

Základní ceny, hodnocené znaky a kvalitativní pásma pro ocenění bytů porovnávacím způsobem

Tabulka č.1

Základní ceny za m² podlahové plochy bytu v budovách typu J a K

KRAJ/ (OBEC) (OBLAST KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ) POČET OBYVATEL	Opatření stavby technické a morální							
	NEOVLIVŇUJÍCÍ CENU		SNIŽUJÍCÍ CENU					
	Základní cena Kč/m ²	Koefficient cenového rozpětí	částečně		středně		výrazně	
			Základní cena Kč/m ²	Koefficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koefficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koefficient cenového rozpětí
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA								
PRAHA 1	83 620	0,36	71 749	0,35	56 888	0,40	36 272	0,62
PRAHA 2	56 090	0,27	48 283	0,27	42 162	0,44	30 019	0,49
PRAHA 3	41 367	0,26	31 270	0,40	27 657	0,46	25 526	0,53
PRAHA 4	40 142	0,38	30 520	0,37	26 746	0,40	18 234	0,53
PRAHA 5	44 250	0,25	33 474	0,28	30 206	0,37	22 587	0,53
PRAHA 6	59 610	0,24	39 638	0,29	37 489	0,24	22 888	0,44
PRAHA 7	41 934	0,28	34 392	0,25	27 758	0,24	21 745	0,49
PRAHA 8	36 688	0,25	28 382	0,32	25 841	0,31	16 080	0,58
PRAHA 9	38 883	0,25	29 100	0,42	28 372	0,29	21 908	0,44
PRAHA 10	40 837	0,27	30 996	0,42	25 958	0,41	19 927	0,57
PRAHA 11	35 402	0,34	29 474	0,21	23 990	0,34	17 727	0,40
PRAHA 12	34 932	0,24	33 159	0,25	20 527	0,37	17 802	0,49
PRAHA 13	27 332	0,33	24 920	0,37	21 463	0,27	18 613	0,45
PRAHA 14	34 732	0,25	25 502	0,31	21 913	0,44	19 004	0,38
PRAHA 15	31 926	0,25	25 034	0,27	23 019	0,38	19 963	0,43
PRAHA 16	32 606	0,22	24 430	0,33	20 625	0,38	17 887	0,44
PRAHA 17	27 859	0,25	21 845	0,33	20 087	0,35	17 420	0,61
PRAHA 18	31 988	0,22	25 459	0,26	22 224	0,35	19 273	0,49
PRAHA 19	34 499	0,24	27 669	0,27	23 828	0,33	20 664	0,54
PRAHA 20	41 230	0,22	34 007	0,24	29 120	0,32	25 254	0,55
PRAHA 21	37 766	0,30	26 857	0,26	22 890	0,24	19 851	0,48
PRAHA 22	27 209	0,30	23 687	0,42	21 781	0,24	18 889	0,55
PRAHA 23	27 298	0,30	25 227	0,34	22 956	0,23	19 510	0,38
PRAHA 24	30 730	0,29	24 178	0,32	18 401	0,43	15 958	0,60
PRAHA 25	24 349	0,31	21 933	0,27	15 766	0,53	11 478	0,32
PRAHA 26	30 051	0,24	24 467	0,36	20 695	0,31	17 947	0,54
PRAHA 27	25 000	0,26	16 250	0,36	14 500	0,50	9 250	0,50
PRAHA 28	31 960	0,25	14 707	0,39	11 728	0,50	10 171	0,45
STŘEDOČESKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	22 274	0,23	19 933	0,28	17 542	0,29	11 047	0,48
10 001 – 50 000 obyvatel	22 683	0,20	17 086	0,26	13 813	0,38	10 363	0,58
2 001 – 10 000 obyvatel	17 972	0,37	12 251	0,58	10 452	0,48	7 279	0,61
do 2 000 obyvatel	19 082	0,56	11 071	0,52	6 588	0,58	5 113	0,63
JIHOČESKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	21 436	0,32	17 339	0,27	14 461	0,37	9 660	0,50
10 001 – 50 000 obyvatel	17 178	0,36	12 805	0,29	10 911	0,44	8 160	0,53
2 001 – 10 000 obyvatel	15 884	0,36	9 980	0,48	6 589	0,51	4 842	0,53
do 2 000 obyvatel	17 580	0,36	10 874	0,56	4 554	0,58	2 237	0,51
PLZEŇSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	19 398	0,25	17 588	0,28	15 553	0,30	10 179	0,50
10 001 – 50 000 obyvatel	14 881	0,28	12 320	0,31	9 031	0,42	6 194	0,58
2 001 – 10 000 obyvatel	17 601	0,36	11 911	0,50	7 858	0,43	4 850	0,52
do 2 000 obyvatel	14 834	0,35	9 516	0,48	5 242	0,54	3 277	0,50
KARLOVARSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	31 783	0,45	19 337	0,40	15 896	0,37	13 028	0,59
10 001 – 50 000 obyvatel	30 162	0,35	12 460	0,33	9 165	0,39	6 073	0,56
2 001 – 10 000 obyvatel	15 727	0,22	10 854	0,42	6 756	0,44	3 855	0,49
do 2 000 obyvatel	11 505	0,22	7 486	0,35	5 531	0,55	2 778	0,57

KRAJ/ (OBEC) (OBLAST KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ) POČET OBYVATEL	Opotřebení stavby technické a morální							
	NEOVLIVŇUJÍCÍ CENU		SNIŽUJÍCÍ CENU					
			Částečně		středně		výrazně	
	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ²	Koeficient cenového rozpětí
ÚSTECKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	12 476	0,26	10 974	0,39	7 736	0,35	3 917	0,45
10 001 – 50 000 obyvatel	13 692	0,33	10 700	0,42	6 635	0,48	3 337	0,42
2 001 – 10 000 obyvatel	13 921	0,31	10 755	0,39	6 877	0,34	3 550	0,51
do 2 000 obyvatel	11 362	0,37	8 051	0,38	4 828	0,43	2 571	0,56
LIBERECKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	21 018	0,47	18 435	0,48	12 754	0,31	8 401	0,45
10 001 – 50 000 obyvatel	16 976	0,31	11 934	0,30	8 780	0,38	5 438	0,42
2 001 – 10 000 obyvatel	21 878	0,36	11 043	0,32	6 506	0,42	4 019	0,47
do 2 000 obyvatel	23 383	0,41	13 784	0,45	7 464	0,62	3 228	0,51
KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	23 101	0,28	19 365	0,18	17 186	0,25	13 070	0,42
10 001 – 50 000 obyvatel	15 722	0,37	13 114	0,25	10 326	0,36	6 452	0,55
2 001 – 10 000 obyvatel	15 919	0,32	10 732	0,28	8 561	0,38	5 486	0,63
do 2 000 obyvatel	20 477	0,41	13 078	0,46	5 011	0,63	2 864	0,68
PARDUBICKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	20 464	0,28	17 222	0,33	12 254	0,51	8 559	0,65
10 001 – 50 000 obyvatel	15 761	0,23	13 330	0,24	10 509	0,38	5 792	0,63
2 001 – 10 000 obyvatel	13 276	0,30	12 063	0,34	8 728	0,54	4 540	0,49
do 2 000 obyvatel	12 780	0,32	9 751	0,39	6 571	0,60	3 149	0,60
KRAJ VYSOČINA								
nad 50 000 obyvatel	16 739	0,31	15 234	0,26	13 348	0,63	8 276	0,62
10 001 – 50 000 obyvatel	14 644	0,36	12 581	0,27	10 496	0,43	6 892	0,60
2 001 – 10 000 obyvatel	11 861	0,39	9 472	0,41	7 386	0,39	5 446	0,43
do 2 000 obyvatel	9 271	0,32	7 088	0,40	4 559	0,50	2 152	0,48
BRNO								
BRNO 1	33 220	0,40	28 166	0,45	22 564	0,27	16 322	0,51
BRNO 2	32 415	0,35	27 799	0,26	22 450	0,30	15 356	0,50
BRNO 3	26 884	0,27	23 934	0,22	20 818	0,30	13 956	0,69
BRNO 4	28 075	0,28	23 496	0,36	20 819	0,27	17 566	0,56
BRNO 5	29 934	0,27	21 909	0,30	20 689	0,31	15 653	0,56
BRNO 6	30 591	0,35	21 272	0,30	16 504	0,49	12 059	0,41
BRNO 7	25 425	0,29	19 987	0,35	16 168	0,42	10 839	0,59
BRNO 8	19 480	0,25	15 389	0,35	11 103	0,40	6 428	0,52
BRNO 9	18 104	0,26	13 035	0,47	10 501	0,48	6 337	0,50
BRNO 10	25 109	0,21	18 969	0,34	17 366	0,45	11 642	0,53
BRNO 11	26 742	0,25	20 658	0,32	17 401	0,37	11 665	0,43
BRNO 12	17 906	0,25	13 072	0,37	10 028	0,41	6 267	0,53
JIHOMORAVSKÝ KRAJ								
10 001 – 50 000 obyvatel	17 006	0,22	14 073	0,38	11 120	0,31	7 704	0,40
2 001 – 10 000 obyvatel	18 524	0,25	12 073	0,40	8 484	0,58	4 229	0,63
do 2 000 obyvatel	16 036	0,24	9 068	0,44	5 934	0,46	4 063	0,64
OLOMOUCKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	21 363	0,28	17 933	0,23	15 762	0,28	11 981	0,44
10 001 – 50 000 obyvatel	13 757	0,44	11 761	0,25	9 581	0,36	7 207	0,45
2 001 – 10 000 obyvatel	14 163	0,23	9 466	0,29	6 364	0,41	3 706	0,53
do 2 000 obyvatel	18 852	0,25	10 914	0,38	6 317	0,61	4 219	0,49
ZLÍNSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	20 821	0,26	17 201	0,21	15 809	0,28	14 254	0,50
10 001 – 50 000 obyvatel	17 242	0,24	13 092	0,27	11 129	0,37	8 447	0,55
2 001 – 10 000 obyvatel	17 576	0,27	11 929	0,27	8 892	0,45	7 249	0,42
do 2 000 obyvatel	12 825	0,49	9 514	0,46	5 498	0,40	4 586	0,60
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	14 290	0,48	12 739	0,36	9 244	0,34	6 656	0,47
10 001 – 50 000 obyvatel	13 419	0,31	10 843	0,23	7 357	0,36	4 766	0,51
2 001 – 10 000 obyvatel	16 871	0,22	9 198	0,40	5 987	0,43	3 188	0,65
do 2 000 obyvatel	14 562	0,31	8 149	0,53	4 624	0,60	2 102	0,68

Tabulka č. 2

Výčet hodnocených znaků a jejich vah u bytů oceňovaných porovnávacím způsobem

Znak č. n	P o p i s	Váha V_n
1	Trh s byty	10
2	Poloha budovy v obci	9
3	Převládající zástavba v okolí	8
4	Inženýrské sítě	9
5	Doprava	8
6	Obchod a služby	8
7	Školství	5
8	Zdravotnictví	7
9	Kultura, sport, ubytování	5
10	Úřady	3
11	Pracovní možnosti	7
12	Životní prostředí	8
13	Přírodní lokalita	5
14	Změna v zástavbě	2
15	Příslušenství budovy	4
16	Typ stavby	5
17	Obyvatelstvo	6
18	Vybavení bytu	10
19	Orientace ke světovým stranám	8
20	Poloha bytu v domě (podlaží)	7
21	Mimořádné příslušenství bytu	1
22	Posouzení širších vztahů	10
$\sum_{n=1}^{22} v_n$		145

Tabulka č. 3

Charakteristika kvalitativních pásem hodnocených znaků u bytů oceňovaných porovnávacím způsobem

Znak č.	Popis	Kvalitativní pásmo				
		I.	II.	III.	IV.	V.
1	Trh s byty	Poptávka je výrazně nižší než nabídka	Poptávka je nižší než nabídka	Poptávka je s nabídkou v rovnováze	Poptávka je vyšší než nabídka	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka
2	Poloha budovy v obci	Samota, mimo souvisle zast. území obce	Část obce na okraji souvisle zastavěného území nevhodného k bydlení	Části obce vhodné k bydlení v okrajových částech obce	Části obce mimo obchodní centra a preferované sídelní útvary	Preferované sídelní útvary, centra obcí
3	Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	Těžká výroba s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, železnic, letišť, skládky odpadů, lomů, zem. výroby atd.	Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd.	Lehká výroba a služby bez negativních vlivů na okolí a bez zvláštních požadavků na dopravu a skladování	Objekty admin. občanské vybavenosti a služeb bez zázemí bez parků, s omezeným příjezdem atd.	Objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.
4	Inženýrské sítě	Elektropřípojka, voda z místních zdrojů, bez napojení na veřejnou kanalizaci	Elektropřípojka, veřejný vodovod, bez napojení na veřejnou kanalizaci	Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, telefon	Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon	Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize
5	Veřejná doprava v obci	V místě žádná, nutno docházet nad vzdálenost 500 m	Železnice nebo autobus (mimo místní dopravu) do 500 m s méně než dvěma denními spoji	Železnice a autobus (mimo místní dopravu) do 500 m s více než dvěma denními spoji	Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	Železnice, autobus, místní doprava vč. podzemní dráhy do 500 m
6	Obchod a služby v obci, příp. v části obce	Žádný obchod nebo pouze obchod s potravinami	Obchod se smíšeným zbožím	Základní síť obchodů, vybrané služby	Kompletní síť obchodů a základní služby	Kompletní síť obchodů a služeb
7	Školství v obci, případně v části obce	Žádné školy	Základní škola s omezeným počtem tříd	Základní škola	Základní škola, učňovská škola, střední škola	Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd.
8	Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	Žádné vybavení	Praktický lékař, zubní lékař	Zdravotní středisko, lékárna	Poliklinika, zdravotní středisko, lékárna	Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna
9	Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	Žádné zařízení	Kulturní zařízení nebo restaurace	Kulturní zařízení, kino, hřiště, restaurace	Kulturní zařízení, sportovní zařízení, kino, restaurace, kavárna, hotel	Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.
10	Úřady v obci případně v části obce	Žádné v docházkové vzdálenosti	Obecní úřad	Obecní úřad, pošta	Obecní úřad s rozšířenou působností, pošta, banka, policie	Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod.

Znak č.	Popis	Kvalitativní pásmo				
		I.	II.	III.	IV.	V.
11	Pracovní možnosti v obci	Pracovní možnosti mimo místo	Omezené pracovní možnosti v dosahu veřejné dopravy	Omezené pracovní možnosti v místě	Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	Kompletní nabídka pracovních možností v místě
12	Životní prostředí v okolí bytu	Vysoká hluchnost, prašnost a nebezpečné exhalace	Zvýšená hluchnost, prašnost a exhalace	Zvýšená hluchnost a prašnost od dopravy	Běžný hluk a prach od dopravy	Bez poškození ovzduší a bez nadměrné hluchnosti
13	Přírodní lokalita v okolí bytu	Žádný park ani les v okruhu do 3000 m	Les nebo park ve vzdálenosti nad 1000 m	Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m	Význačné přírodní lokality, les nebo park v místě	Chráněná krajinná oblast, městská rezervace, význačné přírodní lokality, sousedství lesa nebo parku
14	Změna v okolní zástavbě	Zhoršující podmínky existence stavby do 5-ti let	Zhoršující podmínky existence stavby nad 5 let	Beze změny	Zlepšující podmínky existence stavby v době delší než 5 let	Zlepšující podmínky existence stavby v době kratší než 5 let
15	Příslušenství budovy	Výrazně snižující cenu bytu (nutné odstranění příslušenství)	Snižující cenu bytu (nevhodné příslušenství – chlévy atd.)	Bez dopadu na cenu bytu	Příslušenství zvyšující cenu bytu	Příslušenství výrazně zvyšující cenu bytu (parkoviště)
16	Typ stavby	Dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	Montovaná nad 10 NP	Montovaná do 10 NP	Zděná	Zděná a ostatní materiálové varianty, zateplené
17	Obyvatelstvo	Konfliktní skupiny v bezprostřed. okolí	Konfliktní skupiny v okolí	Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst)	Průměrná hustota obyvatel (běžná zástavba)	Malá hustota obyvatel (nízká zástavba byt. domy v zeleni)
18	Vybavení bytu	Vytápění lokální na tuhá paliva, elektřina, studená voda a společné příslušenství	Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství	Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina; koupelna, WC podstandardní provedení	Etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektřina; koupelna, WC, standardní provedení	Jako IV., koupelna, WC nadstandardní provedení, zabezpečovací zařízení, krb, vest. skříně
19	Orientace bytu ke světovým stranám	Orientace hlavních místností k SZ, S, SV nebo jen k S	Orientace hlavních místností k Z-S-V nebo jen k V	Orientace hlavních místností, částečně výhodná, částečně nevýhodná	Orientace hlavních místností k V-J-Z nebo jen k Z	Orientace hlavních místností k JV-J-Z
20	Poloha bytu v domě - podlaží	V suterénu	V 1.NP nebo v podlaží vyšším než 4.NP bez výťahu, část do dvora nebo střešní okna	Ve 2.až 4.NP podlaží, bez výťahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna	Ve 2.NP a vyšším, výťah, část. pohled do dvora nebo jen střešní okna	Ve 2.NP a vyšším, výťah, pohled do ulice nebo krajiny, bez střešních oken
21	Mimořádné příslušenství bytu	Přímý vstup (bez předsíně), např. z pavlače	Bez mimořádného příslušenství	Vlastní komora nebo sklep mimo byt	Balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	Terasa, balkon, vlastní komora (sklep) mimo byt, zimní zahrada
22	Posouzení širších vztahů	Velmi problematický byt	Problematický byt	Průměrný byt	Dobrý byt	Výborný byt

Nesplňuje-li hodnocený znak všechna kritéria stanovená pro jednotlivá kvalitativní pásma, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma. Toto zařazení musí být zdůvodněno.

U znaku č. 22 musí být zařazení bytu zdůvodněno vždy.

Při posuzování širších vztahů se hodnotí především umakartové bytové jádro, výhled z okna, nízký počet podlaží, méně bytů na podlaží hlídané parkoviště, nízké provozní náklady apod.