

Index trhu s nemovitými věcmi**

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
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 (rozdílní vlastníci)	-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	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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, lázeňských a horských středisek	0,01až 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
		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
Index trhu: $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,03
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾ ,	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 až -0,05
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0

Index omezujících vlivů na pozemek: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

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

1. Ochrannými pásmy, stanovenými právními předpisy nebo správními rozhodnutími, se rozumí například:
 - a) ochranná pásma zvláště chráněných území,
 - b) ochranná pásma vodních zdrojů nebo přírodních léčivých zdrojů,
 - c) ochranná pásma elektrických nadzemních i podzemních vedení,
 - d) ochranná pásma nadzemních i podzemních produktovodů,
 - e) ochranná pásma drážní a silniční,
 - f) ochranná pásma vojenských újezdů, rybářských ploch, telekomunikací, ploch letišť a chráněná ložisková území.
2. Vyhlášené chráněné krajinné oblasti podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
3. Vyhlášené národní parky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhlášené národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace a přírodní památky podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 3

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII.	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	- 0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava.*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,1 0
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nížší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$								

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

* V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Součet všech přírážek a srážek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě - 0,80.

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

1. Hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků přísluší ze sloupce:

e, f - budovám typu J, K z přílohy č. 8 a rodinným domům,

g - stavbám pro rodinnou rekreaci pro zahrádkářská chata, rekreační chata, rekreační domek nebo rekreační chalupa oceňovaným podle § 13, 14, 35 a 36 ,

h - budovám typu A, C, D, E, I z přílohy č. 8 nebo halám typu A, B z přílohy č. 9,

i - budovám typu B, F, G, H z přílohy č. 8 a halám typu C, D z přílohy č.9.

2. Změní-li se počet obyvatel v obci (např. rozdělením, oddělením nebo sloučením s jinou obcí) postupuje se podle § 53.

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby garáží, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje, pro inženýrské stavby a pro zemědělství

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 4

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Garáže	Výroba	Sklady, doprava a spoje	Inženýrské stavby	Zemědělství
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80	0,40	0,45	0,60	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I.	Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04	-0,03	0,00	0,00	-0,01
		II.	Obchodní centra	0,04	-0,02	0 až 0,08	0,00	-0,01
		III.	Výrobní objekty	0,02	0,00	0 až 0,10	0,00	0,00
		VI.	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	0,00	0,00	0 až 0,10	0,00	0,00

3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0 až 0,05	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01	-0,05	0,00	0,00	0,00
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-0,02	-0,10	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	I.	Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,12	0 až -0,02	-0,01
		II.	Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0 až 0,03	0 až 0,10	0 až 0,08	0 až 0,05	0,01
		IV.	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	0,01	0,12	0,10	0,01	0,02
5	Parkovací možnosti*	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,01	-0,05	-0,03	0 až -0,02	-0,02
		II.	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02	0,02	0,05	0 až 0,02	0 až 0,02
6	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná poloha	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,10
		II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná poloha	0 až 0,10	0 až 0,10	0 až 0,10	0 až 0,10	0 až 0,10
		IV.	Pozemky komerčně využívané – (např. pozemek s povrchovou těžbou, golfová hřiště, pozemky pod stavbami obnovitelných zdrojů apod.)	-	0,11 až 0,30	-	0,11 až 0,30	-
7	Vlivy ostatní neuvedené***	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right)$$

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

Pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5, 6 se určí index polohy podle sloupce h.

* U liniových staveb a staveb rybníků a malých vodních nádrží se tento znak neposuzuje (jeho hodnota je nulová).

** U pozemků s povrchovou těžbou se posuzuje vybavenost obce, jejíž základní cena byla pro ocenění použita.

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

Hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků přísluší ze sloupce:

e - stavbám garáží oceňované podle § 15 a 37,

f - budovám typu L, M, R z přílohy č. 8 a halám typu E, F, G, I z přílohy č. 9,

g - budovám typu P, S z přílohy č. 8 a halám typu H a J z přílohy č. 9,

h - inženýrským stavbám oceňovaným podle § 17,

i - budovám typu N, O, Z z přílohy č. 8 nebo halám typu K, L, M z přílohy č. 9.

Úpravy základních cen pro pozemky komunikací

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 5

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	I.	Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 2 101 m a více	-0,30
		II.	Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
		III.	Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
		IV.	Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55

2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. úz. sídelní části obce* v zastavěném území	0,00
		II.	V kat. úz. mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,10
		III.	V kat. úz. sídelní části obce* v nezastavěném území	-0,15
		IV.	V kat. úz. mimo sídelní část obce* v nezastavěném území	-0,20
3	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
		II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
		III.	Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06 až -0,10
4	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Bez dalších vlivů	0,00
		II.	Vlivy snižující cenu	- 0,01 až -0,30
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,60
		II.	Možnost komerčního využití	1 až 1,15
		III.	Stavba pro komerční využití (např. čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, placené parkoviště...)	1,16 až 1,40
Index: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$				

* Sídelní částí obce se rozumí katastrální území, v němž je obecní úřad (u obcí vyjmenovaných v příloze č. 2 oblast č. 1, u obce Most oblast č. 2), s výjimkou obce Frýdek-Místek, v němž jsou jeho sídelní částí k.ú. Frýdek a k.ú. Místek.

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

Maximální hodnota součtu všech srážek u znaků 1 až 4 činí nejvýše -0,9 (90 %).