

Základní ceny za m² podlahové plochy jednotky bytu

Tabulka č. 1

Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)	Kraj v členění na okresy, vyjmenované obce, nebo oblasti některých obcí*	Základní cena vyj. obce, okresu, nebo oblasti (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		Tábor		KRAL. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1*	113 355	2 001 – 10 000	15 590	Hradec Králové	38 185	Jeseník	15 357
Praha - oblast 2*	91 602	do 2 000 obyvatel	16 194	Jičín	32 200	Olomouc	36 353
Praha - oblast 3*	86 478	PLZEŇSKÝ KRAJ		Náchod	19 617	Prostějov	23 623
Praha - oblast 4*	68 095	Plzeň - oblast 1*	34 678	Rychnov nad Kněžnou	30 543	Prerov	21 025
Praha - oblast 5*	72 849	Plzeň - oblast 2*	35 716	Trutnov	19 410	Šumperk	19 418
Praha - oblast 6*	79 277	Plzeň - oblast 3*	31 203	10 001 – 50 000	20 046	10 001 – 50 000	19 840
Praha - oblast 7*	62 503	Domažlice	21 615	2 001 – 10 000	19 714	2 001 – 10 000	15 453
Praha - oblast 8*	67 263	Klatovy	22 886	do 2 000 obyvatel	27 998	do 2 000 obyvatel	14 164
Praha - oblast 9*	68 310	Rokycany	24 237	PARDUBICKÝ KRAJ		ZLÍNSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 10*	67 720	Tachov	24 328	Chrudim	29 833	Kroměříž	23 450
Praha - oblast 11*	59 304	10 001 – 50 000	22 988	Pardubice	36 024	Luhačovice	32 250
Praha - oblast 12*	57 661	2 001 – 10 000	22 800	Svitavy	22 900	Uherské Hradiště	31 763
Praha - oblast 13*	47 176	do 2 000 obyvatel	18 071	Ústí nad Orlicí	20 870	Vsetín	24 000
Praha - oblast 14*	55 634	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	25 024	Zlín	32 210
Praha - oblast 15*	53 091	Karlovy Vary - oblast 1*	34 110	2 001 – 10 000	21 455	10 001 – 50 000	25 603
Praha - oblast 16*	58 242	Karlovy Vary - oblast 2*	21 422	do 2 000 obyvatel	15 997	2 001 – 10 000	20 987
Praha - oblast 17*	44 626	Karlovy Vary - oblast 3*	19 449	VYSOČINA KRAJ		do 2 000 obyvatel	17 315
Praha - oblast 18*	64 791	Karlovy Vary - oblast 4*	18 659	Havlíčkův Brod	24 168	MORAVSKOSLEZSKÝ kraj	
Praha - oblast 19*	63 454	Cheb	17 605	Jihlava	30 352	Ostrava - oblast 1*	20 093
Praha - oblast 20*	74 635	Františkovy lázně	19 606	Pelhřimov	26 154	Ostrava - oblast 2*	16 880
Praha - oblast 21*	71 869	Mariánské lázně	21 252	Třebíč	26 560	Ostrava - oblast 3*	19 000
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Sokolov	13 978	Žďár nad Sázavou	26 124	Ostrava - oblast 4*	11 632
Benešov	36 221	10 001 – 50 000	14 386	10 001 – 50 000	24 954	Ostrava - oblast 5*	20 184
Beroun	40 052	2 001 – 10 000	9 972	2 001 – 10 000	18 172	Ostrava - oblast 6*	18 178
Kladno	36 120	do 2 000 obyvatel	9 193	do 2 000 obyvatel	12 866	Ostrava - oblast 7*	21 475
Kolín	32 569	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Ostrava - oblast 8*	18 220
Kutná Hora	27 306	Děčín	14 430	Brno - oblast 1*	55 640	Ostrava - oblast 9*	22 115
Mělník	36 327	Chomutov	8 263	Brno - oblast 2*	52 984	Ostrava - oblast 10*	18 852
Mladá Boleslav	40 865	Litoměřice	23 831	Brno - oblast 3*	53 368	Ostrava - oblast 11*	15 496
Nymburk	28 144	Louny	17 474	Brno - oblast 4*	53 395	Ostrava - oblast 12*	13 847
Poděbrady	37 472	Most	7 597	Brno - oblast 5*	54 335	Bruntál	12 359
Praha – východ**	44 642	Teplice	17 030	Brno - oblast 6*	52 451	Frydek-Místek	22 835
Praha – západ**	45 705	Ústí nad Labem	14 601	Brno - oblast 7*	51 068	Haviřov	14 636
Příbram	27 206	10 001 – 50 000	9 774	Brno - oblast 8*	37 804	Karviná	11 100
Rakovník	25 767	2 001 – 10 000	12 819	Brno - oblast 9*	44 764	Nový Jičín	20 078
10 001 – 50 000	30 391	do 2 000 obyvatel	8 492	Blansko	38 024	Opava	24 249
2 001 – 10 000	29 985	LIBERECKÝ KRAJ		Břeclav	23 394	10 001 – 50 000	18 005
do 2 000 obyvatel	20 844	Česká Lípa	19 206	Hodonín	22 392	2 001 – 10 000	17 865
JIHOČESKÝ KRAJ		Jablonec nad Nisou	23 290	Vyškov	30 301	do 2 000 obyvatel	12 086
České Budějovice	33 804	Liberec	29 870	Znojmo	24 649		
Český Krumlov	26 348	Semily	11 803	10 001 – 50 000	26 696		
Jindřichův Hradec	20 303	10 001 – 50 000	19 579	2 001 – 10 000	32 283		
Písek	23 509	2 001 – 10 000	16 471	do 2 000 obyvatel	24 405		
Prachatice	19 178	do 2 000 obyvatel	28 262				
Strakonice	24 012						

* Rozdělení obcí Prahy, Brna, Plzně, Ostravy a Karlových Varů na oblasti je uvedeno v příloze č. 2.

** Základní ceny platí pro všechny obce v okrese bez ohledu na počet obyvatel.

Index konstrukce a vybavení bytů

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	I.	Budova – dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10
		II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05
		III.	Budova - panelová, zateplená	0
		IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
		II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
		III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02
		IV.	Garážové stání	0,10
		V.	Bazén	0,15
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05
		II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
		III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,...)	0,10
4	Umístění bytu v domě	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0
		III.	2.- 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
		II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0
		III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu ^{a)}	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
		IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
		V.	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství	0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
		II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
		IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
		V.	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektr. zabezpeč. zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10
8	Vytápění bytu	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,10
		II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
		IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07
		V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10
9	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,10
		II.	Mírně snižující cenu	-0,05
		III.	Bez vlivu na cenu	0
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
		V.	Významně zvyšující cenu	0,10
10	Stavebně- technický stav ^{b)}	I.	Byt ve výborném stavu	1,05*
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
		III.	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
		IV.	Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		V.	Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	0,40*
Index konstrukce a vybavení: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$				

- a) Základním příslušenstvím bytu se pro účely oceňování rozumí koupelna nebo koupelňový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.
- b) Stavebně technický stav se posuzuje u konstrukcí a vybavení, které patří k jednotce byt. Hodnotí se obdobně jako v případě koeficientu K4 v ustanovení § 21 odst. 2

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte podle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y,$$

kde

y ... stáří stavby v rocích,

1 a 0,005 konstanty

Přitom platí, že nejnižší hodnotou koeficientu s je 0,6.

Jde-li o stavbu, popřípadě byt po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu s se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavba, u níž došlo alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50 ti let se nepřihlíží.

Jde-li o stavbu, popřípadě byt s nástavbou, přístavbou, popřípadě se stavebními úpravami, jejichž objemové podíly ze stavby činí alespoň

50 % a které by se podle stáří zařadily do jiné kategorie oproti původní části stavby, lze hodnotu koeficientu s, příslušejícího původní stavbě, zvýšit o hodnotu 0,01 až 0,1.

Zařazení do kvalitativního pásma jednotlivých znaků musí vyplývat z popisu stavby. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.