

Juraj Bób¹

VLASTNÍCTVO NEHNUTEĽNOSTÍ A MAJETKOVÉ DANE

REAL ESTATE OWNERSHIP AND PROPERTY TAXES

Abstract

This article surveys real estate property ownership and property taxation in Slovak republic. It is shown that property tax reform is needed. Nowadays, municipalities are entitled to apply particular coefficients to the property tax rates which are established by law. Application of progressive and proportional tax rate could be fairer. In such taxation owners of more valuable property should pay proportionally larger taxes. Administratively easy determination of real estate value is essential. If not, such a tax system makes the whole taxation system more complicated, and local municipalities may not be capable of administering very sophisticated property tax system.

Nehnutelnosť a vlastníctvo

Pri trhu s nehnuteľnosťami je priam prepotrebné zdôrazniť ich veľmi špecifický charakter. Tovar na trhu s nehnuteľnosťami má netypické vlastnosti, vrátane odlišných črt vlastníctva. Takým najtypickejším príkladom nehnuteľnosti je pozemok. Má niekoľko nezvyčajných charakteristík. Jednou z najtypickejších charakteristík je imobilnosť. Pozemok sa nedá presťahovať, pozemok je pevnou súčasťou povrchu Zeme. Ďalšou črtou pozemku je jeho unikátnosť a nenahraditeľnosť. Každý pozemok je jedinečný - veľkosťou, umiestnením, spádom terénu a nemôže byť jednoducho nahradený iným, ktorý by sa úplne zhodoval. Pozemkový fond je veľmi trvácny. Ako časť plochy povrchu Zeme je v princípe nezničiteľný, ale na druhej strane musíme pripustiť že je degradovateľný. Pozemky sú vo svojej podstate "darom", t.z. neznášame náklady ich tvorby. Samozrejme, ak neuvažujeme napr. o ich rekultivácii. V ich cene sú však často obsiahnuté náklady infraštruktúry, zlepšenia kvality a pod.

Mestá, resp. obce sú rozparcelované na množstvo pozemkov, rôznej konfigurácie, veľkosti, zvyčajne však s presne vytýčenými hranicami. Tieto pozemky sú zapísané v registri nehnuteľností - v tzv. katastri. Rozsah pozemkového fondu mesta resp. obce je do určitej miery konečný. Snáď jedinou zmenou sú tzv. územno-administratívne zmeny. V meste a aj v obci je možné dať existujúcim pozemkom nové funkčné využitie, ďalej je možné existujúce pozemky začať využívať intenzívnejšie. Z hľadiska priestorového rastu mesta resp. obci je možná len expanzia na pozemky v okolí mesta, zabratie ornej pôdy. Pozemky sa nedajú dodatočne vytvoriť, alebo vyrobiť. Je možné len zvýšiť ich počet zvýšením delení. Pozemky sú vo svojej podstate darom, nakoľko človek sa nepodieľa na ich tvorbe (samozrejme ak neuvažujeme napr. o ich rekultivácii). V ich cene sú však často obsiahnuté náklady infraštruktúry, zlepšenia kvality a pod.

Určitá kombinácia spomínaných vlastností platí aj pre ostatné druhy nehnuteľností, ktoré sú zvyčajne pevne spojené s pozemkom - domy, byty, rekreačné objekty, výrobné haly, nákupné strediská, obchody, pozemky s poľnohospodárskou pôdou, lúkami alebo lesmi atď. Ako príklad uvediem budovy, ktoré síce nie sú nezničiteľné, ale mnohé z nich prežívajú

¹ Ing. Juraj Bób, Ministerstvo obrany SR

storočia, mnohé majú unikátnu, neopakovateľnú a nenahraditeľnú hodnotu a polohu. Vzhľadom k dlhodobej úžitkovej hodnote na mnohých budovách náklady ich výstavbu znášali predchádzajúce generácie. Budovy nie sú síce „darom“ ako je to u pozemkov, boli vytvorené ľuďmi, avšak majú dlhodobú úžitkovú hodnotu. Nehnutelnosti všeobecnejšie, ako špecifický typ tovaru - pozemky, budovy a pod. sú predovšetkým zdroje, ktoré sú prakticky a fyzicky nepremiestniteľné (o tomto je význam slova „nehnutelnosť“). Táto vlastnosť, že sa nedajú sťahovať, ich odlišuje od iných mobilných druhov tovaru.

Vlastníctvo nehnuteľností je jedným z najzákladnejších prípadov vlastníctva v histórii ľudskej spoločnosti. S predajom, kúpou, prípadne výmenou nehnuteľností sa spája prevod určitých práv, najčastejšie v písomnej forme, s ich presným vymedzením. Presné vymedzenie v písomnej forme je veľmi dôležité. Predávajúci napr. môže predať vlastnícke práva spôsobom obmedzujúcim budúce využívanie (napr. ťarcha na doživotné užívanie, prechod cez pozemok, a pod.). Trh dáva možnosť uspokojiť rôzne predstavy a nároky, a samozrejme ich vyjadriť v cenách. Najbežnejšie a najrozsiahljšie z hľadiska vlastníckych práv je takzvané „plné vlastníctvo“, t.j. akési absolútne vlastníctvo prenesené na nového vlastníka kúpou nehnuteľnosti so všetkými právami (ale aj povinnosťami). Inou formou môže byť prenájom za určitým účelom, napr. na 99 rokov so špecifikovaným ročným poplatkom majiteľovi (existuje možnosť zápisu do katastra).

V rámci svojho súkromného vlastníctva nehnuteľností má majiteľ právo na jej slobodné využívanie, či až zničenie. V prípade znehodnotenia, resp. zničenia nehnuteľnosti majiteľom tejto nehnuteľnosti dochádza veľmi často aj k znehodnoteniu susedných nehnuteľností, napr. nepriamo cez zníženie cenu ich nehnuteľnosti). Majiteľ nehnuteľnosti, aj napriek ústavnému právu na súkromné vlastníctvo, podlieha samozrejme určitým legislatívnym obmedzeniam štátu. Najčastejšie sa jedná o plánovacie limity, reguláciu využívania, povolenie na výrub drevín a pod. Iným typom obmedzení vlastníka sú práva iných vlastníkov (napríklad umožniť využitie jeho nehnuteľnosti, vecné bremeno na prechod cez nehnuteľnosť a pod.).

Nehnutelnosť je trvácna a práva spojené s ňou majú väčšinou dlhodobý charakter. Je samozrejmé že tu neexistuje problém skladovania. Ťažko si vieme predstaviť ukradnutie pozemku, resp. budovy. Samozrejme je možné „ukradnúť“ pozemok, resp. budovu zápisom v katastri nehnuteľností (takéto prípady sa stavajú síce ojedinele, ale stávajú sa).

V princípe existujú tri kategórie vlastníkov. Prvými významnými vlastníkami nehnuteľností sú vlastníci zo súkromného sektoru. Rôzne podnikateľské, obchodné spoločnosti (napr. akciové spoločnosti, spoločnosti s ručením obmedzeným) v rozličných odvetviach podnikania v poľnohospodárstve, priemysle, doprave, službách, ale aj investičné spoločnosti, penzijné a rôzne investičné fondy. Vlastníkmi nehnuteľností môžu byť tiež banky, poisťovne, resp. developérske spoločnosti. Vlastnené nehnuteľnosti slúžia na ich vlastné výrobné a administratívne potreby, ale často je vlastníctvo významných nehnuteľností, či už budov, resp. pozemkov súčasťou ich prestíže.

Druhou, nemenej významnou skupinou vlastníkov nehnuteľností je tzv. verejný sektor. Patria sem aj nehnuteľnosti vo vlastníctve vlády, ústredných štátnych orgánov, miestnych orgánov verejnej správy, štátnych podnikov, až po priestory v užívaní ozbrojených zložiek štátu. Vlastníctvo týchto nehnuteľností slúži na zabezpečenie mnohých významných celospoločenských funkcií v rámci výkonu štátnej moci, či už na úrovni vlády až po úroveň obce.

Tretiu skupinu významných vlastníkov nehnuteľností tvoria tzv. fyzické - súkromné osoby. V tomto prípade sa jedná najčastejšie o vlastníctvo domov a k nim prislúchajúcich pozemkov. Individuálni vlastníci tvoria veľmi významnú časť celkového počtu vlastníkov nehnuteľností. Pre veľkú časť z nich je súkromné vlastníctvo formou riešenia vlastného

bývania (či už trvalého, resp. rekreačného), a pre menšiu časť (i keď v súčasnosti stále narastajúcu) je vlastníctvo nehnuteľností formou zabezpečenia osobného majetku, resp. prevenciou voči inflácii.

Majetkové dane

Pri rovnakom príjme má osoba s väčším majetkom nepochybne aj väčšiu platobnú schopnosť. Avšak osoba, ktorá nadobudla majetok svojim vlastným pričinením, mala zdroj majetku - príjem - už zdanený daňou z príjmu. Existencia majetkových daní je odvodená aj z teórie štátu ako ochrancu majetku a často sa chápu ako poplatok za služby, ktoré vlastníci majetku dostávajú od vlády a umožňujú im lepšie využívať svoj majetok (napr. vodovod, kanalizácia, a pod.). Majetkové dane taktiež v menšej miere negatívne ovplyvňujú pracovné úsilie než daň z príjmu. Napriek tomu sú nepopulárne, pretože daňovník priamo vníma intenzitu zdanenia. Najväčšou výhodou majetkových daní je v podmienkach globalizácie ich imobilnosť ako predmetu dane.

V Slovenskej republike sa od mája 2001 zrušili dane pri dedení manželmi a príbuznými v priamom rade a následne potom sa po vládnom návrhu - od januára 2004 - úplne zrušili dane pri akomkoľvek dedení, kúpe, výmene a darovaní nehnuteľností. Je to nevídaný stav, keďže táto daň existuje takmer vo všetkých krajinách sveta ako percento z ceny. V súčasnom vákuu neexistujúcich daní z akéhokoľvek prevodu nehnuteľností je predpoklad, že by sme mohli do zmlúv uvádzať aj skutočne platené kúpne ceny (momentálne sa platí vždy a bez ohľadu na cenu len okolo 70 € na administratívny poplatok na katastri). Uvádzanie skutočne dojednaných cien by mohlo prispieť k vybudovaniu solídnejšej banky údajov o skutočne dosahovaných cenách, ktorú znalci už dnes a tak súrme potrebujú pre používanie oceňovania obydli najfrekvencovanejšiu metódu - priame porovnanie. Osobne si myslím že neexistencia priamej dane z prevodu a prechodu vlastníctva nehnuteľností zrejme nevydrží dlho.

Najrozšírenejšou majetkovou daňou je **daň z nehnuteľností** [1], ktorá je jednou z miestnych daní. Správu dane z nehnuteľností vykonáva obec, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza. Od dane sú oslobodené:

- pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce, ktorá je správcom dane, a pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo v správe mestských častí v Bratislave a Košiciach,
- pozemky a stavby vo vlastníctve iného štátu užívané fyzickými osobami, ktoré požívajú výsady a imunitu podľa medzinárodného práva a nie sú štátnymi občanmi Slovenskej republiky, za predpokladu, že je zaručená vzájomnosť,
- pozemky a stavby, alebo ich časti slúžiace na vzdelávanie, alebo na vedeckovýskumné účely, na vykonávanie náboženských obradov, vo vlastníctve verejných vysokých škôl, alebo vo vlastníctve štátu, v užívaní štátnych vysokých škôl, vo vlastníctve štátu v správe Slovenskej akadémie vied, alebo vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločností registrovaných štátom, ako aj pozemky a stavby alebo ich časti slúžiace stredným školám, učilištiam, strediskám praktického vyučovania a školským zariadeniam v zriaďovateľskej pôsobnosti samosprávnych krajov alebo školám a školským zariadeniam v zriaďovateľskej pôsobnosti krajských školských úradov,
- pozemky, stavby a nebytové priestory vo vlastníctve Slovenského Červeného kríža.

Zákon 582/2004 Z. z. o miestnych daniach [1] rozlišuje 3 druhy dane z nehnuteľností:

- daň z pozemkov,
- daň zo stavieb,

- daň z bytov (kam patria pre účely dane i nebytové priestory v bytovom dome).

Daň z nehnuteľností z pozemkov

Predmetom dane (t. j. za čo sa daň platí) z pozemkov sú pozemky na území SR v tomto členení:

- a) orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady,
- b) trvalé trávne porasty,
- c) záhrady,
- d) lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy,
- e) rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy,
- f) zastavané plochy a nádvoría,
- g) stavebné pozemky,
- h) ostatné plochy okrem stavebných pozemkov.

Predmetom dane z pozemkov nie sú:

- časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov,
- pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií, a celoštátne železničné dráhy a regionálne železničné dráhy,
- pozemky alebo ich časti zastavané stavbami, ktoré nie sú predmetom dane zo stavieb.

Na zaradenie pozemku do príslušnej skupiny je určujúce zaradenie pozemku podľa katastra. Pre zaradenie lesného pozemku do kategórie lesa je určujúci lesný hospodársky plán.

Základom dane (t.j. hodnota, z ktorej sa platí daň) pri ornnej pôde, chmeľniciach, viniciach, ovocných sadoch, trvalých trávnatých porastoch je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v prílohe č. 1 zákona.

Základom dane pri lesných pozemkoch, na ktorých sú hospodárske lesy, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku zistenej na 1 m² podľa platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

U záhrad, zastavaných plôch a nádvorí, stavebných pozemkov a ostatných plôch okrem stavebných pozemkov je základom dane hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v prílohe č. 2 zákona Správca dane (t. j. obec) však môže všeobecne záväzným nariadením ustanoviť, že namiesto hodnoty stavebného pozemku uvedenej v prílohe č. 2 sa použije hodnota stavebného pozemku uvedená vo všeobecne záväznom nariadení.

Ročná sadzba dane z pozemkov je 0,25 %.

Ročnú sadzbu môže správca dane (t. j. obec) všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivjej časti znížiť alebo zvýšiť s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia. Takto určená ročná sadzba dane z pozemkov nesmie presiahnuť 20-násobok najnižšej ročnej sadzby dane z pozemkov určenej správcem dane vo všeobecne záväznom nariadení. Správca dane môže všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivjej časti určiť sadzby dane rôzne pre jednotlivé druhy pozemkov alebo pre jednotlivé katastrálne územia.

Daň z nehnuteľností zo stavieb

Predmetom dane zo stavieb (t. j. za čo sa daň platí) sú stavby na území SR v tomto členení:

- stavby na bývanie a drobné stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu,
- stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby pre vodné hospodárstvo, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby rekreačných a záhradkárskych chát a domčekov na individuálnu rekreáciu, samostatne stojace garáže a samostatné stavby hromadných garáží a stavby určené alebo používané na tieto účely, postavené mimo bytových domov,
- priemyselné stavby, stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, stavby využívané na skladovanie vlastnej produkcie vrátane stavieb na vlastnú administratívu,
- stavby na ostatné podnikanie a na zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu súvisiacu s ostatným podnikaním a so zárobkovou činnosťou,

Predmetom dane zo stavieb sú stavby, ktoré majú jedno alebo viac nadzemných podlaží alebo podzemných podlaží, spojené so zemou pevným základom. Na daňovú povinnosť nemá vplyv skutočnosť, že stavba sa prestala užívať.

Základom dane (t.j. hodnota, z ktorej sa platí daň) zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby, pričom sa do zastavanej plochy nezapočítava prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby. Ak stavba slúži na viaceré účely, na ktoré sú určené rôzne sadzby dane a príplatok za podlažie, pomerná časť základu dane sa zistí ako pomer podlahovej plochy časti stavby využívanej na jednotlivý účel využitia k celkovej podlahovej ploche stavby.

Ročná sadzba dane zo stavieb je 0,033 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy.

Ročnú sadzbu dane môže správca dane (t. j. obec) všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivjej časti znížiť alebo zvýšiť s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia. Správca dane môže všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo jej jednotlivjej časti, alebo v jednotlivom katastrálnom území určiť rôzne sadzby dane pre jednotlivé druhy stavieb. Takto určená ročná sadzba dane zo stavieb pri stavbách nesmie presiahnuť 40-násobok najnižšej ročnej sadzby dane zo stavieb určenej správcom dane vo všeobecne záväznom nariadení.

Taktiež môže správca dane pri viacpodlažných stavbách všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci alebo v jej jednotlivjej časti určiť príplatok za podlažie v sume najviac 0,33 € za každé ďalšie podlažie okrem prvého nadzemného podlažia.

Daň z nehnuteľností z bytov

Predmetom dane z bytov (t. j. za čo sa daň platí) je byt a nebytový priestor nachádzajúci sa v bytovom dome, v ktorom aspoň jeden byt alebo nebytový priestor nadobudli do vlastníctva fyzické alebo právnické osoby.

Základom dane (t.j. hodnota, z ktorej sa platí daň) z bytov je výmera podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v m².

Ročná sadzba dane je 0,033 € za každý aj začatý m² podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru.

Ročnú sadzbu dane z bytov za byt alebo nebytový priestor môže správca dane (t. j. obec) všeobecne záväzným nariadením podľa miestnych podmienok v obci, jej jednotlivých časti alebo v jednotlivom katastrálnom území znížiť alebo zvýšiť s účinnosťou od 1. januára príslušného zdaňovacieho obdobia. Takto ustanovená sadzba dane z bytov za byt nesmie presiahnuť 40-násobok najnižšej ročnej sadzby dane z bytov za byt ustanovenej vo všeobecne záväznom nariadení.

Miestne dane z nehnuteľností na Slovensku

Miestne dane sú príjmom obci na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza. Ako sme si všimli, zákon napr. pri pozemkoch uvažuje s hodnotou pozemku, ktorá je pevne daná v prílohe č.2. Samozrejme je daná možnosť obci všeobecne záväzným nariadením určiť sumu ktorá sa použije namiesto sumy s prílohy. Pri stavbách je ročná sadzba stanovená rovnako ako u bytov a nebytových priestorov na 0,033 € za každý aj začatý m² zastavanej plochy (u bytov sa jedná o m² podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru). Pri stavbách , bytoch a aj nebytových priestoroch je umožnené obci všeobecne záväzným nariadením zvýšiť sumu až 40 násobne.

Podnikateľská aliancia Slovenska zostavila rebríček miest podľa daní z nehnuteľností. Najlepšie sú na tom v Gelnici. Najdrahšie je bratislavské Staré Mesto.

Rebríček miest podľa výšky daní z nehnuteľností v roku 2010

Poradie *	Mesto	Pomer výšky daní z nehnuteľností k celoslovenskému priemeru
1. (1.)	Gelnica	34,50%
2. (2.)	Sobrance	37,20%
3. (3.)	Medzilaborce	40,60%
4. (4.)	Tvrdošín	47,20%
5. (5.)	Turčianske Teplice	56,00%
6. (6.)	Humenné	58,50%
7. (7.)	Banská Štiavnica	59,10%
8. (8.)	Zlaté Moravce	62,70%
9. (9.)	Poltár	63,80%
10. (10.)	Bánovce nad Bebravou	64,80%
11. (11.)	Kežmarok	65,50%
12. (12.)	Revúca	66,00%
13. (13.)	Snina	67,60%
14. (14.)	Trebišov	67,60%
15. (15.)	Námestovo	68,40%
16. (16.)	Nové Zámky	70,10%
17. (21.)	Stropkov	70,10%
18. (20.)	Žarnovica	70,10%

Poradie *	Mesto	Pomer výšky daní z nehnuteľností k celoslovenskému priemeru
19. (17.)	Ilava	70,10%
20. (19.)	Bytča	70,50%
21. (37.)	Považská Bystrica	70,70%
22. (18.)	Detva	70,80%
23. (22.)	Dolný Kubín	73,10%
24. (23.)	Sabinov	74,80%
25. (24.)	Svidník	74,90%
26. (26.)	Čadca	77,30%
27. (25.)	Levoča	77,90%
28. (30.)	Kysucké Nové Mesto	79,90%
29. (29.)	Brezno	80,20%
30. (31.)	Hlohovec	80,40%
31. (27.)	Partizánske	81,40%
32. (32.)	Vranov nad Topľou	82,10%
33. (33.)	Zvolen	83,50%
34. (34.)	Michalovce	83,60%
35. (35.)	Prievidza	85,50%
36. (36.)	Topoľčany	85,60%
37. (38.)	Stará Ľubovňa	87,30%
38. (39.)	Martin	87,30%
39. (28.)	Bardejov	89,20%
40. (40.)	Spišská Nová Ves	89,30%
41. (41.)	Šaľa	89,80%
42. (44.)	Myjava	93,80%
43. (45.)	Lučenec	95,30%
44. (48.)	Galanta	95,80%
45. (46.)	Žilina	96,10%
46. (47.)	Krupina	96,90%
47. (50.)	Levice	97,90%
48. (51.)	Komárno	98,70%
49. (52.)	Poprad	100,00%
50. (53.)	Veľký Krtíš	101,00%
51. (43.)	Rožňava	102,00%
52. (55.)	Dunajská streda	106,70%
53. (56.)	Liptovský Mikuláš	107,00%
54. (42.)	Malacky	107,10%
55. (57.)	Žiar nad Hronom	108,70%

Poradie *	Mesto	Pomer výšky daní z nehnuteľností k celoslovenskému priemeru
56. (54.)	Rimavská Sobota	110,30%
57. (58.)	Ružomberok	110,80%
58. (49.)	Nové Mesto nad Váhom	115,90%
59. (59.)	Banská Bystrica	116,00%
60. (60.)	Senica	118,50%
61. (61.)	Senec	124,00%
62. (82.)	Trnava	124,00%
63. (62.)	Prešov	126,00%
64. (64.)	Bratislava - Devín	132,80%
65. (65.)	Trenčín	133,20%
66. (63.)	Skalica	136,00%
67. (67.)	Bratislava - Záhorská Bystrica	136,50%
68. (68.)	Bratislava - Lamač	136,50%
69. (69.)	Bratislava - Vajnory	138,70%
70. (70.)	Bratislava - Čuňovo	140,30%
71. (71.)	Bratislava - Rusovce	141,30%
72. (66.)	Púchov	141,60%
73. (72.)	Nitra	146,40%
74. (73.)	Bratislava - Dúbravka	150,50%
75. (74.)	Bratislava - Rača	153,40%
76. (75.)	Pezinok	153,70%
77. (76.)	Bratislava - Devínska Nová Ves	154,70%
78. (77.)	Bratislava - Ružinov	155,90%
79. (78.)	Bratislava - Vrakuňa	155,90%
80. (83.)	Košice	156,30%
81. (79.)	Bratislava - Petržalka	156,80%
82. (80.)	Bratislava - Podunajské Biskupice	158,20%
83. (81.)	Piešťany	172,80%
84. (84.)	Bratislava - Staré Mesto	181,10%

* číslo v zátvorke vyjadruje umiestnenie okresu v minuloročnom rebríčku

Zdroj : pi, ČTK, SITA | 27. januára 2010 13:24

Väčšina okresných miest v roku 2010 ponechala sadzby z nehnuteľností na rovnakej úrovni ako v roku 2009, prípadne svojim obyvateľom a podnikateľom túto daň znížila. Priemerná sadzba dane sa znížila o 0,71 percenta, a dostala sa tak pod úroveň roku 2008,

Priemerné sadzby daní z nehnuteľností v okresných mestách SR

Druh nehnuteľnosti	Priemerná sadzba (€)	Zmena 2010/2009	Zmena 2010/2004
Orná pôda	0,0015	-2, %	37,7 %
Trávnaté porasty	0,0003	-9,5 %	122,1 %
Záhrady	0,0279	-0,6 %	121,4 %
Zastavané plochy	0,0309	-8,5 %	145 0 %
Stavebné pozemky	0,2979	-0,9 %	136,3 %
Ostatné plochy	0,0330	-1,6 %	161,9 %
Stavby na bývanie	0,1983	0,6 %	57,3 %
Poľnohospodárske stavby	0,2331	3,0 %	85,0 %
Rekreačné stavby	0,5937	0,2 %	57,0 %
Garáže	0,7738	-0,3 %	53,5 %
Priemyselné stavby	2, 664	1,5 %	227,9 %
Stavby na ostatné podnikanie	2,9532	0,4 %	134,3 %
Ostatné stavby	1,1542	2,1 %	205,3 %
Byty	0,1947	0,3 %	54,5 %
Nebytové priestory na podnikanie	1,4402	4,1 %	75,9 %
Ostatné nebytové priestory*	0,6237	0,0 %	-4,7 %

* pozn.: daň zavedená v roku 2008

Zdroj: Podnikateľská aliancia Slovenska

Z 84 sledovaných okresných miest a mestských častí Bratislavy v roku 2010 sadzby 46 nemenilo a ďalšie zastupiteľstvá odhlasovali iba zaokrúhlenie týchto daní, najčastejšie smerom nadol. Výraznejšie, ako o percento, znížilo dane z nehnuteľností šesť miest a sadzby zvýšilo 14 miest.

Najnižšie dane majú už tradične v Gelnici, Sobranceiach a Medzilaborciach na východe Slovenska, kde obyvatelia zaplatia samosprávam iba od 34,5 do 40,6 percenta z celoslovenského priemeru. Naopak, viac ako 1,5-násobok priemernej sadzby dane pýtajú od ľudí samosprávy v niektorých častiach Bratislavy, Piešťanoch či Košiciach. Najvyššie dane, 1,81-násobok priemernej sadzby, má bratislavská mestská časť Staré Mesto.

Napriek tomu, že priemerné sadzby daní z nehnuteľností sú v porovnaní s rokom 2004, keď ich výšku určoval štát, približne dvojnásobne vyššie, je možné v budúcnosti očakávať ich ďalší rast. "Podľa štatistík OECD majetkové dane na Slovensku dosahujú výšku 0,5 percenta HDP, zatiaľ čo priemer krajín OECD je dve percentá HDP a v 15 pôvodných krajinách Európskej únie dokonca 2,2 percenta HDP".

Podľa istej medzinárodnej analýzy je Slovenská republika v jednoduchosti platenia dane na 122. mieste zo 178 hodnotených krajín sveta. V EÚ sú na tom horšie len Česko, Maďarsko, Rumunsko a Poľsko.

Bolo by najspravodlivejšie, keby sa všetky nehnuteľnosti zdaňovali na hodnotovom princípe. To znamená, že podľa stanovených pravidiel by sa určila hodnota nehnuteľnosti a z tejto hodnoty by sa percentuálne vypočítala daň. **Problémom však je vypracovanie**

administratívne jednoduchého systému určovania trhovej hodnoty nehnuteľností a následné preceňovanie nehnuteľností.

Všade na svete sa považuje za národný šport aspoň trošku oklamať daňový úrad. Údajne v USA sa priznáva na zdanenie cena s asi 90% zhodou so skutočne zaplatenou, v Portugalsku asi so zhodou 40%. Nato je ale daňový úradník, s mapou svojho rajónu pod sklom na stole, aby s daňovníkom napravil zrejmé vybočenia. Ak daňovník neuznáva sumu podľa stanoviska daňového úradu, priberie sa znalec a zaplatí ho buď daňový úrad, alebo daňovník, podľa toho kto mal pravdu. U nás to známy postup už z 1.ČSR.

Najmenej 4 až 5 rokov trvá zavedenie daňového základu podľa ceny nehnuteľností vybudovaním daňového katastra v ktorom sa každá parcela a budova vedie v cene. Tá je základom dane. Je záujmom daňového správcu aktualizovať ju (Fiscal Cadastre). Je to obrovské pole činnosti miestnych odhadcov, najmenej raz za 4 roky, keď sa daňový kataster aktualizuje plošne. Na Slovensku sa s jeho budovaním ani nezačalo. A pozitívny vplyv takto stanovovaného daňového základu chýba nielen znalcom. Najviac chýba spravodlivosti zdaňovania. Veď už aj u nás máme viac ako desaťnásobné rozdiely cien napríklad za meter štvorcový podlahovej plochy podľa miesta kde nehnuteľnosti stoja a ich kvality.

Taktiež môžeme do úvah o optimálnom daňovom systéme zahrnúť aj rôzne trhové externality, ako napríklad znečistenie. Dane uvalené na aktivity, ktoré vytvárajú negatívne externality, môžu byť vhodným mechanizmom na redukcii týchto externalít, pričom hraničná spoločenská škoda zapríčinená externalitami by sa mala rovnať hraničnému spoločenskému profitu z aktivít, ktoré zapríčiňujú vznik externalít.

V konečnom dôsledku sa **využívaním viacerých typov daní** eliminujú nedostatky ich jednotlivých typov. Príkladom je kombinácia priamych daní, u ktorých prevažuje princíp spravodlivosti a daní nepriamych, s hlavným princípom efektívnosti.

Možnosti získavania údajov o cenách nehnuteľností v podmienkach Slovenska

Ako bolo spomínané, problémom je vypracovanie administratívne jednoduchého systému na určovanie trhovej hodnoty nehnuteľností. Jedným z potenciálne spoľahlivých a najpresnejších zdrojov údajov o cenách, a tým pádom aj o trhovej hodnote nehnuteľností, za ktoré sa na Slovensku obchoduje s nehnuteľnosťami, by mali byť oddelenia zápisu práv k nehnuteľnostiam na katastrálnych úradoch. Donedávna, v čase existencie dane z prechodu, prevodu a darovania nehnuteľnosti, však boli bežné dvojité ceny, jedna oficiálna a druhá ako podklad pre kataster. V súčasnosti je síce nebezpečenstvo dvojitých cien eliminované, kataster však ceny stavieb a bytov neeviduje, hoci podklady na to má, keďže súčasťou príloh k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností by malo byť aj ocenenie nehnuteľnosti. A pokiaľ ide o pozemky, kataster eviduje len ceny poľnohospodárskej pôdy, aj to len od 15. apríla 2004 (dátum účinnosti poslednej novely katastrálneho zákona). Sprístupnenie vhodných údajov o cenách nehnuteľností na bývanie z katastra nehnuteľností si vyžaduje určité organizačné a softvérové riešenia, ale Úrad geodézie, kartografie a katastra SR nemá v súčasnosti vo svojich prioritách práce na cenovej mape nehnuteľností.

Cena a hodnota

Ohodnocovanie je činnosťou, pri ktorej je určitému predmetu, súboru predmetov, práv a pod. priradený peňažný ekvivalent. Je dôležité rozlišovať medzi výrazmi **cena** a **hodnota**. V praxi sa bohužiaľ tieto dva termíny často zamieňajú.

Cena je termín používaný pre ponukovú resp. skutočne zaplatenú finančnú čiastku za tovar, služby, atď. Táto cena môže byť, ale aj nemusí byť zverejnená. Avšak pri zmene vlastníka sa stáva faktickým údajom, ktorý poznať môžeme, ale aj nemusíme.

Hodnota vyjadruje úžitok v prospech vlastníka tovaru, služby, nehnuteľnosti, atď.. Hodnota je vždy určená k určitému termínu.. Z toho vychádza že hodnota spravidla nie je skutočne zaplatenou požadovanou respektíve ponukovou cenou. V skutočnosti poznáme viacero druhov hodnôt (každá z nich môže mať, a spravidla má, inú číselnú hodnotu)

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností na Slovensku

Pri odhade všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa hodnota vyčísl'uje na príslušnú mernú jednotku podľa druhu nehnuteľností a to:

- finančná hodnota na bežné metre, (€/m) pri inžinierskych stavbách líniových stavbách,
- finančná hodnota na štvorcové metre, (€/m²) pri pozemkoch, plošných stavbách a stavbách s približne rovnakou konštrukčnou výškou podlaží ako sú napríklad byty,
- finančná hodnota na kubické metre, (€/m³) pri ostatných stavbách.

Metódy oceňovania

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku upravuje vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (ďalej len vyhláška) [3], ktorá obsahuje aj 16 príloh, ktoré zohľadňujú osobitosti a technicko-ekonomické určenie jednotlivých zložiek majetku (nehmotný majetok, nehnuteľnosti, stroje, dopravné prostriedky a pod.)

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa postupuje podľa prílohy č. 3 vyhlášky „Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.“

Základné pojmy a názvoslovie

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Podľa vyhlášky nie úplne rovnaký postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty stavieb, preto sú tieto postupy ďalej popísané samostatne.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ})

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) sa stanoví týmito metódami:

- 1) porovnávací metóda,

- 2) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- 3) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.). Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Metóda polohovej diferenciacie

V ďalšom texte popísaná metóda sa dotýka teda iba stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) určená metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta ako súčin výmery pozemku v metroch štvorcových a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku [VŠH_{MJ}].

Jednotková všeobecná hodnota pozemku [VŠH_{MJ}], sa vypočíta ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku [VH_{MJ}] a koeficientu polohovej diferenciacie [k_{PD}].

Jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví v závislosti od klasifikácie obce podľa tabuľky

Tab. Klasifikácia obcí	
Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} [€/m ²]
a) Bratislava	66, 39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26, 56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16, 60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9, 96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6, 64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4, 98
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	3, 32
h) Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	1, 66

Zdroj: Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje k obci, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Koeficient polohovej diferenciacie vypočíta ako súčin šiestich koeficientov vyjadrujúcich vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na hodnotu pozemku:

k_S – koeficient všeobecnej situácie je rozčlenený do 8 tried v rozmedzí 0,70 – 2,00,

k_V – koeficient intenzity využitia je rozčlenený do 7 tried v rozmedzí 0,90 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov je rozčlenený do 6 tried v rozmedzí 0,80 – 1,20,

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy je rozčlenený do 5 tried
0,90 – 2,00,

k_I – koeficient druhu pozemku a vybavenia pozemku je rozčlenený do 8 tried
0,60 – 1,50,

k_P – koeficient zvyšujúcich a redukujúcich je rozčlenený do 2 rozdielných tried

zvyšujúce faktory v rozmedzí 1,00 – 3,00,

redukujúce faktory v rozmedzí 0,20 – 1,00.

Povyšujúce faktory: pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než slúžia v súčasnosti, rohové parcely na obchodné účely, pozemky so stavebnou uzáverou na chránených územiach, obchodné parcely v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S , pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, oblasti s výrazným zvýhodnením

daňových poplatkov, iné faktory.

Povyšujúce faktory a redukovajúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Výsledná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie pri pozemku je veľmi rôznorodá s limitovanými hodnotami: $\min k_{PD} = 0,054$ a $\max k_{PD} = 43,200$.

Základné postupy ohodnocovania stavieb

Všeobecná hodnota stavieb sa stanoví týmito metódami:

- 1) porovnávací metóda,
- 2) metóda polohovej diferenciacie.
- 3) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 3) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecná hodnota stavieb sa vypočíta ako súčin technickej hodnoty stavby (TH) a koeficientu polohovej diferenciacie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Východisková hodnota (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví ako súčin merných jednotiek a rozpočtového ukazovateľa. Tento súčin sa koriguje šiestimi korekčnými koeficientmi:

1. k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu,
2. k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.
3. k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.
4. k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby.
5. k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
6. k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet technického stavu (TS) a technickej hodnoty (TH)

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta: lineárnou metódou a analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Technický stav sa uvádza v percentách a vypočíta ako rozdiel medzi sto percentným stavom (východisková hodnota) a opotrebením stavby.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčnomateriálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Všeobecná hodnota stavieb

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Všeobecná hodnota stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Všeobecná hodnota stavieb s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta ako súčin technickej hodnoty stavby (TH) a koeficientu polohovej diferenciácie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadní 20 faktorov uvedených v Prílohe 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení

Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov

Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov sa vypočíta ako súčin technickej hodnoty bytu, alebo nebytového priestoru (TH) a koeficientu polohovej diferenciácie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadní 17 faktorov uvedených v Prílohe 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Kombinovaná metóda

Kombinovanou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu stavieb ako vážený priemer výnosovej hodnoty a technickej hodnoty stavby.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a technická hodnota stavieb približne rovnajú, alebo výnosová hodnota stavieb je vyššia ako technická, sú váhy korigujúce výnosovú hodnotu a technickú hodnotu rovnaké. V ostatných prípadoch váha korigujúca výnosovú hodnotu stavieb je väčšia ako váha korigujúca technickú hodnotu stavieb.

Výnosová hodnota (HV) sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Záver

Súčasný model zdaňovania nehnuteľností na Slovensku nereflektuje trhovú hodnotu nehnuteľností. Umožňuje síce miestnym samosprávam uplatňovať koeficienty, avšak tieto koeficienty nevystihujú skutočnú trhovú hodnotu tej ktorej nehnuteľnosti. Napr. daň z nehnuteľnosti za m² rodinného domu na Zobori v Nitre je identická pre dom vysokého štandardu, ako aj pre dom štandardu nižšieho a tým pádom aj nižšej trhovej hodnoty. Bolo by teda asi najspravodlivejšie, keby sa všetky nehnuteľnosti zdaňovali na hodnotovom princípe. To, že sa takto nedeje nie je len v nedostatku informácií o aktuálnej trhovej hodnote nehnuteľností, ale zavedenie takéhoto spôsobu zdaňovania úzko súvisí aj s vysokými nárokmi na kvalitu daňovej správy na úrovni obcí a miest. Ako ideálny spôsob na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre potreby zdaňovania nehnuteľností sa javí porovnávací metóda v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vytvorenie cenovej mapy pomocou tejto metódy na Slovensku by znamenalo obrovskú investíciu. Problém spojený s vypracovaním administratívne jednoduchého systému určovania trhovej hodnoty nehnuteľností a následným preceňovaním nehnuteľností sa dá vyriešiť zmenou kompetencií Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, organizačnými opatreniami a zmenou softvéru v súvislosti so sprístupnením údajov o cenách nehnuteľností na bývanie z katastra nehnuteľností a tým pádom vytvorení cenovej mapy nehnuteľností. Takýto postup by bol kompenzovaný vyšším výnosom a vyššou spravodlivosťou v zdaňovaní nehnuteľností. Uplatňovanie uvedeného postupu zdaňovania nehnuteľností je opodstatnené hlavne vo väčších mestách. Takýto postup by mohol slúžiť ako vhodný medzistupeň a podpora k prechodu na zdaňovanie založenom na trhovej hodnote nehnuteľností.

Zoznam literatúry:

- [1] Zákon 582/2004 Z. z. o miestnych daniach – úplne znenie
- [2] Internet - pi, ČTK, SITA | 27. januára 2010 13:24
- [3] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení