

TRH S NEMOVITOSTMI

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
		II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,05
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,05
Index trhu: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

POLOHA NEMOVITOSTI

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

I. Pro garáže, které netvoří příslušenství k jiným stavbám

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha v obci	I.	Mimo souvisle zastavěné území obce	-0,10
		II.	Na okraji souvisle zastav. území obce	-0,05
		III.	V souvisle zastavěné části obce	0
		IV.	V souvisle zastavěné části obce poblíž centra obce	0,10
		V.	Centrum obce	0,20
2	Dopravní dostupnost	I.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	-0,03
		II	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0
3	Obyvatelstvo v okolí	I.*	Konfliktní skupiny obyvatel	-0,01 až -0,20
		II.	Bezproblémové okolí	0
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,11 až -0,20
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,10
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,10
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,11 až 0,20
5	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro garáže: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

II. Pro stavby určené pro rodinnou rekreaci

Tabulka č. 3

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	I.	Nevhodná k rekreaci - v okolí zdroje vysoké hluchnosti, prašnosti	-0,10
		II.	Méně vhodná k rekreaci - v okolí zdroj hluchnosti nebo prašnosti	-0,05
		III.	Vhodná k rekreaci	0
		IV.	Oblíbené rekreační oblasti	0,15

		V.	Nemovitost v městech uvedených v příloze č. 39 a městech nad 50.000 obyvatel nebo ve vzdálenosti do 20 km od nich, kromě okresů Praha-západ a Praha-východ	0,20
		VI.	Vyhledávané rekreační oblasti (např. horská střediska a lázeňská místa typ A dle tab. 2 přílohy č. 14), okres Praha-západ a Praha-východ	0,25
2	Přírodní lokalita	I.	Les i vodní plocha je ve vzdálenosti nad 2000 m	-0,10
		II.	Les nebo vodní plocha je ve vzdálenosti do 2000 m včetně	-0,05
		III.	Les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	0
		IV.	Les i vodní plocha v místě	0,05
		V.	Význačná přírodní lokalita, nebo horská oblast	0,15
3	Poloha v zástavbě	I.	Nevýhodná poloha, negativní prvky v okolí	-0,02
		II.	Bez vlivu, samoty	0
		III.	Výhodná poloha	0,02
4	Dopravní dostupnost	I.	Bez možnosti příjezdu dvoustopých vozidel k hranici pozemku (více jak 300 m) nebo pouze přívoz	-0,03
		II.	Problematický příjezd k hranici pozemku	-0,01
		III.	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	0
5	Hromadná doprava	I.	Špatná dostupnost	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost	0
		III.	Výborná dostupnost (v dosahu MHD aj.)	0,02
6	Parkovací možnosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Dobré	0
		III.	Garáž, přístřešek	0,02
7	Obchod a služby v okolí	I.	Žádné	-0,05
		II.	Obchod nebo služby	0
		III.*	Obchody a služby (lékař)	0,01 až 0,10
8	Sportoviště	I.	Žádné	0
		II.*	V místě - přístupné veřejnosti	až 0,10
9	Obyvatelstvo v okolí	I.*	Konfliktní skupiny	-0,01 až -0,20
		II.	Bezproblémové okolí	0
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,11 až -0,15
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,10
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,10
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,11 až 0,15
11	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby pro rodinnou rekreaci: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

III. Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce do 2 000 obyvatel včetně, kromě obcí v okresech Praha-východ a Praha-západ.

Tabulka č. 4

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I.	Bez většího významu	0
		II.	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst)	0,01 až 0,05
		III.	Vyhlášené (např. lázeňská místa typ A, vyhledávaná horská střediska, předměstí velkých měst)	0,06 až 0,10
2	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,01
		II.	Okrajová území obce	0
		III.	Centrální území obce	0,01
3	Okolní zástavba a životní prostředí	I.	S negativními vlivy na okolí, (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděln. výroby)	-0,05
		II.	Objekty pro bydlení	0

	v okolí nemovitosti	III.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Obchod, služby, kultura v obci**	I.	Žádný obchod	-0,03
		II.	Pouze obchod se základním sortimentem	0
		III.	Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5	Školství a sport v obci**	I.	Žádná základní škola	-0,03
		II.	Základní škola	0
		III.	Základní škola a sportovní zařízení	0,03
6	Zdravotní zařízení v obci**	I.	Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
		II.	Pouze ordinace praktického lékaře	0
		III.	Ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení	0,03
7	Veřejná doprava	I.	Žádná zastávka hromad. dopravy nebo ve vzdálenosti více jak 1000 m	-0,04
		II.	Omezené dopravní spojení	0
		III.	Dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	0,04
8	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,06
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,06
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
11	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

**Nachází-li se nemovitost v části obce, jejíž souvislé zastavěné území je odděleno od ostatních souvislých zastavěných území obce, a je-li nejkratší dopravní vzdálenost od jeho hranice k hranici souvislých území ostatních částí obce větší než 1500 m, pak se začlenění do kvalitativního pásma znaku provede podle charakteristik této části obce.

IV. Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2 000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a

Tabulka č. 5

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I.	Bez většího významu	0
		II.	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01 až 0,03
		III.	Vyhlášené (např. lázeňská místa typ A, vyhled. horská střediska, předměstí velkých měst, aj.)	0,03 až 0,06
2	Úřady v obci	I.	Obecní úřad	0
		II.	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	0,02
		III.	Kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta, banka, policie, soud, pojišťovna, apod.	0,04
3	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, osady mimo souvislé zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,03
		II.	Okrajová území obce	-0,01
		III.	Vnitřní území obce	0
		IV.	Centrum obce	0,02
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, (např. sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05

5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	I.	Žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	-0,03
		II.	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0
		III.	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	I.	Žádná základní škola ani sportovní zařízení	-0,04
		II.	Základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	0
		III.	Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	I.	Žádné zdravotnické zařízení	-0,05
		II.	Omezená dostupnost zdravotnické péče	0
		III.	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	0,05
8	Veřejná doprava	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m.	-0,05
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	-0,03
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,03
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,05
9	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí nemovitosti	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04
		II.	Odpovídá průměru v kraji	0
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,04
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
12	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

V. Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ

Tabulka č. 6

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,06
		II.	Okrajová území obce – oddělené části obce	-0,03
		III.	Souvisle zastavěné území obce	0
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu ^{a)}	I.*	Nepreferovaná	až -0,08
		II.	Bez vlivu	0
		III.*	Preferovaná	až 0,10
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letišť, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd.	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Dopravní spojení ^{b)}	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0
		III.	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,2
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Omezené	0
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02

6	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
8	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$				

a) Posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně.

b) Pro obce v okrese Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Pokud nemovitost v hodnoceném znaku nesplňuje všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.“.