

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	52 880	KRÁL. HRADECKÝ KRAJ		OLOMOUCKÝ KRAJ	
Praha - oblast 1*	160 329	2 001 – 10 000	43 634	Hradec Králové	69 122	Jeseník	40 504
Praha - oblast 2*	124 962	do 2 000 obyvatel	40 325	Jičín	47 684	Olomouc	61 953
Praha - oblast 3*	117 457	PLZEŇSKÝ KRAJ		Náchod	43 907	Prostějov	49 430
Praha - oblast 4*	102 049	Plzeň - oblast 1*	58 897	Rychnov nad Kněžnou	45 222	Prerov	44 725
Praha - oblast 5*	97 801	Plzeň - oblast 2*	60 403	Trutnov	39 914	Šumperk	44 203
Praha - oblast 6*	119 383	Plzeň - oblast 3*	60 172	10 001 – 50 000	55 758	10 001 – 50 000	41 543
Praha - oblast 7*	93 779	Domažlice	44 075	2 001 – 10 000	38 274	2 001 – 10 000	38 784
Praha - oblast 8*	93 311	Klatovy	47 106	do 2 000 obyvatel	42 840	do 2 000 obyvatel	33 707
Praha - oblast 9*	99 006	Rokycany	50 762	PARDUBICKÝ KRAJ		ZLÍNSKÝ KRAJ	
Praha - oblast 10*	99 205	Tachov	52 048	Chrudim	53 608	Kroměříž	47 826
Praha - oblast 11*	95 703	10 001 – 50 000	56 025	Pardubice	64 647	Luhačovice	56 243
Praha - oblast 12*	95 887	2 001 – 10 000	42 397	Svitavy	46 386	Uherské Hradiště	60 135
Praha - oblast 13*	92 549	do 2 000 obyvatel	39 023	Ústí nad Orlicí	42 082	Vsetín	44 449
Praha - oblast 14*	88 220	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	40 288	Zlín	60 600
Praha - oblast 15*	90 969	Karlovy Vary - oblast 1*	51 507	2 001 – 10 000	43 081	10 001 – 50 000	49 939
Praha - oblast 16*	95 514	Karlovy Vary - oblast 2*	43 392	do 2 000 obyvatel	35 871	2 001 – 10 000	43 225
Praha - oblast 17*	93 994	Karlovy Vary - oblast 3*	36 888	VYSOČINA KRAJ		do 2 000 obyvatel	38 557
Praha - oblast 18*	97 681	Karlovy Vary - oblast 4*	31 101	Havlíčkův Brod	49 518	MORAVSKOSLEZSKÝ kraj	
Praha - oblast 19*	90 725	Cheb	32 578	Jihlava	55 500	Ostrava - oblast 1*	50 330
Praha - oblast 20*	101 886	Františkovy lázně	38 813	Pelhřimov	49 545	Ostrava - oblast 2*	38 063
Praha - oblast 21*	119 719	Mariánské lázně	43 383	Třebíč	52 067	Ostrava - oblast 3*	39 379
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Sokolov	26 594	Žďár nad Sázavou	47 881	Ostrava - oblast 4*	43 570
Benešov	67 231	10 001 – 50 000	27 492	10 001 – 50 000	37 053	Ostrava - oblast 5*	43 620
Beroun	72 466	2 001 – 10 000	21 270	2 001 – 10 000	39 596	Ostrava - oblast 6*	42 457
Kladno	65 639	do 2 000 obyvatel	22 576	do 2 000 obyvatel	30 086	Ostrava - oblast 7*	46 657
Kolín	60 518	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Ostrava - oblast 8*	45 874
Kutná Hora	62 051	Děčín	34 661	Brno - oblast 1*	93 743	Ostrava - oblast 9*	51 797
Mělník	62 051	Chomutov	26 085	Brno - oblast 2*	95 877	Ostrava - oblast 10*	42 094
Mladá Boleslav	64 162	Litoměřice	46 545	Brno - oblast 3*	94 878	Ostrava - oblast 11*	45 824
Nymburk	59 181	Louny	43 114	Brno - oblast 4*	86 324	Ostrava - oblast 12*	53 947
Poděbrady	66 218	Most	22 104	Brno - oblast 5*	89 661	Bruntál	28 650
Praha – východ**	72 780	Teplice	28 761	Brno - oblast 6*	85 509	Frydek-Místek	43 145
Praha – západ**	75 609	Ústí nad Labem	33 262	Brno - oblast 7*	89 688	Haviřov	34 761
Příbram	51 790	10 001 – 50 000	24 243	Brno - oblast 8*	70 151	Karviná	25 808
Rakovník	49 832	2 001 – 10 000	25 827	Brno - oblast 9*	82 945	Nový Jičín	43 179
10 001 – 50 000	59 803	do 2 000 obyvatel	27 085	Blansko	65 873	Opava	52 182
2 001 – 10 000	56 419	LIBERECKÝ KRAJ		Břeclav	49 244	10 001 – 50 000	32 110
do 2 000 obyvatel	46 521	Česká Lípa	43 439	Hodonín	44 862	2 001 – 10 000	35 634
JIHOČESKÝ KRAJ		Jablonec nad Nisou	51 064	Vyškov	58 437	do 2 000 obyvatel	28 946
České Budějovice	64 708	Liberec	60 151	Znojmo	48 866		
Český Krumlov	60 715	Semily	46 261	10 001 – 50 000	58 060		
Jindřichův Hradec	50 180	10 001 – 50 000	45 574	2 001 – 10 000	58 556		
Písek	49 748	2 001 – 10 000	45 374	do 2 000 obyvatel	47 672		
Prachatice	39 577	do 2 000 obyvatel	55 058				
Strakonice	44 212						

* 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 obytných 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	Kritérium 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 konstrukci 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 ke změně alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukci 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 nespĺňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.