

## **Index trhu s nemovitými věcmi\***

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

| <b>Znak</b>          |                    | <b>Kvalitativní pásma</b> |                     |                |
|----------------------|--------------------|---------------------------|---------------------|----------------|
| <b>P<sub>i</sub></b> | <b>Název znaku</b> | <b>Číslo</b>              | <b>Podpis pásma</b> | <b>Hodnota</b> |

|      |  |        |   |                |
|------|--|--------|---|----------------|
| 1    | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi   | I.     | Poptávka nižší než nabídka  | -0,01 až -0,06 |
|      |  | II.    | Nabídka odpovídá poptávce   | 0,00           |
|      |  | III.   | Poptávka je vyšší než nabídka   | 0,01 až 0,06   |
| 2    | Vlastnické vztahy  | I.     | Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)  | -0,03          |
|      |  | II.    | Pozemek s právem stavby   | -0,02          |
|      |  | III.   | Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)   | -0,01          |
|      |  | IV.    | Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví  | -0,02          |
|      |  | V.     | Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku               | 0,00           |
| 3    | Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci   | I.**   | Negativní   | -0,01 až -0,08 |
|      |  | II.    | Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | 0,00           |
|      |  | III.** | Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích   | 0,01 až 0,08   |
| 4    | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | I.**   | Negativní   | -0,01 až -0,04 |
|      |  | II.    | Bez vlivu   | 0,00           |
|      |  | III.** | Pozitivní   | 0,01 až 0,04   |
| 5    | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | I.**   | Vlivy snižující cenu  | -0,01 až -0,30 |
|      |  | II.    | Bez dalších vlivů   | 0,00           |
|      |  | III.** | Vlivy zvyšující cenu  | 0,01 až 0,30   |
| 6    | Povodňové riziko   | I.     | Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)   | 0,70           |
|      |  | II.    | Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)  | 0,80           |
|      |  | III.   | Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)  | 0,95           |
|      |  | IV.    | Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | 1,00           |
| 7*** | Význam obce  | I.     | Katastrální území lázeňských míst typu A <sup>9)</sup> a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli.   | 1,20           |
|      |  | II.    | Katastrální území lázeňských míst typu B <sup>9)</sup> a C <sup>9)</sup> a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách                            | 1,10           |
|      |  | III.   | Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D <sup>9)</sup> nebo oblíbené turistické lokality | 1,00           |
|      |  | IV.    | Ostatní obce  | 0,90           |
| 8*** | Poloha obce  | I.     | Katastrální území obce Prahy nebo Brna  | 1,15           |
|      |  | II.    | Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)                                   | 1,10           |
|      |  | III.   | Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)   | 1,03           |
|      |  | IV.    | Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně  | 1,06           |
|      |  | V.     | Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně                    | 1,02           |
|      |  | VI.    | Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel  | 1,00           |
|      |  | VII.   | V ostatních případech   | 0,80           |
| 9*** | Občanská vybavenost obce   | I.     | Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                               | 1,05           |
|      |  | II.    | Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)  | 1,00           |
|      |  | III.   | Mínimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná   | 0,90           |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

\* Index trhu  $I_T$  pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5 a 6 a § 9 odst. 2 a 3 je roven 1.

\*\* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

\*\*\* Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se

- stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo
- stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky;

v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.