeho rozloze, která je téměř 6 800 km², můžeme zařadit větší kraje. Naopak do počtu obyvatel je s jeho 510 209 obyvateli třetí nejmenší. Z toho plyne i jeho poměrně malé zalidnění. V kraji Vysočina jsou základní ceny pro pět okresních měst, přičemž opět alespoň pro jedno město, kterým je v tomto případě Jihlava, jsou ve vyhlášce č. 441 uvedeny dvě základní ceny (Český statistický úřad, 2014).

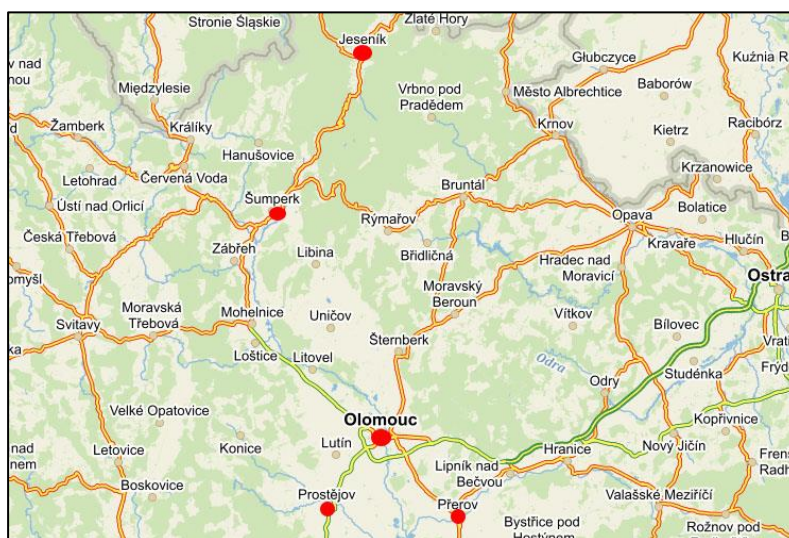
Tabulka 12: Ocenění stavebních pozemků v kraji Vysočina

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 780,00 | 826,80 | 500,00 | 530,55 |
| Jihlava - oblast 1 | 2 200,00 | 2 332,00 | 1 180,00 | 1 252,11 |
| Jihlava - oblast 2, 3 | 1 160,00 | 1 102,00 | 1 180,00 | 1 190,62 |
| Pelhřimov | 670,00 | 710,20 | 520,00 | 551,78 |
| Třebíč | 1 270,00 | 1 346,20 | 980,00 | 1 039,88 |
| Žďár nad Sázavou | 680,00 | 720,80 | 520,00 | 551,78 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

I v kraji Vysočina vychází ve většině případů ocenění podle vyhlášky č. 419 nižší. Větších výkyvů je dosaženo pouze v městě Jihlavě, které je rozděleno na dvě území. Pro oblast 2 a 3 vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 jako pro jediné město vyšší a naopak pro oblast 1 je ocenění nižší stejně jako v ostatních městech, ale zato je zde největší rozdíl, který je více než 1 000 Kč.

9.1.12 Olomoucký kraj



Obrázek 11: Mapka Olomouckého kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Olomoucký kraj můžeme zařadit mezi středně velké kraje a to jak jeho rozlohou, která činí 5 267 km², tak počtem obyvatel, kterých v Olomouckém kraji žije více jak 636 300. Vzhledem k jeho střední velikosti se v Olomouckém kraji nachází pět okresních měst, pro která jsou stanoveny základní ceny stavebních pozemků. Ve vyhlášce č. 441 jsou tentokrát

dvě města Olomouc a Přerov rozdělena na dvě území se samostatnými základními cenami (Český statistický úřad, 2014).

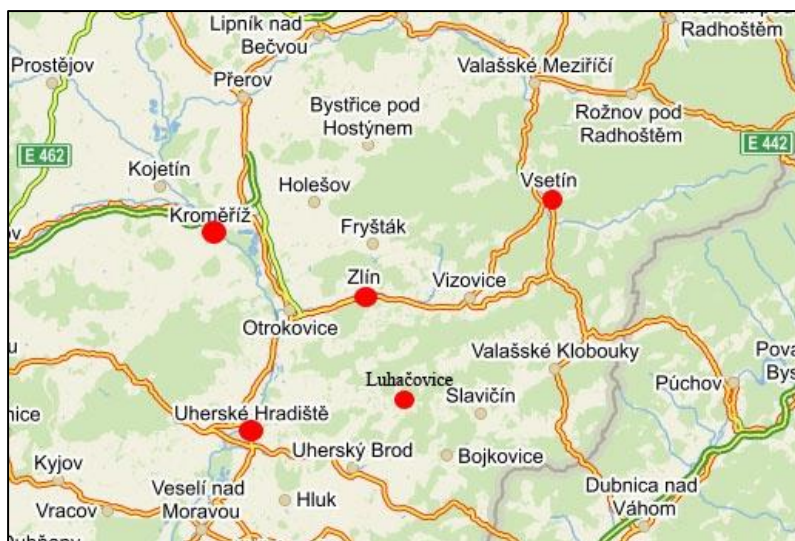
Tabulka 13: Ocenění stavebních pozemků v Olomouckém kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Jeseník | 900,00 | 954,00 | 1 040,00 | 1 103,55 |
| Olomouc - oblast 1 | 4 100,00 | 4 510,00 | 2 250,00 | 2 362,50 |
| Olomouc - oblast 2, 3, 4 | 2 480,00 | 2 628,80 | 2 250,00 | 2 387,49 |
| Prostějov | 1 300,00 | 1 378,00 | 1 280,00 | 1 358,22 |
| Přerov - oblast 1, 2 | 1 970,00 | 2 088,20 | 860,00 | 912,55 |
| Přerov - oblast 3, 4, 5 | 720,00 | 684,00 | 860,00 | 867,74 |
| Šumperk | 1 450,00 | 1 537,00 | 1 450,00 | 1 538,60 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Olomouckém kraji nemůžeme říci, že by některá z vyhlášek v pozici nižšího či vyššího ocenění převládala. Ve dvou případech je ocenění podle vyhlášky č. 419 vyšší, ve čtyřech případech je nižší a v jednom případě je prakticky stejné. Naopak se zda ukazuje i přes poměrně nízké ceny na velký rozdíl v ocenění, který u města Olomouc v oblasti 1 činí více jak 2 000 Kč. Taktéž je poměrně velký rozdíl v ocenění u města Přerov, které má také ve vyhlášce č. 441 stanoveny dvě základní ceny.

9.1.13 Zlínský kraj



Obrázek 12: Mapka Zlínského kraj
(Zdroj: mapy.cz)

Zlínský kraj můžeme s jeho rozlohou necelých 4 tis. km² zařadit mezi spíše menší kraje. Ovšem vzhledem k jeho počtu obyvatel, kterých je více než 586 tis., jej můžeme v hustotě zalidnění zařadit mezi více osídlené kraje. V oceňovacích vyhláškách nalezneme základní ceny stavebních pozemků pro čtyři okresní města, přičemž opět nejvýznamnější město Zlín je ve vyhlášce č. 441 rozděleno na dvě území. Dále je také uvedena základní cena u lázeňského města Luhačovice (Český statistický úřad, 2014).

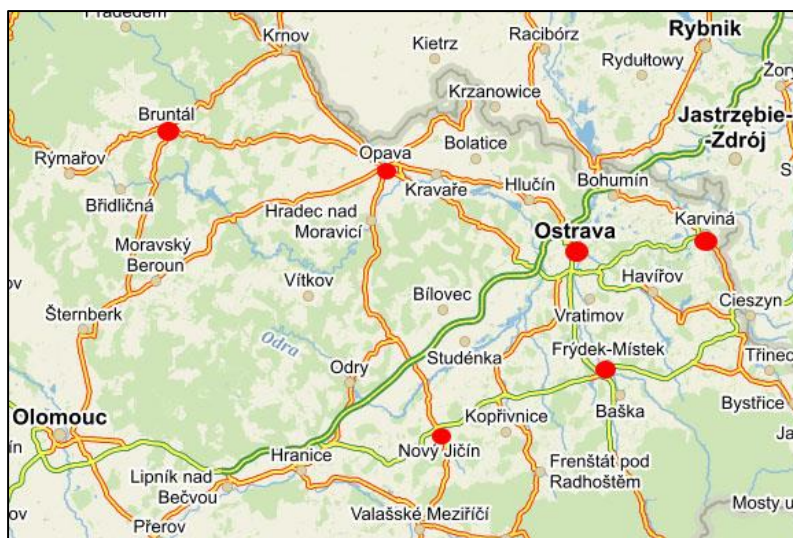
Tabulka 14: Ocenění stavebních pozemků ve Zlínském kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Kroměříž | 1 560,00 | 1 653,60 | 1 200,00 | 1 273,33 |
| Luhačovice | 1 585,00 | 1 680,10 | 1 300,00 | 1 379,44 |
| Uherské Hradiště | 1 300,00 | 1 378,00 | 1 270,00 | 1 347,60 |
| Vsetín | 854,00 | 905,24 | 1 220,00 | 1 294,55 |
| Zlín - oblast 1 | 1 500,00 | 1 590,00 | 1 980,00 | 2 100,99 |
| Zlín - oblast 2,3 | 2 083,00 | 1 978,85 | 1 980,00 | 1 997,81 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ve zlínském kraji vychází výše ocenění podle jednotlivých vyhlášek přesně půl na půl. Největší rozdíl, který je zhruba 500 Kč, je dosaženo v městě Zlíně, které je ve vyhlášce č. 441 rozděleno na dvě území. Je však velmi zajímavé, že v tomto městě vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 pro obě území vyšší, i když třeba jen nepatrně.

9.1.14 Moravskoslezský kraj



Obrázek 13: Mapa Moravskoslezského kraje
(Zdroj: mapy.cz)

Poslední krajem je Moravskoslezský kraj, který s rozlohou 5 427 km² můžeme opět zařadit mezi středně velké kraje. Ovšem s počtem obyvatel téměř 1 222 tis. jej řadíme na třetí místo v počtu obyvatel. Z toho vyplývá, že je hned po Praze nejhustěji zalidněným krajem. V Moravskoslezském kraji jsou základní ceny stavebních pozemků uvedeny pro šest okresních měst. Navíc je v obou vyhláškách město Ostrava rozděleno na 12 oblastí podle katastrálních území, které jsou sdruženy do třech území. Ve vyhlášce č. 441 je pak ještě město Opava rozděleno do čtyř oblastí, které jsou sdruženy do dvou území. Vzhledem k rozdílnému charakteru některých území bylo v praktickém příkladu město Opava rozděleno do třech území (Český statistický úřad, 2014).

Tabulka 15: Ocenění stavebních pozemků v Moravskoslezském kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Ostrava - oblast 2, 5, 6, 9 | 1 510,00 | 1 600,60 | 1 880,00 | 1 994,88 |
| Ostrava - oblast 1, 3, 10 | 1 480,00 | 1 406,00 | 1 650,00 | 1 664,84 |
| Ostrava - oblast 4, 7, 8, 11, 12 | 1 180,00 | 1 250,80 | 1 350,00 | 1 432,49 |
| Bruntál | 665,00 | 704,90 | 510,00 | 541,16 |
| Frýdek-Místek | 1 040,00 | 1 102,40 | 1 010,00 | 1 071,72 |
| Karviná | 540,00 | 572,40 | 540,00 | 573,00 |

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Nový Jičín | 580,00 | 614,80 | 700,00 | 742,77 |
| Opava - oblast 1 | 2 100,00 | 2 310,00 | 1 650,00 | 1 732,50 |
| Opava - oblast 2 | 1 380,00 | 1 462,80 | 1 650,00 | 1 750,82 |
| Opava - oblast 3, 4 | 1 380,00 | 1 311,00 | 1 650,00 | 1 664,84 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Moravskoslezském kraji vychází ocenění podle vyhlášky č. 419 pouze ve třech případech nižší. Je poměrně zajímavé, že k největšímu rozdílu v ocenění nedochází tentokrát v nejvýznamnějším městě, kterým je Ostrava, ale ve městě Opava, kde je rozdíl v oblasti 1 téměř 600 Kč. Také se zde ve městě Karviná setkáme s nejnižší základní cenou z celé České republiky.

9.1.15 Použití exténních indexů

Na začátku předchozích příkladů bylo nadefinováno, že pro úpravy základních cen budou použity neutrální indexy, popřípadě indexy vyjadřující jasný charakter daného území. Pro zajímavost je však dobré nastínit i situaci, kdy u pozemku začneme využívat indexy, které jeho cenu snižují oproti danému standardu. Pro tento účel byly od každého možného indexu do výpočtu převzaty hodnoty snižující cenu pozemku. Vzhledem k tomu, že snižující vliv byl využit u většiny indexů, tak nebyly voleny ty nejextrémnější hodnoty, ale spíše ty, které by byly v praxi stále obhajitelné. Také je velmi málo pravděpodobné, že by u jednoho pozemku šly využít všechny indexy, které extrémně snižují cenu pozemku.

Dalším důvodem tohoto příkladu je to, že vyhláška č. 441 umožňuje použití mnohem více indexů. Tyto indexy lépe odráží skutečný stav pozemku a prakticky nebyly při použití neutrálních indexů využity, protože měly hodnotu jedné a v součinu se základní cenou ji nijak neovlivnily. Vzhledem k tomu, že má jít pouze o ukázkou použití jiných indexů, je příklad zpracován pouze na jeden kraj, kterým je Ústecký kraj. Neznamena to však, že by Ústecký kraj byl horší než ostatní kraje. Tyto snižující indexy se týkají samozřejmě jen některých pozemků v Ústeckém kraji a tyto indexy samozřejmě lze využít na určitou skupinu pozemků v každém kraji v ČR.

Tabulka 16: Použití extrémních indexů v Ústeckém kraji

| Obec | ZC dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZCU dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. | ZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. | UZC dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Děčín | 960,00 | 269,37 | 1 040,00 | 517,81 |
| Chomutov | 1 020,00 | 286,20 | 1 020,00 | 507,85 |
| Litoměřice | 1 350,00 | 378,80 | 1 280,00 | 637,31 |
| Louny | 910,00 | 255,34 | 910,00 | 453,09 |
| Most | 1 040,00 | 291,82 | 1 090,00 | 542,71 |
| Teplice | 1 190,00 | 333,90 | 1 040,00 | 517,81 |
| Ústí nad Labem - oblast 1,2 | 1 650,00 | 462,98 | 1 620,00 | 806,59 |
| Ústí nad Labem - oblast 3, 4, 5, 6 | 1 320,00 | 330,49 | 1 620,00 | 798,61 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

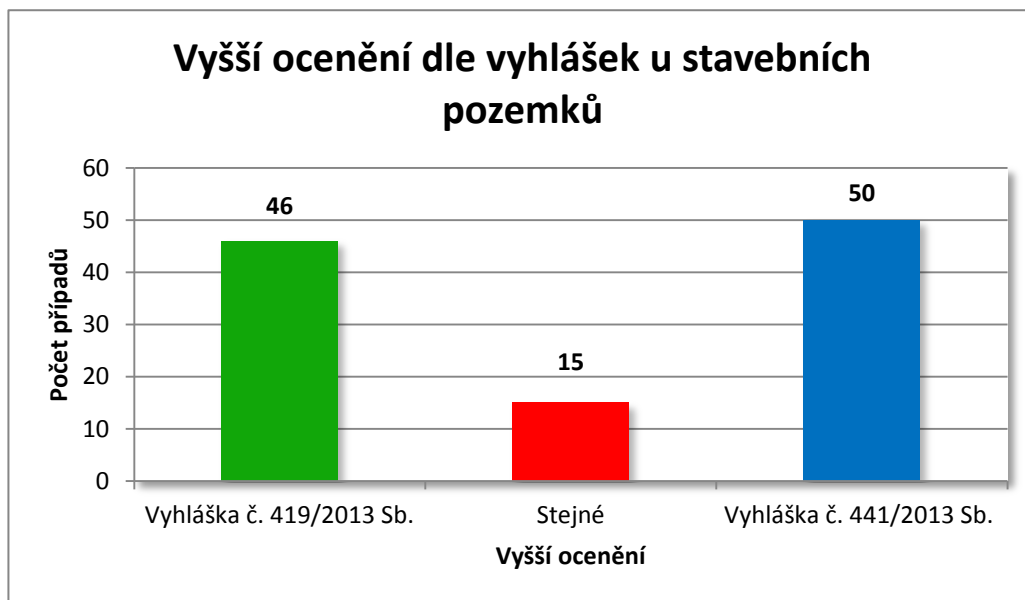
Vidíme, že při použití takto extrémních indexů nám vychází ocenění podle vyhlášky č. 441 v každém městě nižší. Oproti tomu bylo za podmínek stanovených v předchozích příkladech ocenění vyrovnané. Ve třech případech bylo ocenění podle vyhlášky č. 441 nižší, ve dvou stejné a ve třech nižší. To, že nyní vychází podle vyhlášky č. 441 ocenění ve všech městech nižší, je především díky tomu, že tato vyhláška používá mnohem více indexů a tudíž lze špatný stav pozemku v ocenění mnohem lépe zachytit.

9.2 SHRUTÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

V předchozí kapitole bylo na praktických příkladech ukázáno ocenění stavebních pozemků podle obou oceňovacích vyhlášek. Z těchto příkladů vyplynulo několik poměrně zajímavých poznatků. Prvním a asi nejvýznamnějším z nich je to, že doopravdy ve většině případů dochází k rozdílnému ocenění podle jednotlivých vyhlášek a že tento rozdíl není pouze v řádu několika korun, ale spíše v řádu sto až několika tisíc korun. K prakticky stejnému ocenění podle obou vyhlášek došlo pouze v 15 případech z celkem 111 příkladů ocenění. Prokázání rozdílu při ocenění podle jednotlivých vyhlášek bylo jedním z cílů práce, který tak byl potvrzen.

Jestliže dochází k rozdílnému ocenění, tak pravděpodobně každého napadne otázka podle které z vyhlášek je ocenění vyšší či nižší. Na tuto otázku však nelze podle zjištění

z modelových příkladů dát jednoznačnou odpověď. Vyšlo totiž, že vyšší ocenění podle každé z vyhlášek vychází vždy zhruba v polovině případů. Podle vyhlášky č. 419 vychází vyšší ocenění ve 46 případech a naopak v 50 případech vychází nižší. Nelze ani říci, že by ocenění podle některé z vyhlášek vycházelo vyšší například u velkých či malých měst. To, podle které z vyhlášek vychází ocenění vyšší, je také znázorněno v následujícím grafu.



Graf 1: Vyšší ocenění dle vyhlášek u stavebních pozemků
(Zdroj: vlastní zpracování)

U každého ze vzorových příkladů byla vždy uvedena základní a poté základní cena upravena resp. upravená základní cena, která po vynásobení výměrou dává cenu pozemku. Na těchto cenách si můžeme všimnout další velmi zajímavé věci. Rozdíl v ocenění není způsoben úpravou základní ceny na základní cenu upravenou, tato úprava je obou z vyhlášek procentuálně poměrně stejná. Nýbrž rozdíl v ocenění je způsoben právě už v základních cenách stavebních pozemků. Čím větší je rozdíl v základních cenách, který je někdy hodně velký, tím větší je rozdíl v ocenění. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441 byla na podzim roku 2014 novelizována a příklady byly samozřejmě zpracovány podle aktuálního znění, je také zajímavé se podívat do znění vyhlášky před novelizací. Pokud tak učiníme, zjistíme, že před novelizací byly základní ceny stejné jako ve vyhlášce č. 419. Je tedy zřejmé, že velkých rozdílů, které se jsou v příkladech ukázány, se dosahuje díky novele vyhlášky č. 441, která upravila většinu základních cen a některá města rozdělila na několik území se samostatnými základními cenami.

Ohledně vlivu indexů na základní cenu si můžeme všimnout také další věci. Pokud je pozemek v horším stavu, než je určitý standard, který je většinou vyjádřen právě neutrálními

indexy, tak vyhláška č. 441 tento stav lépe zachytí. Tím pak dochází k tomu, že použité indexy začínají mít větší vliv na rozdíl v ocenění oproti neutrálním indexům, u nichž je rozdíl v ocenění spíše způsoben rozdíly v základních cenách. Tento jev je demonstrován na příkladu s extrémními indexy.

Většinu lidí napadne, že praktické příklady jsou zpracované pro několik měst s uvedenou základní cenou, ale co ty obce, které základní cenu uvedenou nemají. U těchto obcí se v obou vyhláškách násobí základní cena příslušného území koeficienty O_1 až O_6 , které jsou v obou vyhláškách buď stejné, nebo velmi podobné. Předpokládáme tedy, že rozdíl ocenění v těchto obcích by byl opět způsoben především rozdíly v základních cenách. Jak bylo zmíněno, velký vliv na rozdíly v ocenění měla novelizace vyhlášky č. 441. Je tedy otázkou, kdy která z vyhlášek bude opět novelizována a zda se tím ocenění přiblíží nebo naopak vzniknou ještě větší rozdíly.

9.3 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Další skupinou pozemků, i když už při oceňování méně častou variantou, jsou pozemky zemědělské. Jak již bylo několikrát zmíněno v předchozích kapitolách, tak se cena zemědělského pozemku určuje u obou vyhlášek primárně podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“). Vzhledem k tomu, že základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ jsou totožné, mohlo by se zdát, že při ocenění nedochází k žádným rozdílům. Obě vyhlášky navíc tyto základní ceny ještě umí upravit o přírážky, které jsou u obou vyhlášek opět stejné, takže nedochází k žádnému rozdílu. Ovšem při ocenění zemědělských pozemků podle vyhlášky č. 441 může dojít k použití srážek, které jsou od 3 % až po maximálních 35 %. Vzhledem k tomu, že podle BPEJ jsou dány stovky základních cen, tak praktický příklad v následující tabulce znázorňuje výši srážky podle vyhlášky č. 441, což v praxi znamená rozdíl při ocenění mezi oběma vyhláškami pouze pro základní ceny v celých Kč. Z tohoto příkladu pak lze odvozovat rozdíl u jednotlivých základních cen.

Tabulka 17: Výše srážek u zemědělských pozemků

| Základní cena | Srážka | | | | | | | |
|---------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 3 % | 6 % | 10 % | 15 % | 20 % | 25 % | 30 % | 35 % |
| 2,00 | 0,06 | 0,12 | 0,20 | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 0,70 |
| 3,00 | 0,09 | 0,18 | 0,30 | 0,45 | 0,60 | 0,75 | 0,90 | 1,05 |
| 4,00 | 0,12 | 0,24 | 0,40 | 0,60 | 0,80 | 1,00 | 1,20 | 1,40 |
| 5,00 | 0,15 | 0,30 | 0,50 | 0,75 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,75 |
| 6,00 | 0,18 | 0,36 | 0,60 | 0,90 | 1,20 | 1,50 | 1,80 | 2,10 |

| Základní cena | Srážka | | | | | | | |
|------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 3 % | 6 % | 10 % | 15 % | 20 % | 25 % | 30 % | 35 % |
| 7,00 | 0,21 | 0,42 | 0,70 | 1,05 | 1,40 | 1,75 | 2,10 | 2,45 |
| 8,00 | 0,24 | 0,48 | 0,80 | 1,20 | 1,60 | 2,00 | 2,40 | 2,80 |
| 9,00 | 0,27 | 0,54 | 0,90 | 1,35 | 1,80 | 2,25 | 2,70 | 3,15 |
| 10,00 | 0,30 | 0,60 | 1,00 | 1,50 | 2,00 | 2,50 | 3,00 | 3,50 |
| 11,00 | 0,33 | 0,66 | 1,10 | 1,65 | 2,20 | 2,75 | 3,30 | 3,85 |
| 12,00 | 0,36 | 0,72 | 1,20 | 1,80 | 2,40 | 3,00 | 3,60 | 4,20 |
| 13,00 | 0,39 | 0,78 | 1,30 | 1,95 | 2,60 | 3,25 | 3,90 | 4,55 |
| 14,00 | 0,42 | 0,84 | 1,40 | 2,10 | 2,80 | 3,50 | 4,20 | 4,90 |
| 15,00 | 0,45 | 0,90 | 1,50 | 2,25 | 3,00 | 3,75 | 4,50 | 5,25 |
| 16,00 | 0,48 | 0,96 | 1,60 | 2,40 | 3,20 | 4,00 | 4,80 | 5,60 |
| 17,00 | 0,51 | 1,02 | 1,70 | 2,55 | 3,40 | 4,25 | 5,10 | 5,95 |
| 18,00 | 0,54 | 1,08 | 1,80 | 2,70 | 3,60 | 4,50 | 5,40 | 6,30 |
| 19,00 | 0,57 | 1,14 | 1,90 | 2,85 | 3,80 | 4,75 | 5,70 | 6,65 |
| 20,00 | 0,60 | 1,20 | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Je zřejmé, že největší srážky, a tudíž i největšího možného rozdílu při ocenění zemědělských pozemků podle zkoumaných vyhlášek se dosáhne při využití nejvyšší možné srážky u nejvyšší základní ceny. V tomto případě by rozdíl mohl dosahovat až 7 Kč. Na první pohled není tato částka nijak extrémní, pokud však začneme uvažovat o rozloze pozemku 1 ha, což je v zemědělství prakticky základní měrná jednotka, dostáváme se na částku 70 000 Kč, což už je značný rozdíl. Ovšem využití této maximální srážky je v praxi velmi málo pravděpodobné. Většina základních cen zemědělských pozemků se totiž pohybuje řádově do 10 Kč, taktéž srážky se pohybují spíše v nižších hodnotách. V praxi to znamená, že pokud se vůbec s rozdílem setkáme, bude nejspíše v řádu do 2 Kč.

9.4 LESNÍ POZEMKY

Další skupinou pozemků, které oceňovací vyhlášky blíže specifikují, jsou lesní pozemky. Ovšem v praxi se s případy, kdy můžeme u lesního pozemku určit jak cenu zjištěnou tak směrnou hodnotu, setkáme jen velmi málo. Musíme si totiž uvědomit, že směrná hodnota se určuje pouze u lesního pozemku bez trvalého porostu. Z tohoto důvodu se využití směrné hodnoty u lesního pozemku velmi zužuje. Pokud se dostaneme do situace, kdy můžeme lesní pozemek ocenit podle obou oceňovacích vyhlášek, dostáváme se k ocenění, které je velmi podobné zemědělským pozemkům. Obě oceňovací vyhlášky vychází opět ze stejného principu, kterým je ocenění podle souborů lesních typů (dále jen „SLT“). Obě

vyhlášky stanovují pro jednotlivé SLT základní ceny v Kč/m². Tyto základní ceny jsou v obou vyhláškách stejné a pohybují se řádově mezi 1 Kč a 10 Kč. To znamená, že ocenění by mohlo být podle obou vyhlášek totožné. Ovšem vyhláška č. 441 připouští navíc použití srážek ze základních cen. Nejvyšší jednotlivá srážka může být až do výše 60 %. Jenže srážky se mohou i sčítat, takže celková srážka může být vyšší. Nesmíme však zapomenout, že po provedení srážek musí cena činit nejméně 1 Kč za m². Praktický příklad na ukázkou rozdílu ocenění lesních pozemků je zpracován na stejném principu jako příklad u zemědělských pozemků. To znamená, že je vypočtena případná srážka podle vyhlášky č. 441, která prakticky znamená rozdíl v ocenění, a to pouze pro základní ceny v celých Kč. Maximální možná srážka je pak ve výši 80 % a zároveň je zachováno, aby cena po srážkách byla minimálně 1 Kč/m².

Tabulka 18: Výše srážek u lesních pozemků

| Základní cena | Srážka v % | | | | | | | |
|---------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 |
| 2,00 | 0,20 | 0,40 | 0,60 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 3,00 | 0,30 | 0,60 | 0,90 | 1,20 | 1,50 | 1,80 | 2,00 | 2,00 |
| 4,00 | 0,40 | 0,80 | 1,20 | 1,60 | 2,00 | 2,40 | 2,80 | 3,00 |
| 5,00 | 0,50 | 1,00 | 1,50 | 2,00 | 2,50 | 3,00 | 3,50 | 4,00 |
| 6,00 | 0,60 | 1,20 | 1,80 | 2,40 | 3,00 | 3,60 | 4,20 | 4,80 |
| 7,00 | 0,70 | 1,40 | 2,10 | 2,80 | 3,50 | 4,20 | 4,90 | 5,60 |
| 8,00 | 0,80 | 1,60 | 2,40 | 3,20 | 4,00 | 4,80 | 5,60 | 6,40 |
| 9,00 | 0,90 | 1,80 | 2,70 | 3,60 | 4,50 | 5,40 | 6,30 | 7,20 |
| 10,00 | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 | 8,00 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Opět je zřejmé, že nejvyšší rozdíl při ocenění podle jednotlivých vyhlášek lze dosáhnout u nejvyšší základní ceny při použití nejvyšší srážky. V tomto případě je rozdíl 8 Kč na m² a teoreticky by při použití větší srážky mohl být až 9 Kč. Ovšem to, že by pozemku byl přiřazen SLT s vysokou základní cenou a zároveň by bylo možné uplatnit vysokou srážku v řádu několika desítek procent, je v praxi velmi málo pravděpodobné. Taktéž většina základních cen se pohybuje do 6 Kč za m². To znamená, že případný rozdíl bude v praxi většinou do 2 Kč a v maximech pak mezi 3 a 4 Kč za m².

10. ROZHODOVACÍ SCHÉMA

V předchozích kapitolách jsme viděli, že v ocenění podle obou vyhlášek jsou rozdíly, a to někdy i poměrně velké. Vzhledem k existenci rozdílů má být v další části práce zpracováno rozhodovací schéma na to, pro kterou z vyhlášek se při ocenění rozhodnout. Je samozřejmé, že budeme vždy vybírat tu výhodnější z oceňovacích vyhlášek. Ale otázkou je, co je výhodnější? Většinu lidí by nejdříve napadlo, že čím vyšší ocenění, tím je vyhláška výhodnější. Musíme si však uvědomit, v jakém případě se dostáváme do situace, kdy se mezi těmito vyhláškami můžeme rozhodnout. Do této pozice se dostáváme, pouze když řešíme problematiku základu daně u daně z nabytí nemovitých věcí, kde se poplatník může rozhodnout mezi cenou zjištěnou podle vyhlášky č. 441 a směrnou hodnotou podle vyhlášky č. 419. Vzhledem k tomu, že většina lidí chce platit daně nižší, je pro nás výhodnější vyhláška s nižším oceněním.

Abychom mohli rozhodovací schéma sestavit, musíme stanovit několik předpokladů, ze kterých budeme vycházet. Samozřejmě budeme uvažovat pouze případy, kdy se lze rozhodovat mezi jednotlivými vyhláškami. Rozhodovací schéma budeme sestavovat z pozice poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí s cílem ušetřit co nejvíce peněz. Dále si musíme uvědomit, že pro základ daně se bere ta vyšší z posuzovaných částek, kterými jsou skutečná cena a 75 % ze zjištěné ceny, popřípadě směrné hodnoty. V našem případě budeme tedy uvažovat, že cena sjednaná je nižší než 75 % z cen vypočtených podle oceňovacích vyhlášek. Kdyby byla totiž vyšší, automaticky by se brala pro základ daně sjednaná cena a pro ocenění bychom samozřejmě zvolili směrnou hodnotu a tudíž vyhlášku č. 419, čímž bychom ušetřili výdaje za znalecký posudek.

Také je velmi důležité to, že se zvolením vyhlášky č. 419 nemá poplatník žádné výdaje, kromě toho, že musí vyplnit několik údajů do daňového přiznání. Zatímco při zvolení ceny zjištěné, což znamená vyhlášky č. 441, vznikají poplatníkovi výdaje za znalecký posudek. Podle zjištěných údajů budeme předpokládat, že výdaje na tento znalecký posudek činí v průměru 3 000 Kč. To znamená, že vyhlášku č. 441 zvolíme pouze tedy, pokud úspora na dani je alespoň tak velká jako výdaje na znalecký posudek. O kolik tedy musí být ocenění podle vyhlášky č. 441 nižší, aby došlo k úspoře na dani minimálně 3 000 Kč? Daň je v současné době 4 % ze základu daně a základ daně je 75 % ze zjištěné ceny resp. ze směrné hodnoty. To znamená, že rozdíl v ocenění podle obou vyhlášek musí činit nejméně 100 000 Kč, aby bylo výhodné si pro poplatníka nechat zpracovat znalecký posudek.

10.1 STAVEBNÍ POZEMKY

U stavebních pozemků budeme při sestavování rozhodovacího schématu vycházet z údajů vypočtených při praktických příkladech. To znamená, že použité indexy a koeficienty jsou neutrální nebo odpovídající charakteru oblasti. Rozhodovací schéma bude zpracováno pro stavební pozemky z celé České republiky, a to ve stejném rozsahu a členění jako u praktických příkladů.

Rozhodovací schéma bude zpracováno do tabulky, kde v jednoduchých sloupcích budou následující údaje. V prvním sloupci budou údaje o názvu obce, popřípadě oblasti. Dále bude uveden nejdůležitější údaj a to, podle které z vyhlášek vychází ocenění nižší, a tudíž je výhodnější. V dalším sloupci bude částka, o kterou je daná vyhláška na 1 m² výhodnější, čili rozdíl v ocenění. Pokud bude výhodnější vyhláška č. 441, bude v posledním sloupci uvedena rozloha v m², od které se dosahuje výše uvedeného rozdílu v ocenění, a tudíž i úspory pro pokrytí výdajů za znalecký posudek. Pokud bude rozdíl v ocenění do 10 Kč, považuje ocenění za totožné, a tudíž je výhodnější ocenění podle vyhlášky č. 419.

10.1.1 Jihomoravský kraj

Tabulka 19: Rozhodovací schéma pro Jihomoravský kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Brno - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 2 955,00 | - |
| Brno - oblast 2 | 419/2013 Sb. | 4 620,10 | - |
| Brno - oblast 3,4,5 | 441/2013 Sb. | 1 107,47 | 90 |
| Brno - oblast 6,7,8,9 | 441/2013 Sb. | 1 333,40 | 75 |
| Brno - venkov | 441/2013 Sb. | 38,84 | 2 575 |
| Blansko | 441/2013 Sb. | 139,72 | 716 |
| Břeclav | 419/2013 Sb. | 1,54 | - |
| Hodonín | 441/2013 Sb. | 54,55 | 1 833 |
| Vyškov | 419/2013 Sb. | 147,12 | - |
| Znojmo | 419/2013 Sb. | 130,84 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Jihomoravském kraji můžeme vidět, že výhodnost obou vyhlášek je přesně půl na půl. Dokonce i minimální rozlohy pro to, aby se vyplatila vyhláška č. 441, jsou poměrně reálné. Pouze v okrese Brno – venkov je minimální rozloha přes 2,5 tis. m², což už není u stavebních pozemků zcela obvyklé, a záleží tedy i na případné rozloze pozemku.

10.1.2 Hlavní město Praha

Tabulka 20: Rozhodovací schéma pro Prahu

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Praha - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 16 737,75 | - |
| Praha - oblast 2,3,6 | 441/2013 Sb. | 5 218,50 | 19 |
| Praha - oblast 4,5,9,10 | 441/2013 Sb. | 2 028,00 | 49 |
| Praha - oblast 12,18 | 441/2013 Sb. | 4 266,64 | 23 |
| Praha - oblast 7,11,20 | 441/2013 Sb. | 2 540,03 | 39 |
| Praha - oblast 8,13,14,15,16,17,19 | 441/2013 Sb. | 2 650,66 | 38 |
| Praha - oblast 21 | 441/2013 Sb. | 15 788,03 | 6 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V hlavním městě Praze vidíme, že jasně převládá vyhláška č. 441, a je tedy výhodnější si pro poplatníka daně nechat zpracovat znalecký posudek na cenou zjištěnou. Výjimku tvoří pouze oblast 1. Minimální rozlohy pozemků pro to, aby úspora na dani pokryla náklady na znalecký posudek, jsou také poměrně malé, to znamená, že v některých případech může dojít i k poměrně velké úspoře na dani. To, že minimální rozlohy jsou tak malé, je především díky vysokým cenám pozemků v Praze a z nich plynoucím i velkým rozdílům v ocenění.

10.1.3 Středočeský kraj

Tabulka 21: Rozhodovací schéma pro Středočeský kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|---------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Benešov | 419/2013 Sb. | 2,16 | - |
| Beroun | 419/2013 Sb. | 2,71 | - |

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Kladno - oblast 1 | 441/2013 Sb. | 26,17 | 3 820 |
| Kladno - oblast 2,3 | 441/2013 Sb. | 783,91 | 128 |
| Kolín | 441/2013 Sb. | 256,76 | 389 |
| Kutná Hora | 441/2013 Sb. | 399,25 | 250 |
| Mělník | 441/2013 Sb. | 107,87 | 927 |
| Mladá Boleslav | 441/2013 Sb. | 198,53 | 504 |
| Nymburk | 419/2013 Sb. | 1,63 | - |
| Poděbrady - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 496,07 | - |
| Poděbrady - oblast 2 | 441/2013 Sb. | 147,99 | 676 |
| Praha - východ | 441/2013 Sb. | 44,74 | 2 235 |
| Praha - západ | 419/2013 Sb. | 101,97 | - |
| Příbram | 441/2013 Sb. | 43,97 | 2 274 |
| Rakovník | 419/2013 Sb. | 61,81 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ve středočeském kraji mírně převládá využití vyhlášky č. 441. Ne však ve všech případech, kdy je ocenění podle této vyhlášky nižší, bude vyhláška využita. Například v městě Kladně – oblast 1 je pro využití vyhlášky č. 441 minimální velikost pozemku téměř 4 tis. m², což je v praxi méně pravděpodobné, takže i zde bude většinou využita vyhláška č. 419. Také v okrese Praha – východ a ve městě Příbram jsou minimální rozlohy přes 2 tis. m², takže i zde se můžeme potkat s větším množstvím pozemků, pro které bude výhodnější vyhláška č. 419.

10.1.4 Jihočeský kraj

Tabulka 22: Rozhodovací schéma pro Jihočeský kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| České Budějovice - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 4 201,50 | - |
| České Budějovice - oblast 2, 3, 4 | 441/2013 Sb. | 129,87 | 770 |
| Český Krumlov | 441/2013 Sb. | 213,69 | 468 |

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Jindřichův Hradec | 441/2013 Sb. | 54,33 | 1 841 |
| Písek | 419/2013 Sb. | 25,28 | - |
| Prachatice | 441/2013 Sb. | 223,74 | 447 |
| Strakonice | 419/2013 Sb. | 126,23 | - |
| Tábor | 441/2013 Sb. | 287,66 | 348 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

I v Jihočeském kraji mírně převládá výhodnost vyhlášky č. 441. Ovšem v Jindřichově Hradci je minimální rozloha pozemku pro využití této vyhlášky více jak 1 800 m², což znamená, že opět u velké části pozemků bude výhodnější vyhláška č. 419. I když se ostatní minimální rozlohy nezdají na první pohled velké, nemusí např. u pozemku s řadovými domy ani této rozlohy být dosaženo, čímž prakticky ve všech městech může nastat případ, kdy bude výhodnější vyhláška č. 419.

10.1.5 Plzeňský kraj

Tabulka 23: Rozhodovací schéma pro Plzeňský kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Plzeň - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 1 484,36 | - |
| Plzeň - oblast 2 | 441/2013 Sb. | 470,93 | 212 |
| Plzeň - oblast 3 | 419/2013 Sb. | 311,67 | - |
| Plzeň - jih | 419/2013 Sb. | 47,34 | - |
| Plzeň - sever | 419/2013 Sb. | 222,95 | - |
| Domažlice | 441/2013 Sb. | 165,76 | 603 |
| Klatovy | 419/2013 Sb. | 1,31 | - |
| Rokycany | 419/2013 Sb. | 73,12 | - |
| Tachov | 419/2013 Sb. | 62,66 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Plzeňský kraj je prvním z krajů, ve kterém zatím převládá využití vyhlášky č. 419. Zpracování znaleckého posudku na cenu zjištěnou, a tedy využití vyhlášky č. 441, se vyplatí pouze dvou měst, resp. oblastí, z celkových devíti. Minimální rozlohy pozemků u těchto měst jsou poměrně malé, takže využití vyhlášky č. 441 je opravdu velmi pravděpodobné.

10.1.6 Karlovarský kraj

Tabulka 24: Rozhodovací schéma pro Karlovarský kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Karlovy Vary - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 2 630,68 | - |
| Karlovy Vary - oblast 2, 3, 4 | 419/2013 Sb. | 50,35 | - |
| Cheb | 419/2013 Sb. | 126,16 | - |
| Františkovy Lázně - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 493,25 | - |
| Františkovy Lázně - oblast 2 | 441/2013 Sb. | 124,61 | 803 |
| Mariánské Lázně - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 3 688,82 | - |
| Mariánské Lázně - oblast 2, 3 | 441/2013 Sb. | 112,56 | 888 |
| Sokolov | 441/2013 Sb. | 96,33 | 1 038 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Karlovarský kraj je dalším krajem, kde převládá spíše využití vyhlášky č. 419. I když využití vyhlášky č. 441 se stále vyplatí ve třech městech, resp. oblastech, z celkových osmi. Ovšem minimální rozlohy pozemků pro výhodnost zpracování znaleckého posudku na cenu zjištěnou se pohybují kolem 1 000 m², což znamená, že se zcela jistě najde řada pozemků, pro které se znalecký posudek nevyplatí zpracovávat vzhledem k jejich malé rozloze. Je také velmi zajímavé, že v krajském městě Karlovy Vary se ani v jedné oblasti vyhláška č. 441 nevyplatí.

10.1.7 Ústecký kraj

Tabulka 25: Rozhodovací schéma pro Ústecký kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Děčín | 441/2013 Sb. | 85,95 | 1 163 |
| Chomutov | 419/2013 Sb. | 1,13 | - |
| Litoměřice | 419/2013 Sb. | 72,78 | - |
| Louny | 419/2013 Sb. | 1,01 | - |
| Most | 441/2013 Sb. | 54,21 | 1 845 |
| Teplice | 419/2013 Sb. | 157,85 | - |
| Ústí nad Labem - oblast 1,2 | 419/2013 Sb. | 30,01 | - |
| Ústí nad Labem - oblast 3, 4, 5, 6 | 441/2013 Sb. | 380,57 | 263 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Ústeckém kraji je stejná situace jako v Karlovarském kraji. A to, že pro tři města, resp. oblasti, se vyplatí vyhláška č. 441, a naopak pro pět měst se vyplatí vyhláška č. 419. V Ústí nad Labem je minimální rozloha pozemku pro výhodnost vyhlášky č. 441 na hranici 263 m², což bude ve většině případů splněno. Naopak v dalších dvou městech je minimální rozloha přes 1 000 m², v městě Mostě dokonce téměř 2 000 m², a to znamená, že zde bude velké množství pozemků, kde se zpracování znaleckého posudku nevyplatí.

10.1.8 Liberecký kraj

Tabulka 26: Rozhodovací schéma pro Liberecký kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Česká Lípa | 441/2013 Sb. | 117,62 | 850 |
| Jablonec nad Nisou | 419/2013 Sb. | 41,13 | - |
| Liberec - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 1 496,44 | - |
| Liberec - oblast 2, 3, 4, 5 | 419/2013 Sb. | 336,18 | - |
| Semily | 419/2013 Sb. | 0,83 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Liberecký kraj je do počtu vyjmenovaných obcí jedním z nejmenších. Jsou zde pouze čtyři vyjmenované obce, přičemž Liberec je rozdělen na dvě území. V Libereckém kraji jasně převládá využití vyhlášky č. 419. Pouze v České Lípě má smysl uvažovat o využití vyhlášky č. 441, a to pouze od rozlohy pozemku 850 m², což ne všechny pozemky budou splňovat.

10.1.9 Královéhradecký kraj

Tabulka 27: Rozhodovací schéma pro Královéhradecký kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Hradec Králové - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 516,00 | - |
| Hradec Králové - oblast 3 | 419/2013 Sb. | 290,33 | - |
| Hradec Králové - oblast 2, 4, 5 | 419/2013 Sb. | 1,68 | - |
| Jičín | 419/2013 Sb. | 1,05 | - |
| Náchod | 419/2013 Sb. | 0,69 | - |
| Rychnov nad Kněžnou | 419/2013 Sb. | 68,29 | - |
| Trutnov | 419/2013 Sb. | 179,57 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Královéhradeckém kraji můžeme poprvé vidět situaci, kdy v každé vyjmenované obci vychází výhodněji vyhláška č. 419. Ocenění podle této vyhlášky totiž vychází ve čtyřech obcích, resp. oblastech, nižší a v dalších třech městech je ocenění podle obou vyhlášek téměř totožné, takže se vždy vyplatí vyhláška č. 419.

10.1.10 Pardubický kraj

Tabulka 28: Rozhodovací schéma pro Pardubický kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Chrudim | 419/2013 Sb. | 0,96 | - |
| Pardubice - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 1 392,50 | - |
| Pardubice - oblast 2, 3, 4, 5, 6 | 419/2013 Sb. | 295,56 | - |

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-----------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Svitavy | 419/2013 Sb. | 73,45 | - |
| Ústí nad Orlicí | 419/2013 Sb. | 179,57 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Pardubický kraj společně s Libereckým krajem jsou nejmenší co do počtu vyjmenovaných obcí. I zde jsou pouze čtyři obce a krajské město Pardubice je rozděleno do dvou území. Pardubický kraj je druhým krajem, kde stejně jako v Královéhradeckém kraji se ve všech obcích vyplatí využití směrné hodnoty, a tedy vyhlášky č. 419. Oproti Královéhradeckému kraji je zde v Pardubicích dosaženo mnohem většího rozdílu v ocenění, tudíž by mohlo dojít i k mnohem větší úspoře na dani.

10.1.11 Kraj Vysočina

Tabulka 29: Rozhodovací schéma pro kraj Vysočina

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Havlíčkův Brod | 419/2013 Sb. | 296,25 | - |
| Jihlava - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 1 079,89 | - |
| Jihlava - oblast 2, 3 | 441/2013 Sb. | 88,62 | 1 128 |
| Pelhřimov | 419/2013 Sb. | 158,42 | - |
| Třebíč | 419/2013 Sb. | 306,32 | - |
| Žďár nad Sázavou | 419/2013 Sb. | 169,02 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

I v kraji Vysočina je zachován trend výhodnosti vyhlášky č. 419. Pouze v části Jihlavy je výhodnější vyhláška č. 441. Ovšem minimální rozloha pozemku pro tuto oblast ve využití ceny zjištěné je více než 1 100 m², což je na stavební pozemek v městské zástavbě poměrně hodně. Znamená to tedy, že opět v téměř celém kraji bude výhodnější použít vyhlášku č. 419.

10.1.12 Olomoucký kraj

Tabulka 30: Rozhodovací schéma pro Olomoucký kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Jeseník | 441/2013 Sb. | 149,55 | 669 |
| Olomouc - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 2 147,50 | - |
| Olomouc - oblast 2, 3, 4 | 419/2013 Sb. | 241,31 | - |
| Prostějov | 419/2013 Sb. | 19,78 | - |
| Přerov - oblast 1, 2 | 419/2013 Sb. | 1 175,65 | - |
| Přerov - oblast 3, 4, 5 | 441/2013 Sb. | 183,74 | 544 |
| Šumperk | 419/2013 Sb. | 1,60 | - |

(Zdroj: vlastní zpracování)

V Olomouckém kraji se opět objevují města, ve kterých se vyplatí vyhláška č. 441, ale pořád jsou to pouze dvě města, resp. oblasti, oproti pěti, ve kterých se naopak vyplatí vyhláška č. 419. Minimální rozlohy pozemků pro využití ceny zjištěné jsou přiměřené, takže u většiny pozemků v daných oblastech by cena zjištěná měla jít opravdu využít.

10.1.13 Zlínský kraj

Tabulka 31: Rozhodovací schéma pro Zlínský kraj

| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|-------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Kroměříž | 419/2013 Sb. | 380,27 | - |
| Luhačovice | 419/2013 Sb. | 300,66 | - |
| Uherské Hradiště | 419/2013 Sb. | 30,40 | - |
| Vsetín | 441/2013 Sb. | 389,31 | 257 |
| Zlín - oblast 1 | 441/2013 Sb. | 510,99 | 196 |
| Zlín - oblast 2,3 | 441/2013 Sb. | 18,96 | 5 274 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ve Zlínském kraji se opět vracíme do situace, kdy výhodnost obou vyhlášek je přesně půl na půl, jako je tomu například v Jihomoravském kraji. Musíme však věnovat pozornost oblasti 2 a 3 města Zlína, kde je minimální rozloha pozemku pro využití zjištěné ceny 5 274 m², což splní velice málo pozemků a v městské zástavbě je tato rozloha prakticky nepravděpodobná. To znamená, že i v této části Zlína bude téměř vždy výhodnější vyhláška č. 419.

10.1.14 Moravskoslezský kraj

Tabulka 32: Rozhodovací schéma pro Moravskoslezský kraj

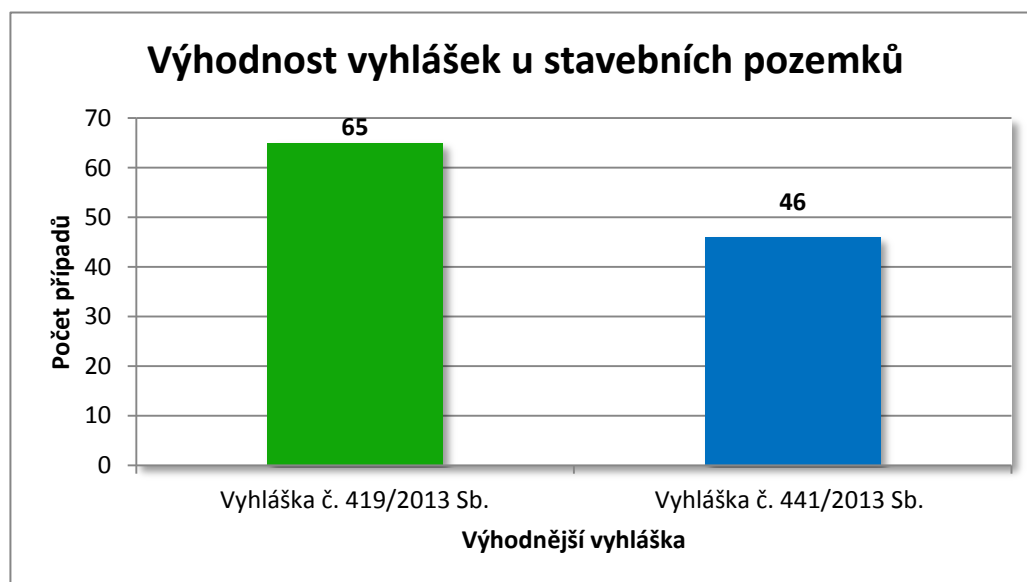
| Obec | Výhodnější vyhláška | Rozdíl v ocenění (Kč) | Minimální rozloha (m ²) |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Ostrava - oblast 2, 5, 6, 9 | 441/2013 Sb. | 394,28 | 254 |
| Ostrava - oblast 1, 3, 10 | 441/2013 Sb. | 258,84 | 386 |
| Ostrava - oblast 4, 7, 8, 11, 12 | 441/2013 Sb. | 181,69 | 550 |
| Bruntál | 419/2013 Sb. | 163,74 | - |
| Frýdek-Místek | 419/2013 Sb. | 30,68 | - |
| Karviná | 419/2013 Sb. | 0,60 | - |
| Nový Jičín | 441/2013 Sb. | 127,97 | 781 |
| Opava - oblast 1 | 419/2013 Sb. | 577,50 | - |
| Opava - oblast 2 | 441/2013 Sb. | 288,02 | 347 |
| Opava - oblast 3, 4 | 441/2013 Sb. | 353,84 | 283 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

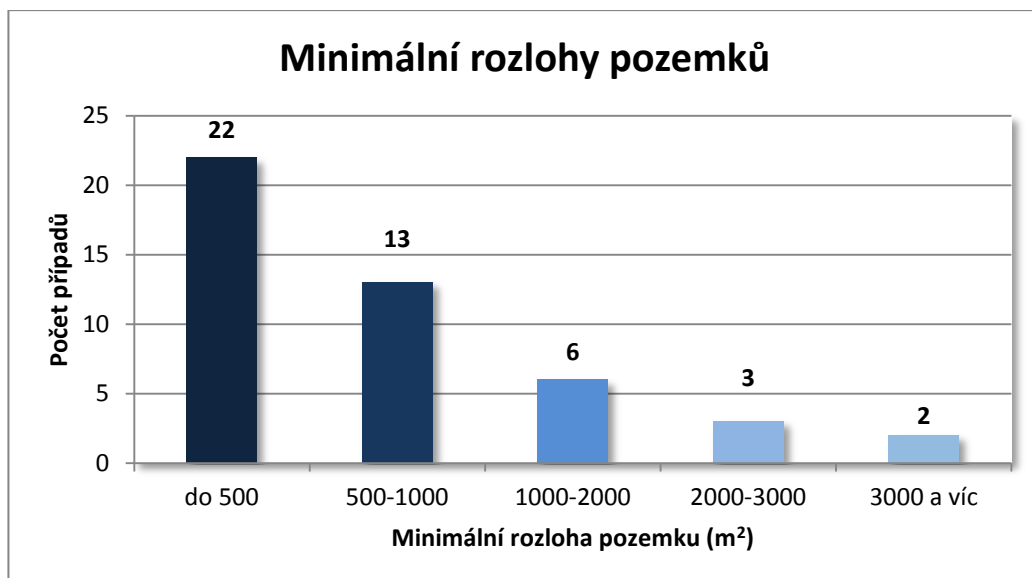
Na závěr v Moravskoslezském kraji se vracíme k tomu, že převládá výhodnost ceny zjištěné, a tedy vyhlášky č. 441, s šesti městy resp. oblastmi oproti čtyřem městům, ve kterých je výhodnější směrná hodnoty a s ní spojená vyhláška č. 419. I minimální rozlohy pozemků pro využití zjištěné ceny jsou poměrně reálné až na město Nový Jičín, kde je minimální rozloha pozemku téměř 800 m², což znamená, že zde rozloha pozemku bude při rozhodování mít velký vliv.

10.2 SHRUTÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ

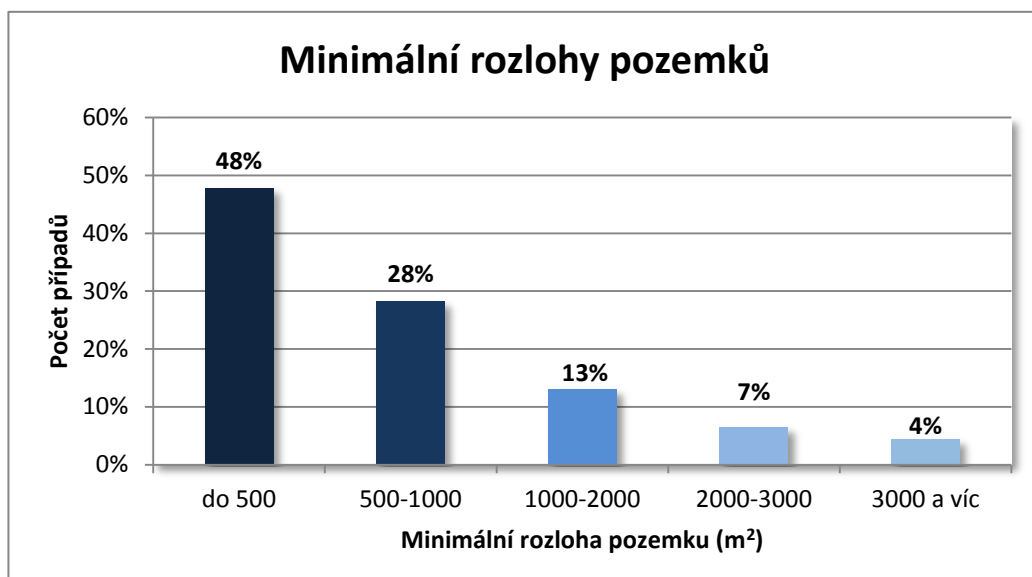
V rozhodovacím schématu u stavebních pozemků žádná z vyhlášek nijak extrémně nepřevládá. Pro vyhlášku č. 419 se rozhodneme v 65 případech a naopak pro vyhlášku č. 441 ve 46 případech, což je méně, ale nijak významně. Nesmíme však nikdy zapomenout na to, že u vyhlášky č. 441 je podmínka minimální rozlohy pozemku, při které je úspora na dani tak velká, aby pokryla náklady na znalecký posudek na cenu zjištěnou. Výhodnost každé z vyhlášek je znázorněna v následujícím grafu. V dalším grafu je znázorněno rozdělení případů, kdy je výhodnější vyhláška č. 441 podle minimální rozlohy pozemku a to jak v absolutním čili v konkrétním počtu případů, tak v procentuálním neboli v relativním vyjádření.



Graf 2: Výhodnost vyhlášek u stavebních pozemků
(Zdroj: vlastní zpracování)



Graf 3: Minimální rozlohy pozemků
(Zdroj: vlastní zpracování)



Graf 4: Minimální rozlohy pozemků v relativním vyjádření
(Zdroj: vlastní zpracování)

Je samozřejmé, že celá řada pozemků, pro které je výhodnější vyhláška č. 441, nesplní podmínku minimální rozlohy, a bude tedy i pro ně výhodnější vyhláška č. 419. Také bude v praxi zcela jistě velké množství případů, kdy je cena sjednaná vyšší než cena vypočtená podle vyhlášek, a jak již bylo zmíněno, v těchto případech volíme také vyhlášku č. 419, abychom ušetřili náklady za znalecký posudek. To znamená, že v praxi bude využívanější vyhláška č. 419.

Na druhou stranu je důležité si uvědomit skutečnost prokázanou na příkladu s extrémními indexy. Pokud je stav pozemku horší než určitý standard, tak vyhláška č. 441

může tento stav lépe vyjádřit. Tímto se tato vyhláška může dostat na nižší ocenění a tím se stát výhodnější vyhláškou, popřípadě snížit potřebnou minimální rozlohu pozemku. Záleží tedy vždy na konkrétním případě.

Stejně tak jako modelové příklady tak i rozhodovací schéma je zpracováno pro obce vyjmenované ve vyhláškách. Také bylo zmíněno, že pro nevyjmenované obce se základní cena vyjmenovaných obcí násobí příslušnými koeficienty. Tyto koeficienty prakticky vždy základní cenu snižují. Musíme se tedy uvědomit, že pokud dojde ke snížení základních cen, dojde i ke snížení rozdílu mezi oceněním. A pokud dojde ke snížení rozdílu v ocenění, tak v případech, kdy je výhodnější vyhláška č. 441, dojde k navýšení minimální rozlohy pozemku, při které je tato vyhláška výhodná.

10.3 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Jak již bylo u zemědělských pozemků ukázáno na praktickém příkladu, tak ocenění podle obou vyhlášek vychází z BPEJ. Rozdíl, kterého může být při ocenění dosaženo, je pouze díky tomu, že u vyhlášky č. 441 lze využít při ocenění srážky ze základní ceny, čímž dojde k nižšímu ocenění.

Při rozhodování, kterou z vyhlášek použít, vyplývají dvě následující skutečnosti. Pokud u daného pozemku nelze využít srážku podle vyhlášky č. 441, vychází ocenění podle obou vyhlášek stejně, a tudíž se rozhodneme pro vyhlášku č. 419, protože ušetříme výdaje za znalecký posudek. Pokud srážku lze využít, pak je výhodnější vyhláška č. 441. V tomto případě však musí být ještě splněna podmínka minimální rozlohy pozemku, od které úspora na dani pokryje náklady na znalecký posudek na cenu zjištěnou. Právě tyto minimální rozlohy zemědělských pozemků jsou uvedeny v následující tabulce, a to pro jednotlivé srážky a základní ceny pozemků v celých Kč.

Tabulka 33: Rozhodovací schéma pro zemědělské pozemky

| Základní cena | Srážka v % | | | | | | | |
|---------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 3 | 6 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 |
| 2,00 | 166,67 | 83,33 | 50,00 | 33,33 | 25,00 | 20,00 | 16,67 | 14,29 |
| 3,00 | 111,11 | 55,56 | 33,33 | 22,22 | 16,67 | 13,33 | 11,11 | 9,52 |
| 4,00 | 83,33 | 41,67 | 25,00 | 16,67 | 12,50 | 10,00 | 8,33 | 7,14 |
| 5,00 | 66,67 | 33,33 | 20,00 | 13,33 | 10,00 | 8,00 | 6,67 | 5,71 |
| 6,00 | 55,56 | 27,78 | 16,67 | 11,11 | 8,33 | 6,67 | 5,56 | 4,76 |
| 7,00 | 47,62 | 23,81 | 14,29 | 9,52 | 7,14 | 5,71 | 4,76 | 4,08 |
| 8,00 | 41,67 | 20,83 | 12,50 | 8,33 | 6,25 | 5,00 | 4,17 | 3,57 |

| Základní cena | Srážka v % | | | | | | | |
|------------------|------------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| | 3 | 6 | 10 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 |
| 9,00 | 37,04 | 18,52 | 11,11 | 7,41 | 5,56 | 4,44 | 3,70 | 3,17 |
| 10,00 | 33,33 | 16,67 | 10,00 | 6,67 | 5,00 | 4,00 | 3,33 | 2,86 |
| 11,00 | 30,30 | 15,15 | 9,09 | 6,06 | 4,55 | 3,64 | 3,03 | 2,60 |
| 12,00 | 27,78 | 13,89 | 8,33 | 5,56 | 4,17 | 3,33 | 2,78 | 2,38 |
| 13,00 | 25,64 | 12,82 | 7,69 | 5,13 | 3,85 | 3,08 | 2,56 | 2,20 |
| 14,00 | 23,81 | 11,90 | 7,14 | 4,76 | 3,57 | 2,86 | 2,38 | 2,04 |
| 15,00 | 22,22 | 11,11 | 6,67 | 4,44 | 3,33 | 2,67 | 2,22 | 1,90 |
| 16,00 | 20,83 | 10,42 | 6,25 | 4,17 | 3,13 | 2,50 | 2,08 | 1,79 |
| 17,00 | 19,61 | 9,80 | 5,88 | 3,92 | 2,94 | 2,35 | 1,96 | 1,68 |
| 18,00 | 18,52 | 9,26 | 5,56 | 3,70 | 2,78 | 2,22 | 1,85 | 1,59 |
| 19,00 | 17,54 | 8,77 | 5,26 | 3,51 | 2,63 | 2,11 | 1,75 | 1,50 |
| 20,00 | 16,67 | 8,33 | 5,00 | 3,33 | 2,50 | 2,00 | 1,67 | 1,43 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Výše uvedené minimální rozlohy pozemků pro využití vyhlášky č. 441 jsou uvedeny v hektarech, což je vzhledem k větším rozlohám v zemědělství základní měrná jednotka. Vidíme, že minimální rozlohy pozemků mají opravdu velký rozptyl, a to od 1,43 ha u nejdražších pozemků s největší srážkou až po více než 166 ha u nejnižší ceny s nejnižší srážkou.

Ovšem už u praktického příkladu bylo zmíněno, že u většiny pozemků se cena pohybuje spíše do 10 Kč a využití maximální srážky není také moc pravděpodobné. To znamená, že se u většiny případů budeme pohybovat v levé horní části tabulky. To jest minimální rozloha začínající na zhruba 5 ha a dále v řádu desítek ha. V praxi však prodej takto velkých pozemků nebude tak častý. Pokud tedy srážku lze využít, vždy je důležité při rozhodování brát v úvahu rozlohu pozemku a s ní spojenou úsporu na dani.

10.4 LESNÍ POZEMKY

U lesních pozemků je při rozhodování mezi oceňovacími vyhláškami nejdůležitější si uvědomit, zda vůbec pozemek lze podle obou vyhlášek ocenit. Podle vyhlášky č. 419 totiž lze ocenit pouze lesní pozemek bez trvalého porostu. Pokud se tedy dostaneme do situace, kdy přichází v úvahu rozhodování mezi oceněním podle jednotlivých vyhlášek, pak je princip rozhodování velmi podobný zemědělským pozemkům.

Už na praktickém příkladu bylo ukázáno, že lesní pozemky se podle obou vyhlášek oceňují na základě základních cen podle SLT a že rozdíl v ocenění může vzniknout jen díky

využití srážek ze základní ceny, které lze využít pouze u vyhlášky č. 441. Pokud tedy u daného pozemku nelze využít srážek ze základní ceny, pak je ocenění podle obou vyhlášek stejné a je výhodnější vyhláška č. 419, protože ušetříme výdaje za znalecký posudek. Pokud srážku lze využít, pak je výhodnější vyhláška č. 441, ovšem s přihlédnutím na minimální rozlohu pozemku, která je závislá na základní ceně a výši použité srážky. Minimální rozlohy pozemků jsou uvedeny v následující tabulce, a to pro základní ceny a srážky použité v praktickém příkladu.

Tabulka 34: Rozhodovací schéma pro lesní pozemky

| Základní cena | Srážka v % | | | | | | | |
|---------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 |
| 2,00 | 50,00 | 25,00 | 16,67 | 12,50 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| 3,00 | 33,33 | 16,67 | 11,11 | 8,33 | 6,67 | 5,56 | 5,00 | 5,00 |
| 4,00 | 25,00 | 12,50 | 8,33 | 6,25 | 5,00 | 4,17 | 3,57 | 3,33 |
| 5,00 | 20,00 | 10,00 | 6,67 | 5,00 | 4,00 | 3,33 | 2,86 | 2,50 |
| 6,00 | 16,67 | 8,33 | 5,56 | 4,17 | 3,33 | 2,78 | 2,38 | 2,08 |
| 7,00 | 14,29 | 7,14 | 4,76 | 3,57 | 2,86 | 2,38 | 2,04 | 1,79 |
| 8,00 | 12,50 | 6,25 | 4,17 | 3,13 | 2,50 | 2,08 | 1,79 | 1,56 |
| 9,00 | 11,11 | 5,56 | 3,70 | 2,78 | 2,22 | 1,85 | 1,59 | 1,39 |
| 10,00 | 10,00 | 5,00 | 3,33 | 2,50 | 2,00 | 1,67 | 1,43 | 1,25 |

(Zdroj: vlastní zpracování)

Pro lepší přehlednost jsou minimální rozlohy uvedeny opět v hektarech, které jsou i v lesnictví častěji používané jako měrná jednotka. Nejnižší minimální rozloha pozemku je samozřejmě u nejvyšší srážky a u nejvyšší ceny, a je to rozloha 1,25 ha. Naopak největší rozloha je u nejnižší srážky a nejnižší ceny a je jí 50 ha. Obdobně jako u zemědělských pozemků se i u lesních pozemků s extrémními hodnotami v praxi často nesetkáme. Budeme se tedy i zde nejčastěji pohybovat v levé horní části tabulky. To znamená, že nejčastěji se pravděpodobně setkáme s minimální rozlohou 4 – 20 ha. A v případě nízkých extrémů pak s minimální rozlohou do 50 ha. Minimální rozlohy pozemků nejsou tak velké jako u zemědělských pozemků, a tudíž se s případem, kdy bude doopravdy vhodné použít vyhlášku č. 441, můžeme setkat v praxi častěji. Samozřejmě i u lesních pozemků bude mít rozloha velmi významnou roli.

11. ZÁVĚR

Problematika dvou oceňovacích vyhlášek je poměrně novou situací. Ta nastala s novou právní úpravou, která je účinná od 1. 1. 2014, v oblasti úplatných převodů vlastnických práv k nemovitým věcem. Tato oblast je nově upravena daní z nabytí nemovitých věcí. V této práci byl popsán důvod, proč s touto novou právní úpravou vzniká problematika dvou souběžných oceňovacích vyhlášek. Příčina je v tom, že při určování základu daně u daně z nabytí nemovitých věcí se cena sjednaná při prodeji musí porovnat s určitou „úřední“ cenou. Zde si právě nově může poplatník daně vybrat, zda si pro porovnání nechá zpracovat znalecký posudek na cenu zjištěnou a využije tedy klasickou oceňovací vyhlášku nebo si od finančního úřadu nechá spočítat tzv. směrnou hodnotu a využije tedy druhou z vyhlášek určenou pro finanční úřady.

V první části této práce byly zpracovány metodiky ocenění pozemků podle obou vyhlášek. V této části bylo zjištěno, že způsob ocenění podle obou vyhlášek je velmi podobný, a to jak v oblasti způsobu ocenění, tak i ve složitosti výpočtu. Je tedy otázkou, že pokud jsou obě vyhlášky poměrně stejně složité, potřebuje finanční úřad svou vlastní oceňovací vyhlášku? Významný rozdíl, který ovšem v ocenění podle obou vyhlášek nastává, je ten, že vyhláška určená pro finanční úřady umí ocenit pouze některé pozemky, zatímco klasická oceňovací vyhláška umí ocenit všechny pozemky.

V další velmi důležité části práce bylo na modelových příkladech ukázáno ocenění podle obou vyhlášek. V této části byla největší pozornost věnována nejvýznamnějším pozemkům, kterými jsou stavební pozemky. Na modelových příkladech bylo prokázáno, že při ocenění podle obou vyhlášek, se v některých případech dosahuje rozdílného ocenění, které může být až v řádu několika tisíc korun na m². Největších rozdílů v ocenění pak bylo samozřejmě dosaženo u největších měst, kde jsou také nejvyšší ceny. Nelze však vyvodit žádný závěr o tom, že by ocenění podle některé z vyhlášek vycházelo vždy nižší či vyšší. V tomto směru jsou obě vyhlášky poměrně vyvážené. Také nemůže říci, že by podle některé z vyhlášek vycházelo vyšší nebo nižší ocenění např. ve velkých či malých městech. Nejdůležitější poznatkem z modelových příkladů bylo to, že rozdíly jsou způsobeny především novelizací klasické oceňovací vyhlášky z podzimu roku 2014, kterou se upravila většina základních cen pozemků. Bude tedy velmi zajímavé sledovat vývoj a novelizaci obou oceňovacích vyhlášek.

Nejdůležitější částí a také hlavním cílem práce bylo vypracovat rozhodovací schéma pro ocenění podle jednotlivých vyhlášek. Při rozhodování mezi vyhláškami je pak velmi důležité si uvědomit, v jaké jsme pozici a co je pro nás výhodnější. Rozhodování mezi vyhláškami totiž znamená, že řešíme určitou daňovou otázku, a pravděpodobně každý chce platit daně nižší, a tudíž i ocenění potřebuje nižší. Stejně jako v modelových příkladech, tak ani v rozhodovacím schématu nepřevládá žádná z vyhlášek. I když za maličko výhodnější můžeme považovat vyhlášku určenou pro finanční úřady.

Za největší přínos této práce považuji to, že se podařilo prokázat, že rozdíly v ocenění podle obou vyhlášek jsou, a to někdy poměrně velké. Z toho tedy plyne, že má smysl se zabývat otázkou, podle které z vyhlášek provést ocenění. V rozhodovacím schématu byla nastíněna výhodnost jednotlivých vyhlášek. V praxi však bude velmi záležet na konkrétní situaci a konkrétních okolnostech, podle kterých budeme vybírat výhodnější vyhlášku pro daný pozemek.

12. SEZNAM LITERATURY

Knižní publikace:

- [1] BONĚK, V. a kol., 2001. *Lexikon – daňové pojmy*. Ostrava: Sagit, 626 s. ISBN 80-7208-265-5.
- [2] BRADÁČ, A. a J. FIALA, 2004. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přep. a dop. vyd. Praha: Linde Praha, 743 s. ISBN80-7201-441-2.
- [3] BRADÁČ, A. a kol., 2009. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přep. a dop. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] HALLEROVÁ, A. a kol. *Oceňování nemovitostí III.: a oceňování ostatního majetku*.
- [5] KLEDUS, R., 2014. *Oceňování movitého majetku*. 2. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.
- [6] PELC, V., 2014. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. Praha: Leges, 286 s. ISBN 978-80-7502-012-3.
- [7] VANČUROVÁ, A. a L. LÁCHOVÁ, 2012. *Daňový systém ČR 2012*. 11. aktual. vyd. Praha: VOX, 368 s. ISBN 978-80-87480-05-2.

Právní předpisy:

- [1] Důvodová zpráva k zákonnému opatření Senátu č. 340/2013 Sb.
- [2] Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.
- [3] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

- [7] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [9] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Elektronické zdroje:

- [1] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Malý lexikon obcí České republiky – 2014* [online]. 2014 [cit. 2015-04-02]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>>.
- [2] SEZNAM.CZ, A.S. *Mapy.cz* [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz/zakladni?x=15.6665039&y=49.9794878&z=8&l=0>>.

SEZNAM TABULEK

| | |
|---|----|
| Tabulka 1: Rozdíly v oceňovacích vyhláškách | 38 |
| Tabulka 2: Ocenění stavebních pozemků v Jihomoravském kraji | 40 |
| Tabulka 3: Ocenění stavebních pozemků v hlavním městě Praze..... | 41 |
| Tabulka 4: Ocenění stavebních pozemků ve Středočeském kraji | 43 |
| Tabulka 5: Ocenění stavebních pozemků v Jihočeském kraji..... | 44 |
| Tabulka 6: Ocenění stavebních pozemků v Plzeňském kraji | 45 |
| Tabulka 7: Ocenění stavebních pozemků v Karlovarském kraji..... | 47 |
| Tabulka 8: Ocenění stavebních pozemků v Ústeckém kraji..... | 48 |
| Tabulka 9: Ocenění stavebních pozemků v Libereckém kraji | 49 |
| Tabulka 10: Ocenění stavebních pozemků v Královéhradeckém kraji | 50 |
| Tabulka 11: Ocenění stavebních pozemků v Pardubickém kraji | 52 |
| Tabulka 12: Ocenění stavebních pozemků v kraji Vysočina | 53 |
| Tabulka 13: Ocenění stavebních pozemků v Olomouckém kraji..... | 54 |
| Tabulka 14: Ocenění stavebních pozemků ve Zlínském kraji..... | 55 |
| Tabulka 15: Ocenění stavebních pozemků v Moravskoslezském kraji..... | 56 |
| Tabulka 16: Použití extrémních indexů v Ústeckém kraji | 58 |
| Tabulka 17: Výše srážek u zemědělských pozemků | 60 |
| Tabulka 18: Výše srážek u lesních pozemků..... | 62 |
| Tabulka 19: Rozhodovací schéma pro Jihomoravský kraj | 64 |
| Tabulka 20: Rozhodovací schéma pro Prahu | 65 |
| Tabulka 21: Rozhodovací schéma pro Středočeský kraj..... | 65 |
| Tabulka 22: Rozhodovací schéma pro Jihočeský kraj..... | 66 |
| Tabulka 23: Rozhodovací schéma pro Plzeňský kraj | 67 |
| Tabulka 24: Rozhodovací schéma pro Karlovarský kraj..... | 68 |
| Tabulka 25: Rozhodovací schéma pro Ústecký kraj | 69 |
| Tabulka 26: Rozhodovací schéma pro Liberecký kraj | 69 |
| Tabulka 27: Rozhodovací schéma pro Královéhradecký kraj..... | 70 |
| Tabulka 28: Rozhodovací schéma pro Pardubický kraj | 70 |
| Tabulka 29: Rozhodovací schéma pro kraj Vysočina | 71 |
| Tabulka 30: Rozhodovací schéma pro Olomoucký kraj | 72 |
| Tabulka 31: Rozhodovací schéma pro Zlínský kraj | 72 |
| Tabulka 32: Rozhodovací schéma pro Moravskoslezský kraj | 73 |

| | |
|---|----|
| Tabulka 33: Rozhodovací schéma pro zemědělské pozemky | 76 |
| Tabulka 34: Rozhodovací schéma pro lesní pozemky | 78 |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|---|----|
| Obrázek 1: Mapka Jihomoravského kraje | 40 |
| Obrázek 2: Mapka Středočeského kraje | 42 |
| Obrázek 3: Mapka Jihočeského kraje | 44 |
| Obrázek 4: Mapka Plzeňského kraje | 45 |
| Obrázek 5: Mapka Karlovarského kraje | 46 |
| Obrázek 6: Mapka Ústeckého kraje | 48 |
| Obrázek 7: Mapka Libereckého kraje | 49 |
| Obrázek 8: Mapka Královéhradeckého kraje | 50 |
| Obrázek 9: Mapka Pardubického kraje | 51 |
| Obrázek 10: Mapka kraje Vysočina | 52 |
| Obrázek 11: Mapka Olomouckého kraje | 53 |
| Obrázek 12: Mapka Zlínského kraj | 55 |
| Obrázek 13: Mapka Moravskoslezského kraje | 56 |

SEZNAM GRAFŮ

| | |
|--|----|
| Graf 1: Vyšší ocenění dle vyhlášek u stavebních pozemků | 59 |
| Graf 3: Výhodnost vyhlášek u stavebních pozemků | 74 |
| Graf 4: Minimální rozlohy pozemků | 75 |
| Graf 5: Minimální rozlohy pozemků v relativním vyjádření | 75 |

SEZNAM ZKRATEK

| | |
|------------|--------------------------------------|
| ZC | základní cena |
| ZCU | základní cena upravená |
| UZC | upravená základní cena |
| BPEJ | bonitované půdně ekologické jednotky |
| SLT | soubor lesních typů |

SEZNAM PŘÍLOH

| | |
|---------------------|--|
| Příloha č. 1 | Rozdělení obcí na oblasti podle katastrálních území |
| Příloha č. 2 | Výpočty modelových příkladů v Jihomoravském kraji |
| Příloha č. 3 | Výpočty modelových příkladů v Praze |
| Příloha č. 4 | Výpočty modelových příkladů ve Středočeském kraji |
| Příloha č. 5 | Výpočty modelových příkladů v Jihočeském kraji |
| Příloha č. 6 | Výpočty modelových příkladů v Plzeňském kraji |
| Příloha č. 7 | Výpočty modelových příkladů v Karlovarském kraji |
| Příloha č. 8 | Výpočty modelových příkladů v Ústeckém kraji |
| Příloha č. 9 | Výpočty modelových příkladů v Libereckém kraji |
| Příloha č. 10 | Výpočty modelových příkladů v Královéhradeckém kraji |
| Příloha č. 11 | Výpočty modelových příkladů v Pardubickém kraji |
| Příloha č. 12 | Výpočty modelových příkladů v kraji Vysočina |
| Příloha č. 13 | Výpočty modelových příkladů v Olomouckém kraji |
| Příloha č. 14 | Výpočty modelových příkladů ve Zlínském kraji |
| Příloha č. 15 | Výpočty modelových příkladů v Moravskoslezském kraji |
| Příloha č. 16 | Výpočty modelových příkladů s extrémními indexy |