

## 32/1998 Sb. HMP

### VYHLÁŠKA

#### hlavního města Prahy

##### o cenové mapě stavebních pozemků

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 24.9.1998 po projednání s městskými částmi vydat podle [§ 16 odst. 1 zákona ČNR č. 367/1990 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), a v souladu s ustanovením [§ 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhláškou:

#### Čl.1

K ocenění stavebních pozemků<sup>1)</sup> se podle zvláštního zákona<sup>2)</sup> vydává pro území hlavního města Prahy cenová mapa stavebních pozemků.

#### Čl.2

Cenová mapa stavebních pozemků, která obsahuje část grafickou v rozsahu 132 listů zpracovaných na státní mapě odvozené v měřítku 1:5000 a část textovou, je [přílohou](#) této vyhlášky.

#### Čl.3

Cenová mapa stavebních pozemků je k nahlédnutí v Informačním středisku Magistrátu hlavního města Prahy<sup>3)</sup>.

#### Čl.4

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.1.1999.

**RNDr. Jan Koukal, CSc., v. r.**

primátor hl. m. Prahy

**Ing. Petr Švec, v. r.**

náměstek primátora hl. m. Prahy

#### Příl.

### CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ HL. M. PRAHY

Textová část

Hlavní město Praha

duben 1998

#### 1. Úvod

V roce 1994 rozhodla rada Zastupitelstva hl.m. Prahy o pořízení cenové mapy stavebních pozemků na správním území města (dále "cenová mapa"). Od roku 1995 byla cenová mapa kontinuálně zpracovávána způsobem, který je uveden v kapitole "Metodika zpracování cenové mapy". Původní zadání zpracování cenové mapy odpovídalo v té době platné vyhlášce Ministerstva financí ČR č. [393/1991 Sb.](#), o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Metodika zpracování byla upravena tak, aby cenová mapa byla plně v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) (dále jen "zákon o oceňování majetku") a s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. [279/1997 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen "oceňovací vyhláška").

##### 1.1 Vztah cenové mapy k územnímu plánu hl. města Prahy

Od roku 1994 je na území hl. m. Prahy v platnosti "Územní plán hl. m. Prahy - plán využití ploch - stabilizovaná území". Tento plán spolu se změnami a doplňky v podstatě vymezuje dva druhy území: stabilizovaná a nestabilizovaná.

Pro jednotlivé druhy stabilizovaných území je předepsán způsob funkčního využití - tzv. polyfunkční území a monofunkční plochy. Nově stavěné, modernizované nebo rekonstruované stavby a zařízení musí odpovídat charakteristice těchto území a ploch, uvedené v legendě územního plánu.

Pro nestabilizovaná území, tzv. bílá místa, je stanoven zvláštní režim povolování staveb podle povahy jednotlivých území. Členění ploch bylo využito jak při posuzování konkrétních pozemků, tak při vymezení obdobných pozemků ([podle § 10, odst. 3 zákona o oceňování majetku](#)). Mimořádná pozornost byla věnována objektivnímu vymezení skupin pozemků se shodným účelem využití. Při porovnávání obdobných pozemků bylo mimo jiné zohledněno, zda současně využít pozemku je či není v

souladu s platným územním plánem.

## 2. Součástí cenové mapy

Cenovou mapu stavebních pozemků správního území hl. m. Prahy tvoří:

2.1. Státní mapy odvozené (SMO) v měřítku 1 : 5000 s graficky vymezenými plochami a cenami pozemků (dále jen "mapy"). Každý mapový list je označen datem poslední aktualizace.

2.2. Textová část cenové mapy.

Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy, spolu s uvedením rozsahu platnosti.

### 3. Instrukce k využívání cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy

3.1. Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku a při aplikaci cenové mapy se vychází z dikce ustanovení [§ 10 uvedeného zákona](#).

3.2. Cenová mapa platí pro všechny stavební pozemky správního území hlavního města Prahy, které jsou v této mapě graficky vymezeny a u nichž je stanovena jejich cena. Současně platí podmínka, že pozemky, na které se tato cenová mapa vztahuje, jsou vyjmenovány v [§ 9 odst. 1 písm. a\) zákona o oceňování majetku](#).

3.3. V cenové mapě je v každém graficky vymezeném území s oceněnými obdobnými pozemky uvedena skupina dvou čísel, které značí:

cenu v Kč/m<sup>2</sup> pozemku/

interní identifikační kód

Všechny stavební pozemky nacházející se ve vymezených územích, která jsou označena cenou, se oceňují podle této cenové mapy.

3.4. Stavební pozemky, které v grafické části nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení [§ 23 vyhlášky Ministerstva financí č. 279/1997 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

3.5. Pokud se oceňovaný stavební pozemek nachází současně ve dvou a více různých graficky vymezených územích, ocení se podle příslušného ustanovení [§ 23 oceňovací vyhlášky](#).

3.6. Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy a skutečně slouží k provozu drah (např. železničních, tramvajových), dále dálnice a silnice, místní a účelové komunikace, chodníky a parkové cesty, parkoviště a ostatní veřejná prostranství (např. zeleň v zástavbě), plochy letišť a přístavů, popřípadě pozemky k takovým účelům určené (vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením), se neoceňují podle cenové mapy, byť se mohou nacházet v některé ze skupin parcel s vyznačenou cenou, ale jejich cena se zjistí podle ustanovení [§ 23 odst. 8 oceňovací vyhlášky](#), nebo, jde-li o stejný druh pozemků, avšak využívaný k podnikání za úplatu, výjimečně i podle ustanovení [§ 23 odst. 1](#) téže vyhlášky.

3.7. Dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě stavebních pozemků hl. města Prahy vyřizuje odbor informatiky Magistrátu hl. města Prahy, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha1.

## 4. Stručná charakteristika města

Praha je správním, administrativním a kulturním centrem České republiky. Současně tvoří, vzhledem k počtu obyvatel i ekonomickému potenciálu, hospodářské centrum celého státu. Z tohoto pohledu je významná koncentrace kvalifikovaných pracovních sil jak v oblasti podnikové sféry, tak v oblasti vědy, výzkumu a školství.

Praha má 57 městských částí a 112 katastrálních území. V Praze žilo k 31.12.1996 1.204.953 trvale bydlících obyvatel. Ovšem k tomuto počtu je nutno připočítat zhruba 80 tis. lidí, kteří do Prahy dojíždějí většinou do zaměstnání a škol, a dále 110 tis. návštěvníků Prahy.

Praha má významné zastoupení objektů pro administrativu, obchod a dále nemovitosti, které jsou svojí funkcí spojeny se službami cestovnímu ruchu. Dalším specifikem Prahy je její návaznost na tzv. Pražský metropolitní region, který zahrnuje území okresů Praha - východ, Praha - západ, části okresů Benešov, Beroun, Kladno, Kolín, Mělník, Mladá Boleslav, Nymburk a Příbram. Celý Pražský metropolitní region čítá 1,7 mil. obyvatel, z toho na Prahu připadá 1,2 mil. Jako spádové město oblasti je Praha významnou křižovatkou silniční a železniční dopravy a východiskem regionální hromadné dopravy. Město leží na tahu mezinárodních silnic E 55 (dálnice D1), E 65, E 67 (dálnice D11), E 50 (dálnice D5) a E 48. Tato silniční propojení na území Prahy velmi významně ovlivňují atraktivitu pozemků. Stejně jako je Praha silničním uzlem území Čech, je také důležitým železničním uzlem, s Hlavním nádražím prakticky v centru města, a dalšími nádražími, z nichž Masarykovo je umístěno v samém jádru města a celá řada dalších se nachází poblíž lokálních center města.

Věková struktura obyvatelstva hl. m. Prahy:

předproduktivní věk (0 - 14 let)	15,1%
produktivní věk (15 - 59 let muži, 15 - 54 let ženy)	62,0%
poproduktivní věk	22,9%

Celkový vývoj nezaměstnanosti nezaznamenává v Praze ani v celém regionu výraznější výkyvy a pohybuje se hluboko pod celostátním průměrem.

Koncept územního plánu hl. m. Prahy uvádí, že k nejvýznamnějším rozvojovým prostorům města patří Západní

Město, Jihovýchodní Město, Barrandov, Černý Most, Dolní Počernice, Březiněves, Dolní Chabry, Vinoř - Satalice - Třeboradice, Letňany - Kbely, Klánovice, Újezd nad Lesy, Zličín, Radotín, Lipence, Nebušice, Lysolaje, Suchdol, Písnice, Kunratice a další. Podstatná část těchto rozvojových prostorů bude využita pro funkci bydlení.

## 5. Metodika zpracování cenové mapy

### 5.1 Úvod

Cenová mapa postihuje diference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku.

### 5.2 Postup zpracování

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále jen "pozemků") obsažené ve smlouvách.

Při zpracování cenové mapy se vycházelo z rozboru pozemků z hlediska jejich charakteristik a sjednaných cen. Ceny těchto pozemků jsou dále porovnávány s obdobnými pozemky podle [§ 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku](#). V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území města a stavební vybavenosti.

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny a ocení se podle [§ 23 oceňovací vyhlášky](#). V Praze zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Vesměs jde o pozemky s omezenou obchodovatelností. V cenové mapě nejsou tedy oceněny ty pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možno porovnat se zjištěnými cenami porovnatelných pozemků.

### 5.3. Rozborová část

Prvním krokem zpracování cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy bylo vypracování analytického výkresu v hranicích správního území města. Výkres byl vyhotoven ve 132 mapových listech. Do tohoto výkresu byly promítnuty podklady dodané objednatelům cenové mapy.

Jedná se především o následující podklady:

- nejvýznamnější liniové zdroje hluku (podél komunikací nad 65 dB)
- chybějící odkanalizování zastavěného území
- chybějící zásobování vodou z veřejného vodovodu
- vybraná územní rozhodnutí
- stavební uzávěry
- klima (imisi nejzatíženější plochy, tzv. zóna D)
- letecký hluk (plochy nejvíce zatížené leteckým hlukem dle denní hodnoty maximální hladiny hluku)
- skládky (lokality z kategorie IV a V s nebezpečím výskytu nebezpečného odpadu plus neznámého charakteru)
- biokoridory, chráněná území, přírodní parky (podle generelu ÚSES)

Dále byl v rozborových mapách specifikován účel využití jednotlivých skupin pozemků. Takto byly například označeny pozemky zastavěné bytovými nebo rodinnými domy, pozemky sloužící výrobě s bližší specifikací, např. název závodu ap. U rozsáhlejších ploch s objekty komerčního charakteru je rovněž provedena specifikace např. obchod, hotel, administrativa, apod. Obdobně jsou popsány i ostatní druhy využití - např. plochy sloužící školství, zdravotnictví, kultuře, technickému vybavení, apod.

### 5.4. Charakteristiky porovnávaných pozemků

Aby bylo možno vymežit obdobné pozemky za účelem stanovení jejich vzájemné porovnatelnosti, bylo nutné je popsat z hlediska jejich polohy, vybavenosti infrastrukturou a funkce, která je jedním z rozhodujících faktorů při vytváření tržního mikroklimatu v graficky vymezeném území.

Za tímto účelem byly u jednotlivých graficky vymezených obdobných pozemků popsány jejich rozhodující vlastnosti. Tyto vlastnosti jsou převzaty zejména z analytických výkresů, z platného územního plánu, ale i z dalších místních šetření.

Šetřené charakteristiky

Účel využití

Zvláštní důraz byl kladen na přesné vymezení pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Proto byla graficky vyznačená území rozčleněna do menších celků, aby byla postižena homogenita funkčního vymezení skupin pozemků.

Soulad s územním plánem

Sleduje se, zda účel využití plochy je, či není v souladu s funkcí vymezenou v platném územním plánu.

## Poloha

Byla provedena kategorizace polohových tříd v závislosti na účelu využití a umístění v obci (centrum, vnitřní město, okrajová část kompaktního města, území mimo kompaktní město).

## Stavební vybavenost

Zejména posuzováno zavedení kanalizace, vodovodu a elektřiny, případně plynu.

## Omezující faktory

Byly podchyceny okolnosti, které rozhodujícím způsobem limitují využitelnost pozemku, např. stavební uzávěra, inundační území, zhoršené klima, nadměrná hlučnost, přírodní omezení.

## 5.5 Vyjádření cen v posuzovaných územích

Východiskem této kapitoly je znění [§ 10, odst. 2 a 3 zákona o oceňování majetku](#). Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, byly zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v hl. m. Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

Základem bylo porovnání vlastností prodaných pozemků a vlastností pozemků, které byly oceňovány. Údaje o prodaných pozemcích, resp. o skutečně sjednaných cenách dodal zpracovatel cenové mapy Magistrát hl.m. Prahy.

Před konečným oceněním byly z ocenění vyloučeny ceny těch pozemků, které se zřetelně vymykají úrovni převažujících cen u porovnatelných pozemků. Takto bylo zamezeno zkreslení cenových údajů.

Kromě toho byla provedena celková inventura dosažitelných i veřejně známých údajů o prodeji pozemků v Praze a objednateli cenové mapy byl předložen soubor významných pozemků, kde bylo došetřováno, zda k prodeji skutečně došlo a zda nebyly tyto prodeje opomenuty. Šlo o zhruba 60 pozemků, mezi něž patří některé významné parcely v centru města, plochy na kterých se v současnosti realizuje komerční bytová výstavba např. na Petřinách, v Kobylisích nebo na Žižkově, celá řada pozemků pro výstavbu rodinných domků a vil, ale i pozemky určené pro zástavbu s obchodní a administrativní funkcí na Smíchově, na Proseku apod. Dále byla prověřována celá řada pozemků, na kterých byly v poslední době vystavěny čerpací stanice pohonných hmot.

Na základě popsaných srovnání pak bylo provedeno ocenění uvedené v cenové mapě stavebních pozemků. Pro všechny graficky vymezené skupiny parcel, kde byla známa sjednaná cena, jakož i pro všechny obdobné graficky vymezené skupiny parcel je v cenové mapě zapsána jejich cena s doplněním o jednoznačnou identifikaci vymezeného území, která slouží vnitřní potřebě objednatele. V rámci první aktualizace cenové mapy budou z grafické části vypuštěny identifikační údaje skupin parcel, u nichž není uvedena cena.

## 6. Vybrané údaje z katastru nemovitostí

Tato kapitola byla zpracována na základě požadavku Ministerstva financí ČR. Východiskem jsou statistická data získaná na katastrálním úřadě. Jednotlivé údaje jsou přehledně uvedeny v příloze ve formě součtu jednotlivých katastrálních území (celkem 112 k. ú. v Praze).

Základní členění	výměra ha	%	počet parcel	%
Zemědělská půda, lesní půda a vodní plocha	27 484	55	82 134	29
Zastavěná plocha	4 583	9	129 507	45
Ostatní plocha	17 753	36	76 187	26
Praha celkem	49 820	100	287 828	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které se v převážné většině nachází v kategorii tzv. zastavěné plochy. Z tohoto pohledu tyto pozemky tvoří pouhých 9 % (s ostatními plochami 45 %) rozlohy správního území města. Důvodem je zejména velká rozloha intenzivně využívané zemědělské půdy v katastrálních územích venkovských sídel začleněných do správního území města. Na druhé straně, z pohledu počtu parcel, je dominantní podíl parcel klasifikovaných jako zastavěná plocha, která činí 45 % (spolu s parcelami ostatních ploch 71 %). Důvodem je mnohem větší členitost zastavěných ploch a menší průměrná plocha parcel.

V oblasti zastavěných ploch je významný zejména podíl bydlení, který činí z hlediska rozlohy 53 % a z hlediska počtu parcel dokonce 70 % všech zastavěných ploch.

Z tzv. ostatních ploch podléhají ocenění pouze některé plochy. Jsou to především plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Toto vymezení se týká zejména zeleně v zástavbě. Ze struktury ostatních ploch vyplývá, že podíl dálnic, silnic, ostatních komunikací a dopravních ploch a ploch manipulačních představuje 31 % veškerých výměr a 32 % parcel tzv. ostatních ploch. Zbývající část je pak dle katastrální statistiky značně druhově diferencována.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města lokalizováno celkem 7891 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo oceněno 60 % skupin, tj. 4705 skupin. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání. Skutečnost, že k poměrně velkému počtu stavebních pozemků nemohla být přiřazena odpovídající cena, svědčí o dosud ne zcela rozvitém trhu s pozemky.

Následující tabulka poskytuje srovnání mezi celkovými počty zastavěných parcel a jejich strukturou ve městě a diferenciací podle lokalizovaných oceňovaných skupin obdobných stavebních pozemků. Struktura oceňovaných skupin pozemků je mnohem členitější, zde však z důvodu srovnatelnosti se statistikou katastrálních území došlo k záměrné agregaci.

Druh zastavěné plochy	počet parcel	počet skupin pozemků	
		celkem	z toho oceněných
průmyslovými objekty	2 241	778	538
zeměděl. a lesními objekty	1 358	101	7
objekty obč. vybavenosti	18 302	3 053	1 050
z toho garáže v rámci ost. stav. obj.	13 283	x	x
Objekty tech. vybavenosti a dopravy	2 888	58	5
Objekty bydlení	91 215	3 166	2 465
CELKEM	116 004	7 156	4 055

Pozn.:

Do celkového počtu 7891 skupin pozemků nutno dopočíst 735 skupin vedených jako ostatní plocha. Převážně se jedná o pozemky zahrad tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Z těchto skupin pozemků jich bylo 650 oceněno.

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza

Pokud jde o porovnatelnost pozemkového trhu s jinými městy České republiky, z provedené analýzy vyplývá, že celoplošně není možno hlavní město Prahu porovnávat s jiným městem republiky. Je možno porovnávat některé segmenty trhu, zejména pak pozemky určené k výstavbě objektů průmyslového charakteru.

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování cenové mapy zpracovatelé získali informace o 6300 pozemcích prodaných v letech 1994 až 1996. Toto sestavení přehledu, který zahrnoval i doplňující charakteristiky prodejů, umožnilo provést relativně objektivní analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Prahy. Prodeje pozemků v období let 1990 až 1993 nejsou v cenové mapě zohledněny, neboť jde o údaje starší čtyř let a zároveň o údaje odpovídající období nerovnovážného vývoje trhu s nemovitostmi.

Z dosavadních zjištění vyplývá, že trh s nemovitostmi z hlediska nabídky a poptávky v Praze není ovlivňován obdobnými faktory jako trh v stotisícových a větších městech v celé republice. Je možno objektivně konstatovat, že intenzita prodejů vybraných typů pozemků přesahuje rozsah obchodování s pozemky v dalších městech České republiky jako jsou Brno, Olomouc, České Budějovice apod. Toto zjištění se opírá o analyzovaný vzorek prodejů s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby.

Z analýzy trhu pozemků v Praze také vyplývá, že celkový rozvoj města v posledních třech letech postupně nabírá na dynamice, což se projevuje ve zvýšeném rozsahu obchodování s pozemky určenými pro bydlení a pro komerční výstavbu. Velmi významným fenoménem je existence metra, jehož umístění ovlivňuje zájem o pozemky v okolí jeho stanic a existují i další specifika, která nelze sledovat v jiných městech České republiky. Lze se oprávněně domnívat, že v nejbližší budoucnosti bude trh ovlivněn rozvojem ploch určených pro bytovou výstavbu, ale i pro smíšené funkční využití. Jedná se o prostory Jihovýchodního Města, Jihozápadního Města, ale může se jednat i o rozvojové prostory v některých územích současných pražských nádraží apod.

Pokud jde o strukturu prodejů, nejpočetnější skupinou obchodovaných pozemků byly ve sledovaném období zahrady spolu s pozemky určenými pro bydlení a plochy v průmyslových areálech.

### 7.2. Konkrétní rozbor

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení statistického vzorku 6300 prodaných pozemků získaných na území města v letech 1994 až 1996 a uplatněných v cenové mapě. Analyzovány jsou především souvislosti využití a umístění prodávaných pozemků ve vztahu k jejich cenám.

Vliv polohy

Kč/m <sup>2</sup>	

Poloha	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Centrum	20 800	3 100	56 000
Vnitřní město	3 500	680	30 900
Okrajová část kompaktního města	1 900	370	7 930
Území mimo kompaktní město	1 100	100	7 930

Z tohoto pohledu zaujme především výrazná diferenciací cen mezi centrem a ostatním územím města. Z hlediska průměrných cen pak cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně velmi zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků přece jen poskytují. Obdobně lze hodnotit i situaci ve vyhodnocení tzv. minimálních a maximálních cen, kde se všeobecně potvrzuje klesající tendence hodnot od centra směrem k okrajům města. Stručnou poznámku si zaslouží hodnocení maximálních cen uplatněných v cenové mapě. Zde je evidentní relativně menší rozdíl mezi centrem a vnitřním městem. Na druhé straně shodné údaje pro obě kategorie spíše okrajového území vyplývají z cen pozemků pro čerpací stanice pohonných hmot, kde rozhoduje zejména jejich lokální umístění.

#### Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je poměrně silná v oblasti pozemků sloužících k bydlení, kde 84 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. Na jednu skupinu pozemků vymezených k ocenění připadá v průměru 31 parcel zastavěných objekty k bydlení. Při vědomí celkového počtu obytných objektů tento údaj dokladuje, že jednotlivá území byla lokalizována se snahou docílit co nejpřesnějšího vymezení dle účelu využití. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 450 do 8 070 Kč/m<sup>2</sup>. Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 1 940 Kč/m<sup>2</sup> a u činžovních domů 2 320 Kč/m<sup>2</sup>, rozdílnosti v cenách poměrně přesně odráží lokalizační charakteristiky - nejvíce žádaný jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy (RD) v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou - především vodou a kanalizací. V oblasti činžovních domů (ČD) na max. velikost ceny působí zejména ceny dosahované v centru resp. vnitřním městě, kde dominuje vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům.

Tuto skutečnost dokumentuje tabulka průměrných cen pozemků sloužících k bydlení:

Poloha	Průměrná cena Kč/m <sup>2</sup>	
	RD	ČD
Centrum	5 340	9 010
Vnitřní město	3 170	2 600
Okrajová část kompaktního města	2 160	1 460
Území mimo kompaktní město	1 200	870

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty připadá na jednu skupinu obdobných pozemků 2,9 parcel vedených jako zastavěná plocha. Důvodem je značná rozlehlost areálů a jejich poměrně jednoznačná lokalizace. Rovněž v tomto segmentu mohla být oceněna většina, t.j. 69 % skupin pozemků. Při zjištěných prodejkách bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků, neboť průmyslové plochy mají mnohem homogennější charakteristiky. Většina cen osciluje kolem 1 400 Kč/m<sup>2</sup>. Minimální ceny 300 Kč/m<sup>2</sup> jsou spíše výjimkou. Maximální ceny až 5500 Kč/m<sup>2</sup> jsou patrně odůvodněny zájmem o investice do objektů komerčně výnosného charakteru v nynějších výrobních areálech.

Při porovnání s minulými léty se ukazuje vzestup průměrných prodejů pozemků s průmyslovým využitím a relativní růst cen. Situace v prodejkách ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření (většinou v území mimo městské centrum, které je oceněno samostatně) se nachází 184 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 80 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 6 930 Kč/m<sup>2</sup>, cena maximální 48 000 Kč/m<sup>2</sup>, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou. Obdobná situace z hlediska četnosti prodejků je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných zařízení zde průměrná cena dosahuje úrovně 2 400 Kč/m<sup>2</sup>. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však výrazná. U pozemků využitých pro komerční vybavenost se velmi silně projevuje i vliv polohy. Toto dokládá i přehled průměrných cen ploch občanské vybavenosti:

Poloha	Průměrná cena Kč/m <sup>2</sup>	
	Objekty velmi výnosné	Objekty méně výnosné
Centrum	37 190	12 050
Vnitřní město	8 850	3 320
Okrajová část komp. města	4 380	1 910
Území mimo komp. město	3 440	1 330

Zcela specifická je situace v prodeji pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože s těmito pozemky se prakticky neobchoduje, mohlo být v cenové mapě zaznamenáno jen několik prodejů s průměrnou cenou 1 430 Kč/m<sup>2</sup>. V těchto případech je cena určena převážně využitelností pozemku a její výše nezávisí na umístění ani vybavenosti pozemku.

V cenové mapě je přihlédnuto i k využití pozemků pro lokální centra resp. pro smíšené využití komerční vybavenosti a bydlení na hlavních obchodních třídách. U těchto ploch dosahuje průměrná cena hodnoty 4 910 Kč/m<sup>2</sup>. Rozptýl cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 5 230 Kč/m<sup>2</sup>, v okrajové části kompaktního města 1 850 Kč/m<sup>2</sup> a v území mimo kompaktní město 1 380 Kč/m<sup>2</sup>.

Samostatně byl posuzován trh s pozemky v městském jádru. U objektů, které lze alespoň částečně využít ke komerčním účelům se relevantní ceny pohybují od 20 000 do 55 000 Kč/m<sup>2</sup>. Příčiny rozdílů spočívají zejména v poloze, velikosti a dostupnosti těchto pozemků - často rozhoduje blízkost k atraktivním nákupním místům nebo naopak relativní odlehlost. Průměrná cena zde činí 29 600 Kč/m<sup>2</sup>.

Četnost prodejů pozemků v městském jádru je ovlivněna především stabilizovanou funkční strukturou území s nedostatkem volných stavebních ploch. Navíc některé pozemky v území městského jádra jsou dlouhodobě pronajímány nebo tvoří nepeněžitý vklad do obchodních společností. Z hlediska konkrétních cen pozemků stojí za zmínku veřejně známý prodej pozemku na náměstí Republiky v Praze 1, který odkoupila od města Hypobanka a jehož cena mnohonásobně převyšuje ostatní sjednané ceny v lokalitě. Proto k této ceně nebylo přihlíženo jako k ceně obvyklé.

#### Seznam katastrálních území hl. města Prahy

### 8. Příloha

#### A/ přehled údajů z evidence katastru nemovitostí

Druh pozemku	Využití	Počet parcel	Výměra (ha)
2-8 Zemědělská půda		77 661	21 550,5329
10 Lesní půda		2 622	4 867,2864
11 Vodní plochy		1 851	1 065,8139
2-11 Celkem: Zemědělská půda, lesní půda a vodní plochy		82 134	27 483,6332
13 Zastavěná plocha	13/10*		
	Průmyslový objekt	2 241	360,9160
13 Zastavěná plocha	13/20*		
	Zemědělská usedlost	38	9,9295
13 Zastavěná plocha	13/21*		
	Zemědělská hosp. budova	1 313	66,6377
13 Zastavěná plocha	13/30*		
	Objekt dopravy	553	68,4582
13 Zastavěná plocha	13/40*		
	Objekt k bydlení	91 215	2 430,8096
13 Zastavěná plocha	13/50* Objekt lesního hospodářství	7	0,1455
13 Zastavěná plocha	13/60* Objekt občanské vybavenosti	5 019	512,5216
13 Zastavěná plocha	13/700* Objekt technické vybavenosti	2 335	90,1010
13 Zastavěná plocha	13/90* Ostatní stavební objekty	26 290	1 014,5050
	z toho garáže	13 283	69,9806
13 Zastavěná plocha	13/0**		
	Neznámé využití	496	28,9925
13 Celkem: ZASTAVĚNÁ PLOCHA		129 507	4 583,0166
14 Ostatní plocha	30 Dráhy	617	737,5731
14 Ostatní plocha	31 Dálnice	104	160,9454
14 Ostatní plocha	32 Silnice	1 281	850,6837
14 Ostatní plocha	33 Ostatní komunikace	22 675	3 649,1419
14 Ostatní plocha	36 Ostatní dopravní plocha	363	848,2975
14 Ostatní plocha	40 Zeleň v zástavbě	8 305	895,7564
14 Ostatní plocha	41 Ostatní zeleň	6 706	1 599,8830
14 Ostatní plocha	50 Hřiště-stadion	1 045	545,2950
14 Ostatní plocha	51 Koupaliště	139	28,5980
14 Ostatní plocha	52 Ostatní sportoviště	145	104,7496
14 Ostatní plocha	53 Rekreační ubyt. plocha	61	29,7409
14 Ostatní plocha	54 Soukr. rekr. plocha	3	1,7594
14 Ostatní plocha	60 Hřbitov	171	154,7144

14 Ostatní plocha	61 Kultura	7	1,9339
14 Ostatní plocha	70 Manipulační plocha	3 669	1 484,1256
14 Ostatní plocha	71 Těžba surovin	341	347,6747
14 Ostatní plocha	73 Skládka	6	20,5311
14 Ostatní plocha	90 Jiná plocha	12 299	2 880,2166
14 Ostatní plocha	91 Staveniště	14 617	2 753,8172
14 Ostatní plocha	92 Neplodná půda	2 577	506,0963
14 Ostatní plocha	14/*** Neznámé využití	1 056	151,5585
14 Celkem: OSTATNÍ PLOCHA		76 187	17 753,0922
CELKEM PRAHA		287 828	49 819,7420
Domy s čísly popisnými		86 838	
Stavby s čísly evidenčními		4 709	
Listy vlastnictví		98 301	

**B/ Seznam katastrálních území hl. města Prahy**

Benice

Běchovice

Břevnov

Březiněves

Bohnice

Braník

Bubeneč

Čakovice

Černý Most

Čimice

Ďáblice

Dejvice

Dolní Chabry

Dolní Měcholupy

Dolní Počernice

Dubeč

Háje

Hájek

Hloubětín

Hlubočepy



Hodkovičky

Holešovice

Holyně

Horní Měcholupy

Horní Počernice

Hostavice

Hostivař

Hradčany

Hrdlořezy

Chodov

Cholupice

Jinonice

Josefov

Kamýk

Karlín

Kbely

Klánovice

Kobylisy

Křeslice

Koloděje

Kolovraty

Komořany

Košíře

Královice

Krč

Kunratice

Kyje

Lahovice

Letňany

Lhotka

Libeň

Liboc

Libuš

Lipany

Lipence

Lochkov

Lysolaje

Malá Chuchle

Malá Strana

Malešice

Michle

Miškovice

Modřany

Motol

Nebušice

Nedvězí

Nové Město

Nusle

Petrovice

Písnice

Pitkovice

Podolí

Přední Kopanina

Prosek

Radlice

Radotín

Ruzyně

Řeporyje

Řepy

Satalice

Sedlec

Slivenec

Smíchov

Sobín

Staré Město

Stodůlky

Střešovice

Střížkov

Strašnice

Suchdol

Šeberov

Štěrboholy

Třebonice

Třeboradice

Točná

Troja

Uhřetěves

Újezd nad Lesy

Újezd

Veleslavín

Velká Chuchle

Vinohrady

Vinoř

Vokovice

Vršovice

Vyšehrad

Vysočany

Záběhlice

Zadní Kopanina

Zbraslav

Zličín

Žižkov

---

1) [§ 9 odst. 1 písm. a\) zákona č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2) [§ 10 zákona č. 151/1997 Sb.](#)

3) Mariánské nám. 2, Praha 1.