

**Zatřídění nemovité věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje
pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.**

Tabulka č. 1

| Označení skupiny | CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITÉ VĚCI | |
|------------------|--|----------------------------------|
| | Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku | Rozvojové možnosti nemovité věci |
| A | s pozitivním dopadem | ano |
| B | | ne |
| C | bez zásadních změn – stabilizovaná oblast | ano |
| D | | ne |
| E | s negativním dopadem | ano |
| F | | ne |

Určení ceny nemovité věci kombinací nákladového a výnosového způsobu

Tabulka č. 2

| Označení skupiny | VÝPOČET CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU | | |
|------------------|---|-----------------------|----------------------------------|
| | CV ≤ CN | CV > CN | |
| | Pro budovy a haly | Pro budovy typu J a K | Pro budovy ostatních typů a haly |
| A | CV + 0,40 R | CV x 1,15 | CV x 1,15 |
| B, C | CV + 0,20 R | CV x 1,05 | CV x 1,10 |
| D, E | CV + 0,10 R | CV | CV x 1,05 |
| F | CV | CV x 0,85 | CV |

kde

$$R = |CV - CN|,$$

CV - cena stavby zjištěná výnosovým způsobem,

CN - cena stavby zjištěná nákladovým způsobem.

V analýze rozvoje nemovité věci se posuzuje schopnost nemovité věci přizpůsobit se předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po nemovité věci.

- Změnami okolí a podmínek se rozumějí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovité věci s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby, stanice metra, otvírka těžebního území a jiné), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace, a jiné.
- Rozvojovými možnostmi nemovité věci se rozumí posouzení, zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, změnou účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovité věci, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, a jiné.
- Nemovitá věc, u které je růst pachtovného či nájemného zaručen polohou nemovité věci (např. umístění v centru obce nebo jiné významné lokalitě), se zařadí do skupiny A. Jiné zařazení lze pouze na základě průkazného doložení negativních změn v okolí.
- Zatřídění do skupin je nutno zdůvodnit.