

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	30 501	KRÁL. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1*	125 609	2 001 – 10 000	17 839	Hradec Králové	40 753	Jeseník	17 287
Praha - oblast 2*	101 504	do 2 000 obyvatel	18 480	Jičín	36 478	Olomouc	39 638
Praha - oblast 3*	95 826	PLZEŇSKÝ KRAJ		Náchod	22 223	Prostějov	26 751
Praha - oblast 4*	75 456	Plzeň - oblast 1*	38 500	Rychnov nad Kn.	34 601	Přerov	23 809
Praha - oblast 5*	80 724	Plzeň - oblast 2*	39 653	Trutnov	22 437	Šumperk	21 989
Praha - oblast 6*	87 847	Plzeň - oblast 3*	34 642	10 001 – 50 000	22 941	10 001 – 50 000	22 400
Praha - oblast 7*	69 260	Domažlice	24 493	2 001 – 10 000	22 283	2 001 – 10 000	17 339
Praha - oblast 8*	74 534	Klatovy	26 321	do 2 000 obyvatel	31 575	do 2 000 obyvatel	15 841
Praha - oblast 9*	75 694	Rokycany	27 464	PARDUBICKÝ KRAJ		ZLÍNSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 10*	75 041	Tachov	27 567	Chrudim	34 876	Kroměříž	26 588
Praha - oblast 11*	65 715	10 001 – 50 000	26 244	Pardubice	39 883	Luháčovice	35 925
Praha - oblast 12*	63 894	2 001 – 10 000	25 718	Svitavy	26 968	Uherské Hradiště	36 013
Praha - oblast 13*	52 276	do 2 000 obyvatel	20 291	Ústí nad Orlicí	24 578	Vsetín	27 211
Praha - oblast 14*	61 648	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	29 362	Zlín	34 361
Praha - oblast 15*	58 830	Karlovy Vary - oblast 1*	36 923	2 001 – 10 000	25 105	10 001 – 50 000	28 774
Praha - oblast 16*	64 538	Karlovy Vary - oblast 2*	23 189	do 2 000 obyvatel	18 598	2 001 – 10 000	23 466
Praha - oblast 17*	49 450	Karlovy Vary - oblast 3*	21 053	VYSOČINA KRAJ		do 2 000 obyvatel	19 433
Praha - oblast 18*	71 795	Karlovy Vary - oblast 4*	20 198	Havlíčkův Brod	26 897	MORAVSKOSLEZSKÝ kraj	
Praha - oblast 19*	70 313	Cheb	19 057	Jihlava	31 516	Ostrava - oblast 1*	22 901
Praha - oblast 20*	82 703	Františkovy lázně	21 121	Pelhřimov	28 735	Ostrava - oblast 2*	19 239
Praha - oblast 21*	79 638	Mariánské lázně	22 894	Třebíč	29 559	Ostrava - oblast 3*	21 656
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Sokolov	15 131	Žďár nad Sázavou	29 074	Ostrava - oblast 4*	13 258
Benešov	40 646	10 001 – 50 000	15 535	10 001 – 50 000	27 594	Ostrava - oblast 5*	23 005
Beroun	44 945	2 001 – 10 000	10 743	2 001 – 10 000	19 967	Ostrava - oblast 6*	20 719
Kladno	39 815	do 2 000 obyvatel	9 905	do 2 000 obyvatel	14 137	Ostrava - oblast 7*	24 476
Kolín	37 770	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Ostrava - oblast 8*	20 766
Kutná Hora	31 667	Děčín	17 403	Brno - oblast 1*	61 716	Ostrava - oblast 9*	25 206
Mělník	40 765	Chomutov	9 966	Brno - oblast 2*	58 769	Ostrava - oblast 10*	21 487
Mladá Boleslav	47 391	Litoměřice	28 742	Brno - oblast 3*	59 195	Ostrava - oblast 11*	17 662
Nymburk	31 582	Louny	21 186	Brno - oblast 4*	59 225	Ostrava - oblast 12*	15 782
Poděbrady	42 049	Most	8 763	Brno - oblast 5*	60 268	Bruntál	13 976
Praha – východ**	49 954	Teplice	20 539	Brno - oblast 6*	58 178	Frýdek-Místek	24 864
Praha – západ**	51 144	Ústí nad Labem	16 841	Brno - oblast 7*	56 644	Haviřov	15 936
Příbram	31 551	10 001 – 50 000	11 819	Brno - oblast 8*	41 932	Karviná	12 086
Rakovník	28 915	2 001 – 10 000	15 396	Brno - oblast 9*	49 652	Nový Jičín	23 260
10 001 – 50 000	34 674	do 2 000 obyvatel	10 103	Blansko	44 202	Opava	26 403
2 001 – 10 000	33 348	LIBERECKÝ KRAJ		Břeclav	27 195	10 001 – 50 000	20 609
do 2 000 obyvatel	22 973	Česká Lípa	22 281	Hodonín	26 030	2 001 – 10 000	20 119
JIHOČESKÝ KRAJ		Jablonec nad Nisou	27 019	Vyškov	35 224	do 2 000 obyvatel	13 555
České Budějovice	36 615	Liberec	33 225	Znojmo	28 654		
Český Krumlov	30 231	Semily	13 424	10 001 – 50 000	30 525		
Jindřichův Hradec	23 962	10 001 – 50 000	22 491	2 001 – 10 000	36 266		
Písek	27 746	2 001 – 10 000	18 750	do 2 000 obyvatel	27 393		
Prachatice	22 005	do 2 000 obyvatel	32 201				
Strakonice	28 340						

* 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 nevymenované	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 koupelnový, 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 nejvyšší 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.