ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Ivo Pospíšila a soudkyň Sylvy Šiškeové a Lenky Bursíkové v právní věci žalobkyně: **A. R.**, zastoupená Mgr. Petrem Hájkem, advokátem se sídlem Michalská 4, Litoměřice, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Masarykova 427/31, Brno, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 6. 2025, č. j. 13814/25/5200-10422-709827, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 31. 3. 2026, č. j. 31 Af 25/2025-72,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá**.

II. Žalobkyně **nemá právo** na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

III. Žalovanému se náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává**.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

[1] V projednávané věci se Nejvyšší správní soud zabýval způsobem oceňování bezúplatně nabytých stavebních pozemků při jejich následném prodeji, a to pro určení výše výdaje na dosažení příjmů u daně z příjmů fyzických osob [§ 10 odst. 1 písm. b) bod 1 a odst. 5 věta první téhož ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění do 31. 12. 2022; a § 2 a 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění do 31. 12. 2023].

[2] Žalobkyně na základě darovací smlouvy nabyla od své dcery vlastnické právo k pozemkům. Jako převod mezi příbuznými osobami v řadě přímé byl příjem osvobozen od daně z příjmů [§ 10 odst. 3 písm. c) bodu 1 zákona o daních z příjmů]. Záhy poté

žalobkyně kupními smlouvami své vlastnické právo k těmto pozemkům převedla na další osobu za celkovou kupní cenu 30 000 000 Kč. Tento příjem řádně přiznala a oproti němu uplatnila výdaj ve výši 32 951 872 Kč, který měl odpovídat *ceně obvyklé* těchto pozemků určené v předloženém znaleckém posudku.

[3] Finanční úřad pro Jihomoravský kraj se s výší uplatněného výdaje neztotožnil. Dle jeho závěru může být výdajem pouze *cena zjištěná*. Tu správce daně stanovil ve výši 5 247 212 Kč (z toho 5 244 840 Kč je cena pozemků a 2 372 Kč pak výdaje související s prodejem). Proto žalobkyni následně platebním výměrem vyměřil daň z příjmu ve výši 5 537 013 Kč. Podané odvolání následně zamítl žalovaný napadeným rozhodnutím.

[4] Krajský soud v Brně se poté ztotožnil s žalovaným a žalobu zamítl napadeným rozsudkem. Dospěl k závěru, že pro účely ocenění bezúplatně nabytého majetku se užije zákon o oceňování majetku. Ten jednoznačně vymezuje, že cena obvyklá je k ceně zjištěné subsidiární, a určuje konkrétní způsoby stanovení zjištěné ceny u stavebních pozemků (body 22 až 30 napadeného rozsudku). Tento závěr poté nezakládá ani nerovné zacházení (bod 36 tamtéž). Jelikož žalobkyně na dosažení příjmu z prodeje pozemků nevynaložila žádný výdaj, umožňuje jí zákon uplatnit pouze cenu zjištěnou (bod 37 tamtéž).

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[5] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) napadla rozsudek krajského soudu kasační stížností. V ní navrhla, aby Nejvyšší správní soud zrušil jak rozsudek soudu, tak rozhodnutí žalovaného, a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

[6] Stěžovatelka považuje výklad krajského soudu za nepřesvědčivý, nedostatečný, formalistický a neúplný. Odkaz v zákonu o daních z příjmů je totiž obecný, a tak umožňuje stanovit hodnotu výdaje jakýmkoliv způsobem předpokládaným zákonem o oceňování majetku. Tímto způsobem je i obvyklá cena, kterou krajský soud u nemovitých věcí bez dalšího vyloučil. Tento výklad podporuje i to, že zjištěná cena vůbec neodpovídá skutečné hodnotě věci (a to pro své strukturální nedostatky) a neodráží ekonomickou realitu vývoje hodnoty majetku stěžovatelky. Její majetek se totiž za čtyři měsíce, po které vlastnila pozemky, nezvětšil šestinásobně (z hodnoty přibližně 5,2 mil. Kč určené jako cena zjištěná na přibližně 30 mil. Kč, za které pozemky prodala), ale měl tuto vyšší hodnotu po celou dobu.

[7] V souladu s ústavními principy přitom musí zdanění podléhat pouze skutečný (a nikoliv zdánlivý) příjem. Dle stěžovatelky se tak nelze spokojit s administrativně zjištěnou cenou a nevěnovat pozornost zákonem předvídaným tržním vlivům. Současně zde dochází k nerovnosti na základě konstrukcí předchozích převodů v rámci rodiny, kde jsou rozdíly mezi osobami se stejným majetkovým přínosem. To vše ve svém souhrnu a v souladu s principem *in dubio mitius* musí vést k upřednostnění výkladu zastávaného stěžovatelkou, který reflektuje skutečnou hodnotu pozemků.

[8] Konečně pro případ, že by kasační soud tomuto výkladu nepřisvědčil, stěžovatelka namítá, že zjištěná cena měla být přinejmenším korigována zohledněním tržních vlivů.

Správnost jejího určení totiž zpochybnila prostřednictvím znaleckého posudku, který pozemky oproti ceně zjištěné ocenil několikanásobně vyšší cenou obvyklou.

[9] Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti uvedl, že napadený rozsudek nepovažuje za nepřezkoumatelný. Dále připomněl subsidiární povahu ceny obvyklé vůči ceně zjištěné. Přitom platí, že zákon o daních z příjmů neuvádí, že by k ocenění mělo dojít cenou obvyklou, a zákon o oceňování majetku upravuje přesné postupy ocenění pozemků. Tato pravidla jsou jasná, nepřipouští více výkladů a neumožňují ani zohlednit to, zda některá z jiných metod více neodpovídá stavu trhu.

[10] Dále žalovaný poukázal na to, že stěžovatelka měla reálný příjem ve výši 30 mil. Kč z prodeje pozemků, aniž by na něj musela vynaložit náklady ve srovnání s osobami, které nabyly nemovitosti za úplatu a mohou si celou předchozí kupní cenu uplatnit jako výdaj. Současně má za to, že postupoval zcela v souladu s ústavním pořádkem.

[11] Žalovaný také uvedl, že dokumenty předkládané stěžovatelkou a stanovující cenu obvyklou nepovažuje při určení ceny zjištěné za relevantní. Ocenění, které správce daně provedl, je zcela v souladu se zákonem. Kasační stížnost proto navrhl zamítnout.

III. Právní hodnocení Nejvyššího správního soudu

[12] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost je projednatelná. Následně přezkoumal rozsudek krajského soudu v rozsahu důvodů uplatněných v kasační stížnosti, včetně důvodů, ke kterým je povinen přihlížet z úřední povinnosti [§ 109 odst. 3 a 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“)]. Kasační stížnost **není důvodná**.

III.a K přezkoumatelnosti

[13] Stěžovatelka namítala, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný, jelikož se v něm krajský soud přesvědčivě a v míře odpovídající významu věci nevypořádal s žalobními námitkami. Námitka není důvodná.

[14] Kasační soud připomíná, že přesvědčivost závěrů krajského soudu je otázkou meritorního přezkumu, nikoliv hodnocení přezkoumatelnosti (rozsudek NSS ze dne 30. 10. 2014, č. j. 7 As 153/2014 - 76). Nepřezkoumatelné ostatně není ani rozhodnutí, které je *„pouze stručné či argumentačně chudé“* (usnesení rozšířeného senátu ze dne 5. 12. 2017, č. j. 2 As 196/2016 - 123, č. 3668/2018 Sb. NSS, bod 29) či pokud nenaplní subjektivní představy účastníka řízení o tom, jak podrobně by měl být rozsudek odůvodněn. Jedná se o objektivní překážku, která kasačnímu soudu znemožňuje přezkoumat napadené rozhodnutí (např. rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017 - 35, bod 18). Touto optikou považuje Nejvyšší správní soud napadený rozsudek za řádně odůvodněný, srozumitelný, a tudíž i přezkoumatelný. Krajský soud se vypořádal se všemi důležitými a relevantními otázkami ve věci.

III.b Ke způsobu určení hodnoty výdaje u bezúplatně nabytého majetku

[15] Většina argumentů stěžovatelky směřovala k tomu, že rozhodným způsobem určení hodnoty pro stanovení výdajů podle § 10 odst. 5 zákona o daních z příjmů u bezúplatného nabytí věci má být cena obvyklá, a nikoliv správcem daně užitá cena zjištěná. Současně namítla neústavnost takového závěru. Námitka není důvodná.

K určení způsobu ocenění

[16] U příjmů z úplatného převodu nemovitosti [§ 10 odst. 1 písm. b) bod 1 zákona o daních z příjmů] je v projednávané věci – z důvodu předchozího bezúplatného nabytí nemovitosti – uplatnitelným výdajem *cena určená podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku*[1a] *ke dni nabytí* (odst. 5 citovaného ustanovení). Tímto zákonem je bezpochyby zákon o oceňování majetku, na který odkazuje poznámka pod čarou 1a. Otázkou je, jaký způsob ocenění tento zákon předpokládá u ocenění stavebního pozemku.

[17] V tomto ohledu platí, že pokud zákon o oceňování majetku *nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou* (§ 2 odst. 1 zákona). Současně dle § 2 odst. 7 zákona [c]*ena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

[18] Jak již dlouhodobě judikuje Nejvyšší správní soud (což správně poznamenal i krajský soud v bodě 25 napadeného rozsudku), toto ustanovení znamená, že „*obvyklou cenu lze použít jedině tehdy, když zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Mimo jiné u nemovitých věcí, kterým je věnována hlava druhá zákona o oceňování majetku, je třeba použít tam vyjmenované tzv. jiné způsoby oceňování (tedy cenu zjištěnou). Tyto závazně stanovené způsoby oceňování se tedy užijí přednostně. S užitím ceny obvyklé pak zákon o oceňování majetku počítá pouze subsidiárně (podpůrně), pokud zákon jiný způsob ocenění nestanoví*“ (rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2025, č. j. 2 Afs 354/2023 - 44, bod 20; který odkazuje již na rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2009, č. j. 1 Afs 147/2008 - 52). Nelze se tak ztotožnit s názorem stěžovatelky, že je možné si vybrat z jakéhokoliv způsobu určení ceny, jelikož zákon o daních z příjmů odkazuje pouze obecně na zákon o oceňování majetku. Tento zákon má totiž jasnou vnitřní strukturu a vlastní pravidla určující odlišné způsoby ocenění pro různé situace, která je nutné respektovat.

[19] V případě stavebních pozemků, kam spadají i sporné pozemky (bod 26 napadeného rozsudku), obsahuje zákon o oceňování majetku speciální úpravu pro ocenění. To se provádí *násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška* (§ 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku). Ani z tohoto ustanovení nelze dovodit, jak se o to snaží stěžovatelka, že by cena pozemku mohla být určena jako cena obvyklá. Jak správně uvedl krajský soud (bod 28 napadeného rozsudku), z citovaného ustanovení je zřejmé, že jinou cenu než určenou podle cenové mapy nebo podle základní ceny lze využít pouze v případě, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), takový způsob předvídá. Tak tomu není, jelikož § 3 této vyhlášky – vztahující se k oceňování stavebních pozemků – jiný způsob, než základní cenu nepředpokládá.

Upravuje totiž pouze způsob, jakým se určí základní cena a že se má zaokrouhlit na celé koruny.

[20] Současně platí, že tímto jiným způsobem by cena obvyklá nemohla být ani podle odkazu na § 2 zákona o oceňování majetku, kde je mimo jiné upravena. Ustanovení § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku totiž neobsahuje pouze obecný odkaz na toto ustanovení, ale umožňuje využití *ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška*. Klíčový je právě pojem „jiný způsob oceňování“, který však přesně definuje § 2 odst. 9 téhož zákona. Toto ustanovení je uvozeno: [j]*iným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*, a na to navazuje výčet možných způsobů oceňování, mezi které cena obvyklá nepatří. Je tak zřejmé, že odkaz míří právě na toto definiční ustanovení a neumožňuje využít cenu obvyklou.

K ústavnosti použití ceny zjištěné

[21] Nejvyšší správní soud rozumí tomu, že použití ceny zjištěné (přibližně 5,2 mil. Kč) namísto ceny obvyklé ve výši, jak ji správci daně předkládala stěžovatelka (přibližně 32,95 mil. Kč), představuje v tomto případě značný rozdíl ve výši uplatnitelného výdaje a ve výsledku vedlo ke stanovení vysoké daňové povinnosti při prodeji pozemků. To nicméně kasační soud nepovažuje za protiústavní.

[22] Výše provedený výklad zákonných ustanovení a závěr, který z nich vyplývá, totiž že v projednávaném případě měly být oceněny pozemky stěžovatelky cenou zjištěnou, je jediný možný. Nepřichází tak v úvahu uplatnění principu *in dubio mitius* (nález ÚS ze dne 16. 8. 2007, sp. zn. IV. ÚS 650/05, bod 26), jelikož tu nejsou možné konkurující si výklady. Navíc by takový postup byl možný pouze v případě zásadních výkladových pochybností (nález ÚS ze dne 30. 4. 2025, sp. zn. I. ÚS 2693/23, bod 27). Žádný ze stěžovatelkou předložených argumentů takovou pochybnost nevzbudil. Právní úprava a její výklad jsou jasné.

[23] K ústavnosti závěru o užití ceny zjištěné kasační soud připomíná, že soudy jsou při hodnocení ústavnosti daňových předpisů zdrženlivější. Obecně totiž platí, že „[z]*áležitosti optimálního daňového zatížení patří mezi otázky, jejichž řešení vyplývá ze společenského konsensu, preferencí, hodnot obyvatelstva, mentality obyvatelstva, tradicí atd. Převod politické rozpravy do podoby daňového zákonodárství je úkolem politické reprezentace vzešlé z voleb*“ (nález ÚS ze dne 8. 8. 2017, sp. zn. Pl. ÚS 9/15, bod 32 a judikatura tam citovaná). Je tak jen na zákonodárci, aby určil potřebnost stanovení určité daně, její výši a podmínky jejího stanovení.

[24] Zákonodárce je v těchto případech omezen čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod. Podle judikatury Ústavního soudu se však při přezkumu daňových povinností uplatní toliko zákaz extrémní nepřiměřenosti (rdousícího efektu), při kterém dochází ke zmaření samé podstaty majetku (nález ÚS ze dne 18. 5. 2021, sp. zn. Pl. ÚS 87/20, body 102 a 103). Další omezení představuje zákaz svévole a zásada rovnosti podle čl. 1 a čl. 3 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (nález ÚS sp. zn. Pl. ÚS 9/15, body 33 a 34). Jak shledal Ústavní soud, „[v] *oblasti daňové je třeba požadovat, aby zákonodárný orgán podložil svoje rozhodnutí objektivními a racionálními kritérii*“ (nález ÚS ČSFR ze dne 8. 10. 1992,

sp. zn. Pl. ÚS 22/92; či nověji nález ÚS ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. Pl. ÚS 18/15, bod 119). Nejvyšší správní soud si je vědom toho, že úvahy Ústavního soudu se týkaly diferencovanosti a rovnoměrnosti daňového zatížení mezi různými poplatníky, zatímco stěžovatelkou nastolená otázka se týká způsobu ocenění majetku pro účely stanovení výdajů na dosažení příjmu, resp. stanovení daňového základu. Nicméně stále se jedná o otázku zdaňování a i zde se uplatní stejné obecné principy pro hodnocení případné neústavnosti. Je na úvaze zákonodárce, jaký způsob ocenění majetku za účelem zdanění příjmu z jeho prodeje zvolí, pokud se pohybuje v mezích těchto principů.

[25] Tzv. rdousící efekt v tomto případě Nejvyšší správní soud neshledal, jelikož majetková podstata nebyla zmařena. Stěžovatelce nebyl prostřednictvím daně majetek fakticky odebrán. To ostatně ani netvrdí.

[26] U otázek zákazu svévole a principu rovnosti je nutné rozlišovat zdanění darování pozemků a jejich případného prodeje. V obdobné situaci při nabytí majetku děděním a následném zdaněném prodeji kasační soud nepovažoval *„nastalou daňovou situaci za absurdní, nelogickou ani nespravedlivou. Majetek nabytý děděním nepodléhá daňové povinnosti. V projednávané věci je rozhodující, že se stěžovatelka rozhodla nabytý majetek prodat, což je právní skutečnost, se kterou již zákonodárce pojí daňovou povinnost.“* (rozsudek NSS ze dne 25. 11. 2025, č. j. 4 Afs 34/2025 - 42, body 52 a 53). Tento závěr označil Ústavní soud výslovně za ústavně souladný (usnesení ÚS ze dne 4. 2. 2026, sp. zn. IV. ÚS 241/26, bod 5). Odlišné zdanění bezúplatného nabytí majetku a jeho následného prodeje není svévolné s ohledem na to, že jde o různé transakce. Nelze tak srovnávat situaci při bezúplatném nabytí pozemků darováním mezi příbuznými v linii přímé, které je osvobozeno od daně z příjmů [§ 10 odst. 3 písm. c) bodu 1 zákona o daních z příjmů], a úplatný převod pozemků. Stejně tak je nesrovnatelná situace, kdy prodávající nabyl vlastnické právo k pozemku koupí, a naopak bezúplatně. Zatímco v prvním případě daňový subjekt skutečně vynaložil peněžní prostředky ze svého majetku na pořízení pozemků, v druhém případě pak nikoliv. Je proto zcela legitimní, pokud se zákonodárce rozhodl tyto dvě situace upravit odlišně a stanovil pro bezúplatný převod v případě následného prodeje pozemků určitý způsob jejich ocenění. Nejvyšší správní soud tak zcela souhlasí s ústavněprávními závěry krajského soudu (body 37 a 38 napadeného rozsudku).

[27] Stěžovatelka v tomto ohledu také poukázala na to, že došlo ke zdanění fiktivního zvýšení jejího majetku v rozporu se smyslem § 10 odst. 5 zákona o daních z příjmů a ústavním pořádkem. Tento náhled Nejvyšší správní soud nesdílí. Jak nedávno uvedl, *„příjmem je zásadně každé (proti)plnění, jež daňový subjekt obdrží (tj. reálně se projeví v jeho právní sféře) v souvislosti s hmotněprávní daňovou skutečností. Proto pokud stěžovatel obdržel na bankovní účet částku za převod podílu ve společnosti, šlo o jeho skutečný, nikoli jen zdánlivý, příjem ve smyslu § 10 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů, a to bez ohledu na to, zda přijetím této částky došlo ke skutečnému zvýšení jeho majetku v podobě zvýšení majetkové hodnoty“* (rozsudek NSS ze dne 14. 11. 2025, č. j. 8 Afs 261/2023 - 56, bod 97). V projednávané věci je nepochybné, že stěžovatelka dosáhla příjmu v prodejní hodnotě pozemku, a je v souladu s uvedeným názorem, že celý byl považovaný za příjem bez ohledu na vztah k celkové hodnotě stěžovatelčina majetku (viz také body 65 až 97 tamtéž).

[28] Judikatura, jíž se stěžovatelka v této souvislosti dovolává, uvádí, že „*by bylo třeba pečlivě vážit ústavní konformitu takové zákonné hmotněprávní úpravy, která by náklady, jež byly skutečně vynaloženy na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů, z daňové uznatelnosti vyloučila či jejich uznatelnost v rozporu s jejich skutečným významem pro hospodaření poplatníka v jeho neprospěch významně modifikovala*“ (rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2013, č. j. 8 Afs 30/2012 - 32; či nověji ze dne 22. 5. 2025, č. j. 10 Afs 85/2024 - 55, bod 13). V souladu s tím ovšem platí, že ústavně problematické by mohlo být zejména nezohlednění právě *skutečně* vynaložených výdajů.

[29] Jelikož ovšem stěžovatelce byly pozemky darovány, byl její *skutečný* finanční výdaj na dosažení zdanitelného příjmu v podobě jejich prodeje minimální (jednalo se toliko o náklady související s převodem). Příjmem je pak v tomto případě celá částka, kterou stěžovatelka za prodej obdržela. Nejvyšší správní soud proto považuje za ústavně konformní, pokud v takové situaci bylo stěžovatelce umožněno uplatnit si jako výdaj pouze hodnotu pozemků oceněných cenou zjištěnou, což představuje určitý *fiktivní* výdaj, který je zajisté vyšší než skutečně vynaložené výdaje na dosažení majetku. Ze stejného důvodu poté není relevantní, že cena zjištěná je v tomto případě několikanásobně nižší než cena obvyklá.

III.c Ke správnosti výše zjištěné ceny

[30] Stěžovatelka také namítala, že krajský soud i žalovaný nesprávně stanovili zjištěnou cenu, jestliže nezohlednili právně relevantní faktor ovlivňující cenu v podobě znaleckého posudku. V něm totiž dokládala reálnou hodnotu pozemku. Námitka není důvodná.

[31] Stěžovatelka odkazuje na to, že měly být zohledněny zákonem předvídané tržní vlivy a materiální účel ocenění, což údajně vyplývá z existující judikatury. U staveb totiž při oceňování platí, že „*ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu*“ (nález ÚS ze dne 7. 12. 2004, sp. zn. I. ÚS 157/04; obdobně poté rozsudek NSS č. j. 2 Afs 354/2023 - 44, boy 28 až 30). Tento odkaz stěžovatelky ovšem není přiléhavý. Zohlednění citovaných okolností u oceňování staveb totiž přímo předvídá zákon (§ 5 odst. 2 věta druhá zákona o oceňování majetku), zatímco u pozemků nic takového nepředpokládá (§ 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku a § 3 oceňovací vyhlášky).

[32] S ohledem na uvedené proto nebyl ani prostor jakýmkoliv způsobem doplňovat získané podklady o to, jaká je obvyklá cena věci. Tento způsob určení hodnoty zde není relevantní. Jak již kasační soud uvedl, cena zjištěná s ohledem na jednoznačně vyjádřenou vůli zákonodárce z ceny obvyklé nevychází (rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2022, č. j. 3 Afs 392/2019 - 47, bod 14). Ostatně sama stěžovatelka krajskému soudu předložila odborné vyjádření zpracované Ústavem soudního inženýrství VUT, z něhož jednoznačně vyplývá, že „[z] *poskytnutého podkladu, konkrétně reportu ocenění cenou zjištěnou* [provedeného finančním úřadem], *je patrné, že ocenění bylo provedeno dle platného cenového předpisu korektně*“ (str. 8 citovaného vyjádření založeného ve spisu krajského soudu).

IV. Závěr a náklady řízení

[33] Nejvyšší správní soud tak uzavírá, že uplatnitelný výdaj pro dosažení příjmu prodejem bezúplatně nabytých pozemků (§ 10 odst. 5 zákona o daních z příjmů) se oceňuje cenou zjištěnou, a nikoliv cenou obvyklou (§ 2 odst. 1 a § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku). Závěry krajského soudu jsou tak správné a zákonné a kasační soud je nepovažuje ani za rozporné s ústavním pořádkem.

[34] Nejvyšší správní soud kasačním námitkám nepřisvědčil a neshledal ani vadu, ke které by musel přihlédnout z úřední povinnosti. Kasační stížnost proto zamítl podle § 110 odst. 1 poslední věty s. ř. s.

[35] O náhradě nákladů řízení rozhodl kasační soud v souladu s § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka ve věci neměla úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalovanému v souvislosti s tímto řízením nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti. Soud mu tedy náhradu nákladů řízení nepřiznal.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 4. června 2026

Ivo Pospíšil
předseda senátu