

OBSAH

1	Úvod	6
2	Teoreticko-metodologická část	8
2.1	<i>Daň z převodu nemovitostí</i>	8
2.2	<i>Katastr nemovitostí</i>	10
2.3	<i>Finanční úřad</i>	14
2.4	<i>Daňové řízení</i>	14
2.5	<i>Oceňování nemovitostí</i>	20
3	Analytická část	24
3.1	<i>Finanční úřad ve Valašských Kloboukách</i>	24
3.2	<i>Doručení kupní smlouvy</i>	25
3.3	<i>Podání daňového přiznání</i>	25
3.4	<i>Zaplacení daně</i>	26
3.5	<i>Výzva k odstranění pochybností</i>	26
3.6	<i>Doručení výzvy</i>	27
3.7	<i>Využití pomůcek 1</i>	27
3.8	<i>Využití pomůcek 2 (ocenění nemovitostí)</i>	29
3.9	<i>Vyměření daně podle pomůcek</i>	48
4	Závěr	49
5	Resumé	50
	<i>Použitá literatura</i>	51
	<i>Přílohy</i>	52

1 Úvod

Ve své práci se budu zabývat, přesně jak zní její název, problematikou využití pomůcek při vyměření daně z převodu nemovitostí. Používání pomůcek při vyměření daně totiž není jenom velmi specifická *činnost*, kterou se pracovníci finančního úřadu, jakožto správce daně, zabývají, ale také, a to především, *možnost* správce daně, jak stanovit základ daně a následně daň vyměřit i bez součinnosti s daňovým subjektem (poplatníkem, nebo chcete-li s občanem, kterému z nějaké příčiny, samozřejmě v souladu se zákonem, vznikla daňová povinnost). Věřím, že druhá část souvětí může (mám na mysli to, že finanční úřad smí i bez součinnosti s daňovým subjektem stanovit základ daně a z tohoto základu posléze samotnou daň vyměřit) pro většinu „normálních smrtelníků“ znít až neuvěřitelně, ale i k takové situaci lze teoreticky dojít. A také dochází. Samozřejmě, že by se k tomuto kroku v praxi nemělo nijak zvlášť často uchýlovat a už vůbec by se z vyměřování daně podle pomůcek nemělo stát pravidlo, neboť „... jde o náhradní formu stanovení daňové povinnosti v případech, kdy selže ta základní, tzn. stanovení daně dokazováním“ (BURDA, 3, s. 11), avšak v některých případech není vyhnutí.

V daňovém řízení obecně jsou na bedra daňového subjektu kladena dvě základní břemena, a to břemeno tvrzení (poplatník má povinnost sám daň přiznat) a břemeno důkazní (poplatník má též povinnost své tvrzení doložit). Na druhé straně správce daně postupuje v daňovém řízení v úzké součinnosti s daňovým subjektem.

Výše popsané je vlastně základní filozofií daňového řízení a je zřejmé, že vyměření jakékoliv daně podle pomůcek je v přímém rozporu s touto filozofií.

K vyměření daně podle pomůcek proto dochází až v případech, kdy daňový subjekt není schopen unést jedno ze dvou základních břemen na něj kladených, tj. nemůže doložit nebo věrohodně prokázat své tvrzení (daňové přiznání) nebo dokonce netvrdí nic-nepodá daňové přiznání nebo nijak nekomunikuje se správcem daně a stane se tzv. nekontaktním subjektem

Je bez pochyb, že daň vyměřená podle pomůcek, tedy podle skutečností zjištěných samotným správcem daně a nikoli podle přiznání daňového subjektu, nemůže být nikdy přesná a jedná se do určité míry o *odhad* správce daně. Tímto se dostávám k tomu, proč jsem si jako téma své bakalářské práce vybral právě problematiku využití pomůcek při vyměření daně, konkrétně daně z převodu nemovitostí.

Před pěti lety jsem byl přijat na Finanční úřad ve Valašských Kloboukách na nově vytvořenou pozici v rámci oddělení majetkových daní a ostatních agend-pracovníka pro oceňování majetku. Jednu z mých hlavních náplní práce tvoří kontrola správnosti a průkaznosti důkazů (především znaleckých posudků) doložených daňovými subjekty k jejich daňovým přiznáním k dani dědické, dani darovací a **dani z převodu nemovitostí**. Pokud daňový subjekt neunese důkazní břemeno nebo jak už bylo zmíněno, vůbec daňové přiznání nepodá, jsem zodpovědný za to, aby v případě přistoupení k vyměření daně podle pomůcek byl daňový základ, a tím i vyměřená daň, stanoven co nejpřesněji a nešlo jen o pouhý *odhad* správce daně.

V teoreticko-metodologické části se nejprve zaměřím na samotnou daň z převodu nemovitostí, základní pojmy jako předmět daně a poplatník daně, dále

představím katastrální úřad, jeho funkci a úkony, které činí při řízení o povolení vkladu. Dalším bodem bude seznámení s činností finančního úřadu a s částmi zákona č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků, které jsou úzce spjaty s následující analytickou částí. Obecnou právní úpravou problematiky využití pomůcek se budu zabývat v rámci vyměřovacího řízení. V posledním bodě teoreticko-metodologické části osvětlím problematiku oceňování nemovitostí pro potřeby daně z převodu nemovitostí.

Předmětem analytické části bude konkrétní daňové řízení, kdy daňový subjekt na základě zavkladované kupní smlouvy podá přiznání k dani z převodu nemovitostí, avšak nedodá znalecký posudek s oceněním převáděných nemovitostí a přestane se správcem daně jakkoliv komunikovat. Cílem analytické části bude zjištění daňového základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí.

2 Teoreticko-metodologická část

2.1 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí, jednu z majetkových daní, upravuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Převodem nemovitostí se rozumí úplatný převod nebo přechod práv k nemovitostem z jedné osoby na druhou včetně vypořádání podílového spoluvlastnictví, směny či bezúplatného zřízení věcného břemene při nabytí nemovitosti darováním. Za nemovitosti se považují věci nemovité - pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, jiné stavby pevně spojené se zemí.

2.1.1 Poplatník § 8

Poplatníkem a osobou, která je povinna podat přiznání k dani z převodu nemovitostí je fyzická i právnická osoba úplatně převádějící (**převodce**, prodávající) vlastnictví k nemovitostem. Naopak **nabyvatel** se stává poplatníkem v případě, kdy na něj přechází vlastnictví k nemovitostem při výkonu rozhodnutí, vyvlastnění, konkursu, vyrovnání či vydržení, dále je nabyvatel poplatníkem při nabytí nemovitosti ve veřejné dražbě, při exekuci, při zrušení právnické osoby bez likvidace, při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací a konečně fyzické i právnické osoby oprávněné z věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni při darování nemovitosti. **Převodce i nabyvatel** mají povinnost podat daňové přiznání, pokud se jedná o výměnu nemovitostí, oba také, jak říká zákon, platí daň společně a nerozdílně.

V případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou podává přiznání **převodce**-spoluvlastník, avšak pouze ten, jehož hodnota celkového podílu se vypořádáním snížila a byla úplatně vypořádána

Přiznání k dani z převodu nemovitostí podávají také **manželé**, a to každý samostatně, při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, stejně tak při vkladu nemovitostí ze společného jmění manželů do obchodní společnosti nebo družstva.

V případě podílových spoluvlastníků podává daňové přiznání každý spoluvlastník nemovitostí samostatně.

2.1.2 Předmět daně § 9

Skoro vše ohledně toho, co je předmětem daně z převodu nemovitostí, vyplývá z předchozích odstavců, proto jen pro připomenutí. Předmětem daně je:

- **úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem;**
- **bezúplatné zřízení věcného břemene, při nabytí nemovitosti darováním.**

Zajímavostí může být skutečnost, že předmětem daně z převodu nemovitostí je i úplatný převod nemovitostí, od něhož se posléze odstoupilo a smlouva se stala od počátku neplatná.

Některé převody nemovitostí jsou od daně z převodu nemovitostí osvobozeny. Jde např. o převod nebo přechod práv k nemovitostem z majetku společností, kde vlastníkem je stát.

2.1.3 Základ daně § 10

Základem daně z převodu nemovitostí může být cena nemovitostí zjištěná podle zákona o oceňování majetku¹ (dále jen „cena zjištěná“), cena sjednaná, cena dosažená vydražením, hodnota určená soudem při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo hodnota nemovitosti určená znalcem podle obchodního zákoníku, a jak už bylo zmíněno rozdíl hodnot podílů při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, pokud byl úplatně vypořádán.

Použití různých cen jako základu daně:

- a) **Cena zjištěná** - kupní smlouva, v případě, že cena sjednaná je nižší; vydržení; nabytí nemovitosti po ukončení finančního pronájmu nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva; zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou; bezúplatně zřízené věcné břemeno;
- b) **Cena sjednaná** - kupní smlouva, v případě, že je cena zjištěná nižší;
- c) **Cena dosažená vydražením** - výkon rozhodnutí; exekuce; veřejná dražba;
- d) **Cena dle obchodního zákoníku** - vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti.

2.1.4 Daňové přiznání § 21

Daňový subjekt je povinen podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž

- a) byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí (podle § 35 odst. 2 vyhl. č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad v případě povolení vkladu vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, kde se mimo jiné uvádí „Vklad práva *zapsán* v katastru nemovitostí dne ...“. Od tohoto data běží lhůta pro podání daňového přiznání,
- b) nabyla účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí,
- c) bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- d) nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému poplatníkovi doručena jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti uvedený v písm. a) až c) (POKYNY k vyplnění Přiznání k dani z převodu nemovitostí, 20, s. 1).

¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

Spolu s daňovým přiznáním je také třeba doložit ověřený opis nebo ověřenou kopii smlouvy nebo jiné listiny, kterou se nemovitosti převádějí a znalecký posudek s oceněním nemovitosti podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky účinné ke dni nabytí majetku nebo obchodního zákoníku. V některých případech se znalecký posudek nevyžaduje. Nejčastěji je to převod pozemků bez trvalých porostů a staveb.

2.1.5 Vyměření a placení daně § 18

Poplatník je povinen si v daňovém přiznání k dani z převodu nemovitostí sám vypočítat daň a ve lhůtě pro podání přiznání ji zaplatit. Sazba daně z převodu nemovitostí činí 3 % ze základu daně.

2.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (katastr) eviduje soubor informací o nemovitostech, které se nacházejí na území České republiky. Území našeho státu je pro větší přehlednost rozděleno na katastrální území, které se nacházejí na územích obcí a náleží k okresům (např. na území obce Slavičín se nacházejí katastrální území Slavičín, Divnice, Hrádek na Vlárské dráze a Nevšová a současně náleží okresu Zlín). Hranice katastrálních území probíhají po hranicích pozemků. O správu informací vedených v katastru se na celém území České republiky stará síť katastrálních úřadů a pracovišť, centrálně je to pak Zeměměřičský úřad v Praze. Evidence nemovitostí je doplněna i o jejich popis a určení polohy a katastrálního území, ve kterém se nacházejí. Součástí katastru je i evidence věcných a jiných práv k nemovitostem.

- **Věcná práva** – vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo s účinky práva.

Katastr dále obsahuje údaje o podrobných polohových bodových polích a místní a pomístní názvosloví. Zápisy do katastru se provádějí:

- **Vkladem;**
- **Záznamem;**
- **Poznámkou.**

Každý má právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet do katastru a pořizovat si výpisy, katastr je tedy **veřejný**. Katastrální úřad je povinen na požádání vyhotovit výpis, opis nebo kopii údajů vedených v katastru. Listiny vydané katastrem nemovitostí v předepsané formě jsou **veřejné**.

Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění jsou povinni hlásit změny (a doložit je příslušnými listinami) spojené s jejich nemovitostmi katastrálnímu úřadu, a to do 30 dní ode dne vzniku těchto změn. Tato povinnost neplatí v případě změn, u kterých jsou povinny zasílat listiny katastrálnímu úřadu k zápisu příslušné státní orgány.

2.2.1 Katastrální operát

Všechny informace, které jsou obsahem katastru nemovitostí, jsou uspořádány v katastrálním operátu. Katastrálním operátem se rozumí:

- Soubor geodetických informací;

- Soubor popisných informací;
- Souborné přehledy o půdním fondu;
- Dokumentace výsledků šetření a měření;
- Sbírka listin.

2.2.2 List vlastnictví

Jedním z hlavních výstupů (výpisů) z katastru nemovitostí je bezesporu list vlastnictví. Při popisu struktury a obsahu této listiny zároveň získáme přehled o tom co je obsahem katastru a jakými údaji je tento obsah zdokumentován.

Každému listu vlastnictví náleží číslo, které se uvádí v záhlaví společně s označením „Výpis z katastru nemovitostí“ a názvy okresu, obce a katastrálního území, kde se nemovitosti nacházejí, včetně jejich číselných kódů. Dále je list rozdělen do částí, které jsou označeny velkými tiskacími písmeny, někde doplněnými číslicí, uspořádanými podle abecedy:

- Část „A“** – zde jsou uvedeny údaje o vlastníku/vlastnících nemovitostí. Tyto údaje obsahují jméno a příjmení, příp. název, adresu trvalého bydliště nebo sídla, identifikátor (rodné nebo identifikační číslo), při spoluvlastnictví pak pořadí spoluvlastníků a výši spoluvlastnického podílu. Je zde rovněž uvedeno zda se jedná o vlastnictví ve společném jmění manželů, tzv. SJM;
- Část „B“** – je to část, kde najdeme popis nemovitostí. V první řadě jsou to budovy nebo byty a nebytové prostory s uvedeným číslem popisným (čp), číslem evidenčním (če) nebo také bez čp/če. Zápis obsahuje i způsob a typ jejich využití a způsob a typ ochrany. Při vlastnictví bytových jednotek se zde uvádí i výše podílu na společných částech domu. Následují pozemky. Pozemky jsou v katastru vedeny v podobě parcel. Uvedeno je tedy parcelní číslo, výměra v m², druh a způsob využití pozemku a druh a způsob ochrany;
- Část „B1“** – jiná práva;
- Část „C“** – omezení vlastnického práva;
- Část „D“** – jiné zápisy;
- Část „E“** – nabývací tituly, nebo jiné podklady zápisu;
- Část „F“** – vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám (BPEJ); BPEJ zemědělských pozemků vyjadřuje pětimístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky mající vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení (MINISTERSTVO FINANČÍ, 6, s. 131)

Na konci výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) je uveden název katastrálního úřadu a jméno pracovníka, který výpis vyhotovil, datum, ke kterému byl výpis vyhotoven, číslo položky, pod kterým je výpis uveden v knize o poskytnutých údajích z katastru a konečně je zde otisk úředního razítka a podpis odpovědné osoby.

Jiným výstupem z katastru může být např. kopie části katastrální mapy. Listiny poskytnuté katastrálním úřadem jsou zpoplatněny. Informace a výpisy z katastru nemovitostí již není nutné získávat pouze na pracovištích katastrálních úřadů, ale je také

možno nahlédnout do katastru a pořídit výpisy dálkově prostřednictvím internetu, rovněž za poplatek.

2.2.3 Vklad do katastru nemovitostí

Věcná a jiná práva k nemovitostem se do katastru zapisují **vkladem**. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů. Právní účinky vkladu vznikají ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu, pokud ten pravomocně rozhodl o jeho povolení. Zavkládování nově vzniklých práv k nemovitostem musí nejdříve předcházet **řízení o povolení vkladu**. Řízení je zahájeno na základě doručení písemného návrhu na vklad jedním z účastníků řízení (např. kupující, prodávající, dárce, obdarovaný, dědic, apod.) na katastrální úřad. K tomuto dni je rovněž řízení zahájeno. K návrhu musí být doložena listina, na základě které má být nově vzniklé právo zapsáno do katastru. Počet listin musí být o dva větší než je počet účastníků řízení. Návrh musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen;
- jméno a příjmení/název, trvalý pobyt/sídlo, rodné číslo/identifikační číslo fyzických/právnických osob, které jsou účastníky řízení;
- označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Pokud návrh nemá tyto předepsané náležitosti, katastrální úřad nejprve vyzve toho kdo návrh podal k odstranění nedostatků v návrhu. Pokud navrhovatel nedostatky neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.

Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (vyznačí se plombou v souboru popisných informací). Pořadí zápisů do katastru se řídí podle doby, kdy byl doručen návrh na katastrální úřad. Katastrální úřad vede protokol o vkladech, ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad a výsledky řízení o vkladu.

Před svým rozhodnutím o povolení vkladu katastrální úřad zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru (např. vyznačená plomba v souboru popisných informací), zda je právní úkon učiněn v předepsané formě či jsou účastníci řízení vůbec oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu. Tyto a další skutečnosti se zkoumají ke dni podání návrhu na vklad.

V případě, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí skutečnosti, které brání vkladu do katastru, vklad zamítne. Své rozhodnutí doručí všem účastníkům řízení. Proti zamítnutí vkladu se lze odvolat.

Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Katastrální úřad vyznačí na prvopisech smlouvy doložku, viz. obrázek č. 1.

Jak je patrné z obrázku č. 1, doložka obsahuje číslo jednací rozhodnutí, kterým byl povolen vklad práva, datum, kdy byl vklad práva zapsán do katastru a datum, ke kterému vznikly právní účinky vkladu do katastru (datum podání návrhu na vklad). K doložce se ještě připojí otisk razítka katastrálního úřadu se státním znakem, datum a podpis odpovědného pracovníka. Smlouva opatřená takovou doložkou se pak doručí všem účastníkům řízení a také finančnímu úřadu. Po vložení údajů do katastru se odstraní plomba v souboru popisných informací, smlouva a spis se uloží do sbírky listin.

Obrázek č. 1

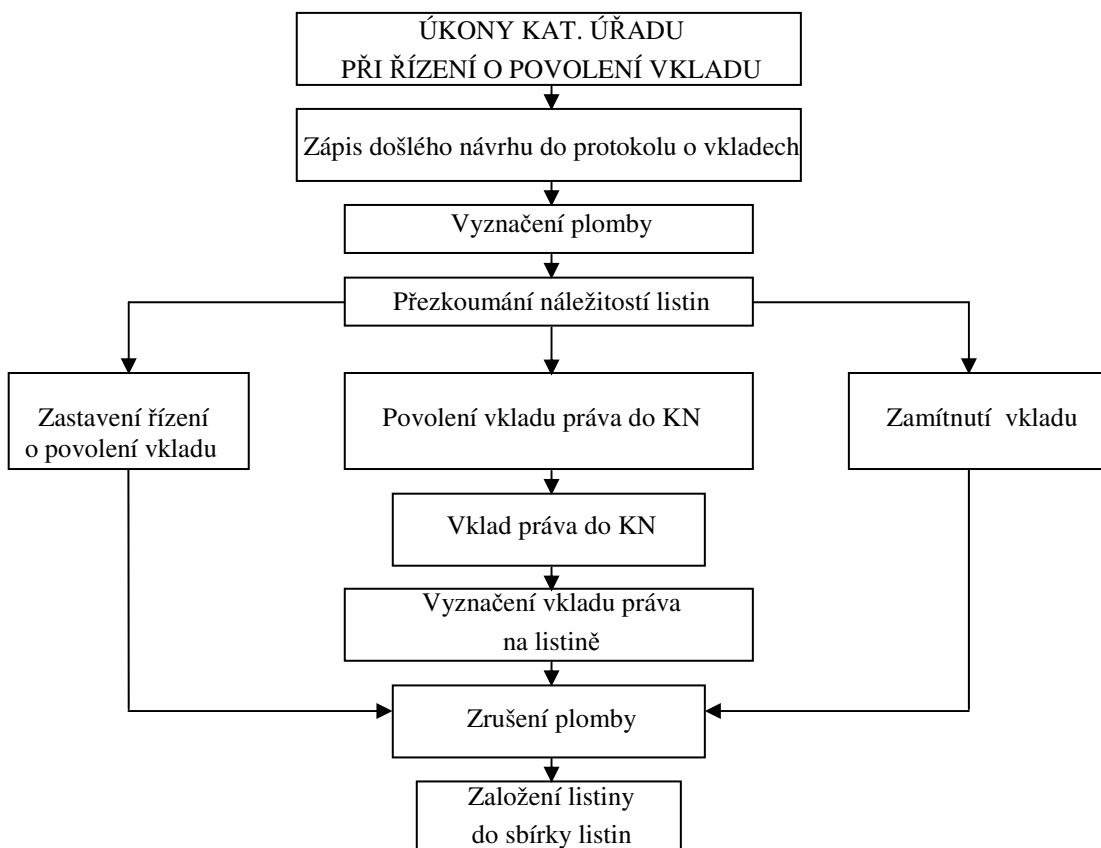
Katastrální úřad pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně
 Katastrální pracoviště Valašské Klobouky
 Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. *V-1856/2004-737*
 Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne *10. 1. 2005*
 Právní účinky vkladu vznikly dnem *21. 12. 2004*
 Datum: *12. 1. 2005* Podpis: *[Signature]*

František Svoboda
 ředitel
 Katastrální pracoviště
 Valašské Klobouky



Pro lepší přehlednost znázorním běh úkonů, které katastrální úřad činí při řízení o povolení vkladu ve schématu č. 1:

Schéma č. 1: Řízení o povolení vkladu



2.3 Finanční úřad

Finanční úřad (FÚ), jako jeden z územních finančních orgánů, vykonává správu daní, odvodů a poplatků, případně i jejich příslušenství, které vyměřuje a také vybírá. Rovněž vybírá a vymáhá odvody, poplatky, úhrady, úplaty, pokuty a penále, včetně nákladů řízení, které jsou uloženy jinými orgány státní správy, kromě pokut ukládaných obcemi a kraji. FÚ je **správcem daně**. Některé FÚ jsou pověřeny kontrolou poskytování účelových dotací, návratných finančních výpomocí, půjček a příspěvků ze státního rozpočtu. Velmi důležitým úkolem FÚ je výkon finančních revizí a kontrol daňových subjektů. V návaznosti na výsledky revizí a kontrol, ale i v jiných případech, pak může ukládat pokuty. FÚ činí taková opatření, která vedou ke správnému a úplnému zjištění, stanovení a splnění daňových povinností daňových subjektů a má způsobilost být účastníkem občanského soudního řízení ve věcech správy daní a v tomto rozsahu má i procesní způsobilost. FÚ veškeré své činnosti vykonává na přesně vymezeném území, které se označuje jako **územní působnost finančních úřadů**. Názvy, sídla a územní působnost FÚ jsou uvedeny v příloze č. 1 k zákonu č. 531/1990 Sb., o územních finančních orgánech.

Finanční úřad řídí a za jeho činnost odpovídá ředitel. Ředitele jmenuje a odvolává ředitel finančního ředitelství, které je přímo nadřízeným orgánem nad FÚ. Představený orgán finančnímu ředitelství je Ministerstvo financí České republiky.

2.4 Daňové řízení

Problematicku daňového řízení upravuje zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků (ZSDP). Tímto zákonem se při svém postupu řídí územní finanční orgány a další správní i jiné státní orgány České republiky, orgány obcí, které jsou pověřeny správou daní. Obdobě postupují i daňové subjekty a třetí osoby, viz. dále.

Daňového řízení se účastní pracovníci správce daně, daňové subjekty a třetí osoby (svědci, znalci, auditoři, ručitelé). Účastníci řízení se mohou nechat zastupovat na základě plné moci, rozhodnutí soudu nebo rozhodnutí správce daně. Některé zástupce může správce daně z jednání vyloučit, např. na základě střetu zájmů (zástupce daňového subjektu může vystupovat v dalším daňovém řízení, které může informacemi získanými při zastupování ovlivnit). Pokud účastníci řízení jednají ústně, vyhotoví se o tomto jednání protokol (Protokol o ústním jednání § 12 ZSDP).

2.4.1 Daňový subjekt § 6

Daňovým subjektem se rozumí poplatník (osoba, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani), plátce daně (osoba, která odvádí správci daně daň vybranou nebo sraženou od poplatníků) a jejich právní nástupci, ať se jedná o fyzické či právnické osoby.

2.4.2 Místní příslušnost § 4

Při daňovém řízení jehož cílem je vyměření daně z převodu nemovitostí je místně příslušným správcem daně finanční úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nachází převáděná nemovitost. Toto se týká i zdanění věcného břemene při darování nemovitosti.

2.4.3 Zásady daňového řízení §2

Daňové řízení musí být vždy v souladu se zákonem a je vždy neveřejné. Účastníci řízení jsou vázáni mlčenlivostí. Správce daně musí přihlížet ke všem důkazům a skutečnostem, které vyšly při řízení najevo. Při daňovém řízení postupuje v úzké součinnosti s daňovým subjektem a při vyžadování jejich povinností volí takové prostředky, které ho co nejméně zatěžují, avšak vedou k úspěšnému a správnému vyměření daně. Pro všechny daňové subjekty platí zásada rovnosti před správcem daně. Jestliže daňový subjekt nepodá daňové přiznání nebo jinak nesplní své povinnosti, je správce daně povinen zahájit řízení sám, jakmile zjistí, že vznikly zákonné podmínky pro vznik či existenci daňové pohledávky.

Právo i povinnost úzce spolupracovat se správcem daně při správném stanovení a vybrání daně má na druhé straně také každý daňový subjekt.

Základní zásady daňového řízení téměř odpovídají základním zásadám správního řízení dle § 3-4 správního řádu a můžeme je shrnout do zásad:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| • Zákonnosti | • Součinnosti |
| • Rychlosti | • Hospodárnosti |
| • Materiální pravdy | • Rovnosti subjektů |
| • Nestrannosti | • Dispozice |
| • Oficality | • Písemnosti |
| • Ústnosti | • Neveřejnosti |
| • Jednotnosti řízení | • Koncentrace |
| • Volného hodnocení důkazů | • Dvouinstančnosti |

2.4.4 Úřední záznam a protokol o místním šetření § 13

Pracovník správce daně během daňového řízení získává různé informace, jež nepocházejí z daňového spisu, ale rovněž se týkají daňového řízení. Tyto informace mohou pocházet ze svědectví, z telefonických rozhovorů, mohou to být výpisky z jiných daňových spisů nebo mohou pocházet z provedeného místního šetření (přímo u daňového subjektu nebo i úřadu, který může poskytnout důležité informace).

Záznam i protokol musí obsahovat označení daňového subjektu, jehož se získané informace týkají, popis zjištěných skutečností a jejich původ, datum a podpis pracovníka správce daně, který listinu vyhotovil

2.4.5 Místní šetření § 15

Místní šetření je činnost, kterou vykonává pracovník správce daně mimo finanční úřad. Zjišťuje tak informace, jež jsou důležité pro správné stanovení základu daně. Místní šetření může probíhat u daňového subjektu ale i u jiné osoby. Při místním šetření se pracovník správce daně prokazuje služebním průkazem. Osoby, u kterých probíhá místní šetření jsou povinny umožnit přístup pracovníkům správce daně na místa, k dokladům nebo informacím, které mají vliv na výsledek daňového řízení.

Pracovník správce daně by měl místní šetření v sídlech firem a jejich provozovnách provádět v přiměřenou dobu, nejlépe během provozní doby.

O výsledku místního šetření se vyhotoví protokol nebo úřední záznam.

2.4.6 Doručování §17

Pracovníci správce daně doručují písemnosti daňovým subjektům poštou nebo osobně. „Doručuje se v bytě, provozovně, obchodní místnosti, kanceláři a nebo pracovním místě, kde se osoba, jíž má být doručeno (dále jen „příjemce“), zdržuje. Písemnosti určené daňovému poradci se doručují v jeho kanceláři. Doručení mimo tyto místnosti je platné, nebylo-li přijetí odepřeno.“ (SAGIT, 11, s.12)

O tom zda se doručí do vlastních rukou rozhoduje buď zákon nebo správce daně. Připadá-li na den doručení písemnosti začátek běhu lhůty, jejíž promeškání by znamenalo pro příjemce újmu, doručí se rovněž do vlastních rukou. Pokud nebyl příjemce písemnosti adresované do vlastních rukou zastížen pracovníkem pošty, avšak se jinak v místě doručení zdržuje, je písemnost uložena na místní poště nebo obecním úřadu. Příjemce musí být o tomto uložení vyrozuměn. Ode dne uložení písemnosti začíná běžet patnáctidenní úložní lhůta, na konci které se považuje písemnost za doručenu (pokud si ji příjemce nevyzvedl). Písemnost je rovněž doručena v případě, že příjemce její převzetí odmítne, a to přímo dnem odmítnutí.

2.4.7 Zastavení řízení § 27

Daňové řízení může být v některých případech zastaveno. K zastavení řízení dochází v situaci, kdy vzal navrhovatel zpět svůj návrh, avšak pouze pokud o něm ještě nebylo rozhodnuto, kdy je právním nástupcem stát, odpadl důvod řízení nebo se jedná o nepřijatelné podání.

V záležitosti, která je předmětem daně již také mohlo být rozhodnuto nebo mohla uplynout zákonná lhůta pro vyměření daně. V těchto případech se daňové řízení rovněž zastavuje.

2.4.8 Vyměřovací řízení

Vyměřovací řízení je sledem úkonů, které činí správce daně, daňový subjekt, či jiná osoba, která se nějakým způsobem podílí na daňovém řízení, za účelem správného stanovení a vyměření daně. Řízení je zahájeno dnem, kdy daňový subjekt podá daňové přiznání nebo jiná osoba dodá správci daně listinu, na základě které se řízení zahájí. Průběh a výsledek vyměřovacího řízení může mít několik variant. Vše ve vyměřovacím řízení se odvíjí o toho, jestli daňový subjekt při podání splní všechny své zákonem dané povinnosti (podá správný tiskopis daňového přiznání vydaný ministerstvem, doloží všechny listiny, které jsou nutné pro úplnost podání), či vůbec daňové přiznání podá, nebo jestli správci daně nevzniknou při řízení pochybnosti o skutečnostech, které mu daňový subjekt předkládá. Podle SZDP je možno daňovou povinnost stanovit třemi způsoby:

- a) **dokazováním;**
- b) **podle pomůcek;**
- c) **sjednáním.**

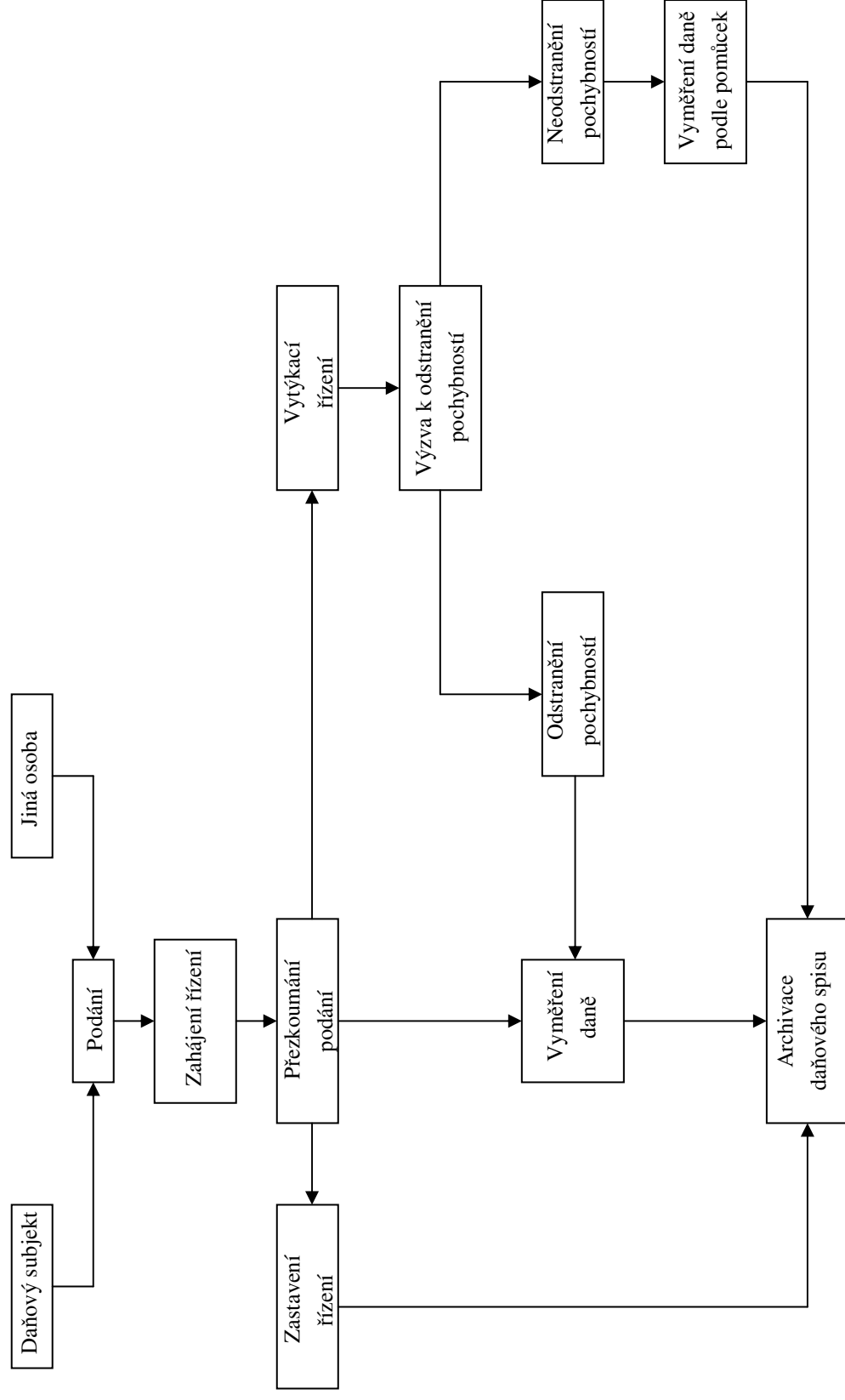
Ad. a): Nejhladší průběh má vyměřovací řízení v případě, kdy jsou všechny důkazy (daňové přiznání, smlouvy, znalecké posudky, apod.) předložené daňovým subjektem v pořádku a správci daně tedy nevzniknou žádné pochybnosti. V tomto případě správce daně po provedení těchto důkazů vyměří daňovou povinnost a daňový spis založí. Komplikace nastávají, když správci daně v souvislosti s podáním daňového subjektu vzniknou pochybnosti (chybně vyplněné daňové přiznání, neúplné podání). Správce daně v této situaci zahájí vytykáací řízení dle § 43 ZSDP a upozorní daňový subjekt na vzniklé pochybnosti a vyzve jej k jejich odstranění. Toto se nejčastěji děje prostřednictvím výzvy k odstranění pochybností, která musí obsahovat popis vzniklých pochybností a požadavek na jejich odstranění nebo vysvětlení. Proti výzvě k odstranění pochybností se nelze odvolat. Ve výzvě se stanoví přiměřená lhůta na odpověď, která nesmí být kratší patnácti dnů, uvede poučení o sankcích a upozornění o možnosti vyměřit daň podle pomůcek v případě nevyhovění. Pokud daňový subjekt předložením dalších důkazů (odpověď na výzvu, doložení dalších listin) odstraní vzniklé pochybnosti správce daně nebo sám správce daně na základě provedení dalších důkazů (svědecké výpovědi, protokolu nebo úředního záznamu dle § 13 ZSDP o místním šetření dle § 15 ZSDP, apod.) odstraní své pochybnosti, dojde opět ke zjištění daňového základu a vyměření daně. Po provedení dalších důkazů se může stát, že se takto zjištěná daňová povinnost bude lišit od původní, kterou si daňový subjekt uvedl ve svém daňovém přiznání. Na rozdíl v daňové povinnosti upozorní správce daně daňový subjekt svým rozhodnutím (platebním výměrem). Pokud je daňová povinnost vyšší, její splatnost pak připadá nejpozději na třicátý den po doručení platebního výměru. Proti rozhodnutí správce daně se může daňový subjekt odvolat dle § 48 ZSDP.

Ad. b): K vyměření daně podle pomůcek dochází v případě, že nelze daňovou povinnost vyměřit dokazováním. Jak už bylo zmíněno v úvodu, jedná se o náhradní formu vyměření daňové povinnosti. Jedním z důvodů je neodstranění vzniklých pochybností daňovým subjektem v rámci vytykáacího řízení nebo nesplnění jemu uložených zákonných povinností (podání daňového přiznání). Pro správce daně může být pomůckou při stanovení daňové povinnosti prakticky „cokoliv“, avšak z vyměřovacího spisu musí být patrné jakých pomůcek bylo použito. Pomůckou se v první řadě mohou stát důkazy poskytnuté daňovým subjektem, ten se totiž neodstraněním pochybností/nepodáním daňového přiznání (nereagováním na výzvu) sám zbavil svého práva na stanovení daňové povinnosti dokazováním. Další pomůcky si může správce daně opatřit od jiných institucí nebo osob (součinnost třetích osob dle § 34 ZSDP) prostřednictvím výzvy k součinnosti třetích osob (proti této výzvě se nelze odvolat) nebo místním šetřením přímo v sídlech především státních organizací. Pomůckami mohou být protokol nebo úřední záznam o místním šetření, listiny nebo znalecké posudky získané z jiných daňových spisů, svědectví z jiných daňových řízení, apod.. Důležitým rysem vyměření daně podle pomůcek je možnost správce daně postupovat bez součinnosti s daňovým subjektem. Po zjištění daňové povinnosti podle

pomůcek se postupuje stejně jako v případě dokazování. Zajímavostí může být, že správce daně při použití pomůcek přihlíží také k výhodám ve prospěch daňového subjektu, které si sám neuplatnil. Daňová povinnost tudíž nemusí být vždy vyšší. Daňový subjekt však nemá právo nahlížet do pomůcek, kterých bylo použito.

Ad. c): Ke stanovení daňové povinnosti sjednáním dochází, jestliže nelze použít předchozí postupy, avšak zároveň jen velmi výjimečně. Jedná se o dohodu mezi správcem daně a daňovým subjektem. Výše sjednané daně se zaznamenává do protokolu.

Schéma č. 2: Průběh daňového řízení



2.5 Oceňování nemovitostí

Jednou ze součástí daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je znalecký posudek. Při vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti se hodnota tohoto vkladu určí podle **§ 59 obchodního zákoníku**, v dalších případech, kdy je při převodu nemovitostí nutné doložit znalecký posudek se tento posudek vyhotoví podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky účinné ke dni vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V současné době je to **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, ve znění **zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb. a vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, ve znění **vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.**

2.5.1 Zákon o oceňování majetku

Základní členění staveb pro účely oceňování:

- a) Stavby pozemní;
 - Budovy
 - Venkovní úpravy
- b) Stavby inženýrské a speciální pozemní;
- c) Vodní nádrže a rybníky;
- d) Jiné stavby.

Stavby se oceňují podle účelu využití. Stavby, které jsou využívány v rozporu s kolaudačním rozhodnutím nebo stavebním povolením se ocení podle skutečného účelu, kterému slouží.

Ocenění staveb se provádí nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací.

Pro potřeby této práce je důležitý nákladový způsob oceňování, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení oceňovaného předmětu v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Obecně se cena zjištěná podle oceňovacího předpisu nazývá také jako **cena úřední** nebo **administrativní**.

Základní členění pozemků pro účely oceňování:

- a) Stavební pozemky;
- b) Zemědělské pozemky;
- c) Lesní pozemky;
- d) Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky;
- e) Jiné pozemky (neplodná půda, rokлина, mez s kamením, močál, bažina).

Pozemky se oceňují podle stavu zapsaném v katastru nemovitostí, ovšem stejně jako u staveb se přihlíží k jejich skutečnému využití (např. zastavěný pozemek, zapsaný v katastru nemovitostí jako orná půda se ocení jako stavební pozemek).

2.5.2 Oceňovací vyhláška

Vyhláška Ministerstva financí č. 640/2004 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb. a vyhláška č. 452/2003 Sb., nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2005.

„Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.“ (Ministerstvo financí, 6, s. 15)

a) Oceňování rodinného domu § 5

Cena rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru a základní cenou za $1 m^3$ obestavěného prostoru rodinného domu, která je uvedena v příloze č. 6 k oceňovací vyhlášce. Základní cena se dále upravuje podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZCU...základní cena upravená

ZC..... základní cena podle přílohy č. 6

K_4koeficient vybavení stavby, který se vypočte podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde 0,54 je konstanta, n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 14 k oceňovací vyhlášce, v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.

K_5koeficient polohový podle přílohy č. 13 k oceňovací vyhlášce

K_ikoeficient změny cen staveb podle přílohy č. 35 k oceňovací vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

K_pkoeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 36 k oceňovací vyhlášce

b) Oceňování vedlejší stavby § 7

Stejně jako v případě rodinného domu se cena vedlejší stavby zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru a základní cenou za $1 m^3$ obestavěného prostoru vedlejších staveb uvedenou v příloze č. 8 k oceňovací vyhlášce a dále se upraví koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p .

c) Oceňování venkovních úprav § 10

Venkovní úpravy jako jsou různé zpevněné plochy, chodníky, ploty, vodovodní, kanalizační či elektro přípojky se oceňují vynásobením počtu základních měrných jednotek (bm, m^2 , m^3 , ks) a základní ceny venkovních úprav uvedené v příloze č. 11 k oceňovací vyhlášce. Základní cena se pak upraví koeficienty K_5 , K_i a K_p .

Pokud není cena některé venkovní úpravy uvedena v příloze č. 11 k oceňovací vyhlášce, zjistí se vyčíslením nákladů na její pořízení v době oceňování a upraví se pouze koeficientem K_p .

Cena staveb se dále upraví (sníží) o opotřebení staveb. Opotřebení staveb se vyjádří procentuální srážkou ze základní ceny upravené vzhledem k jejich stáří, stavu v jakém se nacházejí a předpokládané životnosti. Opotřebení se může vypočítat lineární metodou (rovnoměrné rozdělení opotřebení na celou dobu životnosti stavby, ta se rovná 100 %). Maximální hodnota opotřebení však může činit 85 %.

Druhou metodou je analytická metoda výpočtu opotřebení. Tato metoda vychází ze skutečného stavu opotřebení konstrukcí staveb a jejich vybavení. Použije se např. když skutečné opotřebení stavby přesahuje 85 % a lineární metoda výpočtu opotřebení by tedy nebyla objektivní.

Opotřebení staveb se může také stanovit odborným odhadem, to však vyžaduje dostatek praktických zkušeností znalce.

d) Ocenění stavebních pozemků § 10, § 27 a § 28

Stavební pozemek může být uveden v cenové mapě obce. V tomto případě je cena za 1 m² stavebního pozemku pevně stanovena.

Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě se pak oceňují podle § 28 oceňovací vyhlášky. Základní cena stavebního pozemku vychází z počtu obyvatel obce a z polohy obce (např. cena 1 m² stavebního pozemku v Praze činí 2 050,- Kč, v obcích, které sousedí s kterýmkoliv katastrálním územím města Prahy se základní cena stavebního pozemku stanoví podle vzorce:

$$ZC = C_p \times 4,00$$

ZC.... základní cena

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

C_p cena pozemku

a je počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $a \geq 1000$, v případě, že počet obyvatel je nižší než 1000, použije se $a = 1000$)

Základní cena stavebních pozemků se upraví podle přílohy č. 18 k oceňovací vyhlášce, tabulky č. 2 a koeficienty K_i a K_p . Úpravy v příloze č. 18 zohledňují polohu pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě a negativní vlivy okolí (např. hluk, prašnost). Velmi důležitým faktorem při zjišťování ceny stavebních pozemků je také jejich využití, a to zda se jedná o pozemek, který je využíván k podnikání (ke komerčním účelům) a jakou stavbou je zastavěn.

e) Ocenění ovocných a okrasných dřevin § 38

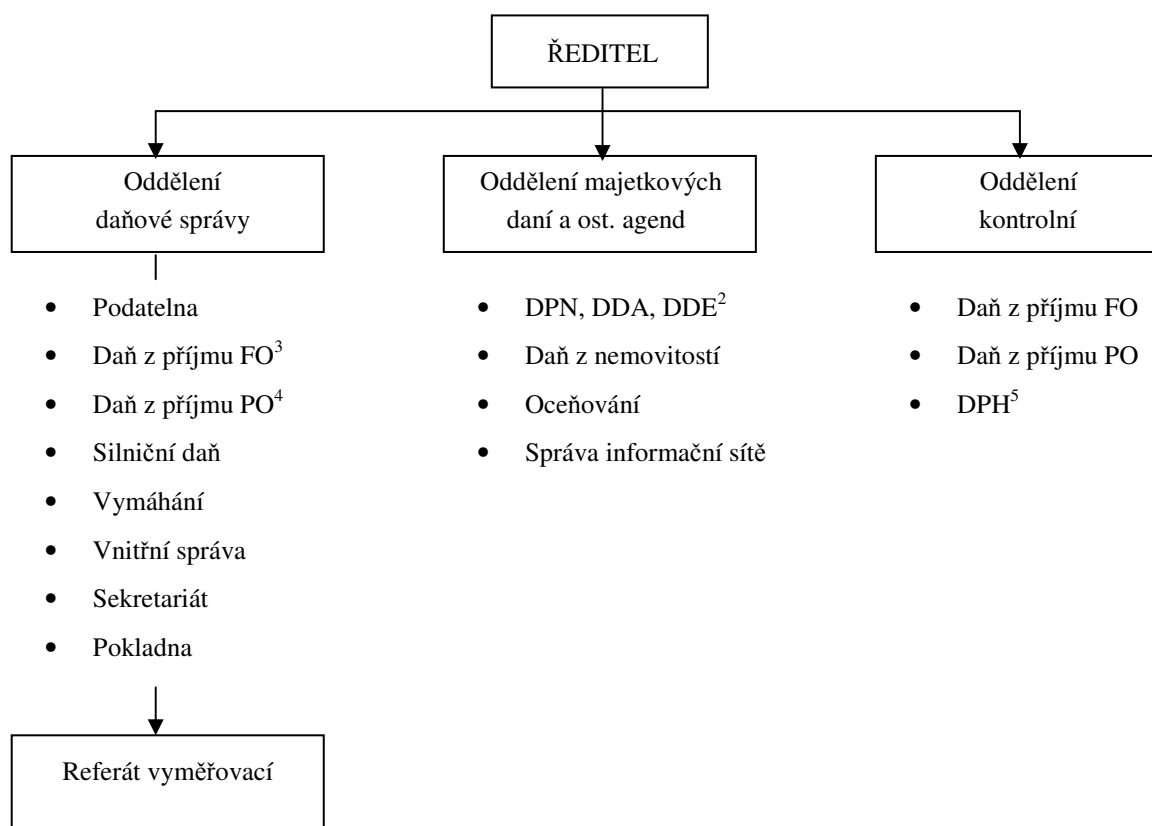
Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 31, základní ceny okrasných dřevin pak nalezneme v příloze č. 34 k oceňovací vyhlášce. Základní ceny ovocných i okrasných dřevin se mohou upravit směrem nahoru i dolů, vzhledem k jejich poloze nebo poškození. Upravují se také koeficientem K_p .

3 Analytická část

3.1 Finanční úřad ve Valašských Kloboukách

Finanční úřad (FÚ) ve Valašských Kloboukách sídlí na Masarykově nám. č. 275. Na úřadě pracuje 32 úředníků a je rozdělen na tři oddělení plus jeden referát. V čele úřadu stojí jeho ředitel. FÚ ve Valašských Kloboukách spadá pod působnost Finančního ředitelství v Brně. Činnost úřadu se řídí zákonem č. 531/1990 Sb., o územních finančních orgánech. FÚ ve Valašských Kloboukách vykonává působnost pro obce Bohuslavice nad Vlčí, Brumov-Bylnice, Drnovice, Haluzice, Jestřabí, Křekov, Lipová, Loučka, Návojná, Nedašov, Nedašova Lhota, Petrůvka, Poteč, Rokytnice, Rudimov, Slavičín, Šanov, Štítná nad Vlčí-Popov, Tichov, Újezd, Valašské Klobouky, Vlachova Lhota, Vlachovice, Vysoké Pole.

Schéma č. 3: Struktura FÚ ve Valašských Kloboukách



Každé oddělení a také referát mají svého vedoucího pracovníka. Vedoucí pracovník oddělení daňové správy je zároveň zástupcem ředitele.

² Daň z převodu nemovitostí, daň darovací, daň dědická

³ Fyzických osob

⁴ Právnických osob

⁵ Daň z přidané hodnoty

Provozní doba úřadu pro zaměstnance trvá od 6:00 do 18:00 hod., úřední hodiny pro veřejnost od 8:00 do 17:00 hod. v pondělí a středu a od 7:00 do 12:00 hod. v pátek. Pokladna přijímá platby pouze v pondělí a ve středu od 8:00 do 15:30 hod., pokud není rozhodnuto jinak. Schůzky s pracovníky FÚ mimo úřední hodiny se dají domluvit individuálně, a to telefonicky.

3.2 Doručení kupní smlouvy

Dne 28. 1. 2005 byla z Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, katastrální pracoviště Valašské Klobouky, na podatelnu FÚ ve Valašských Kloboukách doručena kupní smlouva (Příloha č. 1). Smlouva byla na podatelně opatřena prezenčním razítkem s datem doručení na FÚ a číslem jednacím. Z podatelny smlouva putuje k pracovníkovi oddělení majetkových daní a ostatních agend, který zodpovídá za správu daně z převodu nemovitostí. Ten smlouvu zapíše pod pořadovým číslem do knihy došlých smluv a pod tímto číslem založí daňový spis.

Z kupní smlouvy vyplývá, že se jedná o prodej rodinného domu č.p. 122 na pozemku parc. č. st. 174 a pozemků parc. č. st. 174-zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 494/4-zahrada, včetně příslušenství a trvalých porostů, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 120 pro katastrální území Popov nad Vláří, obec Štítná nad Vláří-Popov

Prodávají i kupující jsou manželé. Prodávající vlastní nemovitosti každý k podílu id. ½, kupující je kupují do společného jmění manželů. Cena sjednaná činí dle smlouvy 1 500 000,- Kč.

Dle vyznačené doložky katastrálního úřadu na kupní smlouvě byl vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne **20. 1. 2005**. Od tohoto data se odvíjí lhůta na podání daňového přiznání a zaplacení daně z převodu nemovitostí. Lhůta končí nejpozději na konci třetího měsíce následujícím po měsíci v němž byl zapsán vklad práva v katastru nemovitostí. Konec lhůty tedy připadá na 30. 4. 2005. Tento den je však sobota, a proto lhůta na podání daňového přiznání a zaplacení daně končí v pondělí **2. 5. 2005**.

Dále byl vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-112/2005-737 a právní účinky vkladu vznikly dnem 5. 1. 2005. Toto datum je důležité pro vypracování znaleckého posudku, který má být součástí následujícího daňového přiznání. Posudek musí být vypracován podle oceňovací vyhlášky účinné ke dni vzniku právních účinků vkladu.

3.3 Podání daňového přiznání

Dne 3. 2. 2005 podal každý z prodávajících manželů na podatelnu FÚ ve Valašských Kloboukách své daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí (Přílohy 2 a 3). Obě přiznání byla opatřena prezenčním razítkem s datem podání a číslem jednacím. Přiznání, stejně jako kupní smlouva, putuje z podatelny k pracovníkovi zodpovědnému za správu daně z převodu nemovitostí. Ten provede kontrolu přiznání a založí jej do daňového spisu k originálu kupní smlouvy.

Poplatníci si ve svých daňových přiznáních vypočítali výši daně. U každého činí 22 500,- Kč a byla vypočítána z ceny sjednané. V přiznáních je vedle ceny sjednané

(1 500 000,- Kč) také uvedena cena zjištěná (celkem 950 490,- Kč), která však není doložena znaleckým posudkem. Každé přiznání obsahuje pouze kopii kupní smlouvy.

3.4 Zaplacení daně

Dne 10. 2. 2005 dorazila na účet FÚ ve Valašských Kloboukách platba daňové povinnosti k dani z převodu nemovitostí ve výši 2 x 22 500,- Kč, kterou si poplatníci vypočetli ve svých daňových přiznáních. Každá platba je rozlišena variabilním symbolem, který tvoří rodné číslo každého z poplatníků.

3.5 Výzva k odstranění pochybností

Pracovník správce daně při kontrole přiznání k dani z převodu nemovitostí zjistil, že tato neobsahují všechny zákonem dané náležitosti (neúplné podání), k přiznání totiž nebyly doloženy znalecké posudky s oceněním převáděných nemovitostí. Zahajuje tedy v rámci vyměřovacího řízení vytýkácí řízení a oběma poplatníkům zasílá výzvu k odstranění pochybností.

Výzva nese označení FÚ, a to, že se jedná o výzvu k odstranění pochybností podle § 43 zákona č. 337/199 Sb., o správě daní a poplatků (Příloha č. 4). Výzva dále obsahuje číslo jednací, jméno pracovníka, který věc vyřizuje, identifikaci poplatníka, kulaté razítko se státním znakem a podpis vedoucího pracovníka oddělení majetkových daní ostatních agend.

Nejdůležitější je ovšem obsah výzvy. Správce daně musí jasně popsat jaké pochybnosti mu vznikly, např. „... učinil jste neúplné podání daňového přiznání tím, že jste k němu nedoložil znalecký posudek s oceněním převáděných nemovitostí.“ Dále připojí požadavek na odstranění pochybností, např. „...k Vašemu přiznání k dani z převodu nemovitostí doložte znalecký posudek s oceněním převáděných nemovitostí podle oceňovacího předpisu účinného ke dni vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.“ nebo „...k Vašemu přiznání k dani z převodu nemovitostí doložte znalecký posudek s oceněním převáděných nemovitostí vypracovaný dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.“

Výzva také musí obsahovat lhůtu na vyjádření se ke vzniklým pochybnostem (ne kratší než 15 dnů) a také poučení o důsledcích, které zapříčiní neodstranění pochybností nebo nedodržení lhůty na odpověď, např. „...neodstranění vzniklých pochybností nebo nedodržení stanovené lhůty na odpověď bude mít za následek vyměření daně podle pomůcek.“

Výzva se odesílá s dodejkou do vlastních rukou.

Pracovník správce daně nemusí podle zákona o správě daní a poplatků nutně ke sdělení svých pochybností daňovému subjektu použít výzvu k odstranění pochybností. Své pochybnosti může daňovému subjektu sdělit i telefonicky a vyhotovit si o telefonickém hovoru úřední záznam.

Avšak vzhledem k možným komplikacím, které by mohly vzniknout při odvolacím řízení, dávají pracovníci správce daně přednost zaslání výzvy k odstranění

pochybností (např. i po telefonickém upozornění). Výzva je průkaznější při možném dokazování vzniklých pochybností a jejich sdělení daňovému subjektu.

3.6 Doručení výzvy

Na FÚ ve Valašských Kloboukách se vrací dodejka a potvrzuje doručení výzvy dne 25. 2. 2005. Patnáctidenní lhůta pro vyjádření k pochybnostem uplyne až dne **14. 3. 2005**, neboť patnáctý den lhůty připadá na sobotu.

3.7 Využití pomůcek 1

Ani jeden z daňových poplatníků ve stanovené lhůtě nepodal vysvětlení ke vzniklým pochybnostem, přestože jim byly výzvy k odstranění pochybností úspěšně doručeny. Pracovníci správce daně tedy přistoupí nejprve ke zjištění daňového základu podle pomůcek. Zatím se nejedná o vyměření daně podle pomůcek, neboť ještě není jasné, která z cen (cena sjednaná nebo cena zjištěná) bude vyšší a tudíž i daňovým základem pro vyměření daně z převodu nemovitostí. Pracovník zodpovědný za správu daně z převodu nemovitostí předá daňový spis mně, jako pracovníkovi pro oceňování, abych zjistil cenu převáděných nemovitostí podle oceňovací vyhlášky účinné ke dni vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, uvedeném na kupní smlouvě.

3.7.1 Výpis z katastru nemovitostí

Prvním krokem při získávání podkladů pro úřední ocenění nemovitostí je získání výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) platného k datu převodu nemovitostí (vzniku právních účinků vkladu).

Ještě v nedávné minulosti existovaly pouze dvě možnosti pro opatření si výpisu z katastru nemovitostí:

- a) Zaslání výzvy k součinnosti třetích osob podle § 34 ZSDP na příslušný katastrální úřad, případně katastrální pracoviště;
- b) Provedení místního šetření dle § 15 ZSDP přímo na katastrálním úřadu.

V obou případech se jedná o časově i administrativně náročné postupy.

V současné době je katastr nemovitostí přístupný prostřednictvím sítě internet. Zde se však skrývá problém ve zpoplatnění této služby i pro státní instituce. Proto pracovníci správce daně získali prostřednictvím internetu přístup do **Centrálního registru nemovitostí (CREN)**. Prostřednictvím této služby není problém během několika sekund získat kompletní výpis z katastru nemovitostí k potřebnému datu.

Pomocí přístupu do CREN tedy pořizuji výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 120 platný ke dni 5. 1. 2005 (Příloha č. 5). Z výpisu, stejně jako z kupní smlouvy, vyplývá, že prodávající byli ke dni 5. 1. 2005 vlastníky rodinného domu č.p. 122 na pozemku parc. č. st. 174 včetně tohoto pozemku a dále pozemku parc. č. 494/4. Velmi důležitou informaci na tomto výpisu z katastru nemovitostí obsahuje část E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*. V této části výpisu je

zaznamenána darovací smlouva (Darovací smlouva V12 ze dne 8. 12. 2000 – Právní účinky vkladu ke dni 11. 12. 2000), na základě které prodávající nabyli vlastnické právo k převáděným nemovitostem. Na základě informací o darovací smlouvě můžeme v archivu finančního úřadu vyhledat příslušný daňový spis a zjistit zda neobsahuje znalecký posudek s převáděnými nemovitostmi, který by mohl velmi usnadnit jejich nové ocenění.

3.7.2 Znalecký posudek

Informace o darovací smlouvě z výpisu z katastru nemovitostí mě dovedly v archivu finančního úřadu k daňovému spisu, jehož součástí je Znalecký posudek č. 77/33/99 o ceně nemovitostí, rodinného domu č.p. 122 na pozemku parc. č. st. 174, s příslušenstvím a pozemky parcelní č. st. 174 a parcelní č. 494/4 v katastrálním území Popov nad Vlčí, obec Štítná nad Vlčí-Popov, okres Zlín (Příloha č. 6). Znalecký posudek dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, podle stavu ke dni 20. 5. 1999 vypracovala ing. Matylda Dufková, Prostřední 2241, 760 01 Zlín.

Cena zjištěná, kterou si poplatníci uvedli ve svých daňových přiznáních se shoduje s cenou zjištěnou v nalezeném znaleckém posudku. Z tohoto se dá usoudit, že poplatníci nabyli dojmu, že si své povinnosti vůči správci daně splnili již dřívějším podáním znaleckého posudku s daňovým přiznáním k dani darovací (toto bývá jeden z nejčastějších důvodů nedoložení znaleckého posudku, který poplatníci uvádějí, pokud zareagují na výzvu k odstranění pochybností), což samozřejmě není pravda.

Přestože je posudek podle data vyhotovení neaktuální, obsahuje důležité informace pro nové ocenění nemovitostí. Jedná se především o stáří oceňovaných objektů, jejich vybavení a rozměry. Velmi důležitými součástmi znaleckého posudku jsou: Kopie katastrální mapy s oceňovanými objekty, geometrický plán, kterým byly zaměřeny stavby a pozemky, fotodokumentace.

Pokud by nebyl tento znalecký posudek nalezen nebo by vůbec neexistoval, bylo by získávání podkladů pro ocenění převáděných nemovitostí velmi náročné. Geometrický plán se zaměřením nemovitostí by bylo možno získat pouze přímo v katastru nemovitostí, stáří objektů, jejich vybavení a rozměry zase jedině v projektové dokumentaci uložené u stavebního úřadu nebo přímo u daňových poplatníků, avšak pouze za předpokladu, že by byli ochotni spolupracovat, s čímž se dá při jejich nereagování na výzvy jen s těží počítat.. Časová náročnost těchto úkonů by nakonec vedla k přizvání soudního znalce, který by vypracoval nový znalecký posudek na náklady finančního úřadu, které by byly připočteny k daňovým povinnostem poplatníků.

3.7.3 Místní šetření

Vzhledem ke stáří znaleckého posudku, který bude sloužit jako podklad pro úřední ocenění převáděných nemovitostí, jsem se rozhodl provést místní šetření a přímo ohledat nemovitosti, které jsou předmětem daně z převodu nemovitostí. Místního šetření se spolu se mnou zúčastní také kolega z finančního úřadu. Cílem místního šetření bude především srovnání skutečného stavu nemovitostí se stavem uvedeným ve znaleckém posudku. Místní šetření bude popsáno v protokolu o místním šetření (Příloha

č. 7), jeho výsledky pak bude obsahovat přímo nově vyhotovený posudek o ceně nemovitostí.

3.7.4 Letecké snímky

Velmi důležitou pomůckou, kterou v současné době pracovníci správce daně pro svou činnost získali, je dálkový přístup do mapového systému MISYS. Tento systém umožňuje prostřednictvím sítě internet přístup k digitalizovaným katastrálním mapám, ze kterých jsou patrné hranice pozemků, polohy staveb včetně inženýrských sítí.

Informace získané ze systému MISYS rovněž použijí při následném ocenění nemovitostí.

3.8 Využití pomůcek 2 (ocenění nemovitostí)

Na základě informací získaných v části 3.7 Využití pomůcek 1 vypracuji:

Vzor titulní strany posudku:

POSUDEK O CENĚ

č. 0103/2005

o ceně nemovitostí-rodinného domu č.p. 122 na pozemku parc. č. st. 174 s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 174-zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 494/4-zahrada, vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 120 pro katastrální území Popov nad Vlárí, obec Štítná nad Vlárí-Popov, Zlínský kraj.

Objednatel posudku:

Finanční úřad ve Valašských Kloboukách
Oddělení majetkových daní a ost. agend
Masarykovo nám. 275
766 01 Valašské Klobouky

Účel posudku:

Oceněno za účelem vyměření daně
z převodu nemovitostí.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., podle stavu ke dni 5. 1. 2005 posudek vypracoval:

Finanční úřad ve Valašských Kloboukách
Masarykovo nám. 275
766 01 Valašské Klobouky

Ve Valašských Kloboukách dne 25. 3. 2005

3.8.1 Nález

1. Úkol

Ocenění rodinného domu č.p. 122 na pozemku parc. č. st. 174 včetně tohoto pozemku a dále pozemku parc. č. 494/4, příslušenství a trvalých porostů podle stavu ke dni 5. 1. 2005.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rodinný dům
Adresa nemovitosti:	Popov 122 763 33 Štítná nad Vláří-Popov
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Štítná nad Vláří-Popov
Katastrální území:	Popov nad Vláří
Počet obyvatel:	2 354
Základní cena st. pozemku:	45,04 Kč/m ²

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 21. 3. 2005 za přítomnosti Ing. Miroslava Sedláka a Lukáše Hrnčíříka, DiS., pracovníků správce daně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Znalecký posudek č. 77/33/99, ke dni 20. 5. 1999 vypracovala ing. Matylda Dufková, Prostřední 2241, 760 01 Zlín
- Kupní smlouva ze dne 3. ledna 2005, vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-112/2005-737
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 120, platný k 5. 1. 2005
- Snímek mapy prostřednictvím systému MISYS
- Informace zjištěné v Centrálním registru nemovitostí
- <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Výsledky místního šetření ze dne 21. 3. 2005

5. Vlastnické a evidenční údaje

Václav Hrnčířík, Popov č.p. 122, 763 33 Štítná nad Vláří-Popov	k id. ½
Františka Hrnčíříková, Popov č.p. 122, 763 33 Štítná nad Vláří-Popov	k id. ½

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost, rodinný dům č.p. 122 s příslušenstvím, se nachází v zastavěné části obce Štítná nad Vláří-Popov, místní část Popov. Dům je situován ve čtvrti volně stojících rodinných domů v sousedství sportovního hřiště. Stavba je určena i využívána k trvalému bydlení. Rodinný dům je krychlového tvaru, vchod a přední fasáda směřuje k jihu. Na pozemku parc. č. st. 174 stojí dům a je jím celý zastavěn. Na stavební pozemek navazuje zahrada, pozemek parc. č. 494/4, na které stojí hospodářská budova a jsou provedeny venkovní úpravy. Zahrada je rovněž osázena ovocnými a okrasnými dřevinami. Pozemky jsou od sousedních rodinných domů odděleny ploty.

Zastavěná plocha tvoří se zahradou jednotný funkční celek. Pro obec Štítná nad Vláří-Popov neplatí obecně závazná vyhláška, kterou by se stanovily ceny stavebních pozemků podle cenové mapy.

Část obce Popov je dobře dopravně dostupná. Cca 250 m od domu jsou zastávky autobusové i vlakové dopravy. Střed obce je vzdálen cca 2,5 km.

Obec Štítná nad Vláří-Popov má dle Malého lexikonu obcí ČR pro rok 2005 2 354 obyvatel. Obec se nachází v chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty.

Dle původního znaleckého posudku byl rodinný dům č.p. 122 postaven v roce 1969, stáří k datu ocenění tedy činí 36 let.

Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě-přípojka vody, kanalizace, plynu, elektřiny.

7. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- Rodinný dům

b) Vedlejší stavby

- Hospodářská budova

c) Venkovní úpravy

- Přípojka vody
- Přípojka kanalizace
- Plocha ze zámkové dlažby
- Plot z dřevěných latí
- Plot z dřevěných latí
- Plot ze strojového pletiva
- Betonová podezdívka
- Venkovní schody
- Vrata ocelová s dřevěnou výplní
- Branka
- Věšák na prádlo
- Okapový chodník
- Kotec pro psa

- Přípojka elektro nadzemní

d) Porosty

- Ovocné dřeviny
- Okrasné dřeviny

e) Pozemky

- Stavební pozemky

3.8.2 Posudek

a) Hlavní stavby

- **Rodinný dům - § 5**

Rodinný dům č.p. 122 je volně stojící stavba čtvercového půdorysu se stanovou střechou a schodištěm, nad kterým je střecha plochá. Dům je kompletně podsklepen, se dvěma nadzemními podlažími, bez možnosti využití podkroví.

Dispoziční řešení:

1. Podzemní podlaží (PP): Schodiště, chodba, 3 sklepní místnosti, kotelna.
1. Nadzemní podlaží (NP): Předstíň, chodba, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, spíž, WC.
2. Nadzemní podlaží (NP): Schodiště, chodba, 3 pokoje, koupelna, WC.

Konstrukce a vybavení:

Základy tvoří betonové pasy se svislou i vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé zdivo je provedeno z tvárnice tl. 40 cm (plynosilikát), stropy s rovným podhledem. Stanová střecha sestává z dřevěného krovu a krytiny-pálené tašky. Plochá střecha provedena lepenkou (IPA). Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké, venkovní tvoří břizolit. Obklady jsou provedeny venkovní (sokl) i vnitřní (koupelny, kuchyň). Schody betonové. Dveře vnitřní plně a prosklené, venkovní dřevěné kazetové. Okna jsou dvojíta kastlová. Podlahy obytných místností tvoří vlísy, dřevotřísky s kobercem, PVC a dlažba. V ostatních místnostech jsou podlahy provedeny z cementového potěru. Vytápění je ústřední-kotel na tuhá paliva-a také lokální-sporák v kuchyni, rovněž na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná i motorová (220 a 380 V). Stavba je vybavena bleskosvodem, rozvodem studené i teplé vody (zdroj kombinovaný bojler). Plynový rozvod není instalován. K hranici pozemku je pouze dovedena plynová přípojka. Kanalizace dokončena z kuchyně, koupelny a WC. Vybavení kuchyně tvoří kombinovaný sporák na propan-butan s elektrickou troubou a sporák na tuhá paliva. Vnitřní hygienické vybavení-umyvadla, vana a sprchový kout, záchod standardní splachovací. Ostatní vybavení chybí.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům rekreační chalupa nebo domek:	Typ D
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Podsklepení:	Podsklepená
Střecha:	Se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	Se dvěma nadzemními podlažími

Dům: Neřadový
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy:

1. PP:	$(4,80 \cdot 9,30) + (5,50 \cdot 2,45)$	=	58,11 m ²
1. NP:	$(9,30 \cdot 9,30) + (5,50 \cdot 2,40)$	=	99,69 m ²
2. NP:	$(9,30 \cdot 9,30) + (5,50 \cdot 2,40)$	=	99,69 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha v m ²	Konstrukční výška v m
1. Podzemní	58,11	2,45
1. Nadzemní	99,69	2,85
2. Nadzemní	99,69	2,82

Obestavěný prostor:

1. PP:	$[(4,80 \cdot 9,30) + (5,50 \cdot 2,45)] \cdot 2,45$	=	142,38 m ³
1. NP:	$[(9,30 \cdot 9,30) + (5,50 \cdot 2,40)] \cdot 2,85$	=	284,12 m ³
2. NP:	$[(9,30 \cdot 9,30) + (5,50 \cdot 2,40)] \cdot 2,82$	=	281,13 m ³
Zastřešení:	$(99,69 \cdot 0,30) + (99,69 \cdot 3,50 \cdot 0,33)$	=	145,05 m ³
Obestavěný prostor celkem:		=	852,68 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část V %
1. Základy:	Betonové pasy izolované	S ⁶	100,00
2. Zdivo:	Výplňové zdivo	S	100,00
3. Stropy:	Hurdiskové	S	100,00
4. Střecha:	Dřevěná vázaná, neumožňující podkroví	S	100,00
5. Krytina:	Pálená	S	100,00
6. Klempířské:	Pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	Dvouvrstvé vápenné	S	100,00
8. Fasádní omítky:	Břízolitové	S	100,00
9. Vnější obklady:	Sokl, lícovky	S	100,00
10. Vnitřní obklady:	Běžné obklady	S	100,00

⁶ Standard

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část V %
11. Schody:	Železobetonové monolitické	S	100,00
12. Dveře:	Náplňové	S	100,00
13. Okna:	Dřevěná zdvojená	S	100,00
14. Podlahy obytné:	PVC, vlísy, parkety, dlažba	S	100,00
15. Podlahy ostatní:	Cementový potěr	S	100,00
16. Vytápění:	Ústřední	S	100,00
17. Elektroinstalace:	Světelná třífázová, pojistkové automaty	S	100,00
18. Bleskosvod:	Bleskosvod	S	100,00
19. Rozvod vody:	Ocelové trubky	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	Bojler	S	100,00
21. Instalace plynu:		C ⁷	100,00
22. Kanalizace:	Litinové roury	S	100,00
23. Vybav. Kuchyně:	Běžný plynový sporák s el. troubou	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	WC, umyvadla, vana, sprchový kout	S	100,00
25. Záchod:	Standardní splachovací	S	100,00
26. Ostatní:		C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl v %	Část v %	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
2. Zdivo:	S	24,30	100,00	1,00	24,30
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Střecha:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
6. Klempířské:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,00	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnější obklady:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
11. Schody:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
12. Dveře:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30

⁷ Nevyskytuje se

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl v %	Část v %	Koeficient	Upravený obj. podíl
14. Podlahy obytné:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
15. Podlahy ostatní:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
16. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
18. Bleskosvod:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
19. Rozvod vody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
23. Vybav. Kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,00	1,00	5,00
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					96,50
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,965

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 6):	=	1 900, Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9650
Polohový koeficient K ₅ (příloha č. 13):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příloha č. 35):	*	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 36):	*	0,9870
Základní cena upravená:	=	2 811,86 Kč/m ³

Plná cena: $852,68 \text{ m}^3 * 2\,811,86 \text{ Kč/m}^3 = 2\,397\,616,78 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 36 let

Předpokládaná další životnost: 64 let

Předpokládaná celková životnost: 100 let

Opotřebení: $100 \% * 36 / 100 = 36 \%$ - 863 142,04 Kč

Cena zjištěná rodinného domu = **1 534 474,74 Kč**

b) Vedlejší stavba

- **Hospodářská budova - § 7**

Jedná se o sklad náradí, garáž, dílnu, černou kuchyni a chlív ve dvorní části. Stavba je zděná, zastřešena dvěma šikmými střechami, mezi kterými je střecha plochá. Krytinu tvoří pozinkovaný plech, stejně jako klempířské konstrukce, štíty jsou z vlnitého plastu. Povrch fasády proveden vápennou omítkou, vnitřní podlahy z cementového potěru. Stavba pochází z roku 1975.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	Typ B
Svislá nosná konstrukce:	Zděná tl. Nad 15 cm
Podsklepení:	Nepodsklepená
Podkroví:	Nemá podkroví
Krov:	Neumožňující zřízení podkroví
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.19.9..2

Zastavěné plochy:

$$1. \text{ NP: } 10,03 \cdot 5,58 = 55,97 \text{ m}^2$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha v m ²	Konstrukční výška v m
1. Nadzemní	55,97	2,50

Obestavěný prostor:

$$1. \text{ NP: } (55,97 \cdot 2,50) + 2 \cdot (3,80 \cdot 5,58 \cdot 0,50) = 161,13 \text{ m}^3$$
$$\text{Obestavěný prostor celkem: } = 161,13 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část V %
1. Základy:	Betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny:	Zděné tl. 15 – 30 cm	S	100,00
3. Stropy:	Dřevěné	S	100,00
4. Krov:	Dřevěný neumožňující podkroví	S	100,00
5. Krytina:	Pozinkovaný plech	S	100,00
6. Klempířské:	Pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů:	Vápenná omítka	S	100,00

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část V %
8. Schodiště:		X ⁸	100,00
9. Dveře:	Dřevěné	S	100,00
10. Okna:	Jednoduchá	S	100,00
11. Podlahy:	Cementový potěr	S	100,00
12. Elektroinstalace:	Světelná a motorová	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl V %	Část V %	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny:	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy:	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,00

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient (příloha č. 13):	*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K _i (příloha č. 35):	*	1,8270
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 36):	*	0,9870
Základní cena upravená:	=	1 915,95 Kč/m ³

Plná cena: 161,13 m³ * 1 915,95 Kč/m³ = 308 717,02 Kč

⁸ Nehodnotí se

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 30 let

Předpokládaná další životnost: 50 let

Předpokládaná celková životnost: 80 let

Opotřebení: $100 \% * 30 / 80 = 37,50 \%$ - 115 768,88 Kč

Cena zjištěná hospodářské budovy = **192 948,14 Kč**

c) Venkovní úpravy

- **Přípojka vody - § 10**

Vodovodní přípojka v délce 7 m, vedená k domu ze západní strany. Stáří venkovní úpravy je stejné jako u rodinného domu, tedy 36 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.41.1

Délka: 7,00 m

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11): $7,00 \text{ m} * 340,- \text{ Kč/m}$ = 2 380,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13): * 0,8500

Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35): * 1,9320

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36): * 0,9870

Plná cena: = 3 857,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 36 let

Předpokládaná další životnost: 14 let

Předpokládaná celková životnost: 50 let

Opotřebení: $100 \% * 36 / 50 = 72,00 \%$ - 2 777,49 Kč

Cena zjištěná přípojky vody = **1 080,14 Kč**

- **Přípojka kanalizace - § 10**

Kanalizační přípojka v délce 20,00 m odvádí odpadní vody z rodinného domu do veřejné kanalizace.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.41.4

Délka: 20,00 m

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	20,00 m * 1 180,- Kč/m	=	23 600,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příloha č. 13):		*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K _i (příloha č. 35):		*	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>

Plná cena: = 38 252,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 36 let

Předpokládaná další životnost: 44 let

Předpokládaná celková životnost: 80 let

Opotřebení: $100 \% * 36 / 80 = 45,00 \%$ - 17 213,44 Kč

Cena zjištěná přípojky kanalizace = **21 038,65 Kč**

• **Plocha ze zámkové dlažby - § 10**

Plochy ze šedé zámkové dlažby tvoří vjezd k domu, dvůr a chodník podél hospodářské budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.29. Betonová dlažba zámková – šedá
tl. do 60 mm

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5

Výměra: $2*(0,90*14,50)+(5,90*10,50)+(3,30*2,70)+(1,40*7,80) = 107,88 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	107,80 m ² * 480,- Kč/m ²	=	51 782,40 Kč
Polohový koeficient K ₅ (příloha č. 13):		*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K _i (příloha č. 35):		*	1,9280
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>

Plná cena: = 83 757,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 10 let

Předpokládaná další životnost: 30 let

Předpokládaná celková životnost: 40 let

Opotřebení: $100 \% * 10 / 40 = 25,00 \%$ - 20 939,45 Kč

Cena zjištěná plochy ze zámkové dlažby = **62 818,35 Kč**

- **Plot z dřevěných latí - § 10**

Plot z dřevěných latí s nátěrem, uchycených do ocelové konstrukce na sloupcích zděných z bílé cihly, je situován z jižní strany zahrady od sportovního hřiště.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.6. Plot dřevěný laťkový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4

Plocha: $(3,70 * 1,20) * 8,00 = 35,52 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11): $32,52 \text{ m}^2 * 435,- \text{ Kč/m}^2 = 15 451,20 \text{ Kč}$

Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13): * 0,8500

Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35): * 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36): * 0,9870

Plná cena: = 23 695,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 20 let

Předpokládaná další životnost: 5 let

Předpokládaná celková životnost: 25 let

Opotřebení: $100 \% * 20 / 25 = 80,00 \%$ - 18 956,78 Kč

Cena zjištěná plotu z dřevěných latí = **4 739,19 Kč**

- **Plot z dřevěných latí - § 10**

Plot z dřevěných latí se zděnými sloupky z bílé cihly na západní straně pozemku, od veřejné komunikace.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.6. Plot dřevěný laťkový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4

Plocha: $12,00 * 1,20 = 14,40 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11): $14,40 \text{ m}^2 * 435,- \text{ Kč/m}^2 = 6 264,- \text{ Kč}$

Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13): * 0,8500

Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35): * 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):	* <u>0,9870</u>
---	-----------------

Plná cena:	= 9 606,47 Kč
------------	---------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří:	15 let
--------	--------

Předpokládaná další životnost:	10 let
--------------------------------	--------

Předpokládaná celková životnost:	25 let
----------------------------------	--------

Opotřebení: $100 \% * 15 / 25 = 80,00 \%$	- <u>5 763,88 Kč</u>
---	----------------------

Cena zjištěná plotu z dřevěných latí	= <u>3 842,59 Kč</u>
---	-----------------------------

- **Plot ze strojového pletiva - § 10**

Plot ze strojového pletiva z jižní strany zahrady, od sportovního hřiště. Plot je za hranicí životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava:	13.1.1. Plot ze strojového pletiva
------------------	------------------------------------

Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.64.4
--------------------------------------	------------

Plocha:	(2,70*1,60)*19,00 = 82,08 m ²
---------	--

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	82,08 m ² * 240,- Kč/m ²	= 19 699,20 Kč
--------------------------------	--	----------------

Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13):	*	0,8500
--	---	--------

Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35):	*	1,8280
---	---	--------

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):	*	<u>0,9870</u>
---	---	---------------

Plná cena:	= 30 210,70 Kč
------------	----------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří:	30 let
--------	--------

Předpokládaná další životnost:	0 let
--------------------------------	-------

Předpokládaná celková životnost:	30 let
----------------------------------	--------

Opotřebení: $100 \% * 30 / 30 = 100,00 \%$	
--	--

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %	- <u>25 679,10 Kč</u>
--	-----------------------

Cena zjištěná plotu ze strojového pletiva	= <u>4 531,60 Kč</u>
--	-----------------------------

- **Betonová podezdívka - § 10**

Podezdívka z monolitického betonu je zhotovena téměř po celém obvodu pozemku zahrady, z velké části je však na hranici životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4
Délka: 32,00+51,30+12,50 = 95,80 m

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	95,80 m * 950,- Kč/m	=	90 010,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13):		*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35):		*	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>

Plná cena: = 139 572,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 36 let

Předpokládaná další životnost: 4 let

Předpokládaná celková životnost: 40 let

Opotřebení: $100 \% * 36 / 40 = 90,00 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 118 637,04 Kč

Cena zjištěná betonové podezdívky = **20 935,95 Kč**

- **Vrata ocelová s dřevěnou výplní - § 10**

Vjezdová brána dvoukřídlá, asymetricky dělená.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4
Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	1,00 ks * 3 600,- Kč/ks	=	3 600,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13):		*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35):		*	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>

Plná cena: = 5 520,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 15 let

Předpokládaná další životnost: 10 let

Předpokládaná celková životnost: 25 let

Opotřebení: $100 \% * 15 / 25 = 60,00 \%$ - 3 312,58 Kč

Cena zjištěná ocelových vrat s dřevěnou výplní = **2 208,38 Kč**

- **Branka - § 10**

Branka ocelové konstrukce s dřevěnou výplní, vstup od sportovního hřiště.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.3.1. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4

Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11): 1,00 ks * 1 500,- Kč/ks = 1 500,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13): * 0,8500

Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35): * 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36): * 0,9870

Plná cena: = 2 300,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 15 let

Předpokládaná další životnost: 10 let

Předpokládaná celková životnost: 25 let

Opotřebení: $100 \% * 15 / 25 = 60,00 \%$ - 1 380,24 Kč

Cena zjištěná ocelové branky s dřevěnou výplní = **920,16 Kč**

- **Věšák na prádlo - § 10**

Věšák na prádlo ocelový kruhový s centrálním sloupkem se nachází před hospodářskou budovou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 27.3. Věšák na prádlo ocelový kruhový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99

Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	1,00 ks * 1 050,- Kč/ks	=	1 050,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13):		*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35):		*	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>

Plná cena: = 1 610,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří:	20 let	
Předpokládaná další životnost:	5 let	
Předpokládaná celková životnost:	25 let	
Opotřebení:	$100 \% * 20 / 25 = 80,00 \%$	- <u>1 288,22 Kč</u>

Cena zjištěná věšáku na prádlo = **322,06 Kč**

- **Okapový chodník - § 10**

Okapový chodník okolo rodinného domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5

Plocha: $1,70+1,00+9,30+9,30+5,50 = 36,80 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	$36,80 \text{ m}^2 * 235,- \text{ Kč/m}^2$	=	8 648,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13):		*	0,8500
Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35):		*	1,9280
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>

Plná cena: = 13 988,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří:	36 let	
Předpokládaná další životnost:	14 let	
Předpokládaná celková životnost:	50 let	
Opotřebení:	$100 \% * 36 / 50 = 72,00 \%$	- <u>10 071,43 Kč</u>

Cena zjištěná okapového chodníku	=	3 916,67 Kč
---	----------	--------------------

- **Kotec pro psa - § 10**

Kotec pro psa dřevěné konstrukce, ze dvou stran výplň z pletiva, střecha z pozinkovaného plechu. Základní cena a stáří stanoveno odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.1. Jiné-počet

Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	1,00 ks * 10 000,- Kč/ks	=	10 000,- Kč
--------------------------------	--------------------------	---	-------------

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>
---	--	---	---------------

Plná cena:	=	9 870,- Kč
------------	---	------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 6 let

Předpokládaná další životnost: 14 let

Předpokládaná celková životnost: 20 let

Opotřebení: $100 \% * 6 / 20 = 30,00 \%$	-	<u>2 961,- Kč</u>
--	---	-------------------

Cena zjištěná kotce pro psa	=	6 909,- Kč
------------------------------------	----------	-------------------

- **Přípojka elektro nadzemní - § 10**

Přípojka elektrické energie vedená k rodinnému domu z jihozápadní strany od veřejné komunikace.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 3.1.3. Přípojky elektro kabel Al 16 mm²

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.43.9

Délka: 7,00 m

Ocenění:

Základní cena (příloha č. 11):	7,00 m * 240,- Kč/m	=	1 680,- Kč
--------------------------------	---------------------	---	------------

Polohový koeficient K_5 (příloha č. 13):		*	0,8500
--	--	---	--------

Koeficient změny cena staveb K_i (příloha č. 35):		*	1,9010
---	--	---	--------

Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):		*	<u>0,9870</u>
---	--	---	---------------

Plná cena:	=	2 679,34 Kč
------------	---	-------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří: 36 let

Předpokládaná další životnost: 14 let

Předpokládaná celková životnost: 50 let

Opotřebení: $100 \% * 36 / 50 = 72,00 \%$ - 1 929,12 Kč

Cena zjištěná přípojky elektro = **750,22 Kč**

d) Porosty

- Ovocné dřeviny – příloha č. 31**

Ovocné dřeviny různého stáří na zahradě. Lískový keř. Rybíz je silně poškozen.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří v letech	Počet ks	Jedn. Cena v Kč/ks	Úprava v %	Upravená cena v Kč/ks	Cena v Kč
Jabloň-Vk ⁹ nebo Pk ¹⁰	2	1	456,00	x	456,00	456,00
Jabloň-Vk nebo Pk	7	1	1 388,00	x	1 388,00	1 388,00
Hrušeň-Vk nebo Pk	1	2	355,00	x	355,00	710,00
Lískový keř	15	1	652,00	x	652,00	652,00
Rybíz červený	3	2	85,00	- 50	42,50	85,00
Součet						3 291,00
Koeficient prodejnosti K _p :					*	1,00
Ovocné dřeviny celkem:						3 291,00

Cena zjištěná ovocných dřevin = **3 291,- Kč**

- Okrasné dřeviny – příloha č. 34**

Název	Stáří v letech	Počet ks	Jedn. Cena v Kč/ks	Úprava v %	Upravená cena v Kč/ks	Cena v Kč
Smrk	20	2	15 250,00	- 15	12 962,50	25 925,00
Smrk stříbrný	20	2	11 370,00	-15	9 664,50	19 329,00
Tuje	20	1	15 250,00	-15	12 962,50	12 962,50
Součet						58 216,50
Polohový koeficient (příloha č. 34):					*	0,75

⁹ Vysokokmen

¹⁰ Polokmen

Koeficient prodejnosti K_p :	*	1,00
Okrasné dřeviny celkem:		43 662,38
Cena zjištěná okrasných dřevin	=	43 662,38 Kč

e) Pozemky

• Stavební pozemky - § 27 - § 31

Pozemky se nacházejí v Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Bílé Karpaty. Obec Štítná nad Vláří-Popov nemá platnou cenou mapu stavebních pozemků. Pozemek parc. č. 494/4 tvoří se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem parc. č. st. 174 jednotný funkční celek.

Ocenění stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 a 2:

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Jedn. cena v Kč/m ²	Cena v Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 174	235,00	45,04	10 584,40
Součet				10 584,40
Úprava ceny dle přílohy č. 18 – tabulka č. 1:				
Omezení užívání pozemku – CHKO:			- 3 %	
Možnost napojení na plynovod:			+ 10 %	
Úprava ceny celkem:			+ 7 %	740,91
Mezisoučet:				11 325,31
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 35):			*	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):			*	0,9870
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:			=	20 433,53

Ocenění stavebního pozemku dle § 28 odst. 8:

Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Jedn. cena v Kč/m ²	Cena v Kč
Zahrada	494/4	454,00	45,04	20 448,16
Součet				20 448,16
Úprava ceny dle přílohy č. 18 – tabulka č. 1:				
Omezení užívání pozemku – CHKO:			- 3 %	
Možnost napojení na plynovod:			+ 10 %	
Úprava ceny celkem:			+ 7 %	1 431,37
Mezisoučet:				21 879,53
Úprava ceny dle § 28 odst. 8:			*	0,4000
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 35):			*	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 36):			*	0,9870

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 8:

15 790,33

Cena zjištěná stavebních pozemků

= 36 223,86 Kč

3.8.3 Rekapitulace cen nemovitostí

a) Hlavní stavba	1 534 474,74 Kč
b) Vedlejší stavba	192 948,14 Kč
c) Venkovní úpravy	134 302,81 Kč
d) Porosty	46 953,38 Kč
e) Stavební pozemky	36 223,86 Kč
Nemovitosti celkem	1 944 902,93 Kč
Cena zjištěná celkem po zaokrouhlení dle § 49	1 944 900,- Kč

3.9 Vyměření daně podle pomůcek

Tímto se dostáváme ke konečné fázi vyměřovacího řízení. S využitím pomůcek se mi podařilo zjistit daňový základ pro vyměření daně z převodu nemovitostí, neboť cena zjištěná podle oceňovacího předpisu ve zpracovaném Posudku o ceně č. 0103/2005 je vyšší než cena sjednaná v kupní smlouvě. Zpracovaný posudek spolu s celým daňovým spisem předám zpět kolegovi, který spravuje daň z převodu nemovitostí. Ten daňovým poplatníkům vyměří novou daňovou povinnost podle pomůcek. Daňový základ a daňová povinnost vyměřená podle pomůcek se zaznamenají do daňových přiznání, které si poplatníci podali (Příloha č. 2 a 3). Nová daňová povinnost nyní činí pro každého z poplatníků 29 180,- Kč.

O nové výši daňového základu a daňové povinnosti jsou poplatníci informováni prostřednictvím platebních výměrů (rozhodnutí správce daně).

Jelikož daňoví poplatníci již zaplatili daň ve výši, kterou si sami vypočítali, jsou povinni doplatit rozdíl, který představuje pro každého 6 680,- Kč. Tento rozdíl je splatný do třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyměření daně.

4 Závěr

K situacím podobným nebo úplně stejným jako je ta, kterou jsem řešil ve své bakalářské práci, dochází na oddělení majetkových daní několikrát do měsíce. Vzniklé problémy s neúplností (nesprávností) podání daňových poplatníků pramení především z jejich neinformovanosti (ne totiž každý ví, že se každoročně novelizují oceňovací vyhlášky a tedy znalecký posudek vypracovaný např. v listopadu jednoho roku, již nemusí být aktuální v lednu roku následujícího) nebo neochoty investovat do nového znaleckého posudku, jestliže už jeden vlastní, přestože vypracovaný podle dávno neúčinné vyhlášky.

V prvním případě mohou k lepší informovanosti daňových poplatníků velkou měrou přispět advokáti, notáři nebo daňoví poradci, kteří se nepřímo účastní na daňovém řízení, a to sepsáním smluv a vyplňováním daňových přiznání.

Dostatečně informovat a tak si i „vychovávat“ daňové poplatníky, by podle mého názoru mělo být jedním z prvořadých úkolů samotného Ministerstva financí České republiky, které každoročně novelizuje oceňovací vyhlášky, což ne vždy činí s dostatečným časovým prostorem pro jejich bezproblémové zavedení do praxe.

Důležitá je samozřejmě součinnost pracovníků správce daně s daňovými subjekty a jejich schopnost co nejpřesněji formulovat své požadavky.

Pokud se zamyslím nad druhým případem, tedy neochotou daňových poplatníků plnit své zákonem dané povinnosti nebo spolupracovat s pracovníky správce daně, výsledek bývá většinou stejný-škodí tím především sami sobě. Institut využití pomůcek při stanovení daňového základu a následného vyměření daňové povinnosti, je totiž velmi účinná „zbraň“ v rukou pracovníků správce daně. A jedním dechem bych přidal, že stále velmi potřebná.

5 Résumé

I dealt with the assessment of real estate transfer tax under tools in my bachelor degree thesis. Using tools by setting tax base and assessment of tax liability is a specific method of the assessment of tax, when revenue office finds out the tax base and the level of tax liability itself, even without cooperation with tax subject. It happens, when tax subject does not or can not carry out his statutory duties.

I introduced real estate transfer tax, activity of cadastre register office and revenue office and the basics of administered evaluation of property in theoretical part of the thesis.

In analytical part of the thesis I dealt with tax procedure with the assessment of real estate tax under tools.

The object of my bachelor degree thesis was to find out tax base for the assessment of real estate transfer tax.

Použitá literatura:

1. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. IV. přeprac. vyd. Brno: CERM, 1998. 498 s. ISBN 80-7204-082-0
2. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VI. přeprac. vyd. Brno: CERM, 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3
3. BURDA, Z. *Vyměření daně podle pomůcek*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2002. 178 s. ISBN 80-7208-301-5
4. HALBICH, V. *Zákon o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1994. 128 s. ISBN 80-7049-076-4
5. KREJČÍŘ, P., HALLEROVÁ, A., BRADÁČ, A. *Úřední oceňování majetku: zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku*. 1. vyd. Brno: CERM, 2000. 262 s. ISBN 80-7304-158-4
6. MINISTERSTVO FINANCÍ, *Cenový věstník*, Ročník XXXIII, částka 1. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2005. 232 s.
7. NEWSLETTER, *Občanský zákoník – Soubor předpisů 2001/03*, 1. vyd. Praha: Newsletter, 2001. 71 s. ISBN 80-86394-33-6
8. ROLNÝ, L. *Nemovitosti: vzory smluv a podání*. 2. vyd. Praha: GRADA, 2001. 344 s. ISBN 80-247-0164-2
9. RYLOVÁ, Z., TUNKROVÁ, Z., ŠULC, I., KRŮČEK, Z., *Daňové zákony 2005*, 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 151 s. ISBN 80-251-0496-6
10. SAGIT, *Úplné znění - Katastr nemovitostí, zeměměřictví, pozemkové úpravy a úřady*, číslo 456, Ostrava: Sagit, 2005. 208 s. ISBN 80-7208-454-2
11. SAGIT, *Úplné znění - Správa daní a poplatků, platby v hotovosti, daňové poradenství*, číslo 475, Ostrava: Sagit, 2005. 160 s. ISBN 80-7208-473-9
12. SAGIT, *Úplné znění - Obchodní zákoník*, číslo 234, Ostrava: Sagit, 2001. 208 s. ISBN 80-7208-198
13. <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
14. <http://adisweb.ds.mfcr.cz:8000/> (CREN)
15. <http://mf.gepro.cz/> (MISYS)
16. <http://www.mfcr.cz/>
17. JUDr. Milan Bárta, *Katastr nemovitostí, Správní řád*, prezentace PowerPoint
18. NEM3000, program pro oceňování nemovitostí, PLUTO-OLT, softwarová firma
19. Malý lexikon obcí ČR 2004
20. POKYNY k vyplnění přiznání k dani z převodu nemovitostí

Přílohy:

1. Vzor kupní smlouvy
2. Daňové přiznání
3. Daňové přiznání
4. Vzor výzvy k odstranění pochybností
5. Výpis z katastru nemovitostí
6. Kopie znaleckého posudku
7. Protokol o místním šetření