

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 výrazně nižší než nabídka	-0,06
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	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	-0,01
		IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Výrazně negativní změny okolí trvalého charakteru	-0,04 až -0,08
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,03
		III.	Bez vlivu	0,00
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,03
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,04 až 0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.*	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	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: $I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$				

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

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	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
2	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
3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,01 až -0,05
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾	-0,01 až -0,03
		IV.	Národní park ³⁾	-0,01 až -0,03
4	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební závěra	-0,01 až -0,05
			Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
5	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	-0,01 až -0,02
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.*	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30

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

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

1) Ochrannými pásmy, stanovenými právním předpisem nebo správním rozhodnutím, se rozumí například:

- a) ochranná pásma chráněných území, chráněných přírodních výtvarů nebo památek,
- b) ochranná pásma vodních 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 nerostných zdrojů.

2) Vyhlášené chráněné krajinné oblasti:

Beskydy, Bílé Karpaty, Blaník, Blanský les, Broumovsko, České středohoří, Český kras, Český les, Český ráj, Jeseníky, Jizerské hory, Kokořínsko, Křivoklátsko, Labské pískovce, Litovelské Pomoraví, Lužické hory, Moravský kras, Orlické hory, Pálava, Poodří, Slavkovský les, Šumava, Třeboňsko, Žďárské vrchy, Železné hory.

3) Vyhlášené národní parky:

České Švýcarsko, Krkonošský, Podyjí, Šumava.

**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	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
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03	1,00	0,85	0,50	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,00	0,02	0,01	0,10	0,05
		II.	Obchodní centra	0,00	-0,05	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,15	-0,15	-0,05	-0,05	0,00
		V.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,25	-0,10	-0,02
		VI.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,25	0 až -0,25	0 až -0,25	-0,15	-0,10
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,00	0,05	-0,02	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,00	-0,01	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,10	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02	-0,15	0,08	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,20	-0,20	0,08	-0,08	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,05	-0,05	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	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	-0,20	-0,20	-0,15	-0,12	-0,10
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	-0,02
		III.	V okolí nemovitě věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	-0,01	-0,02	-0,03
6	Dopravní dostupnost	I.	Špatné – nelze přijet motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,06	-0,08	-0,08
		II.	Omezené – lze pouze přijet jednostopým vozidlem k pozemku	-0,07	-0,07	-0,05	-0,07	-0,07
		III.	Přístup po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,05	-0,05
		IV.	Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,03	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	-0,10	-0,10	-0,03	-0,10	-0,10
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	-0,05	-0,05	-0,02	-0,06	-0,06
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03	-0,03	-0,01	-0,03	-0,03
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02	-0,02	0,00	0,00	0,00
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00	0,00	0,01	0,02	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	V.	Bez možnosti komerčního využití	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VI.	Výhodná – možnost komerčního využití	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		III.	Výhodná – stavba s komerční využitelností	0,05	0,10	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,40	0 až -0,40	0 až -0,40	0 až -0,05	0 až -0,03
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04	-0,02	0,00	0,00	-0,01
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,04	0,02	0,00	0,00	0,01
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:
$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

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

* Ve městech a obcích nad 5 000 obyvatel se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí počet denních spojů

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

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

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 4

Znak			Kvalitativní pásma					
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Garáže	Výroba	Sklady, doprava a spoje	Inženýrské stavby	Zemědělství
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,8	0,4	0,45	0,60	0,30
2	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,01	0,00	0,01	0 až 0,05	0,01
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00	-0,05	0,00	0,00	0,00
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0,00	-0,10	0 až -0,03	0 až -0,05	0 až -0,01
4	Dopravní dostupnost	I.	Špatná – přístup po nezpevněné komunikaci	-0,10	-0,10	-0,12	0 až -0,02	-0,01
		II.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, vlečka, železnice	0,00	0,02	0 až 0,03	0,00	0,00
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	0,00	-0,02	-0,03	0,00	-0,02
		II.	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,02
		III.	Výborné parkovací možnosti na pozemku	0,00	0,02	0,01	0,00	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Velmi výhodná	0,05	0 až 0,08	0 až 0,04	0,02	0,02
		II.	Výhodná	0,03	0 až 0,04	0 až 0,02	0,01	0,01
		III.	Bez vlivu na komerční využití	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IV.	Nevýhodná	-0,03	-0,04	-0,02	-0,04	-0,02
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
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i)$								

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

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 pozemní komunikace	I.	Dálnice silnice	0,80
		II.	Místní komunikace	0,75
		III.	Účelové komunikace	0,50
		IV.	Ostatní – pěší zóny, cyklostezky	0,45
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. úz. sídelní části obce	1,00
		II.	V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
		III.	V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	0,70
3	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	1,00
		II.	Možnost komerčního využití	1,05
		III.	Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení...)	1,10
4	Povrch komunikace	I.	Se zpevněným povrchem	1,00
		II.	S nezpevněným povrchem	0,85