

Česká zemědělská univerzita v Praze
Fakulta životního prostředí
Katedra biotechnických úprav krajiny



**Stanovení daňového základu pro určení daně
z nabytí nemovitých věcí**

Setting the tax base for determining the tax on the
acquisition of real estate

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Bakalant: Jaroslav Borůvka

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

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jaroslav Borůvka

Územní technická a správní služba

Název práce

Stanovení daňového základu pro určení daně z nabytí nemovitých věcí

Název anglicky

Setting the tax base for determining the tax on the acquisition of real estate

Cíle práce

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

Metodika

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

Doporučený rozsah práce

ca 30 stran

Klíčová slova

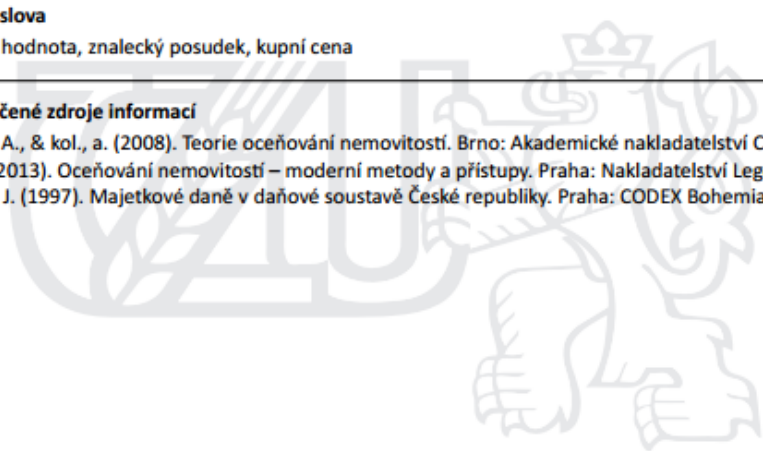
směrná hodnota, znalecký posudek, kupní cena

Doporučené zdroje informací

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

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

Peková, J. (1997). Majetkové daně v daňové soustavě České republiky. Praha: CODEX Bohemia, s.r.o.



Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra biotechnických úprav krajiny

Elektronicky schváleno dne 22. 3. 2017

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 28. 3. 2017

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 28. 03. 2017

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně pod vedením, Ing. Josefa Vlasáka, Ph.D., a že jsem uvedl všechny literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpal.

V Praze dne 21.04.2017

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D., za vedení této práce a věcné rady a připomínky.

ABSTRAKT

Výpočet a určení daňového základu daně z nabytí nemovitých věcí je postaven na srovnávací daňové hodnotě. V rámci této práce jsou porovnávány varianty pro výpočet a určení daňového základu, a to při použití směrné hodnoty a ceny zjištěné na základě znaleckého posudku. Oběma metodami je proveden výpočet základu daně a stanovení daně, přičemž jsou analyzovány odlišnosti mezi těmito variantami a nastíněny vhodné možnosti jejich použití. V závěrečných kapitolách práce jsou blíže specifikovány problémy a úskalí při stanovení daňového základu.

Hlavní přínos práce spočívá v analýze výpočtů a následném vyvození poznatků při určení daňového základu. V rámci práce je posuzována rovněž využitelnost cenové mapy pro stanovení daňového základu. Přínos praktické části práce lze rovněž spatřovat v analýze použitelnosti variant pro výpočet srovnávací daňové hodnoty.

Klíčová slova: směrná hodnota, znalecký posudek, kupní smlouva, daň, cenová mapa

ABSTRACT

The calculation and determination of the tax base of the tax on acquisition of realty is based on the comparative tax value. In the scope of this Bachelor thesis, different ways of the calculation and determination of the tax base are compared, namely using the guideline value and price coming from an expert evidence. Both methods are used to calculate the tax base and to assess the tax, while differences between both methods are being analyzed and suitable cases for their usage are outlined. The final chapters of the thesis closely specify issues of the determination of the tax base.

The main contribution of the thesis lies in the analysis of calculations and the following drawing of findings of determination of the tax base, The thesis also evaluates usage of price maps for the determination of the tax base. The contribution of the practical part can be seen in the practicability analysis of different ways of calculation of the comparative tax value.

Keywords: guideline value, expert evidence, purchase contract, tax, price map

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika.....	11
3 Literární rešerše	Chyba! Záložka není definována.
3.1 Charakteristika daňového systému	12
3.1.1 Daňový systém	12
3.1.2 Daňový systém České republiky.....	12
3.2 Přímé daně	14
3.2.1 Daň z příjmu fyzických osob	14
3.2.2 Daň z příjmu právnických osob	15
3.2.3 Majetkové daně	15
3.2.4 Ostatní přímé daně	15
3.3 Nepřímé daně	15
3.4 Majetkové daně	16
3.4.1 Daň z nemovitých věcí - charakteristika.....	17
3.4.2 Daň dědická - charakteristika.....	18
3.4.3 Daň darovací - charakteristika	19
3.4.4 Daň z převodu nemovitostí - charakteristika	19
3.5 Daň z nabytí nemovitých věcí	21
3.5.1 Obligatorní daňové prvky daně z nabytí nemovitých věcí.....	22
3.6 Oceňování nemovitostí.....	26
3.6.1 Metodologie oceňování.....	27
3.6.2 Tržní hodnota	29
3.7 Cenové mapy	30
3.8 Znalecký posudek.....	31
3.9 Směrná hodnota	33
3.10 Cenové údaje v katastru nemovitostí.....	34
4 Vlastní práce	36
4.1 Charakteristika města a okresu Most.....	36
4.1.1 Ekonomické subjekty a průmyslová infrastruktura.....	37
4.1.2 Demografické složení obyvatel okresu Most.....	37
4.1.3 Vybrané ukazatele nemovitostí	38
4.1.4 Charakteristika bydlení a příjmů obyvatel	41

4.1.5	Zaměstnanost obyvatelstva okresu Most	42
4.2	Cenová mapa města Mostu.....	43
5	Výsledky	46
5.1	Stanovení srovnávací daňové hodnoty dle směrné hodnoty	46
5.1.1	Výpočet směrné hodnoty bytové jednotky X.....	46
5.1.2	Výpočet směrné hodnoty podílu na pozemku	48
5.2	Stanovení hodnoty dle znaleckého posudku.....	50
6	Diskuse.....	53
6.1	Výpočet směrné hodnoty bytu X.....	53
6.2	Výpočet zjištěné ceny bytu X.....	54
6.3	Výpočet podle cenové mapy	55
7	Závěr.....	56
	Seznam použitých zdrojů	58
	Seznam tabulek	60
	Seznam obrázků	61
	Přílohy	63

1 Úvod

Daň z nabytí nemovitých věcí lze pokládat za specifickou daň, s níž se lidé setkávají spíše ojediněle. Na rozdíl od přímé daně, jako je daň z příjmu fyzických osob, kdy je touto daní zatížen téměř každý člověk v produktivním věku, dochází k zatížení daní z nabytí nemovitých věcí pouze při pořízení nemovitostí, kterými jsou stavby, pozemky nebo jednotky. Jedná se tedy o specifickou daňovou oblast, pro mnoho lidí nekonkrétní a složitou, s mnoha nejasnostmi a otázkami.

Je zcela zřejmé, že v této sféře se pohybují zejména specialisté, a to jak ze soukromé, tak i státní sféry. Mohou jimi být daňoví poradci, realitní makléři, účetní a na druhé straně zaměstnanci daňové správy, a to zejména finančních úřadů. Třetím pólem tohoto daňového trojúhelníku jsou pak budoucí, resp. noví majitelé nemovitostí.

Kromě výše uvedených stran se daňová oblast dotýká i zákonodárců, tedy poslanců a senátorů, územních samosprávných celků, kterými jsou obce i kraje a rovněž vrcholových úřadů v podobě ministerstev.

Převod nemovitostí je logicky provázán s dokumentací katastrálního úřadu, a v některých případech i se soudními znalci, při ocenění nemovitosti znaleckým posudkem. V minulých letech byl znalecký posudek nedílnou součástí daňového přiznání, po novele právní úpravy je přikládán jen ve zvláštních případech.

V rámci bakalářské práce budou v teoretické části charakterizovány základní daňové kategorie a blíže upřesněny jednotlivé prvky daňového systému od obecných po konkrétní, vztahující se k dani z nabytí nemovitých věcí. Dále bude provedena komparace stanovení daňového základu pro určení daně z nabytí nemovitých věcí, které může vycházet jednak ze směrné hodnoty, na druhé straně ze znaleckého posudku.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je popsat způsoby stanovení daňového základu pro určení daně z nabytí nemovitých věcí na základě směrné hodnoty a na základě znaleckého posudku. Dalším cílem je posouzení možnosti využít pro určení daně cenové mapy.

V rámci práce budou srovnány oba způsoby stanovení daňového základu a identifikován případ, kdy stanovený daňový základ nebo cena neodpovídá hodnotě věci. Zároveň bude analyzována možnost využití cenových údajů z katastru nemovitostí nebo cenových map pro daný účel, včetně dokumentace na příkladech z okresu Most.

2.2 Metodika

V teoretických východiscích bude formou literární rešerše z dostupné odborné literatury včetně legislativ, vztahující se k dané problematice, zpracována základní charakteristika zkoumané oblasti. V aplikační části bude formou matematického výpočtu stanoven základ daně z nabytí nemovitých věcí na modelovém příkladu z praxe, při využití současných aplikovaných způsobů stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí, a to pomocí směrné hodnoty a na základě znaleckého posudku. Následně bude provedena komparace obou použitých způsobů pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí.

3 Literární rešerše

3.1 Charakteristika daňového systému

3.1.1 Daňový systém

Daňový systém zahrnuje všechny daně, které jsou na daném území vybírány. Do tohoto systému samozřejmě spadají i vzájemné vztahy jednotlivých daní a rovněž jsou zde zařazena pravidla pro samotný výběr daní. Daně jsou zákonem stanovené platby do státního rozpočtu. Je pro ně příznačné, že jsou povinnou, ve většině případů pravidelně se opakující platbou, kterou jsou povinni daňoví poplatníci zaplatit.

Pro fungování daňového systému je nutno vytvořit schopnost výběru daní a s tím spojeného daňového výnosu, legislativní srozumitelnost, pružnost jednotlivých prvků, jednoduchost i transparentnost. Aby mohl být daňový systém považován za dobrý, musí splňovat i další požadavky, kterými je daňová spravedlivost za efektivnost.

Podstata daňového systému v konkrétní zemi je determinována mnoha faktory. Mezi ně řadíme zejména faktory ekonomické, kterými mohou být například hospodářský růst země či provázanost mezinárodního obchodu. Kromě ekonomických jsou neméně důležité i faktory politické, administrativní, historické a v současnosti zejména globalizace a mezinárodní propojení.

3.1.2 Daňový systém České republiky

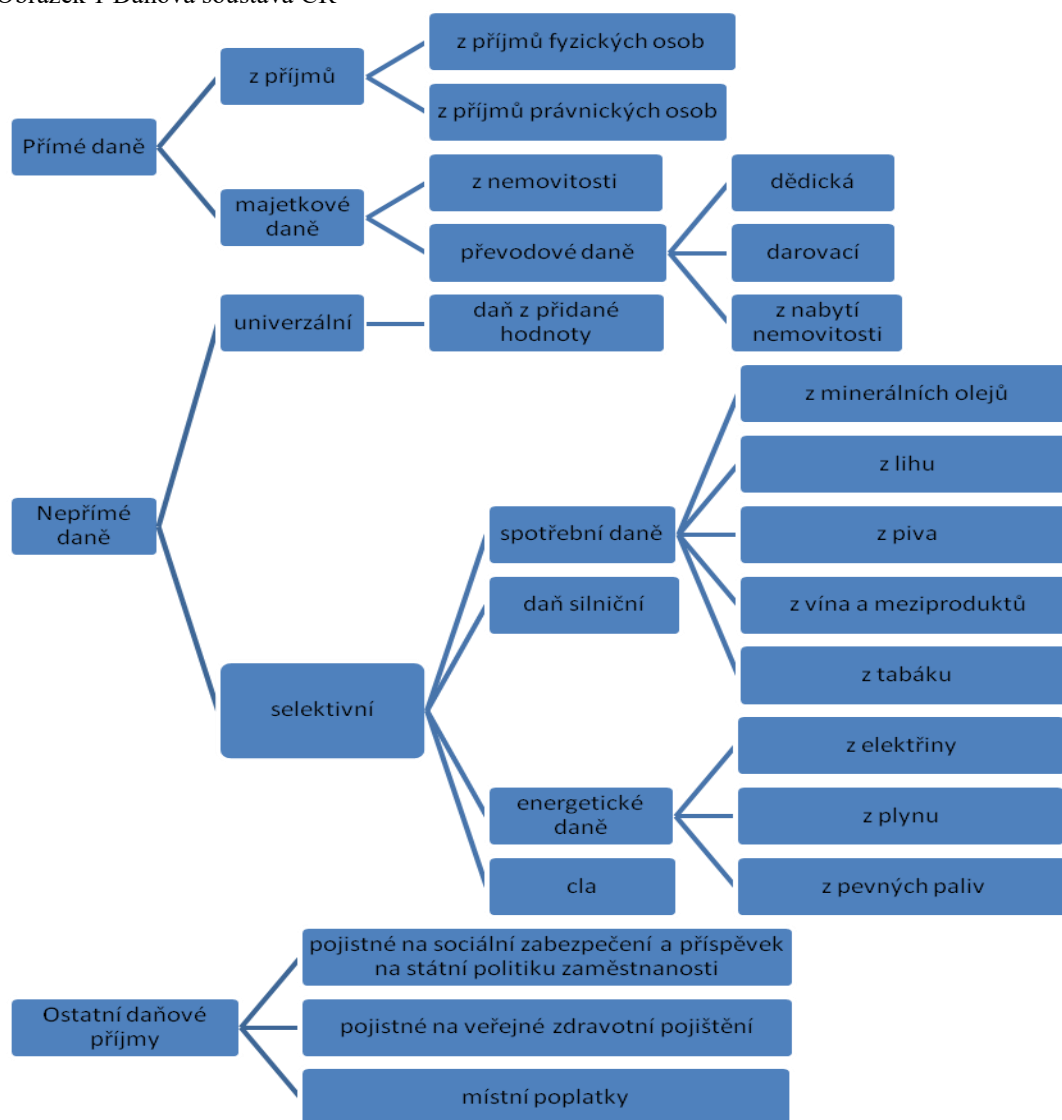
Daňový systém na území našeho státu se výrazně podobá daňovým systémům vyspělých evropských zemí. Je zcela logické, že zde nenalzáme významné odlišnosti, vzhledem k propojenosti jednotlivých ekonomik, vyplývající zejména z historického vývoje a dnes též s ohledem na členství naší země v Evropské unii.

V České republice postihuje stávající daňová soustava zdaněním příjmy, spotřebu a majetek nebo nabytí majetku. Postihovanými příjmy mohou být příjmy jak peněžní, tak i nepeněžní, které plynou z činnosti nebo z nakládání s majetkem.

Při zdaňování spotřeby se jedná o konečnou spotřebu zboží a služeb, tedy v okamžiku jejich nákupu pro konečné užití. Zdaněním je postihován zejména nemovitý majetek, nacházející se ve vlastnictví, resp. držbě různých subjektů a který je na území našeho státu. V případě nabytí majetku se zdaněním postihuje jak nabytí nemovitého majetku tak i movitého (Peková, 1997).

Daňový systém České republiky zahrnuje přímé a nepřímé daně, které se od sebe liší podle způsobu uložení daně (obr. 1). Přímými daněmi je zatěžován důchod poplatníka a je pro ně charakteristické, že subjektem daně je poplatník. Oproti tomu u nepřímých daní není důchod poplatníka zatěžován a daňovým subjektem je plátc.

Obrázek 1 Daňová soustava ČR



Zdroj: Vlastní práce autora

Daně je možné členit podle dalších hledisek, a to např. dle objektu daně, dle daňového určení, dle vztahu k poplatníkovi. V mezinárodním srovnání bývá využívána klasifikace OECD, vyznačující se rozdělením daní do šesti hlavních skupin (včetně podskupin).

Správce daní jsou zejména daňové orgány, v našich podmínkách finanční úřady a celní úřady. Komunikaci s daňovými poplatníky probíhala v minulosti v analogové podobě, s ohledem na rozvoj technologií přistupují již správci daní k elektronizaci svých služeb. Díky rychlému a výraznému rozvoji informačních a komunikačních technologií mohou daňové správy zpracovávat miliony daňových transakcí i přijímat data od třetích stran. Lze předpokládat, že kromě zavedeného systému daní mohou být v budoucnu daně uvaleny i na oblast elektronických služeb¹. Významný vliv na způsob výběru daní má samozřejmě i členství našeho státu v Evropské unii. Daňová správa ČR je členem Evropské organizace daňových správ (IOTA).

3.2 Přímé daně

3.2.1 Daň z příjmu fyzických osob

Primární přímou daní je daň z příjmu fyzických osob. V českém daňovém systému byla od roku 2008 zavedena jednotná sazba pro daň z příjmů fyzických osob (ve výši 15 %). Mezi lety 2005 až 2008 bylo u nás zavedeno společné zdanění manželů, které bylo od zdaňovacího období 2008 zrušeno. Z důvodu kompenzace došlo ke zvýšení vybraných slev na dani a zvýšení daňového zvýhodnění na vyživované děti.

1 INTRA-EUROPEAN ORGANISATION OF TAX ADMINISTRATIONS. Evropská organizace daňových správ (IOTA). Online. Dostupné z: <https://www.iota-tax.org/event/tax-returns-pre-filled-and-implicit-existing-methods-and-perspectives>

3.2.2 Daň z příjmu právnických osob

Dalším druhem přímé daně je daň z příjmu právnických osob. U této daně je daňová sazba stanovena ve výši 19 % (od roku 2010). V roce 2009 činila výše sazby 20 %.

3.2.3 Majetkové daně

Majetkové daně zahrnovaly do roku 2013 darovací daň, dědickou daň a daň z převodu nemovitostí. Těmito daněmi byl zdaňován majetek ve vlastnictví (držbě) a to nemovitý, nabytý darem nebo děděním, a to jak movitý, tak i nemovitý, případně též majetek prodávaný, a to u nemovitostí, který je zatížen sazbou 4%.

V případě daně z nemovitých věcí jsou zatíženy pozemky a stavby, kdy u pozemků vychází základ daně z výměry pozemku anebo ceny pozemku. U staveb se pro základ daně používá jejich zastavěná plocha, přičemž sazba daně je odvislá od druhu a též způsobu využití stavby. Pro daň z nemovitých věcí je příznačné zdaňovací období - kalendářní rok.

Od roku 2014 je v našem daňovém systému zavedena daň z nabytí nemovitých věcí, která nahradila daň z převodu nemovitostí. Daňový odvod (povinnost zdanit) z daru nebo dědictví je zakomponován do daně z příjmu fyzických osob.

3.2.4 Ostatní přímé daně

Silniční daní zatěžuje stát vozidla používána nebo určena k podnikání.

Zákonem je stanoven též zvláštní poplatek za užívání dálnic, a to časové zpoplatnění (dálniční kupony) a výkonové zpoplatnění (mýtné).

Legislativou je rovněž stanovena celá řada správních a místních poplatků.

3.3 Nepřímé daně

Dani z přidané hodnoty (DPH) podléhá většina zdanitelného plnění v tuzemsku a rovněž zboží, dovezené z ostatních států. V současné době je základní

sazba DPH stanovena ve výši 21 %, první snížená sazba DPH ve výši 15 % a druhá snížená sazba DPH ve výši 10%. Základní sazbě daně podléhá většina zboží a služeb. Z důvodu nižší daňové zátěže vybraných komodit jsou do snížené sazby zařazeny např. potraviny, léky, sběr a přeprava komunálního odpadu nebo též dodávky tepla. Do druhé snížené sazby daně jsou řazeny např. tištěné knihy, kojenecká výživa a potraviny pro malé děti.

Spotřební daně, akcízy, jsou dalšími z nepřímých daní, neboť tyto jsou odváděny ze spotřebovaných komodit. Mezi ně řadíme daň z minerálních olejů, lihu, piva, vína a meziproduktů a tabáku a tabákových výrobků.

Obdobný charakter jako spotřební daně mají **daně ekologické**, kterými jsou daň z pevných paliv, daň z plynu a daň z elektřiny.

Cla patří mezi historicky nejstarší státem vybírané daně. Po vstupu do EU jsou jednotné celní sazby v rámci členských států Evropské unie, a to zejména na společný hospodářský prostor a trh.

Ostatními nepřímými daněmi mohou být různé poplatky, např. za znečištění vzduchu či vody.

3.4 Majetkové daně

Majetkové daně náleží mezi nejdéle využívané typy daní (Peková, 1997). Na rozdíl od ostatních daní nemají významný finanční přínos pro veřejné rozpočty, neboť tvoří řádově pouze procenta příjmů, avšak lze o nich říci, že jsou zavedeny a využívány zejména z důvodu dlouhodobě stabilního výnosu.

Mezi majetkové daně patří:

- Daň dědická,
- Daň darovací
- Daň z nemovitých věcí

Zároveň do této skupiny daní náležela do 31. 12. 2013 daň z převodu nemovitostí, která byla nahrazena od 1. 1. 2014 daní z nabytí nemovitých věcí.

Pro majetkové daně je společná zejména jejich obdobná konstrukce.

Při zdanění vlastnictví (držby) má poplatník každoroční daňovou povinnost. Do 31. 12. 2013 vznikala, u majetkových daní, při bezplatném nabytí do majetku nebo jeho prodeji, daňová povinnost jednorázově.

3.4.1 Daň z nemovitých věcí - charakteristika

Jedná se o daň z nemovitých věcí, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Legislativně je tato oblast upravena zákonem č. 338/1992 Sb., České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí.

Obligatořními prvky daně jsou:

- Poplatník daně
- Předmět daně
- Základ daně
- U daně z pozemku je:
 - Poplatníkem ve většině případů je vlastník pozemku.
 - Předmětem daně pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.
 - Základem daně je odlišný u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, kdy pro tyto pozemky je to „*cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona*“². Oproti tomu u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je základem daně „*cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč³*“. U ostatních pozemků je základem daně „*skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období*“⁴

U daně ze staveb a jednotek je:

² § 5 zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí

³ § 5 zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí

⁴ § 5 zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí

- Poplatníkem ve většině případů je vlastník zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky.
- Předmětem daně ze staveb a jednotek je
 - a) *zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná*
 1. *budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,*
 2. *inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,*
 - b) *zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná⁵*
 - *Základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.*

V § 10 zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí je upraven základ daně ze staveb a jednotek u jednotky, kdy je uvedeno, že tímto je *“upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy zdanitelné jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená koeficientem⁶“*.

3.4.2 Daň dědická - charakteristika

Daňovými prvky daně dědické jsou:

- Poplatník daně - dědic, jenž ze závěti nebo ze zákona nebo z obou těchto důvodů nabytí dědictví
- Předmět daně - nabytí majetku děděním. Majetkem je v tomto případě věc movitá (věci materiální povahy, cenné papíry, peněžní prostředky, pohledávky, majetková práva a jiné majetkové hodnoty) a též věc nemovitá (byty, nebytové prostory),
- Základ daně vychází u ceny majetku nabytého jednotlivým dědicem, která se snižuje o prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přešly, o cenu majetku osvobozeného od této daně a o odměny a výdaje notáře (v dědickém řízení).

⁵ § 7 zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí

⁶ § 10 zákona č. 338/1992 Sb. České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí

- Cena majetku nabytého děděním - je cena stanovená podle zvláštního předpisu⁷ platná ke dni smrti zůstavitele.

3.4.3 Daň darovací - charakteristika

Obligatorními daňovými prvky daně darovací jsou:

- Poplatník, kterým je nabyvatel (při darování v tuzemsku) a při darování do ciziny dárce.
- Předmět daně - bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu (vyjma dědictví při smrti zůstavitele).
- Majetkem se pro tuto daň myslí movitý a nemovitý majetek a rovněž jiný majtkový prospěch
- Základ daně tvoří cena majetku, která však může být snížena o prokázané dluhy, k tomuto majetku se vážící, o cenu majetku osvobozeného od daně a rovněž o clo a daně placené při dovozu (při daru z ciziny).

Dani z nabytí nemovitých věcí se věnuje následující samostatná část.

3.4.4 Daň z převodu nemovitostí - charakteristika

Obligatorními daňovými prvky daně z převodu nemovitostí jsou:

- Poplatník, kterým je převodce, tj. prodávající. Nabyvatel se může stát poplatníkem pouze v případě, pokud nabyde nemovitost výkonem rozhodnutí, konkursem, vydržením nebo je-li zřízeno věcné břemeno či poskytnuto jiné plnění.
- Předmětem daně je ve většině případů úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Jedná-li se však o tzv. smíšenou smlouvu, kdy jde částečně o převod bezúplatný (dar) a částečně o převod úplatný (určité protiplnění - doživotní užívání nemovitostí), zdaňuje se pouze část odpovídající poskytnuté protihodnotě.
- Základem daně je:

⁷ Pozn. autora: Zvláštním předpisem je zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

- a) „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
- b) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
- c) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva anebo v souvislosti s postoupením pohledávky,
- d) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě cena dosažená vydražením nebo předražkem,
- e) cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku,
- f) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem,
- g) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, rozdíl cen uvedených v písmenu a) před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- h) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku,
- i) v případě vyvlastnění náhrada za vyvlastnění stanovená pravomocným rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení nebo v řízení před soudem,
- j) v případě prodeje nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkursu nebo při oddlužení cena dosažená prodejem nemovitosti,
- k) v případě zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti, nebude-li hodnota nemovitosti určena posudkem znalce, hodnota určená obecně uznávaným nezávislým odborníkem za využití obecně uznávaných standardů a zásad oceňování ne déle než 6 měsíců před splacením vkladu nebo reálná

hodnota vykázaná v účetní závěrce za předcházející účetní období před valnou hromadou rozhodující o vkladu, pokud byla ověřena auditorem bez výhrad, rozhodne-li tak statutární orgán podle obchodního zákoníku,

(2) Nelze-li cenu nebo hodnotu nemovitosti stanovit způsobem uvedeným v předchozích odstavcích, základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“⁸.

Ve stávajícím daňovém systému ČR se již daň z převodu nemovitosti nevyskytuje, neboť byla nahrazena daní z nabytí nemovitých věcí, jak je upřesněno v další části. Daň z převodu nemovitostí se v našem daňovém systému vyskytovala ode dne 1. 1. 1993 do 31. 12. 2013.

3.5 Daň z nabytí nemovitých věcí

Oblast daně z nabytí nemovitých věcí je legislativně upravena zejména v zákonném opatření Senátu Parlamentu ČR dne 9. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí⁹ - zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „Zákonné opatření“). Zákonným opatřením byla s účinností k 1. 1. 2014 v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů zrušena daň z převodu nemovitostí a byla nahrazena novou daní - daní z nabytí nemovitých věcí.

V návaznosti na potřebu novelizovat Zákonné opatření byl dne 5. srpna 2016 vyhlášen ve Sbírce zákonů zákon č. 254/2016, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Tato novela (dále jen „Novela zákonného opatření“) nabývá účinnosti dnem 1. 11. 2016¹⁰.

⁸Zákon č. [357/1992 Sb.](#), o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

⁹ Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. ze dne 9. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. Částka č. 132/2013 Sbírky zákonů. Strana částky: 5982. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>. [Online 2016_08_01]

¹⁰ Ministerstvo financí ČR. Informace k novele zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Online [2016_09_15]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

Jak uvádí ministerstvo financí, „změny zakotvené v novele se budou týkat až případů, kdy k nabytí vlastnického práva k nemovité věci dojde od 1. 11. 2016“.

3.5.1 Obligatorní daňové prvky daně z nabytí nemovitých věcí

Daňové prvky u daně z nabytí nemovitých věcí jsou s ohledem na výše uvedené v následující části rozpracovány ve vztahu k aktuálnímu Zákonnému opatření a zároveň i Novele zákonného opatření.

Poplatník daně

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je, dle Zákonného opatření,

- „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.“

Dle Novely zákonného opatření bude **poplatníkem daně** z nabytí nemovitých věcí **vždy nabyvatel**. Došlo tedy ke sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí, a to v jediné osobě - osobě nabyvatele.

Tabulka 1 Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí - příklad

Příklad z praxe:
Osoba A prodává osobě B na základě kupní smlouvy garáž za kupní cenu 30 000,- Kč. V kupní smlouvě není uvedeno, kdo je poplatníkem daně.
Stav do 30. 10. 2016: Poplatníkem daně je prodávající, neboť ve smlouvě není žádné ujednání ohledně osoby poplatníka. A nabyvatel byl ručitelem daně. Pokud by bylo smluvně dojednáno a ve smlouvě upraveno, že poplatníkem je nabyvatel, tak byla poplatníkem tato osoba a správce daně jí vyměřil daň.
Stav od 1. 11. 2016: Poplatníkem je výhradně nabyvatel nemovité věci. Pokud si účastníci smluvně dohodnou, že poplatníkem je převodce, musí tento podat daňové přiznání jménem nabyvatele (na základě plné moci) a daň se hradí na osobní daňový účet nabyvatele.

Zdroj: Daňová správa, vlastní zpracování

Předmět daně

Dle Zákonného opatření je předmětem daně úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci (pozemku, stavby, částí inženýrské sítě nebo jednotky na území ČR, právo stavby nebo spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Předmětem daně je rovněž nabytí vlastnického práva k nemovité věci, na základě zajišťovacího převodu práva nebo úplatného postoupení pohledávky zajištěné zajišťovacím převodem práva.

Dle Novely zákonného opatření podléhá zdanění, a je tedy předmětem daně, pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona¹¹, která je částí inženýrské sítě, nebo nabytí spoluvlastnického podílu na takové budově. Je tedy zúžen předmět daně, kdy zdanění nově nepodléhá nabytí těch částí inženýrských sítí, které nejsou budovou podle katastrálního zákona (např. nabytí vodovodního a kanalizačního potrubí).

Novelou zákonného opatření došlo naopak k rozšíření předmětu daně, a to v tom smyslu, že za nabytí vlastnického práva k nemovité věci, podléhajícímu zdanění se považuje i prodloužení doby, na kterou je právo stavby zřízeno.

Změna vyplývající z Novely zákonného opatření se vztahuje i k vynětí z předmětu daně, neboť nově se vynětí netýká případů nabytí vlastnického práva k nemovité věci při převodu jmění na společníka¹².

Základ daně

Základem daně je dle § 10 Zákonného opatření nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Z dalších ustanovení Zákonného opatření vyplývá, že uznatelným výdajem je odměna a náklady zaplacené znalci při splnění předepsaných podmínek:

- výdaje jsou uplatněny v daňovém přiznání (tvrzení) nebo dodatečném daňovém přiznání (tvrzení),

¹¹ Pozn.: Upraveno v ustanovení § 2 písm. l zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí)

¹²V případech převodu jmění na společníka, podle § 337 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, je-li v majetku obchodní společnosti nebo družstva nemovitá věc, je nabytí vlastnického práva k této nemovité věci nově předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

- znalecký posudek musí být doložen v příloze daňového přiznání,
- výdaje jsou již před uplatněním v daňovém přiznání zaplacený znalci poplatníkem,
- výdaje jsou průkazné a ověřitelné.

Nabývací hodnota vychází a stanovuje se ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, přičemž nabývací hodnotou je myšlena jedna ze čtyř typů nabývací hodnoty:

- sjednaná cena,
- srovnávací daňová hodnota,
- zjištěná cena,
- zvláštní cena.

Nabývací hodnotou je tedy vždy jedna z uvedených cen (hodnot), a to při splnění následujících podmínek.

Nabývací hodnotou je:

- sjednaná cena, a to tehdy je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, nebo stanoví-li Zákonné opatření, že nabývací hodnotou je výlučně sjednaná cena.
- srovnávací daňová hodnota, je-li vyšší než sjednaná cena.
- zjištěná cena,

Sjednaná cena - úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci. Ve sjednané ceně jsou zahrnuta veškerá penězi ocenitelná protiplnění, tj. i nepeněžité plnění. Sjednaná cena může být někdy výlučně nabývací hodnotou, avšak ve většinou se porovnává se srovnávací daňovou hodnotou.

Srovnávací daňová hodnota - částka odpovídající 75 % směrné hodnoty¹³ nebo zjištěné ceny. (Pro určení srovnávací daňové hodnoty se vždy použije

¹³ V § 15 zákonného opatření je upraveno, u kterých nemovitých věcí lze směrnou hodnotu určit. Postup výpočtu dán prováděcí vyhláškou MF k zákonnému opatření č. 419/2013 Sb.

zjištěná cena, a to tehdy, neposkytne-li poplatník údaje o nemovité věci nutné k určení směrné hodnoty, nebo nelze-li určit směrnou hodnotu).

K určení srovnávací daňové hodnoty v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k více nemovitým věcem, jejichž spoluvlastníci jsou totožní, se souhrn hodnot všech podílů spoluvlastníka na nemovitých věcech po vypořádání a před vypořádáním určí buď použitím zjištěné ceny, nebo použitím směrné hodnoty.

Směrná hodnota, je prvkem, který vychází z cen nemovitých věcí v tom daném místě a ve srovnatelném časovém období. Při určení směrné hodnoty se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci. Jiné to je u zemědělského a lesního pozemku, kdy u zemědělského směrná hodnota vychází výlučně z ceny určené podle bonitovaných půdně ekologických jednotek a u lesního ze základní ceny určené podle souborů lesních typů, pokud tyto pozemky nejsou zastavěny, nebo netvoří funkční celek se stavbou nebo jednotkou, nebo nejsou územním plánem nebo regulačním plánem předpokládány k jinému využití a nejsou na základě vydaného rozhodnutí nebo souhlasu podle stavebního zákona určeny k zastavění.

Je třeba zdůraznit, že poplatník sám si směrnou hodnotu nevypočítává, pouze v daňovém přiznání uvádí údaje nezbytné pro její výpočet. Ten pak provede správce daně.

Zjištěná cena se použije pro nabývací hodnotu v případech, kdy není možné cenu nemovité věci stanovit jiným způsobem nebo kdy to Zákonem opatření stanoví.

Zvláštní cena se použije tehdy, kdy to výslovně Zákonem opatření uvádí. Jedná se o ty případy, při nichž je možné pro daňové řízení využít cenu stanovenou pro jiný účel. Tímto účelem může být soudní nebo správní řízení, exekuce apod.

Pro nabývací hodnotu platí, že se určuje vždy k datu, k němuž se posuzují i ostatní prvky daňové právního vztahu, což značí k datu nabytí vlastnického práva k nemovité věci.

V Novele zákonného opatření došlo i ke změnám vztahujícím se k základu daně. Jedná se například o určení základu daně v případě směny nemovitých věcí.

V tomto případě, při určení sjednané ceny za nabývanou nemovitou věc, se nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci a pro stanovení sjednané ceny se vychází pouze z případného doplatku nebo jiného poskytnuté plnění¹⁴.

V případě směny nemovitých věcí je srovnávací daňovou hodnotou částka odpovídající 100% směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Pokud je ale nabývací hodnotou výlučně sjednaná cena, je její součástí i hodnota pozbývané nemovité věci, nebo její část.

Novela zákonného opatření rozšiřuje možnosti použití směrné hodnoty na nabytí vlastnického práva k pozemku, na kterém není trvalý porost. Výjimkou jsou případy náletových dřevin a též živého plotu. Zároveň zde není zřízena stavba s výjimkou oplocení nebo zpevněné plochy do výměry 25 m² a pozemku není zřízeno právo stavby.

Další změna se vyskytuje u zjištěné ceny v případě nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. Je-li toto nabýváno, a jeho součástí je nemovitá věc, má nabývací cena charakter zjištěné ceny. Jsou-li do ní započteny dluhy převzaté nabyvatelem, musí se pro účely určení základu daně udávat nově zjištěná cena bez započtení těchto dluhů.

3.6 Oceňování nemovitostí

Základním pojmem pro oceňování je hodnota. Tento pojem je mnohovýznamový a značí cosi cenného. Hodnota je základní kategorií pro hodnocení různých lidských aktivit (Seják & kolektiv, 1999, str. 39). Tržní principy staví oceňování majetku mezi základní kameny fungování tržní ekonomiky. Existuje více metod oceňování, mezi jinými klasické metody porovnávací, výnosové a nákladové a tzv. moderní metody, které klasické rozšiřují (Ort, 2013, str. 8).

¹⁴Ministerstvo financí ČR. Informace k novele zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Online [2016_09_15]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

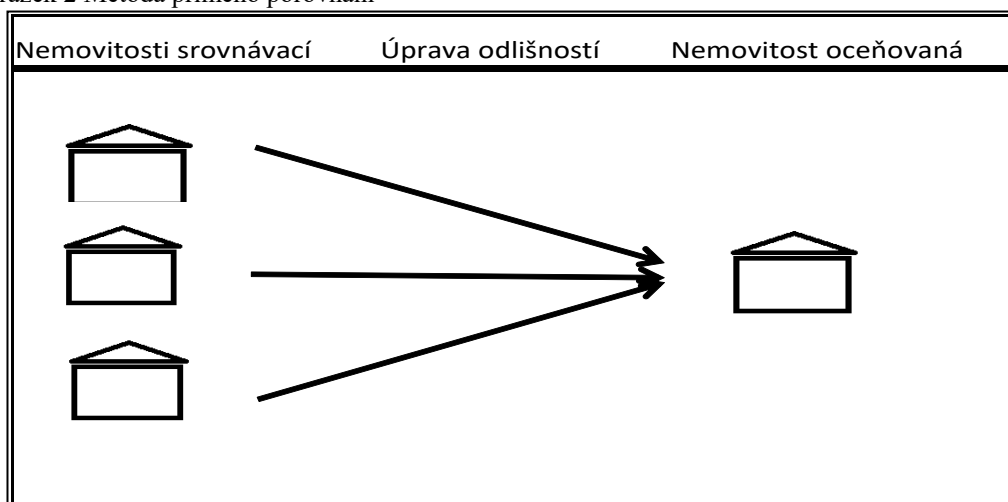
3.6.1 Metodologie oceňování

Základními metodami pro oceňování nemovitostí jsou porovnávací metody, metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti, metoda zjištění věcné hodnoty, metoda výnosové hodnoty, metoda rentního oceňování, metoda zjištění obvyklé ceny prostým, resp. váženým průměrem, indexové metody, oceňování podle účetní hodnoty a metoda zbytku.

Porovnávací, označované též jako komparační, resp. srovnávací metody vychází přímo z porovnání prodeje obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. U této metody se jedná o porovnání přímé, kdy se porovnává prodávaná a oceňovaná nemovitost nebo se používá porovnání nepřímé, kdy je k dispozici soubor dat o prodávaných nemovitostech a jejich cenám a tento se zpracovává na průměrnou, základní, standardní nemovitost (tzv. etalon). S etalonem je poté povolána oceňovaná nemovitost. Tento druhý způsob se využívá pro opakované použití již jednou zpracovaných údajů (Bradáč & kol., 2008, str. 53).

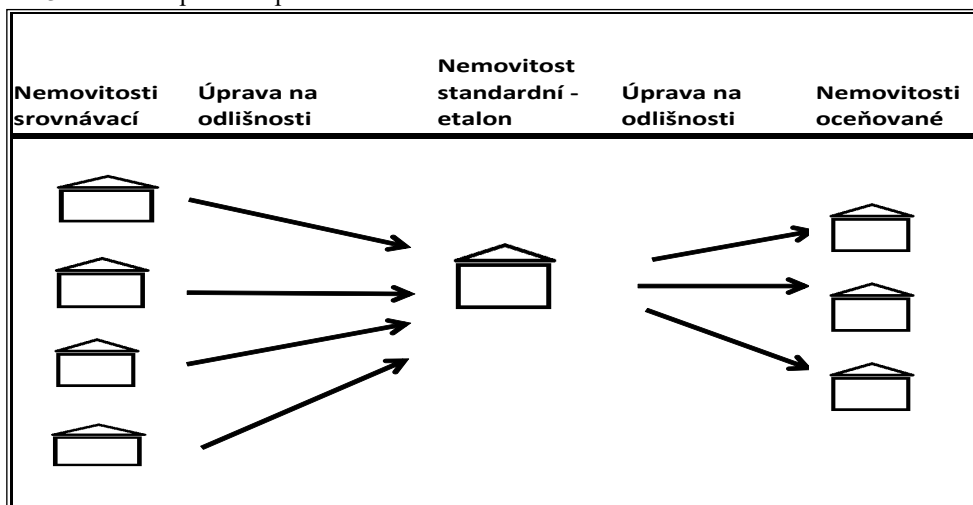
Obě metody jsou zachyceny na obrázku č. 2 a č. 3.

Obrázek 2 Metoda přímého porovnání



Zdroj: vlastní práce autora dle Bradáč a kol.

Obrázek 3 Metoda nepřímého porovnání



Zdroj: vlastní práce autora dle Bradáč a kol.

Další metodou, užívanou pro oceňování nemovitostí je **metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny** s využitím koeficientu prodejnosti. Tato metoda využívá realizované prodeje stejných věcí, přičemž zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou, kdy se získaný koeficientem násobí časová cena oceňované věci.

Obrázek 4 Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti

Nemovitosti srovnávací	Koeficienty prodejnosti $KP_i = CP_i / CČ_i$	Průměrný koeficient prodejnosti	nemovitost oceňovaná
	KP1	KP	$COB = CČ \times KP$
	KP2		
	KP3		
	KP4		
CP - cena prodejní CČ - cena časová			

Zdroj: vlastní práce autora dle Bradáč a kol.

Metoda zjištění věcné hodnoty (jinak též nákladová) vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, přičemž u staveb se reprodukční cena snižuje o opotřebení.

K výpočtu opotřebení se užívají klasické metody výpočtu, jako metoda lineární, Kusýnova metoda, metoda Kusýn - Rottinger, Rossova metoda, metoda kvadratická, metoda sedmikvadratická, metoda lineární se zbytkem a metoda logaritmická. Všechny tyto metody kalkulují s tím, že se stavba znehodnocuje jako celek bez odlišností, že všechny stavební konstrukce mají v daném okamžiku stejné opotřebení případně, že minimálně výsledná hodnota opotřebení vyjadřuje jakýsi průměr opotřebení všech konstrukcí.

Kromě klasických metod bývají využívány i metody analytické, které využívají možnosti opotřebení jako váženého průměru opotřebení všech konstrukčních prvků a vybavení. Analytická metoda je zavedena v tuzemsku legislativně, a to v cenovém předpisu, a do současné doby je využívána jako alternativa metody lineární (Bradáč & kol., 2008, str. 229).

Metoda výnosové hodnoty je postavena na ziscích, které může vlastnictví nemovitosti v budoucnu, v případě jejího pronajmutí, vlastníkovvi přinášet. Budoucí zisky se odúročením převádějí na současnou hodnotu a sčítají se. Dochází tak k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti s případnými zisky. Výsledná míra kapitalizace se tedy zjišťuje nejvhodněji porovnáním výnosů obdobných nemovitostí s jejich cenou.

Dalšími metodami jsou metoda rentního oceňování, metoda zjištění obvyklé ceny prostým, váženým průměrem, oceňování podle účetní hodnoty, indexové metody a metoda zbytku (Bradáč & kol., 2008).

3.6.2 Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty vychází ze stávajícího znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS), Evropských oceňovacích standardů (EVS) a Profesionálních standardů RICS. Dle této definice je tržní hodnotou „*odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.* (www.vše.iom.)“

Aby mohla tržní hodnota existovat, musí existovat fungující volný trh. Tržní hodnota reaguje na chování širšího počtu účastníků volného trhu a to na takové cenotvorné faktory a vlivy, které vychází z tržního prostředí.

Ocenění, která vedou k tržní hodnotě, vychází z nejpravděpodobnějšího a nejlepšího využití nemovitostí. Zároveň je podmínkou, aby v rámci tohoto ocenění byl proveden odpovídající a dostatečný průzkum trhu a aby postupy, které jsou při tomto ocenění použity, počítaly se všemi variantami pravděpodobného chování a uvažování kvalifikovaných účastníků v tom daném tržním segmentu.

3.7 Cenové mapy

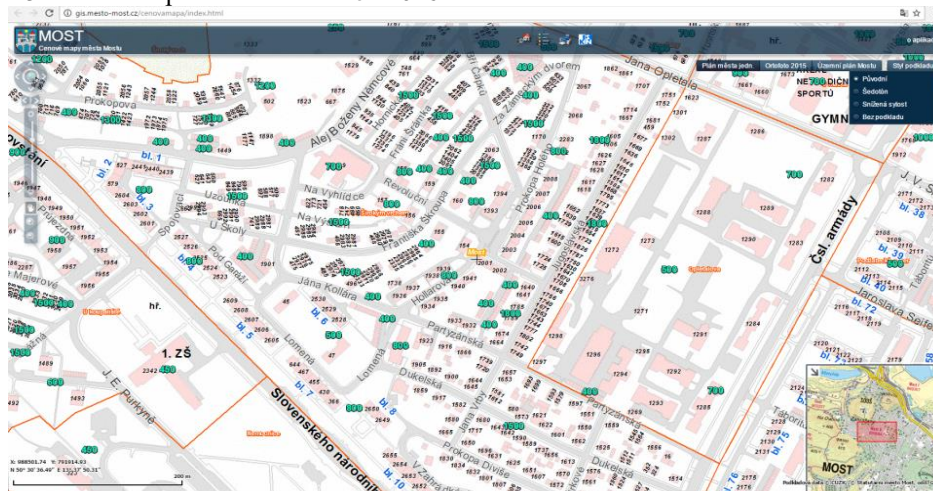
Důležitým podkladem pro cenové porovnání jsou cenové mapy pozemků. Vzhledem k tomu, že by měly být zpracovány na základě skutečně dosahovaných cen v daném místě, měly by být dobrým vodítkem pro stanovení ceny pozemků. Význam vytvoření cenových map spočívá v náhradě cen stavebních pozemků, které bývají zjišťovány dle platného cenového předpisu, cenami, sjednanými v dané obci na trhu stavebních pozemků nebo cenami zjištěnými na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v obci nebo srovnatelných obcích. Smysl tvorby těchto map lze spatřovat v postupném přibližování se cenám stavebních pozemků, které jsou sjednávány na trhu (MF ČR, 1998).

Jak uvádí Bradáč (Bradáč & kol., 2008, str. 421), „*cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků*“. Cenová mapa se vytváří ze souhrnu dat o realizovaných převodech vlastnictví pozemku v určité konkrétní oblasti (místě). Tyto údaje jsou zpracovány a do mapy vyneseny, přičemž obec bývá rozčleněna do zón. Zóny se odlišují svým charakterem (účelem), jako např. obytná zóna, občanská vybavenost, komerční zóny, dopravní infrastruktura apod. Podrobnost cenových map bývá různě odstupňována.

Cenová mapa stavebních pozemků na daném území bývá obvykle zpracována do obecně závazných předpisů, například obecně závazných vyhlášek obce.

Názorný příklad cenové mapy je v následujícím obrázku č. 5.

Obrázek 5 Cenová mapa města Most - rok 2016



Zdroj: Statutární město Most. Dostupné z: <http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html>

V cenových mapách se do každé jednotlivé zóny vynáší základní ceny, v tuzemsku se aktuálně aplikuje dotiskem do katastrálních map o měřítku 1:5000 a podrobnějším (grafická část cenové mapy). Aby byla cenová mapa považována za objektivní, je předpokladem dlouhodobá stabilita trhu nemovitostí, přičemž za minimální období je považováno deset let (Bradáč & kol., 2008).

Cenové mapy obsahují kromě grafické části i část textovou. Ta zahrnuje popis zpracování cenové mapy, charakteristiku obce a analýzy místního trhu s nemovitostmi.

3.8 Znalecký posudek

Znalecký posudek je listinou, zachycující odborné vyjádření k určité skutečnosti. Nejběžněji se užívá při oceňování věcí, a to jak movitých, tak i nemovitých.

V případě nemovitého majetku je jej třeba nechat vyhotovit při jeho převodu, kterým může být prodej, darování nebo dědění. A dále například v rámci soudního sporu, kdy jeho předmětem je nemovitost a též při vyrovnání společného jmění manželů. V rámci obchodních operací je pak znalecký posudek využíván při

exekucích nemovitostí, v rámci konkurzu a vyrovnání v případě úpadku společnosti i při dražbě majetku (MF ČR, 2014)¹⁵.

Znalecký posudek se rovněž vyhotovuje pro potřeby správce daně, tedy finančního úřadu, při prodeji nemovité věci. Novou právní úpravou daně z nabytí nemovitých věcí, platnou od 1. 1. 2014, se zúžil rozsah případů, kdy je povinnost předkládat znalecký posudek o ceně nemovité věci. V případech nejběžněji prodávaných nemovitých věcí, jako jsou rodinné domy, byty, garáže, chaty, není nezbytně nutné znalecký posudek přikládat pro účely stanovení základu daně, ale je možné zvolit ocenění tzv. směrnou hodnotou. V těchto případech poplatník uvede do příloh daňového přiznání údaje, na základě kterých správce daně vypočte směrnou hodnotu. Případy, kdy může poplatník takto postupovat, jsou uvedeny v § 15 Zákonného opatření.

V případě, že je znalecký posudek vyžadován, a je povinnou přílohou daňového přiznání, má poplatník možnost si snížit základ daně, přímo uvedením v daňovém přiznání, o odměnu a náklady znalci za vypracování znaleckého posudku. Jedná se o tzv. uznatelný výdaj.

Správce daně pak určí srovnávací daňovou hodnotu z ceny zjištěné.

Tabulka 2 Nabývací hodnota a stanovení základu daně

Příklad z praxe:
Osoba A prodává osobě B na základě kupní smlouvy garáž za kupní cenu 30 000,- Kč. Zjištěná cena garáže (na základě znaleckého posudku) je 44 000 Kč. Znalec vyhodnotil svou odměnu a náklady za znalecký posudek na částku 2 000 Kč.
Poplatník uvede do daňového přiznání pro určení srovnávací daňové hodnoty zjištěnou cenu a v příloze daňového přiznání doloží znalecký posudek. Srovnávací daňová hodnota se určuje ve výši 75% zjištěné ceny, tedy v částce 33 000 Kč. Tato hodnota, neboť je vyšší než cena sjednaná, je nabývací hodnotou.
Náklady vynaložené na odměnu znalce a na znalecký posudek se uvádí do daňového přiznání jako uznatelný výdaj. O tuto částku (2 000,- Kč) se snižuje nabývací hodnota.
Výpočet základu daně = 33 000 Kč – 2 000 Kč = 31 000 Kč

Zdroj: Daňová správa, vlastní zpracování

¹⁵Ministerstvo financí České republiky. Daňová správa. *Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí - 2*. [online][cit. 3. 12. 2016]. Dostupné z: www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/FAQ_DNNV_280114_2.pdf

3.9 Směrná hodnota

Nemovité věci, při jejichž prodeji, tedy jejich úplatném převodu, je možné uplatnit při podání daňového přiznání správci daně, jsou zejména:

- rodinné domy,
- byty,
- chalupy, chaty a jiné objekty, určené pro rekreaci,
- garáže,
- pozemky, které tvoří s uvedenými stavbami funkční celek nebo které jsou součástí uvedené stavby.

Poplatník si v rámci daňového přiznání zvolí, že pro určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu a sám si v daňovém přiznání vyčíslí zálohu ve výši 4% sjednané ceny. Na základě těchto údajů vypočítá správce daně (finanční úřad) směrnou hodnotu, z níž vypočítá daň. Údaje o vyměření daně uvede správce daně v platebním výměru, který zašle poplatníkovi.

Pokud poplatník nesouhlasí s takovýmto vyměřením daně, může podat proti němu odvolání. Důvodem pro odvolání není však skutečnost, že poplatník nesouhlasí s výší daně, neboť se domnívá, že při předložení znaleckého posudku by tato byla nižší. Jestli však ještě před vyměřením daně poplatník doplní řízení a doloží znalecký posudek, může správce daně jeho žádost akceptovat a vyměřit daň z ceny zjištěné. Po vyměření daně, kdy byla pro určení srovnávací hodnoty použita směrná hodnota, nelze podat dodatečné daňové přiznání na nižší daň¹⁶.

Směrná hodnota vychází dle § 15 Zákonného opatření z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc. Zároveň se přihlíží ke srovnatelnému časovému období a zohledňují se další aspekty nemovitosti, kterými jsou její druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry.

Pokud nemovitá věc neodpovídá svou kvalitou cenám nemovitostí (stará budova, neudržovaná, značně opotřebená, chátrající), v dané lokalitě běžně obchodovaných nebo má nevýhodnou polohu (např. leží v území se stanoveným

¹⁶ Ministerstvo financí ČR. Daňová správa. Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí – 1.[Online] [cit. 2. 12. 2016]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/FAQ_DNNV_280114_1.pdf

ochranným pásmem) nedoporučuje se jako podklad pro stanovení srovnávací daňové hodnoty použití směrné hodnoty, ale použít zjištěnou cenu. Při vypracování znaleckého posudku může znalec zohlednit skutečný stav prodávané nemovitosti, včetně jejího vybavení i morálního opotřebení¹⁷.

Právní úprava postupu k určení směrné hodnoty je dána ve vyhlášce MF č. 419/2013 Sb.,¹⁸ k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí.

Tabulka 3 Srovnávací daňová hodnota

Příklad z praxe:
Osoba A prodává osobě B na základě kupní smlouvy byt za sjednanou cenu 380 000,- Kč. Místně obvyklá cena bytu je 400 000,- Kč.
Poplatník uvede do daňového přiznání pro určení srovnávací daňové hodnoty kupní cenu 380 000,- Kč. Srovnávací daňová hodnota se určuje ve výši 75% z místně obvyklé ceny, tedy v částce 300 000 Kč.
Sjednaná cena je tedy vyšší než cena srovnávací a daň bude uhrazena ze sjednané (kupní) ceny.

Zdroj: Daňová správa, vlastní zpracování

3.10 Cenové údaje v katastru nemovitostí

Český úřad zeměměřičský a katastrální vede katastr nemovitostí, do kterého jsou od 1. ledna 2014 zapisovány údaje o kupní ceně nemovitosti nebo skupiny nemovitostí převáděných společně¹⁹. Aplikace, ve které je katastr nemovitostí spravován, umožňuje získat informaci o čísle vkladového řízení, kterým byl zapsán cenový údaj. Dále je možné získat seznam nemovitostí, ke kterým byl cenový údaj zapsán a grafické zobrazení těchto nemovitostí. Aktualizace nemovitostí s cenovými údaji (pro aktuální rok) je prováděna jedenkrát měsíčně.

¹⁷ Ministerstvo financí ČR. Daňová správa. Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí – 1.[Online] [cit. 2. 12. 2016]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/FAQ_DNNV_280114_1.pdf

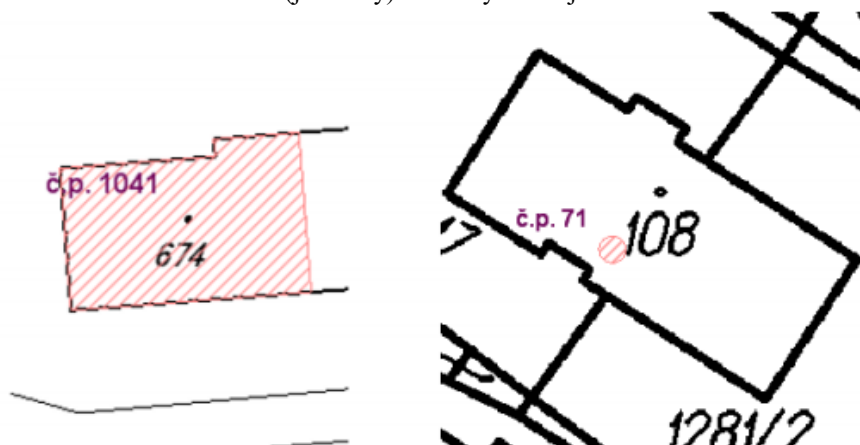
¹⁸ VYHLÁŠKA Ministerstva financí č. 419/2013 Sb., ze dne 9. prosince 2013, k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí [Online] [cit. 20.2.2017]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlasaka-c-419-2013-sb-16359>

¹⁹ Český úřad zeměměřičský a katastrální. Online. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/ruian.aspx>

Aplikace však neposkytuje údaj přímo o konkrétních cenách nemovitostí, ty je možno získat jako tiskové výstupy, a to v elektronické podobě prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, nebo v listinné podobě na přepážkách katastrálních pracovišť. Pro zpracování požadavku je nutno uvést číslo vkladového řízení nebo označení nemovitosti. Tyto výstupy jsou katastrálním úřadem zpoplatněné.

Na tiskovém výstupu jsou jednotlivé nemovitosti, u níž je zapsán cenový údaj, zvýrazněny podbarvením, odlišným pro parcely, budovy a jednotky.

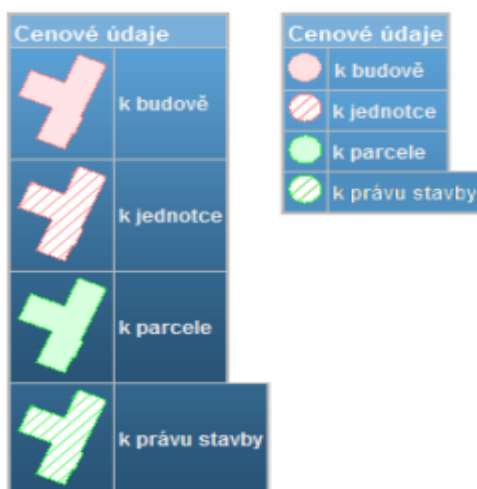
Obrázek 6 Zobrazení nemovitosti (jednotky) s cenovými údaji



Zdroj:CUZK. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/Marushka/HTML/Napoveda-grafika.pdf>.

Pozn.: V území s katastrální mapou ve vektorové podobě DKM/KMD se nemovitosti s cenovými údaji zobrazí polygonem, v ostatních územích se nemovitosti s cenovými údaji zobrazí bodově.

Obrázek 7 Legenda cenových údajů k nemovitostem



Zdroj: CUZK. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/Marushka/HTML/Napoveda-grafika.pdf>.

Pozn.: Legenda zahrnuje pouze ty nemovitosti s cenovými údaji, které jsou aktuálně ve výřezu zobrazeny

4 Vlastní práce

4.1 Charakteristika města a okresu Most

Město Most leží v Ústeckém kraji, v podhůří Krušných hor. Řadí se mezi statutární města, s více než 66 tisíci obyvateli. Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je město veřejnoprávní korporací, přičemž rozloha města zabírá přibližně 8 694 ha. Obdobně jako souměstí Liberce a Jablonce tvoří největší aglomeraci v Libereckém kraji, obdobně významnou aglomeraci v Ústeckém kraji tvoří města Most a Litvínov.

Jak vyplývá z historických dat, bylo město Most významným královským městem v podkrušnohorské pánvi na levém břehu řeky Bíliny. K zásadnímu zlomu v geografickém rozložení došlo v druhé polovině 20. století, kdy město ustoupilo těžbě hnědého uhlí. Došlo tedy k přemístění města z levého břehu řeky na pravý. Vybudování nového města bylo pojato architektonicky přínosně, neboť byla vybudována síť širokých ulic s rozlehlými parkovými plochami. V okolí města dochází při postupném přesunu těžby do jiných míst k rekultivaci vytěžených ploch a vybudování nových rekreačních míst.

Makroekonomická situace regionu, společně s nepříznivou polohou města vůči hlavním dopravním tahům, predikuje útlum v rozvoji města, což souvisí i s nízkou rezidenční atraktivitou města a aktuálními demografickými změnami.

Pro město Most a okol jsou charakteristické sídlištní celky, obdobně jako pro další mnohá města této oblasti. V důsledku těžby byla zbourána původní výstavba a došlo k vybudování sídlištních lokalit a přesunu obyvatelstva do nich.

Obec Obrnice se řadí počtem obyvatel mezi středně velké obce, žije zde přibližně 2 500 obyvatel, z toho téměř 2 000 v panelových domech²⁰. Jak se uvádí na stránkách obecního úřadu, je v obci dle tzv. Gabalovy studie téměř 40% obyvatel romského etnika. Obdobně jako v ostatních obcích regionu, je i v Obrnicích vysoká

²⁰ Obecní úřad Obrnice. [Online] [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: <http://www.ouobrnice.cz/o-nasi-obci/soucasnost/>

nezaměstnanost. V obci se nachází základní škola i mateřská škola. Sekundární školství je umístěno pouze v okresním městě Most. V obci byla vybudována sportovní hala s ubytovnou a sportovišti, jsou zde tři pohostinská zařízení, hotel a i dostatečná síť maloobchodních prodejen.

Dopravní obslužnost je na vysoké úrovni, obec je dostupná jak vlakovou, tak i autobusovou dopravou.

4.1.1 Ekonomické subjekty a průmyslová infrastruktura

Průmyslová infrastruktura města zahrnuje kromě významných těžebních komplexů širokou škálu dalších subjektů, které jsou často s prvně jmenovanými provázány. Mezi nejvýznamnější subjekty v okrese Most náleží Severočeské doly, a.s. a společnosti ovládané skupinou Unipetrol a.s. - Česká rafinérská a.s., UNIPETROL RPA, s.r.o. a UNIPETROL DOPRAVA, S.R.O.

Tabulka 4 Souhrnná data o ekonomických subjektech v okrese Most

Ekonomické subjekty									
Území kraj okres	Registrované subjekty celkem		z toho vybrané právní formy						
			soukromí podnikatelé podnikající dle živnostenského zákona	soukromí podnikatelé podnikající dle jiného než živnostenského zákona		obchodní společnosti		družstva	státní podniky
	absolutně			v tom		celkem	z toho akciové společnosti		
			zemědělní podnikatelé – fyzické osoby	ostatní					
ČR	2 733 459	100,0	1 798 199	35 242	197 474	419 444	25 439	15 154	223
ÚK	173 415	6,3	120 880	2 072	13 186	18 341	858	479	20
Most	23 236	0,9	15 975	79	1 734	2 666	157	121	4

Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

4.1.2 Demografické složení obyvatel okresu Most

Obdobně jako makroekonomická situace regionu ovlivňuje oblasti trhu s nemovitostmi i struktura obyvatelstva. Jeho demografická skladba se promítá i do

možnosti koupě a prodeje nemovitostí. Významnou roli v populaci hraje přírůstek, resp. úbytek obyvatel.

Struktura obyvatel okresu Most, v členění dle věku přírůstku a úbytku za roky 2010 až 2016 je zanesena v následující tabulce č. 2.

Tabulka 5 Struktura obyvatelstva okresu Most

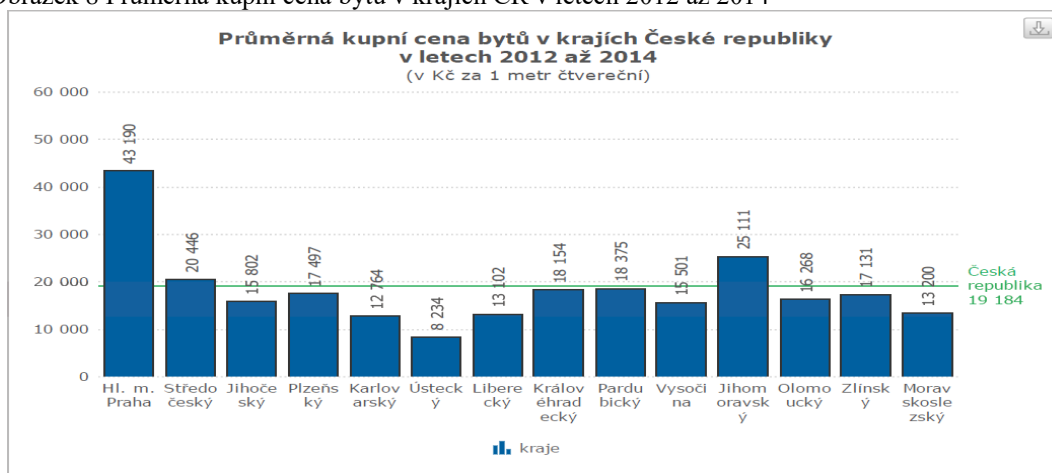
Okres Most		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Počet obcí		26	26	26	26	26	26
Stav obyvatel k 31.12.		116 797	114 795	115 005	114 419	113 857	113 371
v tom ve věku:	0 - 14	17 482	17 263	17 330	17 397	17 381	17 485
	15 - 64	83 135	80 633	79 951	78 557	77 386	76 212
	65 +	16 180	16 899	17 724	18 465	19 090	19 674
Živě narození		1 166	1 106	1 102	1 064	1 075	1 113
Zemřelí		1 217	1 273	1 250	1 346	1 246	1 318
Přistěhovalí		1 581	1 795	2 156	1 723	1 707	1 676
Vystěhovalí		2 007	1 690	1 798	2 027	2 098	1 957
Přírůstek celkový		-477	-62	210	-586	-562	-486
v tom:	muži	-201	157	370	-302	-204	-240
	ženy	-276	-219	-160	-284	-358	-246
Přirozený		-51	-167	-148	-282	-171	-205
v tom:	muži	-8	-53	-96	-132	-101	-168
	ženy	-43	-114	-52	-150	-70	-37
Stěhováním		-426	105	358	-304	-391	-281

Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

4.1.3 Vybrané ukazatele nemovitostí

Okres Most jako většina okresů Ústeckého kraje je charakteristický nízkou hodnotou nemovitostí. V rámci celorepublikového srovnání se ceny bytů pohybují hluboko pod průměrnou cenou a jsou zde zdaleka nejnižší oproti ostatním krajům. Následující obrázek zachycuje průměrné ceny bytů v jednotlivých krajích v letech 2012 až 2014.

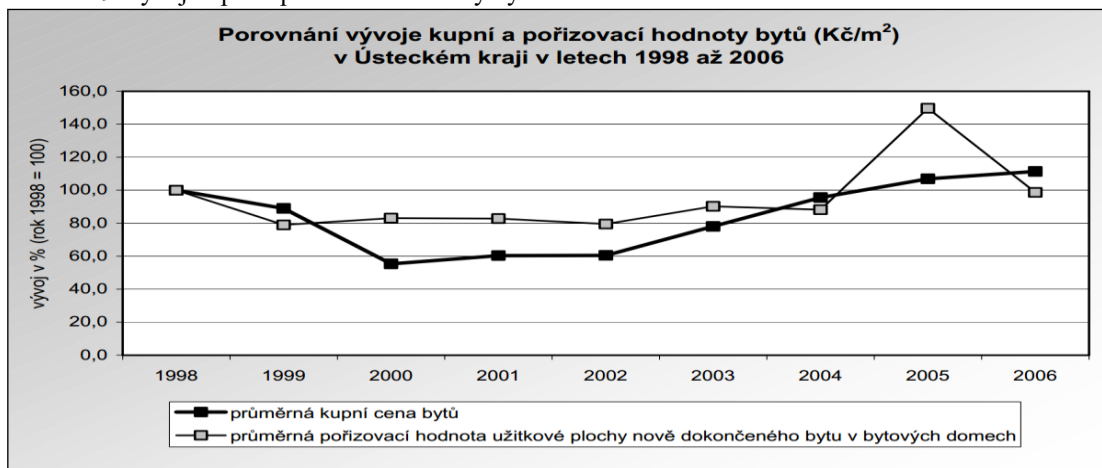
Obrázek 8 Průměrná kupní cena bytů v krajích ČR v letech 2012 až 2014



Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

Porovnání vývoje kupní a pořizovací hodnoty bytů v Ústeckém kraji v letech 1998 až 2006 je zachycen na následujícím obrázku.

Obrázek 9 Vývoj kupní a pořizovací hodnoty bytů



Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

Hodnotí-li se průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v okrese Most, pak mezi lety 2004 až 2006 se odhadní cena za m² pohybovala u rodinného domu v částce 1 346,- Kč a kupní cena v částce 1 497,- Kč. Odhadní cena za m² u bytu se ve sledovaném období pohybovala na částce 3 698,- Kč a kupní cena na částce 1 497,- Kč. V případě garáží se odhadní cena za m² pohybovala na částce 1 054,- Kč a kupní cena v částce 1 083,- Kč. Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Ústeckého kraje v letech 1998 – 2006 jsou uvedeny v příloze č. 4.

Při porovnání cen nemovitostí v obcích dle velikostních skupin v Ústeckém kraji je patrné, že nejnižší průměrná cena je dosahována v obcích o nejmenší

velikosti. Průměrné ceny a průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí pro Ústecký kraj jsou uvedeny v tabulkách č. 4 a 5.

Tabulka 6 Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v Ústeckém kraji podle velikostních skupin obcí v letech 2012–2014

	Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel			
	do 1 999	2 000 –9 999	10 000 –49 999	50 000 a více
Rodinné domy				
počet převodů	1 345	614	460	200
kupní cena (Kč/m ²)	1 860	2 104	2 476	2 987
Byty				
počet převodů	155	668	2 190	2 655
kupní cena (Kč/m ²)	6 955	7 947	8 184	8 422
Bytové domy				
počet převodů	27	107	135	157
kupní cena (Kč/m ²)	839	881	1 632	1 605

Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

Město Most náleží mezi statutární města, s počtem obyvatel na 50 000, obec Obrnice náleží do střední skupiny obcí (velikostně mezi 2000 – 9999 obyvateli).

Tabulka 7 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2012–2014

Kraj, okresy	Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel			
	do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
	Rodinné domy (Kč/m ²)			
Ústecký kraj	1 860	2 104	2 476	2 987
Děčín	1 744	1 676	2 035	2 556
Chomutov	2 053	1 110	2 500	-
Litoměřice	1 938	1 850	2 892	-
Louny	1 429	1 529	2 225	-
Most	2 091	3 082	3 201	3 189
Teplice	2 052	2 532	2 385	3 166
Ústí nad Labem	2 258	2 246	-	3 064
	Byty (Kč/m ²)			
Ústecký kraj	6 955	7 947	8 184	8 422
Děčín	3 401	6 818	5 739	10 202
Chomutov	10 292	5 809	5 541	-
Litoměřice	8 304	10 762	13 471	-
Louny	6 452	7 593	9 591	-
Most	i.d.	3 403	6 523	5 371
Teplice	7 212	6 185	5 220	13 103
Ústí nad Labem	6 217	7 551	-	9 451

Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

Ve městě Most se průměrná cena m² u rodinného domu pohybovala v letech 2012 až 2014 na hodnotě 3 189,- Kč a průměrná cena m² bytu na hodnotě 5 371,- Kč. Naopak v obci velikosti Obrnice se průměrná cena m² rodinného domu pohybovala v letech 2012 až 2014 na hodnotě 3 082,- Kč a průměrná cena m² bytu na hodnotě 3 403,- Kč.

4.1.4 Charakteristika bydlení a příjmů obyvatel

Jak Město most, tak obec Obrnice, mají především sídlištní výstavbu. To je dána územním rozložením obou obcí, kdy v důsledku těžby hnědého uhlí došlo k bourání původní zástavby a výstavbě velkých panelových sídlišť. V Mostě, zejména jeho okrajových částech ovšem došlo v posledních letech k výraznému nárůstu „satelitních“ celků s novými rodinnými domy. Vzhledem ke statutu města, které je okresním správním centrem, se zde nachází i mnoho nových budov, kde sídlí státní instituce a ředitelství významných firem. Charakteristika bydlení v rámci Ústeckého kraje je uvedena v tabulce č. 9²¹. Současně jsou v této tabulce uvedeny údaje k příjmům domácností v Ústeckém kraji.

Tabulka 8 Příjmy a charakteristiky bydlení domácností v Ústeckém kraji v letech 2013 až 2015

	2013	2014	2015
Počet domácností	336 393	337 461	337 945
podíl na ČR (%)	7,9	7,8	7,8
Průměrný počet členů domácnosti	2,4	2,4	2,4
Průměrný roční čistý peněžní příjem na osobu (Kč)¹⁾	127 908	140 526	141 217
Podíl domácností podle měsíčního čistého peněžního příjmu na osobu¹⁾ (%)			
do 10 000 Kč	37,8	34,8	34,2
10 001–20 000 Kč	54,5	54,9	56,5
20 001–30 000 Kč	6,3	8,1	6,7
30 001 Kč a více	1,4	2,2	2,6
Druh bytu (%)			
ve vlastním domě	29,2	30,0	29,7
v osobním vlastnictví	29,3	32,7	28,9
Družstevní	22,5	15,3	19,6
Pronajatý	16,3	19,7	19,9
Ostatní	2,6	2,3	1,9
Náklady na bydlení v % z čistých příjmů	22,4	20,3	21,1

Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

²¹ Tabulka je pouze orientační, neboť data nejsou více rozpracována na jednotlivé okresy Ústeckého kraje.

4.1.5 Zaměstnanost obyvatelstva okresu Most

Trh s nemovitostmi je značnou měrou determinován nejen skladbou obyvatelstva, ale zejména jejich kupní silou a zaměstnaností v regionu. Jak již bylo uvedeno, okresu Most jako všem ostatním okresům Ústeckého kraje náleží spodní příčky v hodnocení životní úrovně obyvatelstva. Týká se to jak zaměstnanosti, tak i výše průměrné hrubé měsíční mzdy.

Celorepublikové srovnání zaměstnanosti a průměrných měsíčních mezd v členění dle jednotlivých krajů (s daty z roku 2015) je uvedeno v tabulce č. 10.

Tabulka 9 Zaměstnanci a jejich průměrné hrubé měsíční mzdy podle krajů v roce 2015

ČR, kraje	Průměrný evidenční počet zaměstnanců (tis. osob)		Průměrná hrubá měsíční mzda (Kč)	
	přepočtené počty	fyzické osoby	přepočtené počty	fyzické osoby
Česká republika¹⁾	3 845,7	3 982,2	26 467	25 560
Hl. m. Praha	777,2	814,1	33 852	32 319
Středočeský	380,6	392,6	26 527	25 714
Jihočeský	215,0	222,2	24 006	23 222
Plzeňský	207,6	214,5	25 574	24 761
Karlovarský	87,4	90,3	22 750	22 015
Ústecký	238,4	245,2	23 934	23 269
Liberecký	139,5	143,9	24 685	23 935
Královéhradecký	184,4	190,7	24 030	23 235
Pardubický	175,8	181,4	23 673	22 949
Vysočina	168,7	173,3	23 977	23 331
Jihomoravský	438,6	455,4	25 718	24 774
Olomoucký	212,9	220,4	23 483	22 682
Zlínský	199,7	205,7	23 240	22 565
Moravskoslezský	417,4	430,0	24 208	23 499

Zdroj: ČSÚ, vlastní práce autora

Ústecký má nejvyšší podíl nezaměstnaných osob v rámci celé České republiky. V mezikrajovém srovnání je postižen nezaměstnaností dlouhodobě a v největším rozsahu.

Jak vyplývá z údajů Českého statistického úřadu, činil podíl nezaměstnaných osob (počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let na počtu obyvatel ve věku 15-64 let) ke konci září 2016 za Ústecký kraj 7,82 %, přičemž za celou ČR se tento podíl pohyboval na úrovni 4,97, %. Mezi okresy Ústeckého kraje byl k 30. 9. 2016 nejvyšší podíl nezaměstnaných na Mostecku 10,40 %. Uvedená data jsou znázorněna v následující tabulce č. 10.

Tabulka 10 Nezaměstnaní uchazeči v Ústeckém kraji k říjnu 2016

	Evidovaní uchazeči o zaměstnání		Volná pracovní místa hlášená úřadům práce	Uchazeči na 1 volné pracovní místo	Podíl nezaměstnaných osob (v %) ¹⁾		
	celkem	z toho dosažitelní ve věku 15-64 let			celkem	muži	ženy
Česká republika	366 244	345 881	139 063	2,63	4,97	5,34	4,62
Ústecký kraj	44 742	42 531	7 944	5,63	7,82	8,41	7,26
v tom okresy:							
Děčín	6 724	6 399	1 155	5,82	7,53	7,77	7,29
Chomutov	7 521	7 191	802	9,38	8,54	9,35	7,78
Litoměřice	4 819	4 651	1 100	4,38	5,97	6,65	5,33
Louny	4 366	3 909	1 239	3,52	6,84	7,38	6,32
Most	7 959	7 897	1 429	5,57	10,40	11,68	9,21
Teplice	6 068	5 584	1 521	3,99	6,52	7,18	5,92
Ústí nad Labem	7 285	6 900	698	10,44	8,86	8,81	8,91

¹⁾ podíl nezaměstnaných osob = počet dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let / počet obyvatel ve věku 15 - 64 let v %

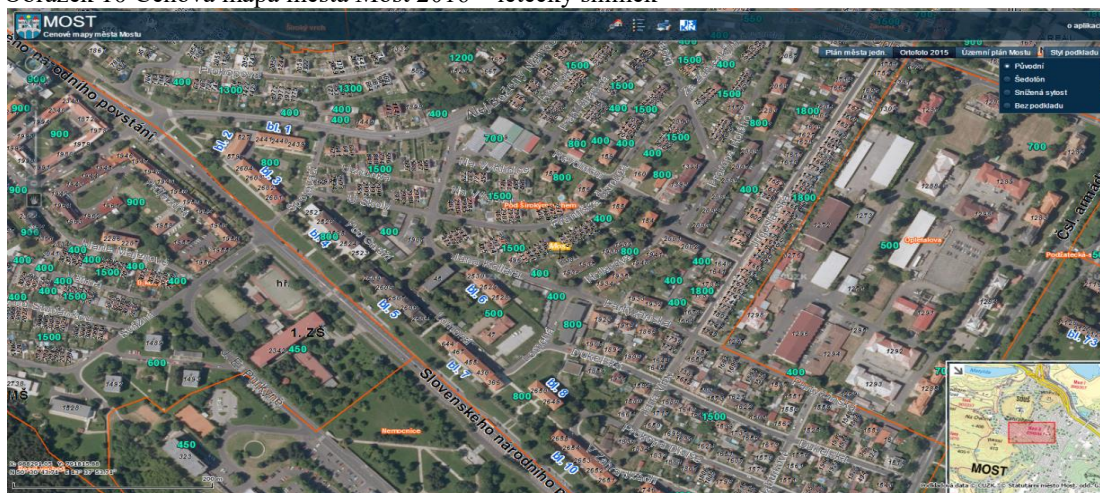
Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí – Úřad práce

4.2 Cenová mapa města Mostu

Statutární město Most přijalo Obecně závaznou vyhlášku č. 1/2016 ze dne 25. 2. 2016, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mostu č. 7, která je platná od 30. 3. 2016²². Výběrem v cenové mapě lze zobrazovat i předchozí cenové mapy. V mapovém projektu lze vyhledávat, pracovat s daty katastru nemovitostí a i „kliknutím“ zjišťovat zařazení pozemků do příslušné cenové zóny, jak aktuální, tak i v předchozích cenových mapách.

²² Podklady pro cenovou mapu zajišťuje Odborem městského majetku Magistrátu města Most a zde je i veřejnosti přístupná.

Obrázek 10 Cenová mapa města Most 2016 – letecký snímek

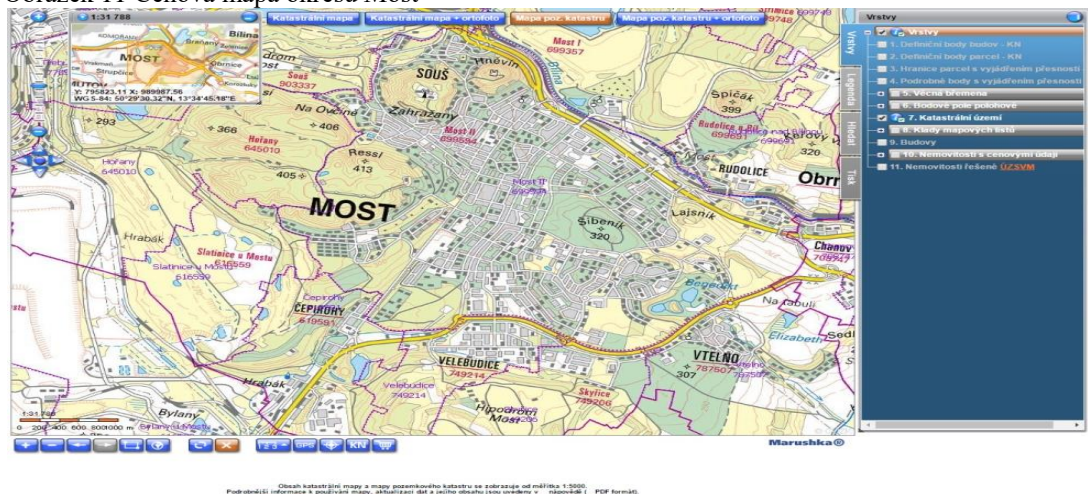


Zdroj: Statutární město Most. Dostupné z: <http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html>

Aktualizace cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Mostu navazuje na 6. cenovou mapu stavebních pozemků a předchozí cenové mapy. Cenová mapa stavebních pozemků je rovněž přístupná na webových stránkách statutárního města Most na adrese: www.mesto-most.cz.

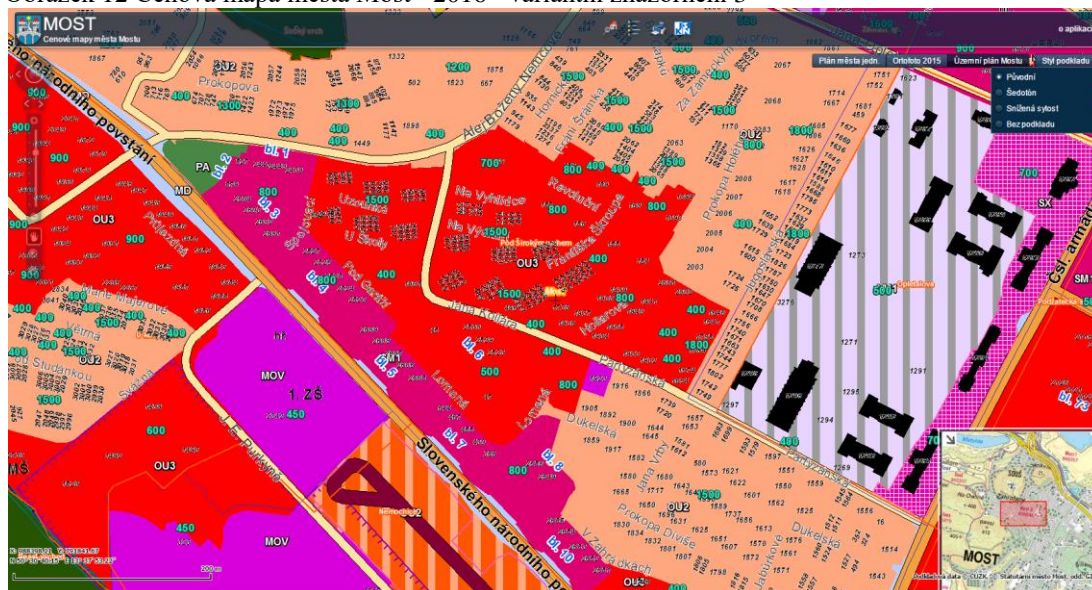
Cenovou mapu Statutárního města Most je možné graficky znázornit v několika podobách.

Obrázek 11 Cenová mapa okresu Most



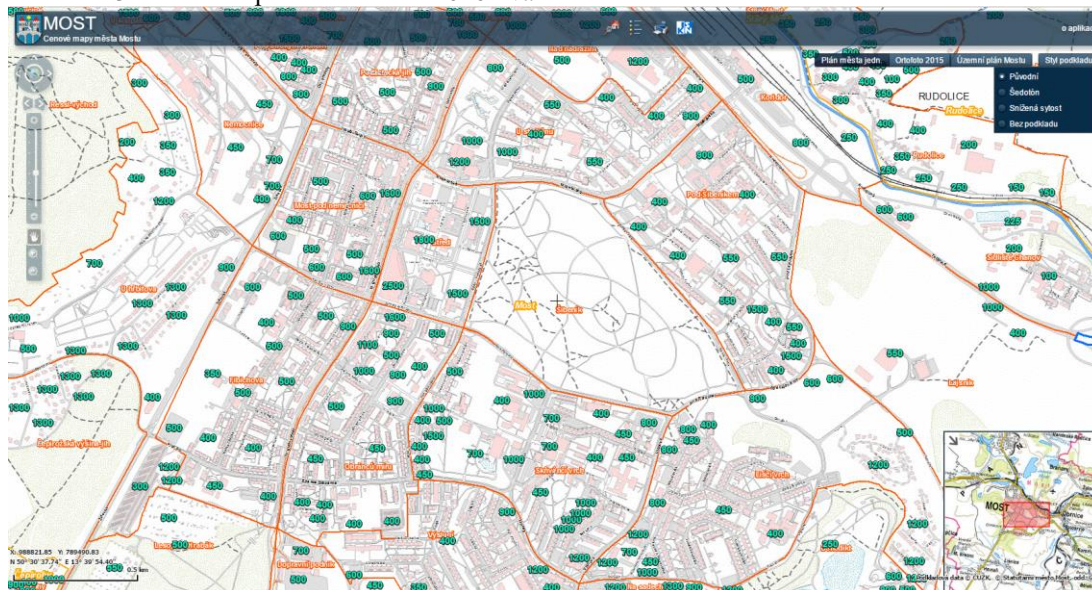
Zdroj: Statutární město Most. Dostupné z: <http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html>

Obrázek 12 Cenová mapa města Most - 2016 - variantní znázornění 3



Zdroj: Statutární město Most. Dostupné z: <http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html>

Obrázek 13 Cenová mapa města Most - 2016 - variantní znázornění 4



Zdroj: Statutární město Most. Dostupné z: <http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html>

5 Výsledky

V okrese Most je mnoho lokalit, které jsou sociálně vyloučené, nemovité věci zde nejsou obchodovatelné. Většina prodávajících je ochotna prodat svůj majetek hluboko pod tržní hodnotou, jak je možno vidět v uvedeném příkladu na případ z Obrnic.

Předmětem prodeje byla bytová jednotka. Sledovaná bytová jednotka se nachází v obci Obrnice, katastrální území Obrnice, s výměrou podlahové plochy 63,40 m² a stářím stavby 39 let.

Pro výpočet výsledné srovnávací daňové hodnoty byla nejprve použita směrná hodnota a následně znalecký posudek.

5.1 Stanovení srovnávací daňové hodnoty dle směrné hodnoty

5.1.1 Výpočet směrné hodnoty bytové jednotky X

1. určíme ZC (základní cena podlahové plochy bytu Kč za m²) dle přílohy č. 9 tab. č. 1 Vyhlášky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen Vyhláška).

Základní cena podlahové plochy bytu pro obec Obrnice je (dle přílohy Vyhlášky) stanovena v hodnotě:

$$ZC = 7\,844 \text{ Kč/m}^2$$

2. vypočteme I (index cenového porovnání)

Index cenového porovnání se pro byt určí podle vzorce:

$$I = V1 \times V2 \times V3 \times V4 \times V5 \times V6 \times V7 \times V8 \times V9 \times V10 ,$$

kdy jednotliví činitelé jsou:

I index cenového porovnání,

V_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu²³,

²³ porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 9 k Vyhlášce

V1 – V10 (se určí dle přílohy č. 9 tab. č. 2 Vyhlášky)

$$I = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,99 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$$

$$I = 0,891$$

Index cenového porovnání byl stanoven na hodnotu 0,891.

3. vypočteme „s“ (koeficient stáří stavby)

$$s = 1 - 0,005 * y$$

y (stáří stavby v rocích)

$$s = 1 - 0,005 * 39$$

$$s = 0,81$$

4. vypočteme UZC (upravená základní cena podlahové plochy bytu v Kč za m²)

Upravená základní cena podlahové plochy bytu, nebytového prostoru garáže, sklepa nebo komory se určí podle vzorce

$$UZC = ZC * I * s ,$$

kdy jednotliví činitelé²⁴ jsou:

UZCupravená základní cena podlahové plochy bytu, nebytového prostoru garáže,

sklepa nebo komory v Kč za m²,

ZC základní cena podlahové plochy bytu, nebytového prostoru garáže, sklepa

nebo komory v Kč za m²

I index cenového porovnání,

s koeficient stáří stavby.

$$UZC = ZC * I * s$$

$$UZC = 7\,844 * 0,891 * 0,81$$

$$UZC = 5\,661,09 \text{ Kč/m}^2$$

²⁴ u bytu a u nebytového prostoru sklepa nebo komory podle tabulky č. 1 přílohy č. 9 k Vyhlášce

5. vypočteme DSH (dílní směrnou hodnotu bytu v Kč)

$$DSH = v * UZC$$

v (výměra podlahové plochy bytu v m²)

$$DSH = 63,40 * 5\,661,09$$

$$DSH = 358\,913,11 \text{ Kč}$$

5.1.2 Výpočet směrné hodnoty podílu na pozemku

Výpočet směrné hodnoty podílu na pozemku ve výši 634/16512 k bytové jednotce X
(dle Vyhlášky)

Obec **Obrnice**, katastrální území **Obrnice**

Výměra pozemku **416 m²**

Postup určení směrné hodnoty upravuje Vyhláška:

1. určíme ZC_v (základní cena vyjmenovaná, dle přílohy č. 1 tab. č. 1)

pro okres Most **ZC_v = 1 090,- Kč/m²**

2. vypočteme ZC pro nevyjmenované obce (základní cenu urbanizovaného pozemku

v Kč za m²):

$$ZC = ZC_v * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$$

O1 - O6 dle přílohy č. 1 tab. č. 3

$$ZC = 1\,090 * 0,85 * 0,60 * 1,03 * 1,00 * 1,00 * 1,00$$

$$ZC = 572,577 \text{ Kč/m}^2$$

3. vypočteme JSHP pro pozemek neoceněný v CMSP (jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²)

JSHP = UZC (upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²)

UZC = ZC * P1 * P2 * P3 * P4 * P5 * P6 * P7 * P8 * P9

P1 - P9 dle přílohy č. 2 Vyhlášky

UZC = 572,58 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 0,98 * 1,00 * 0,70 * 1,00

UZC = 412,43 Kč/m²

JSHP = UZC = 412,43 Kč/m²

4. vypočteme SHP (směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč)

Směrnou hodnotu urbanizovaného pozemku určíme dle vzorce, uvedeného v § 3 Vyhlášky.

Vzorec:

$$SHP = DSHP + \sum_{i=1}^n DSHS_i$$

příčemž:

SHP směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč,

DSHPdílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč,

DSHS_idílčí směrná hodnota stavby, je-li součástí pozemku, v Kč,

ipořadové číslo stavby na pozemku,

npočet staveb na pozemku.

V našem případě se SHP rovná DSHP.

Jednotlivé kroky výpočtu:

$$\text{DSHP} = \text{výměra pozemku} * \text{JSHP}$$

$$\text{DSHP} = 416 * 412,43$$

$$\text{DSHP} = 171\,570,88 \text{ Kč}$$

$$\text{SHP} = \text{DSHP} = 171\,570,88 \text{ Kč}$$

Směrná hodnota urbanizovaného pozemku je tedy ve výši 171 570,88 Kč.

5. vypočteme PSHP (podíl směrné hodnoty urbanizovaného pozemku v Kč)

$$\text{PSHP} = \text{podíl} * \text{SHP}$$

$$\text{PSHP} = 634/16512 * 171\,570,88$$

$$\text{PSHP} = 6\,587,69 \text{ Kč}$$

5.2 Stanovení hodnoty dle znaleckého posudku

Pro potřeby této práce byl vyhotoven znalecký posudek, který provedl ohodnocení bytové jednotky. Znalecký posudek je uveden v příloze č. 3 této práce. Pro porovnání výstupů ze znaleckého posudku a srovnávací hodnoty byla ze znaleckého posudku využita pouze výpočtová část.

1. Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 090,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17. 7. 2014.

3. Podklady pro vypracování kontrolního posudku

a/ spis

b/ kupní smlouva

c/ místní šetření

4. Obsah kontrolního posudku

- I. Byt č.X
- II. Stavební pozemky

B. KONTROLNÍ POSUDEK

Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu IT = $P5 * (1 + S Pi) = 0,820$

$i = 1$

Index polohy IP = $P1 * (1 + S Pi) = 0,536$

$i = 2$

Koeficient pp = $IT * IP = 0,440$

- I. Byt č.X

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Stáří stavby: 39 let

Základní cena ZC (příloha č. 27): 10 139,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu koeficient dle typu podlahové plochy

podlahová plocha: $63,4 * 1,00 = 63,40 \text{ m}^2$

Započítaná podlahová plocha bytu: 63,40 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = 0,805$$

$$\text{Index vybavení IV} = (1 + S Vi) * V10 * 0,805 = 0,684$$

$$i = 1$$

Index trhu s nemovitými věcmi IT = 0,820

Index polohy pozemku IP = 0,536

Ocenění

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 193 249,94 Kč

Ocenění

$$\text{Celkový index I} = IT * IO * IP = 0,820 * 1,000 * 0,536 = 0,440$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Stavební pozemky - zjištěná cena = 7 660,59 Kč

C. REKAPITULACE

1. Byt č.X 193 249,90 Kč

2. Stavební pozemky 7 660,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 200 910,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 200 910,- Kč

slovy: Dvěstětisícdevětsetdeset Kč

6 Diskuse

Příklad z praxe vychází z konkrétního případu z roku 2014, přičemž se zde porovnávají hodnoty zjištěné znaleckým posudkem a směrná hodnota, vypočítaná dle vyhlášky.

Byt X v Obci Obrnice, katastrálním území Obrnice, daněný se směrnou hodnotou:

- Podlahová plocha 63,4 m² 3+1 + převáděný podíl na pozemcích 634/16512
- Umístěný ve 4. patře
- Byt se skládá z následujících místností: kuchyň, 3x pokoj, koupelna, záchod, chodba a komora (náležící k bytu na patře)
- Vybavení bytu: dveře vnitřní na WC, dvakrát stahovací dveře vnitřní, kuchyňská linka, vodovodní míchací baterie 2x, WC (mísa s nádrží), vana, topná tělesa, poštovní schránka, kuchyňský sporák kombinovaný, osvětlení, vestavěné skříně

Sjednaná cena: 120 000,- Kč

Sazba zálohy: 4%

Záloha: 4 800,- Kč

6.1 Výpočet směrné hodnoty bytu X

Výpočet srovnávací daňové hodnoty bytu X:

Pozemek:

Parcelní číslo/výměra	ZC	1. úpr. ZC 2. úpr. ZC	Převáděný podíl	SH (Kč)
A/416	572,58	0,720 1,000	634/16512	171 570,88 6 589,69

Jednotka:

Číslo jednotky/výměra	ZC	Index I Koeffic. s.	Převáděný podíl	SH (Kč)
X/63,40	7 844	0,891 0,810	1/1 Ano	358 913,11

PSHP + DSH = 6 587,69 + 358 913,11 = **365 500,80 Kč**

Směrná hodnota: 365 500,80 Kč

Srovnávací daňová hodnota (75% směrné hodnoty): 274 200,- Kč

Základ daně: 274 200,- Kč

Sazba daně: 4%

Daň: 10 968,- Kč

Rozdíl k úhradě: 6 168,- Kč

6.2 Výpočet zjištěné ceny bytu X

doložen posudkem o ceně

Zjištěná cena: **200 910,- Kč**

Srovnávací daňová hodnota (75% zjištěné ceny): 150 682,50 Kč

Uznatelný výdaj za znalecký posudek: 1 800,- Kč

Základ daně: 148 900,- Kč

Sazba daně: 4%

Daň: 5 956,- Kč + náklady na znalecký posudek 1 800,- Kč

Celkové náklady při využití varianty se znaleckým posudkem činí 7 756,- Kč

Rozdíl k úhradě: 2 956,- Kč

Obvyklá cena znaleckého posudku se na Mostecku pohybuje okolo 1 800,- Kč za bytovou jednotku.

Porovnáním směrné hodnoty a zjištěné ceny bytu bylo zjištěno, že tyto se výrazně odlišují. Při použití směrné hodnoty pro výpočet daně byla částka daně stanovena ve výši 10 968,- Kč. Při užití zjištěné ceny byla částka daně vypočtena na výši 7 756,- Kč (5 956,- Kč daň a a uplatněné náklady na znalecký posudek ve výši cca 1 800,- Kč). Rozdíl při komparaci výpočtů by činil 3 212,- Kč, což představuje přibližně třetinovou úsporu.

Pokud by poplatník při prodeji využil znalecký posudek, mohl ušetřit významný finanční obnos, který takto musel na dani uhradit.

Z daného je patrné, že v oblastech, které jsou určitým způsobem znevýhodněny, například sociálně vyloučenou lokalitou, stářím zástavby, demografickou skladbou obyvatel nebo vysokou nezaměstnaností, se využití směrné hodnoty při stanovení základu daně a následně samotné daně jeví jako značně nevýhodné. Skutečné hodnoty bytů se zde pohybují pod úrovní průměrných hodnot, a to nejen v rámci celorepublikového srovnání, ale i v rámci ústeckého regionu.

Další z možností, jak určit daň z nabytí nemovitých věcí je využití cenových map. Cenovou mapu si může vytvořit každá obec. Cenové mapy jsou využívány soudními znalci k vypracování znaleckého posudku, pro výpočet ceny zjištěné.

Poplatník má možnost využít cenové mapy, jestliže při podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí si zvolí v daňovém přiznání možnost směrné hodnoty a prodávanou nemovitostí bude např. bytová jednotka, jejíž součástí je i převáděný podíl na pozemcích pod budovou bytového domu. V příslušném řádku přílohy daňového přiznání k určení hodnoty převáděného pozemku poplatník doplní tuto hodnotu určenou pro danou lokalitu.

V Ústeckém kraji mají cenové mapy vytvořena pouze města Most a Bílina. V posuzovaném případě se cenová mapa použít nedala, protože ji obec Obrnice nemá stanovenou. Jestliže obec cenovou mapu má, tak je i pro poplatníka jednodušší zjistit hodnotu směrné hodnoty. Tehdy je totiž, v rámci výpočtu, výměra daného pozemku vynásobena hodnotou uvedenou v cenové mapě. Obdobně se postupuje i při i při výpočtu ceny zjištěné.

6.3 Výpočet podle cenové mapy

Součin ceny, vyznačené v cenové mapě stavebních pozemků pro danou lokalitu a výměry pozemku²⁵. Příklad:

$$\text{CMSP} = 450 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Výměra urbanizovaného pozemku} = 100 \text{ m}^2$$

$$450 * 100 = 45\,000,- \text{ Kč}$$

V případě podílu např. $\frac{1}{2}$

$$(450 * 100) \div 2 = 22\,500,- \text{ Kč}$$

²⁵ Pozn.: Jedná-li se o podíl na urbanizovaném pozemku, upravíme dle příslušného podílu

7 Závěr

Novela daňové úpravy v oblasti zdanění nemovitostí přinesla pro daňové poplatníky mnohé změny. Oproti v minulosti uplatňované dani z převodu nemovitostí a dani darovací a dani dědické není k daňovému přiznání nutné předkládat originály příloh, kterými jsou písemnosti potvrzující nabytí vlastnického práva, např. kupní smlouva, směnná smlouva aj.. Vyjmutí této povinnosti pro poplatníky však sebou přináší zneužití, kdy může dojít ke krácení daně. Správce daně má možnost dálkovým přístupem do katastru nemovitostí kontrolovat cenové údaje obsažené v listinách jako jsou např. kupní smlouvy. Protože zákonným opatřením je dáno, že daňoví poplatníci nemusejí přikládat k daňovému přiznání originály těchto listin, může docházet k případným daňovým únikům dokládáním padělaných listin.

Při velkém objemu daňových přiznání není reálné, aby správce daně všechna důkladně kontroloval, a tudíž nemusí být skutečnosti v něm obsažené pravdivé. Správce daně v několika odhalených případech zjistil, že byly zaměněny kupní smlouvy vedené na nižší částky, u kterých se daňový subjekt snažil záměrně hradit daň v nižší částce.

Ovlivnit lze i srovnávací daňovou hodnotu, v případě, že si poplatník daně zvolí směrnou hodnotu a úmyslně uvede v rozporu se skutečností jiné hodnoty. Např. u staveb jiný rok kolaudace nebo odlišný stavebně technický stav budovy.

To vše vede k možným daňovým únikům u daně z nabytí nemovitých věcí.

Cílem práce bylo charakterizovat způsoby stanovení daňového základu pro určení daně z nabytí nemovitých věcí na základě směrné hodnoty a na základě znaleckého posudku a vyhodnotit jejich použití. V rámci práce bylo zjištěno, že je nutné zvážit volbu stanovení daňového základu s použitím jednotlivých variant, kdy využití směrné hodnoty a znaleckého posudku vykazuje odlišné hodnoty. Při prodeji bytu v sociálně znevýhodněných lokalitách, kde tato lokalita snižuje prodejní hodnotu bytu a mnohdy je bytový fond zanedbaný a neudržovaný, je vhodnější použít při stanovení daňového základu znalecký posudek. Pokud by se jednalo o prodej bytu např. v Praze, která patří mezi žádané lokality, tak je pro poplatníka přínosnější použití směrné hodnoty.

Využití cenové mapy v našem konkrétním případě prodeje bytu pro výpočet směrné hodnoty nebylo aplikovatelné. Obec, kde se byt nacházel, neměla cenovou mapu stanovenou. Pokud by se byt nacházel ve městě Most nebo Bílina, mohla by cenová mapa tvořit podklad pro výpočet směrné hodnoty, kterou by poplatník uvedl do daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

Nejedná se však pouze o daňové úniky. Jak je z vyhodnocovaného případu patrné, může se stát, a to zejména v sociálně vyloučených lokalitách, které na Mostecku jsou, že samotné nemovitosti se zde prodávají mnohdy pod cenou. Byt v obci Obrnice byl nucen poplatník prodat hluboko pod skutečně obchodovatelnou cenou a v případě zvolení směrné hodnoty doplatit velkou částku na dani.

Podle mého názoru je znalecký posudek stále vhodnější variantou pro stanovení ceny nemovitosti, neboť se jedná přesnější zachycení aktuálního stavu nemovitosti. Znalecký posudek je vypracován odbornou osobou a o ceně nemovitosti vypovídá jistě přesněji než vyplněná příloha směrné hodnoty vyplněná poplatníkem, který mnohdy nemá přehled o převáděné nemovitosti a dochází ke zkreslení celé srovnávací hodnoty.

Z pohledu správce daně, porovnáním daně z převodu nemovitosti s daní z nabytí nemovitých věcí, byla předchozí právní úprava snazší pro samotné zpracování daňového přiznání daňovými orgány (finančními úřady) a rovněž i jednodušší na vyplnění daňového přiznání daňovým subjektem (poplatníkem daně).

Stávající právní úprava, přestože je tak mediálně prezentována, nepřinesla ulehčení daňovým poplatníkům a ani správcům daně. Pokud bych mohl zvolit mezi předchozí a stávající úpravou, tak bych navrhol navrátit stav zpět, případně přijmout změnu zákona, s opětovným zavedením povinnosti vypracování znaleckého posudku, a to zejména k jednoduššímu a rychlejšímu zpracování správcem daně.

Seznam použitých zdrojů

Odborné publikace

Bradáč, A., 2008. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2008. str. 736. ISBN 978-80-7204-578-5.

Ort, P., 2013. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha : Nakladatelství Leges, 2013. str. 176. ISBN 978-80-87212-779.

Peková, J., 1997. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. Praha : CODEX Bohemia, s.r.o., 1997. str. 159. ISBN 80-85963-41-8.

Seják, J., 1999. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha : Grada Publishing, 1999. str. 251. ISBN 80-7169-393-6.

Legislativní zdroje

Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitých věcí. Částka č. 71/1992, str. 1946. Online [cit.2016_08_01]. Dostupné z.: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338/zneni-0>

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Částka č. 73/1992, str. 1993. Online [cit. 2016_08_01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338/zneni-0?text=357%2F1992+Sb.%2C>

Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Částka č. 54/1997, str. 2868. Online. [cit. 2016_12_05]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151/zneni-20141107>

Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb., ze dne 9. října 2013 o dani z nabytí nemovitých věcí. Částka č. 132/2013. Str. 5982. Online [cit. 2016_08_01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>.

VYHLÁŠKA Ministerstva financí č. 419/2003 Sb., ze dne 9. prosince 2013, k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Online [cit.

2017_02_20]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlasaka-c-419-2013-sb-16359>

Ministerstvo financí České republiky (1998). Cenový věstník. XXVI . Praha.

Internetové zdroje

INTRA-EUROPEAN ORGANISATION OF TAX ADMINISTRATIONS. Evropská organizace daňových správ (IOTA). (online) [cit. 2017_3_25]. Dostupné z: <https://www.iota-tax.org/event/tax-returns-pre-filled-and-implicit-existing-methods-and-perspectives>

Vysoká škola ekonomická v Praze. (online) [cit. 20. 11. 2016]. Dostupné z: www.vse.iom.

Ministerstvo financí ČR. Informace k novele zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Online [cit. 2016_09_15]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace-stanoviska-sdeleni/informace-k-novele-zakonneho-opatreni-senatu-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-7471>

Ministerstvo financí ČR. Daňová správa. Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí – 1. (online) [cit. 2. 12. 2016]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/FAQ_DNNV_280114_1.pdf

Ministerstvo financí České republiky. Daňová správa. Dotazy a odpovědi k dani z nabytí nemovitých věcí - 2 . (online) [cit. 3. 12. 2016]. Dostupné z: www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/FAQ_DNNV_280114_2.pdf

Obecní úřad Obrnice. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: <http://www.ouobrnice.cz/o-nasi-obci/soucasnost>

Statutární město Most. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: <http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html>

Český statistický úřad (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>

Ministerstvo práce a sociálních věcí (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z <http://www.mpsv.cz/cs/>

Český úřad zeměměřičský a katastrální. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni.aspx>

Český úřad zeměměřičský a katastrální. Registr územní identifikace, adres a nemovitostí. (online) [cit. 2017_01_13] Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/ruian.aspx>

Seznam tabulek

Tabulka 1 Poplatník daně z nabytí nemovitých věcí - příklad.....	22
Tabulka 2 Nabývací hodnota a stanovení základu daně	32
Tabulka 3 Srovnávací daňová hodnota	34
Tabulka 7 Souhrnná data o ekonomických subjektech v okrese Most	37
Tabulka 6 Struktura obyvatelstva okresu Most.....	38
Tabulka 4 Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v Ústeckém kraji podle velikostních skupin obcí v letech 2012–2014	40
Tabulka 5 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2012–2014.....	40
Tabulka 9 Příjmy a charakteristiky bydlení domácností v Ústeckém kraji v letech 2013 až 2015	41
Tabulka 10 Zaměstnanci a jejich průměrné hrubé měsíční mzdy podle krajů v roce 2015.....	42
Tabulka 10 Nezaměstnaní uchazeči v Ústeckém kraji k říjnu 2016	43

Seznam obrázků

Obrázek 1 Daňová soustava ČR.....	13
Obrázek 2 Metoda přímého porovnání (Bradáč, A., 2008. <i>Teorie oceňování nemovitostí</i> , str. 53)	27
Obrázek 3 Metoda nepřímého porovnání (Bradáč, A., 2008. <i>Teorie oceňování nemovitostí</i> , str. 53)	28
Obrázek 4 Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti	28
Obrázek 5 Cenová mapa města Most - rok 2016 Statutární město Most. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html	31
Obrázek 6 Zobrazení nemovitosti (jednotky) s cenovými údaji CUZK. Dostupné z: http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/Marushka/HTML/Napoveda-grafika.pdf	35
Obrázek 7 Legenda cenových údajů k nemovitostem CUZK. Dostupné z: http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/Marushka/HTML/Napoveda-grafika.pdf	35
Obrázek 8 Průměrná kupní cena bytů v krajích ČR v letech 2012 až 2014.....	39
Obrázek 9 Vývoj kupní a pořizovací hodnoty bytů	39
Obrázek 10 Cenová mapa města Most 2016 – letecký snímek Statutární město Most. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html	44
Obrázek 11 Cenová mapa okresu Most Statutární město Most. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html	44
Obrázek 12 Cenová mapa města Most - 2016 - variantní znázornění 3 Statutární město Most. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html	45
Obrázek 13 Cenová mapa města Most - 2016 - variantní znázornění 4 Statutární město Most. (online) [cit. 2017_01_13]. Dostupné z: http://gis.mesto-most.cz/cenovamapa/index.html	45

Přílohy

Příloha č. 1 Vývojový diagram – Postup určení nabývací hodnoty

Příloha č. 2 Klad mapových listů

Příloha č. 3 Znalecký posudek

Příloha č. 4 Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Ústeckého kraje

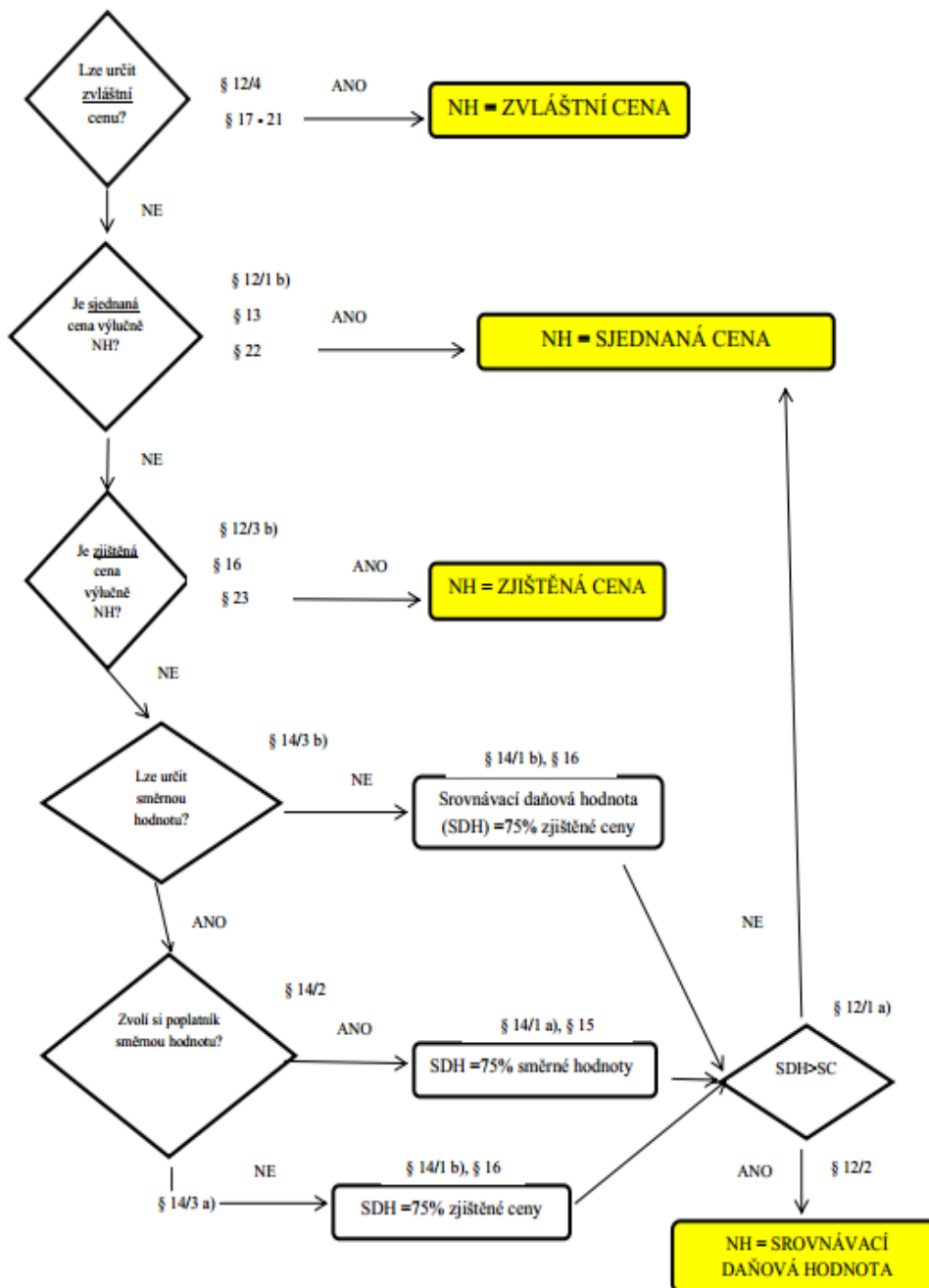
Příloha č. 5 Stavebně technické parametry bytu

Příloha č. 6 - Úpravy pro určení základních cen urbanizovaných pozemků pro obce

Příloha č. 7 - Úprava základních cen urbanizovaných pozemků

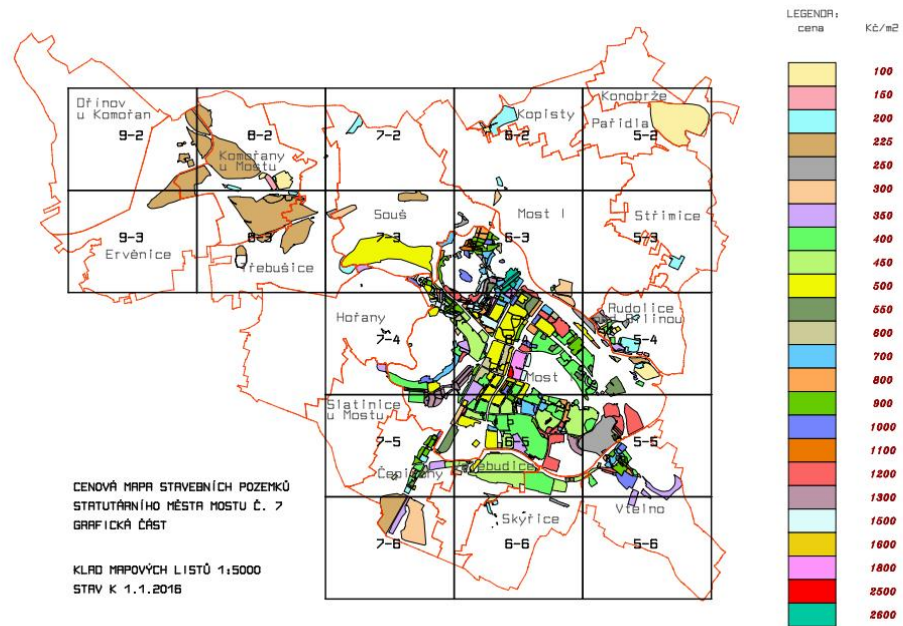
Příloha č. 1 – Vývojový diagram – Postup určení nabývací hodnoty

Vývojový diagram – Postup určení nabývací hodnoty (NH)
 (§ 12 zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí)



Nelze-li určit jinou NH, je NH zjištěná cena.

Příloha č. 2 Klad mapových listů



KONTROLNÍ POSUDEK

č. V-123/2014-508

**o ceně bytu X s příslušenstvím a podílem o velikosti 634/16512 na
společných částech bytového domu č.p. X
a pozemku čís.parcel X k.ú. Obrnice,
v ulici Nová výstavba v Obrnicích,
okres Most, kraj Ústecký**

Objednavatel kontrolního posudku:

Účel kontrolního posudku:

zjištění ceny nemovitých věcí dle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 7.7.2014 kontrolní posudek vypracoval:

Počet stran: 80 včetně titulního listu . Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

V Mostě 10.2.2017

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt X
Adresa předmětu ocenění: Nová výstavba čp.X
435 21 Obrnice
Kraj: Ústecký
Okres: Most
Obec: Obrnice
Katastrální území: Obrnice
Počet obyvatel: 2 321
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 090,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce		0,00
O2. Hospodářsko-správní význam obce		0,00
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1$
090,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.5.2014.

3. Podklady pro vypracování kontrolního posudku

a/ spis

b/ kupní smlouva

c/ místní šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:

Vlastník pozemku:

5. Obsah kontrolního posudku

1. Byt X

2. Stavební pozemky

B. KONTROLNÍ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí: Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru - blízkost hlavní komunikace	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - neoblíbenost lokality z důvodu výskytu nepřizpůsobivých obyvatel	I	-0,04
5. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,820}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost: Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava: Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	I	0,00

9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,40
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,536}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,440}$$

1. Byt X

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 139,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
podlahová plocha:	63,4 * 1,00 = $\frac{63,40 \text{ m}^2}{63,40 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha bytu:	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,805 = \mathbf{0,684}$$

$$i = 1$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,820$

Index polohy pozemku $I_P = 0,536$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 10\,139,- \text{ Kč/m}^2 * 0,684 = 6\,935,08 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,40 \text{ m}^2 * 6\,935,08 \text{ Kč/m}^2 * 0,820 * 0,536 = 193\,249,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 193 249,94 Kč

2. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,820$

Index polohy pozemku $I_P = 0,536$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu IV pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		0,00
2. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma: Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,820 * 1,000 * 0,536 = 0,440$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 090,-	0,440		479,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha, nádvoří	X	416,00	479,60	199 513,60
Stavební pozemek – celkem			416,00		199 513,60
Stavební pozemky - výchozí vlastnického podílu			cena pro výpočet =		199 513,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	<u>634 / 16 512</u>
Stavební pozemky - zjištěná cena				=	7 660,59 Kč

C. REKAPITULACE

1. Byt X	193 249,90 Kč
2. Stavební pozemky	7 660,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **200 910,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **200 910,- Kč**

slovy: Dvěstětisícdevětsetdeset Kč

V Praze 10.2.2017

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.3.

Příloha č. 4 Průměrné ceny vybraných druhů nemovitostí v okresech Ústeckého kraje v letech 1998 až 2006 - tříleté průměry*)

	1998 - 2000			2001 - 2003			2004 - 2006		
	počet převodů	cena (Kč/m ³) ¹⁾		počet převodů	cena (Kč/m ³) ¹⁾		počet převodů	cena (Kč/m ³) ¹⁾	
		odhadní	kupní		odhadní	kupní		odhadní	kupní
rodinné domy									
Kraj celkem	1 092	630	729	1 340	797	927	2 651	1 088	1 320
v tom okresy:									
Děčín	338	620	687	183	743	860	655	1 027	1 255
Chomutov	61	666	716	146	723	815	333	1 070	1 206
Litoměřice	229	574	707	328	762	916	493	1 058	1 344
Louny	244	525	636	294	644	772	499	928	1 149
Most	58	933	1 016	128	1 083	1 253	138	1 346	1 497
Teplice	84	653	804	220	907	1 035	394	1 245	1 477
Ústí nad Labem	78	885	987	41	1 204	1 216	139	1 406	1 806
byty									
Kraj celkem	83	3 699	4 908	1 167	3 896	3 377	4 730	5 384	5 772
v tom okresy:									
Děčín	7	3 999	4 956	45	4 195	3 511	568	5 977	7 001
Chomutov	.	.	.	88	3 954	2 815	777	4 893	4 306
Litoměřice	13	2 710	3 327	35	2 914	3 916	323	7 796	9 545
Louny	2	.	3 627	38	4 076	3 752	274	7 133	7 048
Most	.	.	.	403	3 627	2 697	1 122	3 698	3 655
Teplice	3	5 962	9 675	214	4 042	3 406	453	3 933	3 966
Ústí nad Labem	58	3 765	5 054	344	4 146	4 184	1 213	6 487	7 475
garáže									
Kraj celkem	801	882	918	1 101	1 040	1 066	2 374	1 219	1 251
v tom okresy:									
Děčín	229	857	948	114	1 085	1 161	359	1 295	1 332
Chomutov	100	894	940	150	1 108	1 071	333	1 203	1 162
Litoměřice	59	785	994	70	1 074	1 271	179	1 360	1 579
Louny	75	871	914	132	1 000	1 028	294	1 349	1 403
Most	121	930	830	242	960	987	365	1 054	1 083
Teplice	128	851	854	291	1 030	1 021	536	1 139	1 131
Ústí nad Labem	89	980	983	102	1 137	1 174	308	1 274	1 329
*) data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů									
1) u bytů ceny za m ²									

Příloha č. 5 - Stavebně technické parametry bytu

(z Přílohy č. 9 vyhlášky 419/2013 Sb.)

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis	Hodnota
1.	Převažující účel užití stavby	I.	Rodinný dům	1,05
		II.	Bytový dům	1,00
		III.	Budovy pro ubytování, administrativu, sport, školství a zdravotnictví	0,95
		IV.	Ostatní stavby výše neuvedené	0,90
2.	Konstrukce stavby	I.	Budova - dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	0,90
		II.	Budova - panelová, nezateplená	0,95
		III.	Budova - panelová zateplená	1,00
		IV.	Budova - zděná nebo skelet s vyzdívaným obvodovým pláštěm	1,10
3.	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	0,98
		II.	Kolárna nebo kočárkárna nebo sklad	1,00
		III.	Sušárna nebo prádelna	1,10
		IV.	Komerční plochy	1,15
		V.	Fitness a sauna	1,15
		VI.	Bazén nebo garážové stání	1,20
4.	Umístění bytu v domě	I.	1. PP, nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	0,95
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenovaná	1,00
		III.	2. - 4. NP s výtahem	1,05
5.	Základní příslušenství bytu	I.	Bez vlastního příslušenství	0,85
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	0,90
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	1,00
		IV.	Nadstandardní provedení - úplné, nadstandardní příslušenství nebo více standardních provedení	1,05
		V.	Více nadstandardního příslušenství	1,10
6.	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I.	Standardní vybavení bez dalších prostor	0,97
		II.	Standardní vybavení - balkon, lodžie, komora, nebo sklepní kóje (sklep)	0,99

		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	1,00
		IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	1,04
7.	Způsob vytápění	I.	Lokální na tuhá paliva	0,90
		II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	0,98
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	1,00
		IV.	Podlahové topení obytných místností aj.	1,07
8.	Stavebně-technický stav bytu	I.	Byt v horším stavu	0,85
		II.	Byt ve stavu odpovídajícím stáří	1,00
		III.	Byt v lepším stavu (popřípadě po rekonstrukci)	1,15
9.	Stavebně-technický stav stavby	I.	Stavba v horším stavu	0,95
		II.	Stavba ve stavu odpovídajícím stáří	1,00
		III.	Stavba v lepším stavu (popřípadě po rekonstrukci)	1,15
10.	Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón	I.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
		II.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		III.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		IV.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

Příloha č. 6 - Úpravy pro určení základních cen urbanizovaných pozemků pro obce

(nevyjmenované v tabulce č. 1)

(z Přílohy č. 1 vyhlášky č. 419/2013 Sb.)

Tabulka č. 3

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O₁	Velikost obce	
- Velikost obce podle počtu obyvatel:		
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95
II.	2001 - 5000 obyvatel	0,85
III.	1001 - 2000 obyvatel	0,75
IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
V.	Do 500 obyvatel	0,50
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Nevyjmenovaná statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A podle tabulky č. 4	0,95
II.	Města, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů, a katastrální území lázeňských míst typu B podle tabulky č. 4	0,90
III.	Ostatní města a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	0,60
O₃	Poloha obce	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V.	V ostatních případech	0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	

- V obci je:		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
II.	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo elektřina, kanalizace a plyn, nebo elektřina, vodovod a plyn	0,85
III.	Elektřina a vodovod, nebo elektřina a kanalizace, nebo elektřina a plyn	0,70
IV.	Elektřina	0,55
O₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
- V obci je:		
I.	Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
II.	Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,95
III.	Železniční a autobusová zastávka	0,90
IV.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
V.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O₆	Občanská vybavenost v obci	
- Občanská vybavenost obce:		
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
II.	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotnické zařízení a škola)	0,95
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotnické zařízení, nebo škola)	0,90
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85
VI.	Žádná vybavenost	0,80

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, se pro výpočet použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

Příloha č. 7 - Úprava základních cen urbanizovaných pozemků

(z Přílohy č. 2 k vyhlášce č. 419/2013 Sb.)

Číslo znaku	Druh a účel užití hlavní stavby (není-li pozemek zastavěn, druh a účel užití stavby vychází ze stavebního řízení).	Rodinné domy a jednotky v rodinném domě	Bytové domy a jednotky v bytovém domě	Garáže netvořící příslušenství jiné stavby	Stavby pro rodinnou rekreaci	Jednotky ve stavbách jiných než bytových a rodinných domů	Pozemky bez stavby určené k zastavění stavbou ostatních účelů	Pozemky bez stavby a neurčené k zastavění k uvedeným účelům
	Znak							
	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Druh a účel užití hlavní stavby	1,03*	1,00*	0,80*	0,99*	0,98*	0,85*	0,85
2	Charakter zástavby v okolí pozemku (převažující)							
.	Rodinné domy	1,02	1,01	1,10	1,00	1,01	1,00	1,00
I.	Bytové domy	0,99	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,99
II.	Obchodní centra	0,95	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95
V.	Chaty - chatové osady, rekreační oblasti	0,90	0,90	1,00	1,05	0,90	0,90	0,90
.	Výrobní objekty (řemesla, sklady) nerušící okolí	0,80	0,85	1,00	0,75	0,80	0,95	0,95
I.	Výrobní objekty - průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0,70	0,70	1,00	0,65	0,70	0,90	0,80
II.	Stavby pro zemědělství	0,75	0,75	0,80	0,65	0,65	0,70	0,70
3	Poloha pozemku v obci							
.	Střed obce - centrum obce	1,03	1,05	1,05	0,95	1,05	1,00	1,00
I.	Navazující na střed (centrum) obce	1,01	1,05	1,05	0,98	1,00	1,00	1,00
	Okrajové části	1,00	1,00	0,98	1,03	1,00	0,90	0,90

II.	obce							
V.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	0,95	0,88	0,97	1,03	0,88	0,85	0,85
.	Samoty	0,85	0,80	0,95	1,05	0,80	0,80	0,80
I.	Ostatní neuvedené	0,95	0,95	1,00	0,99	0,95	0,95	0,95
4	Dostupnost inženýrských sítí v obci pro pozemek							
.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
I.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,90	0,90	0,95	0,98	0,90	0,90	0,90
II.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0,80	0,80	0,98	0,95	0,80	0,80	0,80
5	Dostupnost občanské vybavenosti v okolí pozemku							
.	Dostupná občanská vybavenost obce	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
I.	Částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,98	0,98	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00
II.	Není dostupná žádná občanská vybavenost obce	0,90	0,90	1,00	0,98	0,90	1,00	1,00
6	Hromadná doprava - ve městech a velkých obcích dopravní spojení do středu města, u ostatních obcí počet denních spojů							
.	Dobré dopravní spojení	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
I.	Omezené dopravní spojení	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
II.	Špatné dopravní spojení	0,95	0,95	0,98	0,95	0,98	0,98	0,98
7	Dopravní dostupnost a parkovací možnosti							

.	Výborná, příjezd k pozemku, možnost parkování na pozemku nebo na pozemku v funkčním celku	1,01	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01
I.	Dobrá, příjezd k pozemku, parkování na veřejné komunikaci	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
II.	Špatná, není příjezd pro dvoustopá vozidla	-	-	-	0,80	-	0,80	0,80
8	Vliv trhu a nezaměstnanost v obci a okolí							
.	Poptávka vyšší než nabídka, nezaměstnanost nižší než průměr v kraji	1,20	1,20	1,15	1,15	1,20	1,15	1,15
I.	Poptávka vyšší než nabídka, nezaměstnanost vyšší než průměr, nebo odpovídá průměru v kraji	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
II.	Poptávka odpovídá nabídce, nezaměstnanost odpovídá průměru v kraji	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
V.	Poptávka nižší než nabídka, nezaměstnanost vyšší než průměr, nebo odpovídá průměru v kraji	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
.	Poptávka nižší než nabídka, nezaměstnanost vyšší než průměr v kraji	0,70	0,70	0,85	0,85	0,70	0,85	0,85
9	Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón							

.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
V.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

* V případě nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno územní rozhodnutí, regulační plán nahrazující územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, nebo územní souhlas k uvedenému účelu hlavní stavby, vynásobí se příslušná hodnota koeficientem 0,9.