

Metodické stanovisko Ministerstva financí ve věci místního poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace.

Novela zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, kterou byl zaveden nový místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace byla provedena v Části sedmé v ustanovení § 46 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, s účinností od 1.1. 2002. Od této doby tedy mohlo docházet k prvnímu zavádění předmětného místního poplatku obecně závaznou vyhláškou za předpokladu, že obec po účinnosti zákona vybudovala stavbu vodovodu nebo kanalizace, na kterou má vlastník stavebního pozemku možnost se připojit.

Předmětem poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu a kanalizace je zvýšená hodnota stavebního pozemku, ke kterému dochází v okamžiku vzniku možnosti jeho připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace. Vybudovanou stavbou se rozumí stavba, na kterou bylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o jejím užívání (v současné době kolaudační souhlas) a toto rozhodnutí nabylo právní moci.

Definice stavebního pozemku pro účely tohoto poplatku je v důsledku odkazu na zákon o oceňování majetku obsahem ustanovení § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Podle tohoto ustanovení se za stavební pozemky i pro zpoplatnění tímto poplatkem považují :

1. Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

2. Pozemky evidované v katastru nemovitostí

- v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. Plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není :

- pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství,
- podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu,
- podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb
- pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází ze skutečného stavu.

Poplatníkem je vlastník stavebního pozemku zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu nebo kanalizaci po nabytí účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích.

Má-li ke stavebnímu pozemku vlastnické právo více subjektů, jsou povinny platit poplatek společně a nerozdílně. V praxi to znamená, že zákon stanoví těmto osobám povinnost zvolit si mezi sebou tzv. společného zástupce, který bude jednat se správcem poplatku při plnění všech povinností, jak peněžitého, tak nepeněžitého charakteru. Při neplnění poplatkových povinností bude této osobě vydán platební výměr nebo jiné rozhodnutí správce poplatku.

Správce poplatku sám nezjišťuje formu dohody mezi poplatníky, ale vychází ze skutečnosti, že jeden z nich splnil ohlašovací povinnost nebo poplatek v celkové výši zaplatil.

V případě, že společný zástupce nebude ze strany poplatníků nahlášen (určen), a to ani na výzvu správce poplatku, určí tuto osobu správce poplatku sám a o této skutečnosti vyrozumí ostatní.

Sazba poplatku se stanoví na 1m², přičemž nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace a ceny stavebního pozemku s touto možností. Cena stavebního pozemku v obci se určuje podle vyhlášky 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. a vyhlášky č. 617/2006 Sb. a vyhlášky č. 76/2007 Sb. (dále jen „vyhláška“), platné v kalendářním roce, ve kterém nabylo právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání předmětných staveb (staveb vodovodu nebo kanalizace). Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírázky a srážky k těmto cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování mimo jiné i stavebních pozemků a to v jejich individualitě. Je nezbytné tento zvláštní předpis aplikovat v plném rozsahu.

Stanovení ceny podle vyhlášky – při posouzení ceny se vychází ze základní ceny stavebního pozemku. Ta se na území České republiky liší podle počtu obyvatel a významu některých měst od 2 050 Kč/m² v hl. m. Praze, až po 35 Kč/m² v obcích s počtem obyvatel do 1000 obyvatel.

Základní cena stavebního pozemku se dále upravuje přírážkami a srážkami podle přílohy č. 18 a koeficienty K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36.

Příloha č. 18 - obsahuje položky pro úpravu základní ceny stavebního pozemku.

Příloha č. 35 - stanoví koeficienty změn cen staveb odlišené podle stavebního díla na pozemku umístěného, nebo které má být na tomto pozemku realizováno.

Příloha č. 36 - vyjadřují vztah cen sjednaných podle kupních smluv a cen zjištěných podle vyhlášky upravených na stejnou cenovou úroveň, jsou místně odlišné a navíc se liší i podle druhu staveb na pozemku se nacházejících, resp. určené pro daný druh stavby.

Tento výpočet ceny stavebního pozemku pro účely stanovení sazby poplatku nelze aplikovat na stavební pozemky zahrnuté do platné cenové mapy ani na stavební pozemky pro rekreační a zahrádkářské chaty, kde není možnost zainvestování odvoditelná.

Modelový příklad výpočtu sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku podle vyhlášky ve smyslu ustanovení § 10c odst. 3 zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o místních poplatcích“)

Základní údaje :

Obec „X“

- okres Praha-východ,
- počet obyvatel 800,
- není vodovod ani kanalizace.
- obec má význam z hlediska zeměpisného; výši srážek a přírážek obec stanoví odborným odhadem na základě charakteristik pozemků

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku v obci „X“ je zaměřen na modelový soubor pozemků A, B, C, D, kterých by se týkala budovaná investice vodovodu a kanalizace.

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku - Pozemek „A“

Charakteristika pozemku :

Pozemek orientovaný na sever, svažitost pozemku přes 15% v převažující části pozemku.

- výměra pozemku : 5 000 m²
- budoucí stavba na pozemku : zdravotnické zařízení o zastavěné ploše 1 000 m²

Postup výpočtu :

1. Krok

§ 28 odst. 1 písm. k) vyhlášky :

- Cena pozemku (C_p) v Kč/ m² = 35 + (1000 – 1000) x 0,007414 = 35 Kč/m²
- Základní cena(ZC) za m² stavebního pozemku = 35 x 1,00 = 35 Kč/m²

$$\underline{\underline{\text{Základní cena (ZC) = 35 Kč/m}^2}}$$

2. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku před jeho zhodnocením (t.j. bez možnosti napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku před zhodnocením = ZC x srážky a přírážky z ceny (dle přílohy č. 18 vyhlášky) x K_i (dle přílohy č. 35 vyhlášky) x K_p (dle přílohy č. 36 vyhlášky)

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 4) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 5) = 7 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 10.1) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 20 % (0,80)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až do 80%)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 25 % (1,25)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky - stavby pro zdravotnictví a sociální péči (budovy pro zdravotní péči) = 1,892

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – stavby zdravotnictví = 1,061

Cena pozemku před zhodnocením (podle přílohy č. 18, odst.1) = $35 \times 0,80 \times 1,25 \times 1,892 \times 1,061 = \underline{70,26 \text{ Kč/m}^2}$

3. Krok

(§ 28 odst. 3 písm a) vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku před zhodnocením :

1. $70,26 \times 1000 = 70.260 \text{ Kč}$

2. $70,26 \times 4000 \times 0,40 = 112.416 \text{ Kč}$

Celkem : $70.260 + 112.416 = 182.676 \text{ Kč}$

4. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku po zhodnocení (t.j. při napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku po zhodnocení = $ZC \times \text{srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky} \times K_i \times K_p$

$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 10.1) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 8 % (0,92)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až do 80%)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 25 % (1,25)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky - stavby pro zdravotnictví a sociální péči (budovy pro zdravotní péči) = 1,892

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – stavby zdravotnictví = 1,061

Cena pozemku po zhodnocení = $35 \times 0,92 \times 1,25 \times 1,892 \times 1,061 = \underline{80,80 \text{ Kč/m}^2}$

5. Krok

§ 28 odst. 3 písm. a) vyhlášky:

Výpočet celkové ceny pozemku po zhodnocení:

1. $80,80 \times 1000 = 80.800 \text{ Kč}$

2. $80,80 \times 4000 \times 0,40 = 129.280 \text{ Kč}$

Celkem : $80.800 + 129.280 = 210.080 \text{ Kč}$

6. Krok

Výpočet sazby poplatku za **zhodnocení stavebního pozemku** (v Kč za 1 m^2) podle § 10c odst. 3 zákona o místních poplatcích pro pozemek „A“ :

$(210.080 - 182.676) : 5\ 000 = 5,48 \text{ Kč/m}^2$

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku - Pozemek „B“

Charakteristika pozemku :

Pozemek svažité, orientovaný na sever, přístup na pozemek po nezpevněné komunikaci, z pozemku je nepříznivá docházková vzdálenost k prostředkům veřejné dopravy. Pozemek leží ve výhodně položené části obce se zřetelem na určený účel užití stavby.

- výměra pozemku : 10 000 m² (soubor 10ti identických parcel o výměře 1 000 m²)
- budoucí stavba na pozemku : rodinné domy o zastavěné ploše 120 m²

7. Krok

§ 28 odst. 1 písm. k) vyhlášky :

- Cena pozemku (C_p) v Kč/ m² = 35 + (1000 – 1000) x 0,007414 = 35 Kč/m²
- Základní cena(ZC) za m² stavebního pozemku = 35 x 1,00 = 35 Kč/m²

$$\underline{\underline{\text{Základní cena (ZC) = 35 Kč/m}^2}}$$

8. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku před zhodnocením (t.j. bez možnosti napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku před zhodnocením = ZC x srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky x K_i x K_p

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 3) = 10 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 4) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 5) = 7 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 7) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 31 % (0,69)

Přírážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až 80 %)

Přírážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 17) = 60 % (možno až 125 %)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 85 % (1,85)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky – domy jednobytové a dvoubytové (domy rodinné) = 1,946

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – rodinné domy = 2,312

$$\text{Cena pozemku před zhodnocením} = 35 \times 0,69 \times 1,85 \times 1,946 \times 2,312 = \underline{\underline{201,01 \text{ Kč/m}^2}}$$

9. Krok

§ 28 odst. 3 písm. a) vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku před zhodnocením :

$$1. 201,01 \times 120 = 24.121 \text{ Kč}$$

$$2. 201,01 \times 880 \times 0,40 = 70.756 \text{ Kč}$$

$$\underline{\underline{\text{Celkem : } 24.121 + 70.756 = 94.877 \text{ Kč}}}$$

10. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku po zhodnocení (t.j. při napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku po zhodnocení = ZC x srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky x K_i x K_p

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 3) = 10 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 6) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 19 % (0,81)

Přírážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až 80 %)

Přírážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 17) = 60 % (možno až 125 %)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 85 % (1,85)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky – domy jednobytové a dvoubytové (domy rodinné) = 1,946

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – rodinné domy = 2,312

$$\text{Cena pozemku po zhodnocení} = 35 \times 0,81 \times 1,85 \times 1,946 \times 2,312 = \underline{\underline{235,97 \text{ Kč/m}^2}}$$

11. Krok

§ 28 odst. 3 písm. a) vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku po zhodnocení:

$$1. 235,97 \times 120 = 28.316 \text{ Kč}$$

$$2. 235,97 \times 880 \times 0,40 = 83.061 \text{ Kč}$$

$$\underline{\underline{\text{Celkem} : 28.316 + 83.061 = 111.377 \text{ Kč}}}$$

12. Krok

Výpočet sazby poplatku za **zhodnocení stavebního pozemku** (v Kč za 1 m²) podle § 10c odst. 3 zákona o místních poplatcích pro pozemek „B“ :

$$(111.377 - 94.877) : 1\ 000 = \underline{\underline{16,50 \text{ Kč/m}^2}}$$

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku - Pozemek „C“

Charakteristika pozemku :

Pozemek orientovaný na sever.

Pozemek leží ve výhodně položené části obce se zřetelem na určený účel užití stavby.

- výměra pozemku : 1 500 m²

- budoucí stavba na pozemku : obchodní centrum o zastavěné ploše 900 m².

13. Krok

§ 28 odst. 1 písm. k) vyhlášky :

- Cena pozemku (C_p) v Kč/ m² = 35 + (1000 – 1000) x 0,007414 = 35 Kč/m²
- Základní cena(ZC) za m² stavebního pozemku = 35 x 1,00 = 35 Kč/m²

$$\underline{\underline{\text{Základní cena (ZC) = 35 Kč/m}^2}}$$

14. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku před zhodnocením (t.j. bez možnosti napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku před zhodnocením = ZC x srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky x K_i x K_p

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 4) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 5) = 7 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 16 % (0,84)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až 80 %)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 18) = 80 % (možno až 125 %)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 105 % (2,05)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky – Stavby pro obchod a služby (budovy pro obchod, prodejny) = 1,946

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – obchod = 0,873

$$\text{Cena pozemku před zhodnocením} = 35 \times 0,84 \times 2,05 \times 1,946 \times 0,873 = \underline{\underline{102,39 \text{ Kč/m}^2}}$$

15. Krok

§ 28 odst. 3 písm a) vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku před zhodnocením:

$$1. 102,39 \times 900 = 92.151 \text{ Kč}$$

$$2. 102,39 \times 600 \times 0,40 = 24.574 \text{ Kč}$$

$$\underline{\underline{\text{Celkem : } 92.151 + 24.574 = 116.725 \text{ Kč}}}$$

16. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku po zhodnocení (t.j. při napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku po zhodnocení = ZC x srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky x K_i x K_p

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 4 % (0,96)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až 80 %)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 18) = 80 % (možno až 125 %)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 105 % (2,05)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky – Stavby pro obchod a služby (budovy pro obchod, prodejny) = 1,946

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – rodinné domy = 0,873

Cena pozemku po zhodnocení = $35 \times 0,96 \times 2,05 \times 1,946 \times 0,873 = \underline{117,02 \text{ Kč/m}^2}$

17. Krok

§ 28 odst. 3 písm. a) vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku po zhodnocení:

1. $117,02 \times 900 = 105.318 \text{ Kč}$

2. $117,02 \times 600 \times 0,40 = 28.085 \text{ Kč}$

Celkem : $105.318 + 28.085 = 133.403 \text{ Kč}$

18. Krok

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku (v Kč za 1 m^2) podle § 10c odst. 3 zákona o místních poplatcích pro pozemek „C“ :

$(133.403 - 116.725) : 1 500 = \underline{11,12 \text{ Kč/m}^2}$

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku - Pozemek „D“

Charakteristika pozemku :

Pozemek svažité, orientovaný na sever, z pozemku je nepříznivá docházková vzdálenost k prostředkům veřejné dopravy.

Pozemek tvoří jednotný funkční celek a leží ve výhodně položené části obce se zřetelem na určený účel užití stavby.

- výměra pozemku : $1 000 \text{ m}^2$, z toho zastavěná plocha a nádvoří 200 m^2 , zahrada 800 m^2
- stavba na pozemku : rodinný dům

19. Krok

§ 28 odst. 1 písm. k) vyhlášky :

- Cena pozemku (C_p) v $\text{Kč/m}^2 = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 = 35 \text{ Kč/m}^2$

- Základní cena (ZC) za m^2 stavebního pozemku = $35 \times 1,00 = 35 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena (ZC) = 35 Kč/m^2

20. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku před zhodnocením (t.j. bez možnosti napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku před zhodnocením = ZC x srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky x K_i x K_p

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 4) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 5) = 7 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 7) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 21 % (0,79)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až 80 %)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 17) = 60 % (možno až 125 %)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 85 % (1,85)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky – domy jednobytové a dvoubytové (domy rodinné) = 1,946

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – rodinné domy = 2,312

$$\text{Cena pozemku před zhodnocením} = 35 \times 0,79 \times 1,85 \times 1,946 \times 2,312 = \underline{\underline{230,14 \text{ Kč/m}^2}}$$

21. Krok

§ 28 odst. 5 a 9 vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku před zhodnocením :

1. $230,14 \times 200 = 46.028 \text{ Kč}$

2. $230,14 \times 800 \times 0,40 = 73.645 \text{ Kč}$

Celkem : $46.028 + 73.645 = 119.670 \text{ Kč}$

22. Krok

§ 28 odst. 2 vyhlášky :

Výpočet ceny pozemku po zhodnocení (t.j. při napojení na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci) :

Cena pozemku po zhodnocení = ZC x srážky a přírážky z ceny dle přílohy č. 18 vyhlášky x K_i x K_p

$$ZC = 35 \text{ Kč/m}^2$$

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 6) = 5 %

Srážka z ceny (příloha č. 18 vyhlášky, položka 9) = 4 %

SRÁŽKA CELKEM : 9 % (0,91)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 16) = 25 % (možno až 80 %)

Přirážka k ceně (příloha č. 18 vyhlášky, položka 17) = 60 % (možno až 125 %)

PŘIRÁŽKA CELKEM : 85 % (1,85)

K_i = koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 35 vyhlášky – domy jednobytové a dvoubytové (domy rodinné) = 1,946

K_p = koeficient prodejnosti dle přílohy č. 36 vyhlášky – rodinné domy = 2,312

$$\text{Cena pozemku po zhodnocení} = 35 \times 0,91 \times 1,85 \times 1,946 \times 2,312 = \underline{\underline{265,10 \text{ Kč/m}^2}}$$

23. Krok

§ 28 odst. 5 a 9 vyhlášky :

Výpočet celkové ceny pozemku po zhodnocení:

1. $265,10 \times 200 = 53.020 \text{ Kč}$

2. $265,10 \times 800 \times 0,40 = 84.832 \text{ Kč}$

Celkem : $53.020 + 84.832 = 137.852 \text{ Kč}$

24. Krok

Výpočet sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku (v Kč za 1 m²) podle § 10c odst. 3 zákona o místních poplatcích pro pozemek „D“ :

$(137.852 - 119.670) : 1\ 000 = 18,18 \text{ Kč/m}^2$

25. Krok

Porovnání sazeb poplatků podle § 10c odst. 3 zákona o místních poplatcích :

Pozemek „A“ = 5,48 Kč/m²

Pozemek „B“ = 16,50 Kč/m²

Pozemek „C“ = 11,12 Kč/m²

Pozemek „D“ = 18,18 Kč/m²

Podle § 10c odst. 3 zákona o místních poplatcích nesmí výše sazby za 1 m² zhodnoceného stavebního pozemku přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu a kanalizace a ceny stavebního pozemku s touto možností.

V daném modelovém příkladě by proto obec „X“ v obecně závazné vyhlášce mohla stanovit maximálně sazbu poplatku ve výši 5,48 Kč/m².