

# Základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

Tabulka č. 1

Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>HLAVNÍ MĚSTO PRAHA</b>		<b>JIHOČESKÝ KRAJ</b>		<b>LIBERECKÝ KRAJ</b>			
Praha 1	92 480	České Budějovice	22 813	Česká Lípa	12 965	Hodonín	16 988
Praha 2	60 443	Český Krumlov	15 887	Jablonec nad Nisou	17 755	Vyškov	16 354
Praha 3	48 093	Jindřichův Hradec	15 842	Liberec	22 874	Znojmo	19 312
Praha 4	41 380	Písek	18 463	Semily	10 257	10 001 – 50 000	19 632
Praha 5	44 127	Prachatice	16 029	10 001 – 50 000	16 489	2 001 – 10 000	19 680
Praha 6	55 345	Strakonice	17 200	2 001 – 10 000	21 037	do 2 000 obyvatel	16 225
Praha 7	46 747	Tábor	18 256	do 2 000 obyvatel	22 014	<b>OLOMOUCKÝ KRAJ</b>	
Praha 8	40 937	2 001 – 10 000	13 253	<b>KRÁL. HRADECKÝ KRAJ</b>		Jeseník	14 854
Praha 9	43 646	do 2 000obyvatel	13 218	Hradec Králové	25 139	Olomouc	25 346
Praha 10	43 146			Jičín	21 997	Prostějov	18 809
Praha 11	38 212	<b>PLZEŇSKÝ KRAJ</b>		Náchod	17 269	Přerov	17 016
Praha 12	40 246	Plzeň 1	23 516	Rychnov nad Kn.	19 246	Šumperk	18 395
Praha 13	30 084	Plzeň 2	22 453	Trutnov	18 158	10 001 – 50 000	18 511
Praha 14	33 576	Plzeň 3	21 669	10 001 – 50 000	18 774	2 001 – 10 000	14 531
Praha 15	34 721	Domažlice	13 727	2 001 – 10 000	15 176	do 2 000 obyvatel	13 872
Praha 16	33 832	Klatovy	16 761	do 2 000 obyvatel	14 729	<b>ZLÍNSKÝ KRAJ</b>	
Praha 17	31 520	Rokycany	20 209	<b>PARDUBICKÝ KRAJ</b>		Kroměříž	19 521
Praha 18	36 833	Tachov	14 671	Chrudim	19 792	Luháčovice	22 265
Praha 19	43 407	10 001 – 50 000	17 488	Pardubice	24 196	Uherské Hradiště	20 556
Praha 20	44 060	2 001 – 10 000	15 145	Svitavy	16 223	Vsetín	17 214
Praha 21	40 365	do 2 000 obyvatel	13 360	Ústí nad Orlicí	13 914	Zlín	24 196
Praha 22	32 971	<b>KARLOVARSKÝ KRAJ</b>		10 001 – 50 000	17 890	10 001 – 50 000	20 694
Praha 23	29 315	Karlovy Vary 1	38 338	2 001 – 10 000	16 906	2 001 – 10 000	18 303
Praha 24	31 784	Karlovy Vary 2	22 713	do 2 000 obyvatel	12 861	do 2 000 obyvatel	13 801
Praha 25	30 944	Karlovy Vary 3	22 939	<b>VYSOČINA KRAJ</b>		<b>MORAVSKOSLEZSKÝ kraj</b>	
						Ostrava 1	20 366

Praha 26	37 776	Karlovy Vary 4	25 561	Havlíčkův Brod	18 422	Ostrava 2	20 731
Praha 27	29 352	Cheb	14 335	Jihlava	21 471	Ostrava 3	19 200
Praha 28	26 124	Františkovy lázně	14 715	Pelhřimov	17 808	Ostrava 4	17 087
<b>STŘEDOČESKÝ KRAJ</b>		Mariánské lázně	21 433	Třebíč	14 485	Ostrava 5	21 647
Benešov	23 456	Sokolov	14 641	Žďár nad Sázavou	19 441	Ostrava 6	18 526
Beroun	28 504	10 001 – 50 000	16 608	10 001 – 50 000	16 956	Ostrava 7	17 268
Kladno	27 811	2 001 – 10 000	13 354	2 001 – 10 000	12 802	Ostrava 8	19 068
Kolín	21 865	do 2 000 obyvatel	11 205	do 2 000 obyvatel	9 148	Ostrava 9	21 510
Kutná Hora	18 885	<b>ÚSTECKÝ KRAJ</b>		<b>JIHOMORAVSKÝ KRAJ</b>		Ostrava 10	18 148
Mělník	22 329	Děčín	13 722	Brno 1	39 589	Ostrava 11	16 441
Mladá Boleslav	24 171	Chomutov	11 484	Brno 2	36 766	Ostrava 12	16 092
Nymburk	22 269	Litoměřice	16 775	Brno 3	34 155	Bruntál	14 929
Poděbrady	24 821	Louny	13 391	Brno 4	31 210	Frydek-Místek	19 942
Praha – východ*	29 015	Most	13 566	Brno 5	33 307	Haviřov	19 662
Praha – západ*	36 946	Teplice	15 364	Brno 6	31 983	Karviná	16 292
Příbram	19 989	Ústí nad Labem	13 396	Brno 7	31 682	Nový Jičín	16 899
Rakovník	21 256	10 001 – 50 000	14 660	Brno 8	39 209	Opava	18 745
10 001 – 50 000	22 157	2 001 – 10 000	13 479	Brno 9	32 387	10 001 – 50 000	15 700
2 001 – 10 000	19 872	do 2 000 obyvatel	10 457	Blansko	19 487	2 001 – 10 000	14 047
do 2 000 obyvatel	15 333			Břeclav	18 590	do 2 000 obyvatel	13 241

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

### Konstrukce a vybavení bytů

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	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 <sup>a)</sup>	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 (sklepy)	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	I.	Byt ve výborném stavu	1,25*
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*
		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.

\* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s pro kategorií:

A - pro stavby stáří do 20 let včetně	1
B - pro stavby stáří nad 20 do 30 let včetně	0,9
C - pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,8
D - pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně	0,7
E - pro stavby starší než 80 let	0,6

Příčemž platí, že 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 k výměně alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50ti let se nepřihlíží.

- 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.

\*\* Stavebně technický stav se hodnotí obdobně jako v případě koeficientu K4 v ustanovení § 13 odst. 2

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.“