

## 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.