

Možnosti evidování cen v ISKN a RÚIAN

Karel Štencel

Seminář k tématu cenových map
Praha, 7. 6. 2011



1. Úvod

- Již relativně dlouho je v ČR diskutována potřeba zavést systém pro evidenci cen či daňových základů k objektům evidovaným v registrech ve správě státu
- Před rokem 2000 vznikaly studie, ze kterých plynula potřeba zřízení registru budov a registru bytů, tvorby cenových map atd.
- Nemoforum pořádalo v uplynulých 10 letech několik akcí, věnovaných této problematice

1. Úvod

- ČÚZK dlouhodobě počítá s využitím ISKN a RÚIAN (resp. ISÚI) pro potřeby evidování údajů vhodných pro daňové účely.
 - Již analýzy v rámci budování ISKN (před rokem 2000) byly tímto směrem orientovány
 - Datový model ISKN obsahuje položku „Cena“ – od roku 2001 schází zejména politická vůle pro rozhodnutí o naplnění této položky

V kombinaci s velmi mírným omezením veřejnosti katastru nemovitostí zřejmě obavy ze zneužití.

2. Daňové základy v ISKN

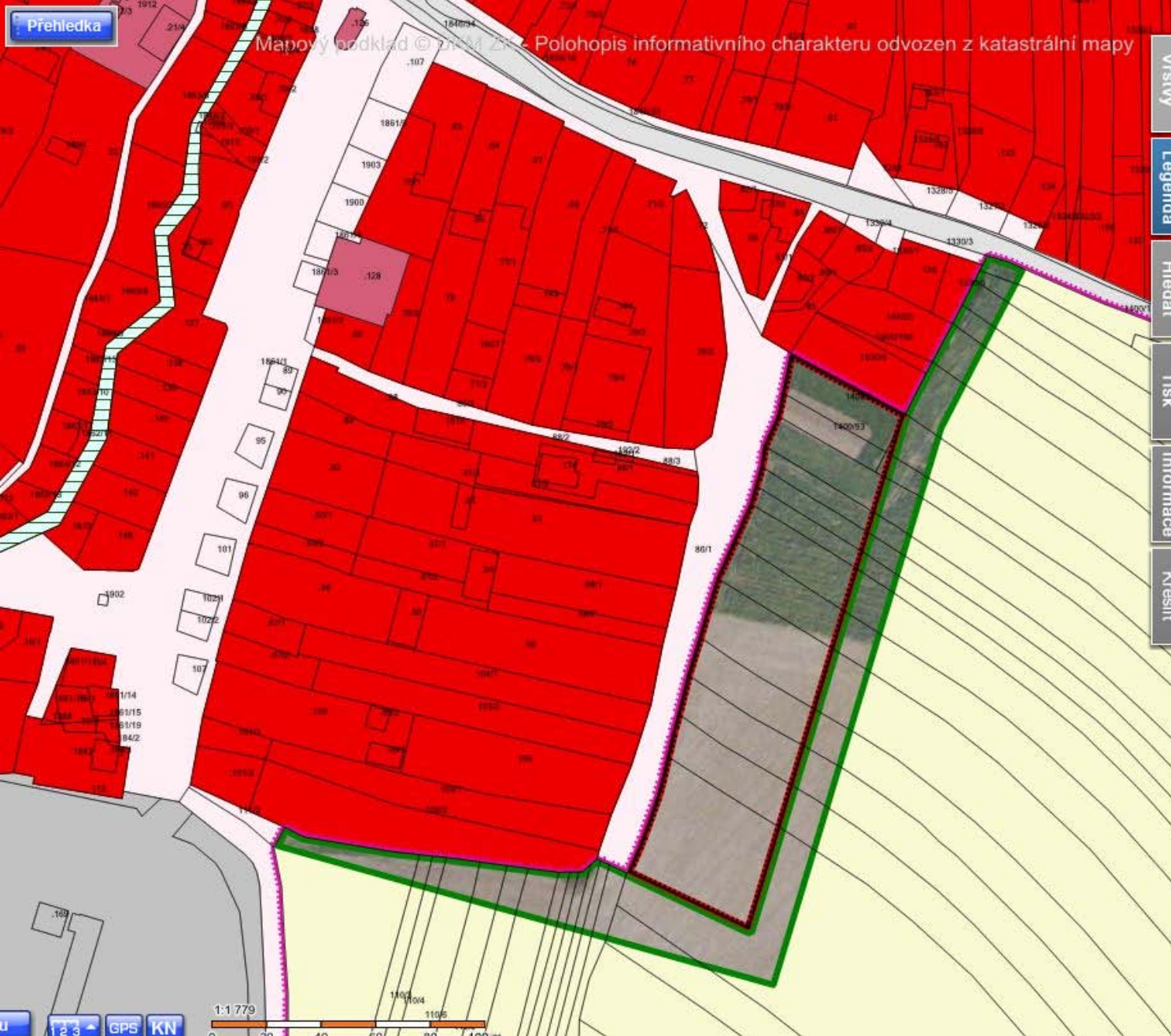
- V současné době je v ISKN vytvořena položka „Cena“ pro jednotlivou parcelu, budovu či jednotku (byt nebo nebytový prostor).
 - Tato položka je v datovém modelu ISKN od roku 2001 bez praktického využití a nebyla nikdy naplňována
 - Nejsou tedy upravovány aktualizací moduly ISKN k editaci této položky ani žádné výstupy ze systému
 - Pro práci s touto položkou budou potřebné úpravy systému – nemělo by se ovšem jednat o úpravy zcela zásadní

2. Daňové základy v ISKN

- Z jednání s MF v poledním roce lze dovodit, že položka „Cena“ v ISKN by byla nelépe využitelná pro údaj o daňovém základu pro pozemky v zájmovém území obcí.
 - Na základě podkladů od obcí nebo FÚ by ČÚZK mohl importovat 1x ročně do systému informaci o výši daňového základu – další koeficienty pro stanovení výše daně jsou v kompetenci obcí (nebo MF?)
 - Daně k pozemkům mimo zájmové zóny obcí – nadále s využitím BPEJ, které v katastru již evidovány jsou.

2. Daňové základy v ISKN

- Z pohledu ČÚZK by bylo velmi vhodné umožnit obcím zápis zájmového území (zóny) i v oblastech, ve kterých ještě v katastru nemovitostí ke změně nedošlo a tuto skutečnost v katastru vyznačit
 - Typickým příkladem jsou zóny určené územním plánem k zastavění
 - Vyžaduje novelu katastrální vyhlášky – nový typ GP a listiny pro zápis takto vymezené zóny



Vrstvy
Legenda
Hledat
Tisk
Informace
Kreslit

	B - plochy bydlení - Návrh
	B - plochy bydlení - Stav
	Biokoridory ÚSES - Stav
	Číslo parcel
	DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - Stav
	K - plochy krajinné zeleně - Návrh
	OV - plochy občanského vybavení - plochy veřejné vybavenosti - Stav
	P* - plochy veřejných prostranství - Stav
	Plochy parcel
	Řešené území
	V - plochy výroby a skladování - Stav
	WMS Orthofoto
	WT - plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky - Stav
	Z - plochy zemědělské - Stav
	Zastavěné území
	Zastavitelné území



2. Daňové základy v ISKN

- Do dokončení digitalizace katastrálních map by mohl být problém s evidováním daňového základu u částí parcel ZE zasahujících do zájmových zón obce.
 - Bylo by řešitelné stejným typem GP
 - V případě komunikací lze počítat se zapojením KÚ a doplněním parcel ZE do katastrální mapy

2. Ceny v ISKN

- Pro evidování smluvních cen, za které byly transakce realizovány je třeba provést významný zásah do systému ISKN
- ČÚZK není proti tomu, aby k takové úpravě došlo
 - V současné době ovšem nelze požadovat, aby návrh vzešel od ČÚZK
 - Bude třeba velmi dobře zvážit, zda by se jednalo o součást veřejné části KN (ve VB tomu tak je) nebo by byly údaje k dispozici pouze veřejné správě – je to věc taktiky s ohledem na průchodnost návrhu

2. Ceny v ISKN

- ČÚZK počítá s tím, že informace o ceně by byla vázána k jednotlivým nabývacím titulům
 - Tím by byla zajištěna vazba na jednotlivé nemovitosti, ale neztráceli bychom ani informaci o tom, jaký celek byl předmětem transakce
 - Bylo by možné sledovat vývoj cen i pro jednotlivé evidenční celky

Title number: CS72510

This title is dealt with by Land Registry, Plymouth Office.

The following extract contains information taken from the register of the above title number. A full copy of the register accompanies this document and you should read that in order to be sure that these brief details are complete.

Neither this extract nor the full copy is an 'official copy' of the register. An official copy of the register is admissible in evidence in a court to the same extent as the original. A person is entitled to be indemnified by the registrar if he suffers loss by reason of a mistake in an official copy.

This extract shows information current on [date and time] and so does not take account of any application made after that time even if pending in the Land Registry when this extract was issued.

REGISTER EXTRACT

Title Number	: CS72510
Address of Property	: 23 Cottage Lane, Kerwick, PL14 3JP.
Price Paid/Value Stated	: £128,000
Registered Owners	: Peter Andrew Bartram and Susan Helen Bartram of : 23 Cottage Lane, Kerwick, (PL14 3JP).
Lender	: ILKINGHAM BUILDING SOCIETY

The title number is Land Registry's unique reference number for this registered land.

The price paid/value stated information has been entered in the register since 1 April 2000. It is based on information contained in the transfer or application form lodged with us. It has not been verified by us and may not represent the full market value of the property. For further information please [click here](#).

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2011 19:21:03

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 589187 Zborovice

Kat.území: 791679 Zborovice

List vlastnictví: 604

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hubáček Jaromír, Hlavní 222, 768 32 Zborovice	730403/4760	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
622		581 zastavěná plocha a nádvoří			
623		486 zahrada			zemědělský půdní fond
964		3799 orná půda			zemědělský půdní fond
1289		43 ostatní plocha	ostatní komunikace		

Stavby

Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele		
Zborovice, č.p. 222	bydlení		622		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro	Vztah k
-----------	---------

o Změna číslování parcel

Parcela: 622	Z-5002/2006-708
Parcela: 623	Z-5002/2006-708
Parcela: 1289	Z-5002/2006-708
Parcela: 964	Z-5002/2006-708

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 1583/1995 ze dne 25.10.1995, právní účinky vkladu dne 27.11.1995
POLVZ:1373/1995 Z-11901373/1995-708
Pro: Hubáček Jaromír, Hlavní 222, 768 32 Zborovice RČ/IČO: 730403/4760
- o Darovací smlouva V12 1113/1998 ze dne 2.4.1998, právní účinky vkladu dne 2.4.1998
POLVZ:75/1998 Z-11900075/1998-708
Pro: Hubáček Jaromír, Hlavní 222, 768 32 Zborovice RČ/IČO: 730403/4760

Přehledka

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

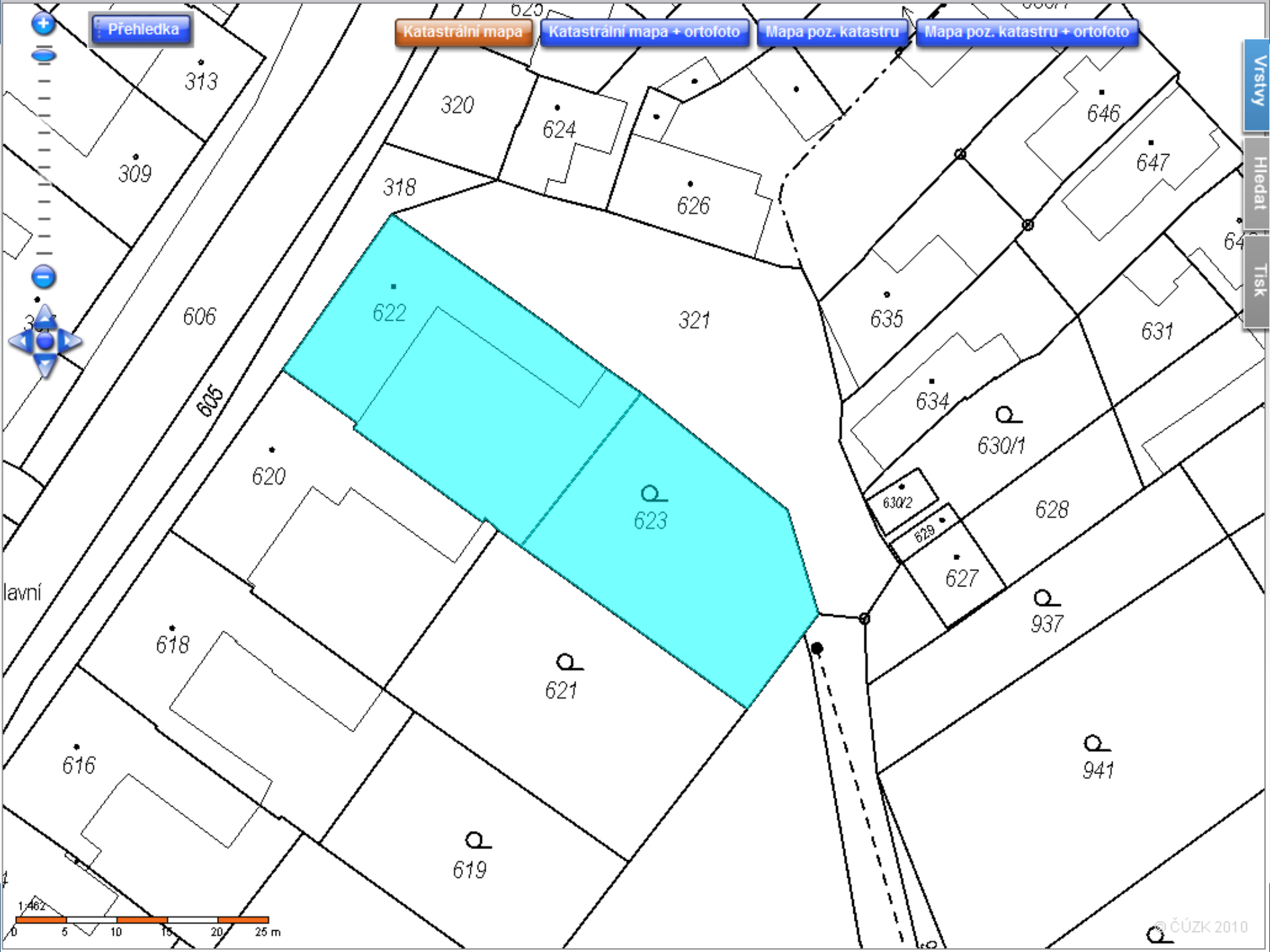
Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto

Vrstvy

ledat

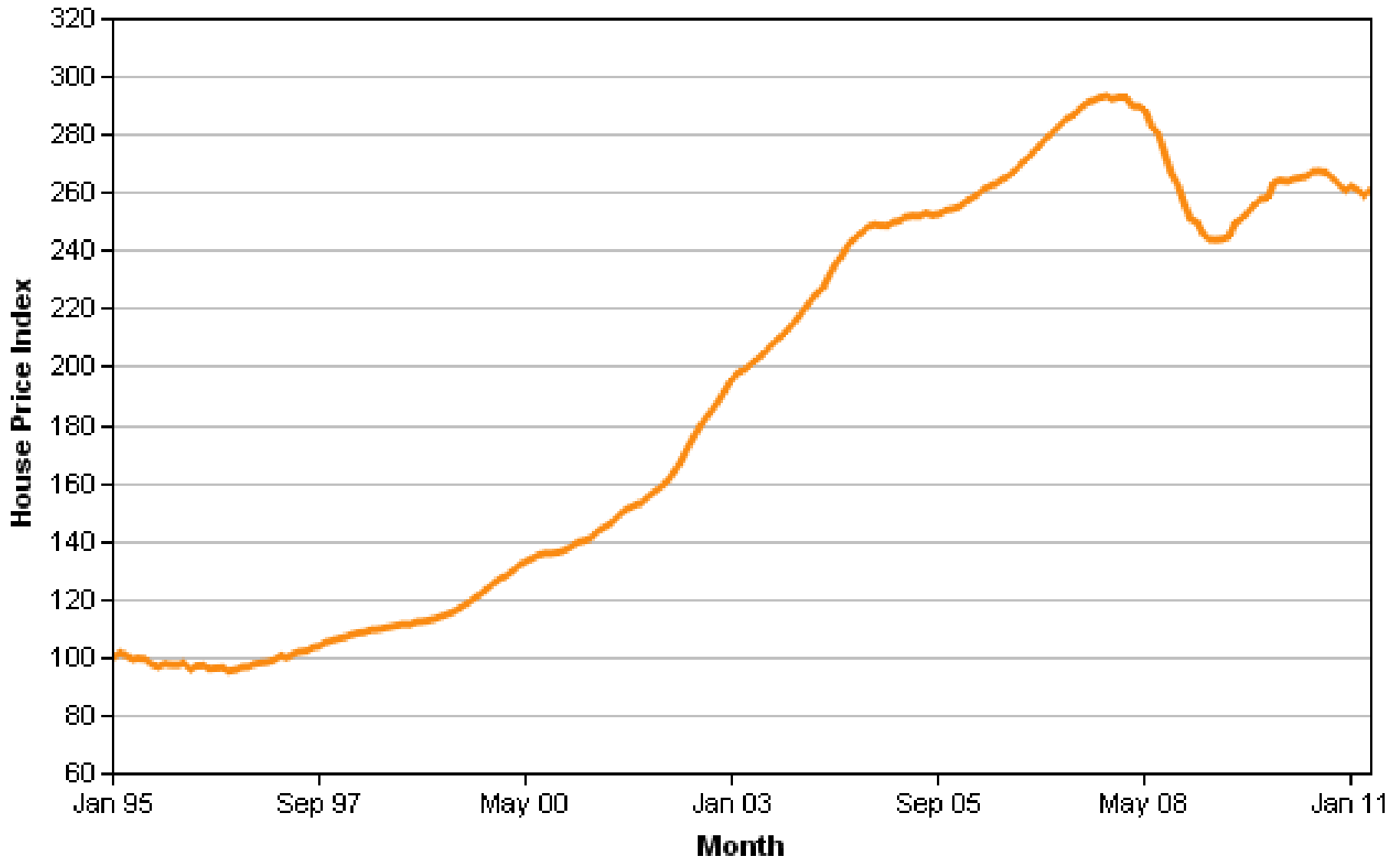
Tisk



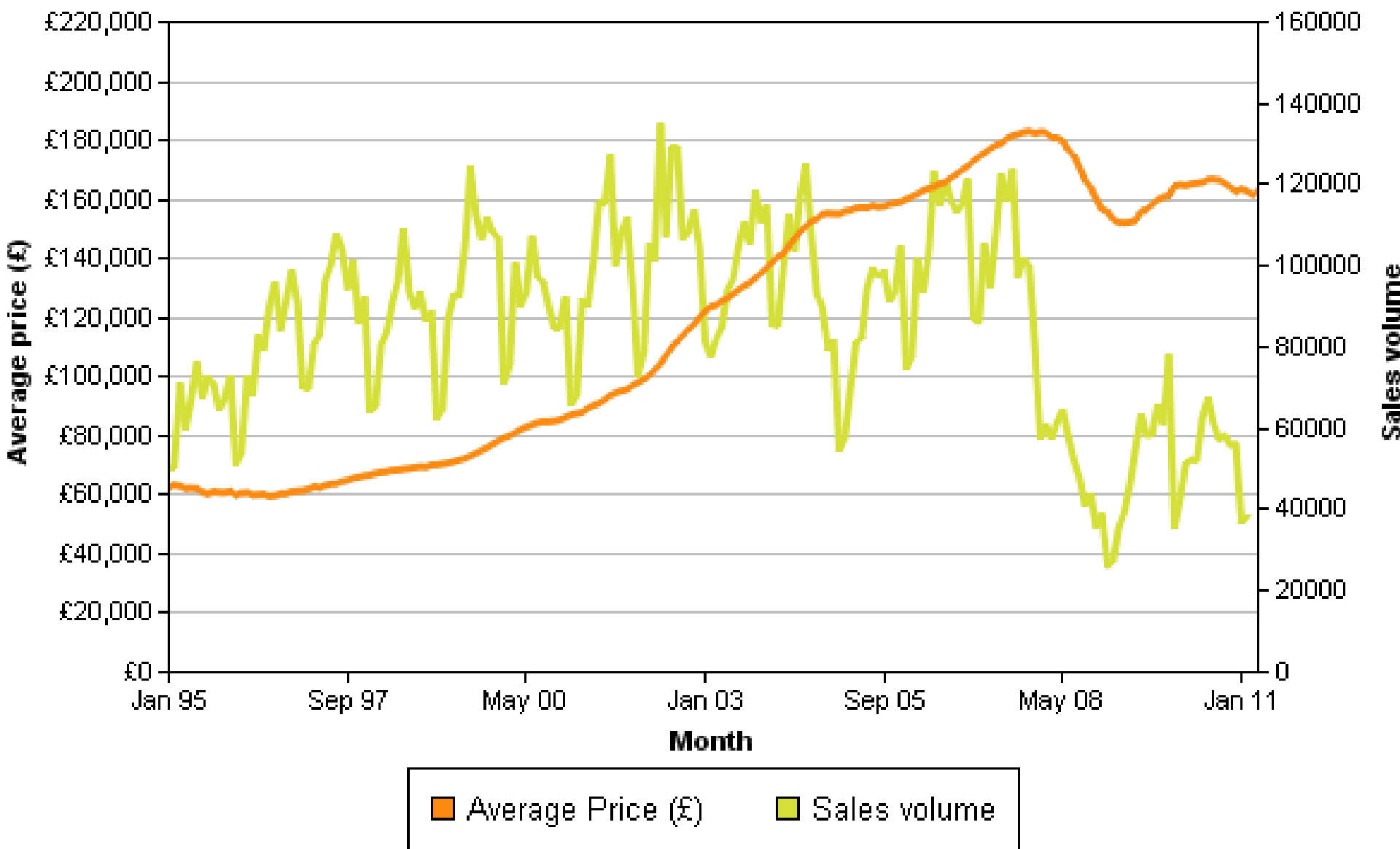
2. Ceny v ISKN

- Na základě takto evidovaných údajů je možné provádět statistické analýzy a zpracovávat cenové indexy
 - Musí být možné odfiltrout problematické převody (např. darovací smlouvy, převody nemovitostí zatížených břemeny atd.)
 - Vždy je ovšem třeba dostatečně dlouhou časovou řadu údajů – optimálně alespoň 10 let
 - Cenové indexy mohou sloužit k úpravám daňového zatížení nemovitostí v konkrétních územích

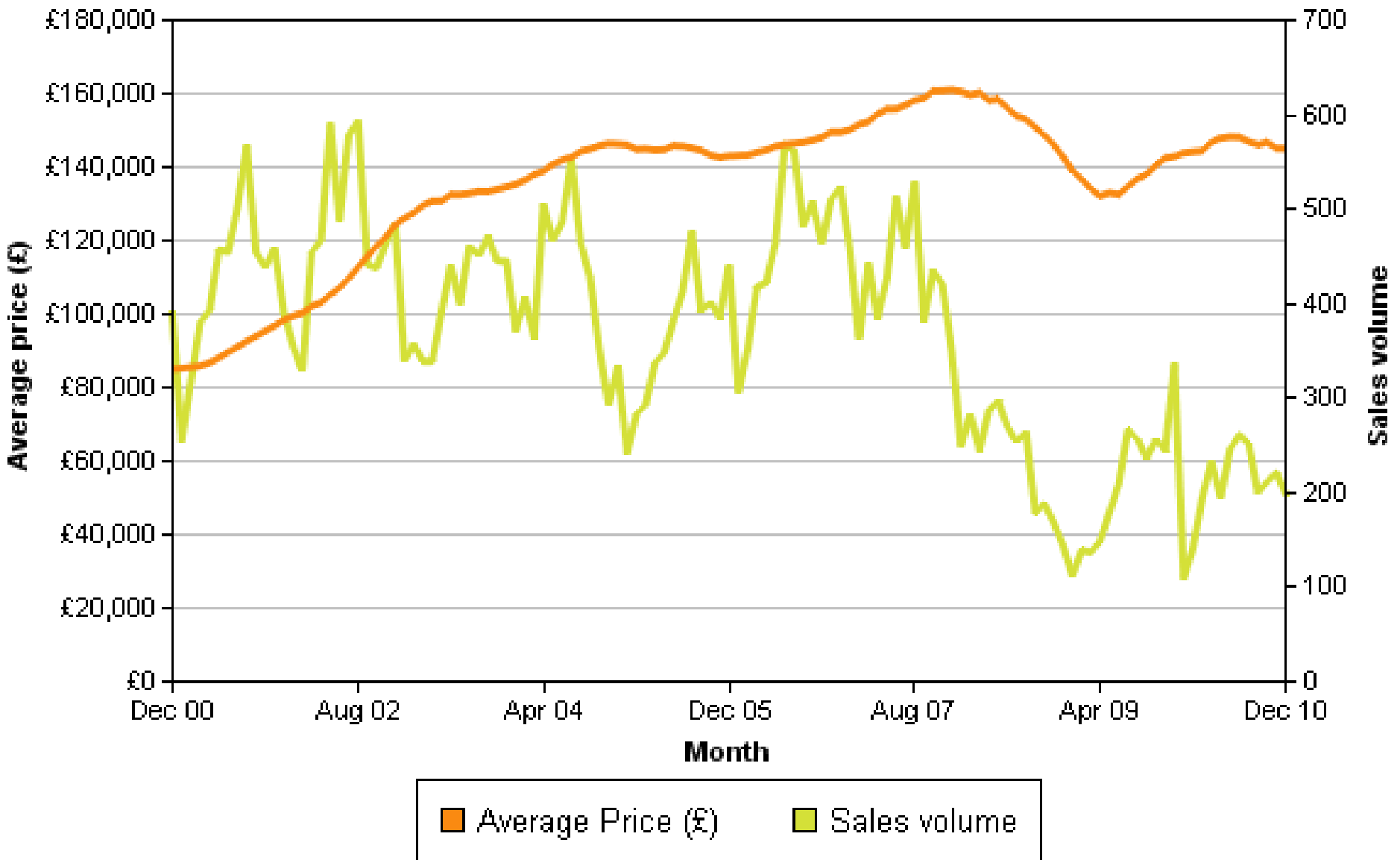
House Price Index - All England & Wales



House price and sales volume - All England & Wales



House price and sales volume - Southampton Council



House Price Index report - All England & Wales (January 1995 - April 2011)

Month	Index	Average Price (£)	Monthly Change (%)	Annual Change (%)	Sales Volume
January 1995	100	62,374	-	-	50,090
February 1995	101.6	63,350	1.6	-	50,509
March 1995	101	62,994	-0.6	-	70,883
April 1995	99.6	62,097	-1.4	-	59,898
May 1995	99.8	62,232	0.2	-	67,281
September 2010	267.1	166,606	-0.2	5.3	57,270
October 2010	265.3	165,510	-0.7	3.5	58,340
November 2010	263.1	164,126	-0.8	2.0	55,893
December 2010	261.1	162,837	-0.8	1.0	56,175
January 2011	262.3	163,613	0.5	-0.6	36,868
February 2011	261.1	162,829	-0.5	-1.3	38,336
March 2011	259.3	161,718	-0.7	-1.8	-
April 2011	261.5	163,083	0.8	-1.3	-

3. Možnosti využití RÚIAN

- U územního prvku „stavební objekt“ se vedou technickoekonomické atributy
 - měsíc a rok dokončení,
 - počet bytů u stavebního objektu s byty,
 - zastavěná plocha v m²,
 - obestavěný prostor v m³,
 - podlahová plocha v m²,
 - počet nadzemních a podzemních podlaží,
 - druh svislé nosné kce,
 - připojení na vodovod,
 - připojení na kanalizační síť,
 - připojení na rozvod plynu,
 - ~~připojení na rozvod elektrické energie,~~
 - způsob vytápění a
 - vybavení výtahem.
 - Nad rámec současného znění zákona je zařazena i CENA.
- Ke stavebnímu objektu jsou vedeny všechny adresy jako tzv. adresní místa

3. Možnosti využití RÚIAN

- Díky těmto údajům by bylo možné velmi přesně specifikovat vstupní údaje pro zpracování indexů cen.
 - Např. bude možné vyhodnocovat pouze RD, bytové domy, pouze stavby určitého stáří, objekty do zadané vzdálenosti od center měst (známe lokalizaci) atd.
 - Údaj o ceně je v současné době poskytován ze strany stavebníků a je ohlašován do formulářů ČSÚ
 - Jedná se o cenu pořizovací – bude možné porovnávat tyto ceny s cenami při následných převodech



House prices

[FAQs](#) [Contact us](#) [Site map](#)

English [Cymraeg](#)

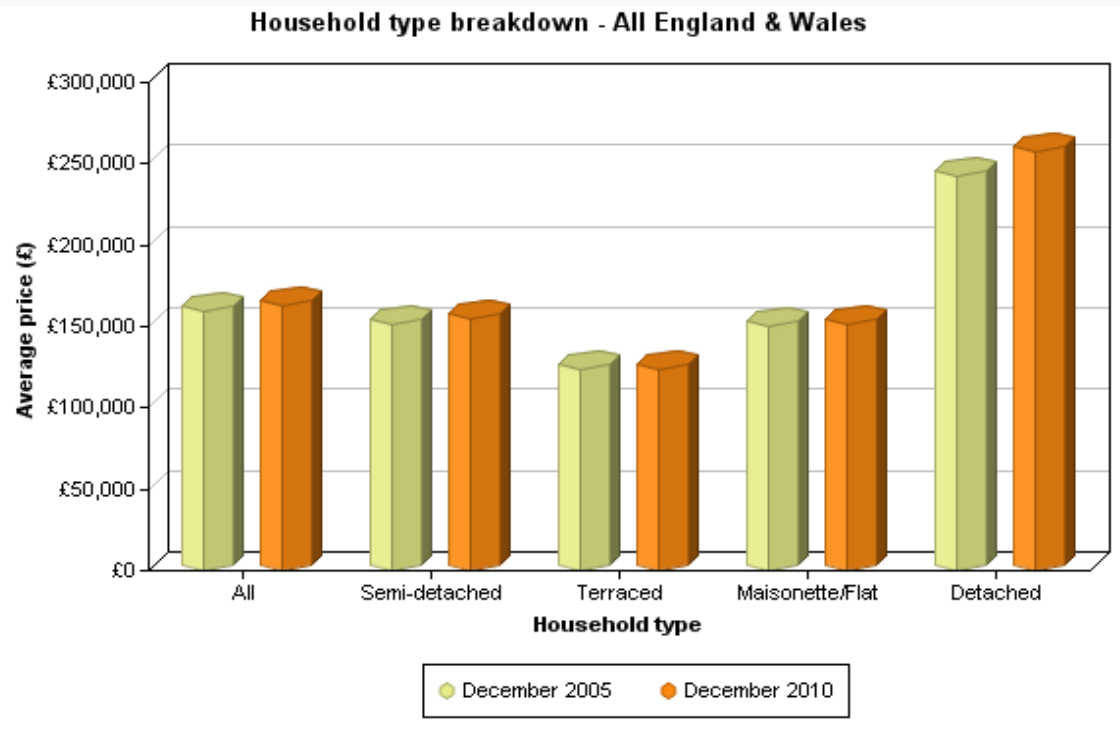
Google™ Cus Search

- +Forms / publications
- House prices**
- E-services
- Add value services
- +Customer service
- +Fees
- Business e-services →
- Find a property →
- Mortgage e-signature →
- Register your land
- Education and training
- + Latest information
- + Practice
- + Property information
- + Your information rights
- + About us
- Terms and conditions
- Publication schemes →

[Follow us on Twitter](#)

© Crown copyright 2011

House price index - custom reports



Household type breakdown report - All England & Wales Comparison of December 2005 - December 2010

	December 2005	December 2010
Detached (£)	242,472	257,142
Semi-detached (£)	150,690	154,488
Terraced (£)	123,218	123,775
Maisonette/Flat (£)	150,337	151,648
All (£)	159,147	162,837

4. Závěr

- ČÚZK je připraven upravit informační systémy které spravuje a umožnit tím evidování a aktualizaci daňových základů i cen.
- Využití těchto dat může být různé
 - Informace o převodních cenách k jednotlivým smlouvám
 - Tvorba cenových indexů a map – zdroj pro MF
 - Daňové základy k pozemkům v zónách obcí
 - Analýzy pro potřeby realitního trhu a bank

4. Závěr

- ČÚZK je schopen evidovat daňové základy relativně brzy (2012 - 2013).
- Úpravy systémů pro možnost vedení cen vyžadají více času (2015) – velký vliv nového ObZ a na něj navazujícího katastrálního zákona.
- ČÚZK se nebude bránit změně právní úpravy, která tyto povinnosti pro resortní úřady stanoví.

Děkuji za Vaši pozornost.