

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	36 819	KRÁL. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1*	142 411	2 001 – 10 000	20 909	Hradec Králové	48 143	Jeseník	21 242
Praha - oblast 2*	115 082	do 2 000 obyvatel	22 002	Jičín	43 743	Olomouc	46 603
Praha - oblast 3*	108 644	PLZEŇSKÝ KRAJ		Náchod	26 649	Prostějov	32 245
Praha - oblast 4*	85 549	Plzeň - oblast 1*	45 301	Rychnov nad Kn.	41 492	Prerov	28 699
Praha - oblast 5*	91 522	Plzeň - oblast 2*	46 658	Trutnov	27 349	Šumperk	26 505
Praha - oblast 6*	99 598	Plzeň - oblast 3*	40 762	10 001 – 50 000	27 963	10 001 – 50 000	27 001
Praha - oblast 7*	78 525	Domažlice	29 386	2 001 – 10 000	26 721	2 001 – 10 000	21 306
Praha - oblast 8*	84 504	Klatovy	31 909	do 2 000 obyvatel	38 491	do 2 000 obyvatel	19 642
Praha - oblast 9*	85 819	Rokycany	32 950	PARDUBICKÝ KRAJ		ZLÍNSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 10*	85 079	Tachov	33 074	Chrudim	42 154	Kroměříž	31 484
Praha - oblast 11*	74 505	10 001 – 50 000	31 815	Pardubice	48 734	Luhačovice	43 974
Praha - oblast 12*	72 441	2 001 – 10 000	30 855	Svitavy	33 850	Uherské Hradiště	42 645
Praha - oblast 13*	59 269	do 2 000 obyvatel	24 395	Ústí nad Orlicí	30 850	Vsetín	32 222
Praha - oblast 14*	69 894	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	35 489	Zlín	40 875
Praha - oblast 15*	66 699	Karlovy Vary - oblast 1*	46 278	2 001 – 10 000	31 512	10 001 – 50 000	34 073
Praha - oblast 16*	73 171	Karlovy Vary - oblast 2*	29 064	do 2 000 obyvatel	23 355	2 001 – 10 000	27 592
Praha - oblast 17*	56 065	Karlovy Vary - oblast 3*	26 387	VYSOČINA KRAJ		do 2 000 obyvatel	23 787
Praha - oblast 18*	81 399	Karlovy Vary - oblast 4*	25 315	Havlíčkův Brod	32 450	MORAVSKOSLEZSKÝ kraj	
Praha - oblast 19*	79 718	Cheb	23 885	Jihlava	37 819	Ostrava - oblast 1*	29 259
Praha - oblast 20*	93 766	Františkovy lázně	27 400	Pelhřimov	34 858	Ostrava - oblast 2*	24 580
Praha - oblast 21*	90 291	Mariánské lázně	29 089	Třebíč	35 662	Ostrava - oblast 3*	27 668
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Sokolov	18 965	Žďár nad Sázavou	35 077	Ostrava - oblast 4*	16 939
Benešov	46 046	10 001 – 50 000	19 471	10 001 – 50 000	33 291	Ostrava - oblast 5*	29 392
Beroun	52 690	2 001 – 10 000	13 650	2 001 – 10 000	24 222	Ostrava - oblast 6*	26 471
Kladno	47 699	do 2 000 obyvatel	12 850	do 2 000 obyvatel	17 536	Ostrava - oblast 7*	31 271
Kolín	44 279	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Ostrava - oblast 8*	26 531
Kutná Hora	37 124	Děčín	21 813	Brno - oblast 1*	75 020	Ostrava - oblast 9*	32 204
Mělník	46 181	Chomutov	12 491	Brno - oblast 2*	71 438	Ostrava - oblast 10*	27 452
Mladá Boleslav	55 558	Litoměřice	36 025	Brno - oblast 3*	71 956	Ostrava - oblast 11*	22 565
Nymburk	35 778	Louny	27 365	Brno - oblast 4*	71 992	Ostrava - oblast 12*	20 163
Poděbrady	47 636	Most	11 318	Brno - oblast 5*	73 260	Bruntál	17 303
Praha – východ**	56 636	Teplice	25 744	Brno - oblast 6*	70 720	Frydek-Místek	31 191
Praha – západ**	57 985	Ústí nad Labem	21 752	Brno - oblast 7*	68 855	Havířov	19 991
Příbram	36 988	10 001 – 50 000	14 814	Brno - oblast 8*	50 971	Karviná	15 161
Rakovník	32 757	2 001 – 10 000	19 886	Brno - oblast 9*	60 356	Nový Jičín	29 456
10 001 – 50 000	40 649	do 2 000 obyvatel	12 967	Blansko	55 878	Opava	33 121
2 001 – 10 000	37 779	LIBERECKÝ KRAJ		Břeclav	34 379	10 001 – 50 000	26 099
do 2 000 obyvatel	25 836	Česká Lípa	28 265	Hodonín	32 906	2 001 – 10 000	24 908
JIHOČESKÝ KRAJ		Jablonec nad Nisou	34 276	Vyškov	44 528	do 2 000 obyvatel	17 032
České Budějovice	42 214	Liberec	40 798	Znojmo	36 223		
Český Krumlov	35 434	Semily	16 718	10 001 – 50 000	38 588		
Jindřichův Hradec	28 926	10 001 – 50 000	28 532	2 001 – 10 000	44 139		
Písek	33 493	2 001 – 10 000	23 351	do 2 000 obyvatel	34 110		
Prachatice	25 792	do 2 000 obyvatel	41 189				
Strakonice	34 210						

* 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 nevymjenované	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.