

1.

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA,

kteřou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 20. 1. 2011 vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhlášku:

Čl. I

Vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. 39/1999 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 30/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 31/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2004 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 27/2005 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2006 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2007 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2008 Sb. hl. m. Prahy a obecně závazné vyhlášky č. 21/2009 Sb. hl. m. Prahy, se mění takto:

Příloha zní:

**„CENOVÁ MAPA
STAVEBNÍCH POZEMKŮ
NA ÚZEMÍ
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

1. Úvod

Cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy (dále jen „cenová mapa“) je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Aktualizovaná cenová mapa navazuje na cenovou mapu vydanou obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 21/2009 Sb. hl. m. Prahy, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1. ledna 2010.

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s oceňovací vyhláškou byly do cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné podle § 10 odst. 2 a 3 zákona o oceňování majetku. Dále došlo k aktualizaci skupin stavebních parcel v souvislosti se změnami účelu jejich využití i stavební vybavenosti. V návaznosti na tyto skutečnosti byla aktualizována i textová část cenové mapy.

2. Součástí cenové mapy

2.1 Cenovou mapu tvoří:

2.1.1 Grafická část, která obsahuje 132 mapových listů v měřítku 1:5000 a schéma kladu listů;

2.1.2 Textová část.

2.2 Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy.

3. Instrukce k využívání cenové mapy

3.1 Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky.

3.2 V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje:

cenu v Kč/m².

Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v bodu 3.5.

3.3 Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, nebo nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek, ocení se podle § 27 oceňovací vyhlášky.

3.4 Stavební pozemky, které jsou v cenové mapě v oceněné skupině parcel, ale jejichž část je začleněna do skupiny parcel neoceněných nebo s jinou cenou, se ocení podle § 28 oceňovací vyhlášky.

3.5 Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí komunikace (dále jen „komunikace“), jakož i pozemky k uvedeným účelům již užívané nebo teprve určené rozhodnutím o umístění stavby, stavebním povolením nebo regulačním plánem a přitom platí, že tyto pozemky slouží veřejně provozované komunikaci nebo jsou ke stejnému účelu určeny podle stavebního zákona, se podle cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle § 28 odst. 7 písm. a) oceňovací vyhlášky, pokud se nejedná o pozemky uvedené v bodu 3.6.

3.6 Jsou-li pozemky uvedené v bodu 3.5 komunikací veřejnosti nepřístupné nebo přístupné omezeně, popřípadě jsou-li v uzavřeném areálu nebo v souboru nemovitostí s komerční využitelností, zejména jde-li o parkoviště užívané s prodejnou, obchodním domem, hotelem, restaurací a jím obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, včetně parkovacích a obslužných ploch, oceňují se podle cenové mapy.

3.7 V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 odst. 1 písm. a) zákona o oceňování majetku) s jeho skutečným stavem se postupuje podle § 27 odst. 4 oceňovací vyhlášky.

- 3.8** Cenová mapa je bezplatně přístupná veřejnosti v pracovní době v přízemí Magistrátu hlavního města Prahy na Mariánském nám. 2 v Praze 1 – Starém Městě.
- 3.9** Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hlavního města Prahy na Nám. Franze Kafky 1 v Praze 1 – Starém Městě.

4. Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi

4.1. Všeobecná analýza

Z provedené analýzy realitního trhu vyplývá, že trh s nemovitostmi v hlavním městě Praze je trhem specifickým, který se v rozhodujících segmentech – bydlení, kancelářské, obchodní plochy i plochy pro skladování a logistiku – liší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky. Hlavní město Praha nemá ani v jednom segmentu realitního trhu srovnání s žádným jiným městem České republiky. Naopak dynamikou růstu cen pozemků se hlavní město Praha v minulých obdobích odlišovalo cenovými rozdíly od ostatních měst České republiky. Důsledkem tohoto vývoje jsou cenové hladiny pozemků výrazně převyšující ostatní města České republiky.

Území hlavního města Prahy s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch je v naprosté většině vybaveno infrastrukturou, tj. je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Jednotlivé části hlavního města Prahy jsou plně napojeny na komunikační síť. Specifikem hlavního města Prahy je existence tří tras metra, které propojují centrum s významnými koncentracemi bydlení v hlavním městě Praze. Skupiny obdobných pozemků jsou zdokumentovány i z hlediska této vybavenosti a při ocenění je na míru vybavenosti brán zřetel.

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 35 500 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2009. K těmto údajům přibylo dalších 2 500 prodejů v letech 2009 až 2010. Toto sestavení přehledu, který zahrnuje i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje postupně provést objektivnější analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území hlavního města Prahy. Rovněž údaje o prodejích pozemků z druhé poloviny 90. let byly postupně nahrazeny novějšími údaji.

V dalším textu je věnována pozornost cenám pozemků podle účelu jejich využití s komentářem s ohledem na místní trh s nemovitostmi.

Pozemky pro využití rezidenčních funkcí

Trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu se v posledních letech vyvíjel velmi dynamicky a ceny pozemků trvale rostly. Vzdávající poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách, kde bylo možno v krátkém čase a relativně bez rizik (změna územního plánu, realizace vyvolaných investic apod.) provádět výstavbu bytových či rodinných domů, znamenala výrazný růst cen pozemků. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání nabídky a poptávky (v oblasti trhu s novými bytovými projekty). V současnosti lze s jistotou hovořit o převisu poptávky po pozemcích nad nabídkou, která je aktuálně k na trhu k dispozici. Ceny pozemků nejen, že neustále, i když mírně, rostly, ale byla identifikována rozsáhlá skupina prodejů pozemků, která byla realizována s očekáváním na jejich zhodnocení vlivem změn funkčního využití v Územním plánu hlavního města Prahy (dále jen „územní plán“). Konkrétně

se jedná o pozemky, které jsou vedeny v územním plánu jako zeleň nebo zemědělská půda. V současnosti i přes problémy celé ekonomiky, pokles počtu výstavby zahajovaných bytů i rodinných domů, pokles počtu poskytnutých hypoték a dalších indikátorů vývoje realitního trhu, ceny pozemků pro rezidenční účely rostou. Nutno připomenout, že rostou prakticky celoplošně na celém území hlavního města Prahy a v některých atraktivních lokalitách na krajích hlavního města Prahy dokonce ceny pozemků vhodných pro nízkopodlažní výstavbu začínají převyšovat historicky tradiční cenové špičky hlavního města Prahy jako je Hanspaulka, Ořechovka či Barrandov.

Skutečností je, že investice do pozemků ve sledovaném období, pokud jde o jejich počet, byly provedeny ve srovnatelném rozsahu jako v roce předchozím. Uvedené zjištění se opírá o konkrétně analyzovaný vzorek prodeje s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby. Přestože v hlavním městě Praze se největší počet prodeje pozemků určených pro bytovou výstavbu koncentruje mimo centrální části města, konkrétně do lokalit jako jsou Barrandov, Hostivař, Chodov, Modřany, Pitkovice, Koloděje, Zličín, oblast tzv. Západního města, ale též Písnice, Dubeč, Lipence apod. Celkově méně prodeje je tradičně na severu hlavního města Prahy oproti jižní, západní, ale i východní části města.

I nadále platí, že zatím se ve větší míře nestaví v rozvojových lokalitách s velkým potenciálem zejména pro bydlení a další komerční využití, a to např. pro lokality Běchovice, Bubny, nádražní prostory v lokalitách Smíchov a tzv. nákladového nádraží Žižkova. Ve zmíněných lokalitách se již připravují rozvojové projekty a v dalších letech je možno očekávat jejich vliv na celkovou nabídku pozemků určených k zástavbě. V současnosti stojí tyto lokality vzhledem k jejich investiční náročnosti a nízké poptávce na trhu zcela mimo možnost realizovat jejich přípravu a rozvoj v následujících letech. Taktéž začínající výstavba ve velkém rozvojovém území Vysočany – Hloubětín či v prostoru vltavského meandru v Holešovicích a v prostoru Manin bude mít v budoucnu jistě vliv na pozemkový trh v hlavním městě Praze. Poptávka po těchto projektech však v současnosti na trhu není. Naopak v nejbližší budoucnosti lze očekávat silnou poptávku po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, u kterých v hlavním městě Praze bez ohledu na stávající stav ekonomiky poptávka převyšuje nabídku, a počet lokalit, které by byly schopny uspokojit zájem kupujících, je stále omezený. Situaci zcela jistě zásadním způsobem ovlivní nově připravovaný územní plán, který by mohl uvolnit některé další pozemky pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu. Poptávka se navíc začíná přesouvat ze satelitních lokalit spádového území ve Středočeském kraji zpět na území hlavního města Prahy, což vysvětluje ceny těchto pozemků i v okrajových částech města. Příkladem mohou být již výše zmíněná Písnice, Pitkovice, Koloděje či tzv. Jihozápadní město.

Pozemky pro využití komerčních funkcí – kanceláře, hotely

Z hlediska pozemkového trhu v hlavním městě Praze aktuálně platí pro tento segment podobné závěry jako pro pozemky rezidenčního využití. Přesto oproti předchozím letům nebyly ve sledovaném vzorku kupních cen zjištěny rozsáhlejší transakce s pozemky s využitím pro komerční funkci. Je evidentní, že po hypotéčním propadu rezidenčních staveb trh dospěl ke stagnaci výstavby komerčních staveb, což dokládá i množství nepronajatých kancelářských ploch jak v novostavbách, tak i ve starších kancelářských budovách. Spolu s výrazně tvrdšími podmínkami bank pro úvěrování komerční výstavby a faktické neposkytování úvěrů pro spekulativní nákupy pozemků se obchodování s těmito pozemky významně snížilo. Prodeje se tak soustřeďují na jednotlivé pozemky pro menší novostavby či dostavby stávajících objektů. Tento stav lze podle publikovaných analýz očekávat i v následujícím období, neboť v jednotlivých

kancelářských budovách se postupně snižuje jejich obsazenost a nové investice jsou realizovány výhradně pro předem známé nájemce, zatímco ještě před několika lety převládal trend spekulativní výstavby. Prodeje pozemků pro výstavbu hotelů nebyly v posledním roce zjištěny.

Pozemky pro využití komerčních funkcí – obchodní zařízení

Tato část realitního trhu v minulosti vykazovala trvale stabilní vývoj, zatímco v současnosti je předmětem výstavby pouze projekt Galerie Harfa v Praze 9 a ostatní projekty velikosti nad 15 000 m² obchodních ploch čekají na realizaci, přičemž v minulosti bylo každoročně v hlavním městě Praze otevíráno několik velkoplošných obchodních center a mnoho supermarketů či diskontů nebo prodejen typu „do it yourself“ o velikosti 1 000-1 500 m² obchodních ploch. Prodeje pozemků pro výstavbu velkých obchodních center nebyly v posledním roce zjištěny.

Pozemky pro využití industriální a skladové

Masivní příliv přímých zahraničních investic a realizace projektů průmyslové výstavby tzv. na zelené louce hlavní město Prahu trvale míjí a směřuje do jiných částí České republiky, a to bez ohledu na ekonomickou situaci. Výjimkou je oblast Horních Počernic – lokalita výstavby VGP Parku – a dále oblast Malešic, kde byly v minulém období v podstatě jediné významnější pozemkové transakce v tomto tržním segmentu. Důvody jsou stále jak v oblasti realitní, hlavní město Praha nenabízí investorům investičně připravené pozemky ani samostatně, ani v tzv. průmyslových zónách, tak i v oblasti nabídky pracovních sil hlavní město Praha zaostává. V rámci hlavního města Prahy je samozřejmě potenciál dalších území, která připadají pro rozvoj výstavby tohoto typu v úvahu, ale tyto plochy na svůj rozvoj stále čekají a nejbližší budou pravděpodobně obchodovány a rozvíjeny pozemky v okolí budovaného městského okruhu nebo při rychlostní komunikaci R6 v okolí Letiště Praha.

V posledních třech letech jsou stále častější změny využití původně výrobních pozemků. V řadě areálů byl uskutečněn nákup pozemků pro budoucí výstavbu komerčních nemovitostí, a dokonce i bytových polyfunkčních domů. Typickým příkladem jsou některé bývalé výrobní areály ve Vysočanech, pozemky v Michli, Holešovicích nebo v Malešicích, resp. ve Štěrboholích.

Mezi obecné závěry, které vyplývají z analýzy vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- stagnující až resp. velmi mírně rostoucí hladina průměrných cen u pozemků s komerčním využitím,
- výraznější nárůst cen pozemků určených pro výstavbu rodinných domů zejména v prolukách rezidenčních lokalit, často ze spekulativních důvodů;
- zpomalení tempa růstu cen pozemků pro výstavbu bytových domů,
- poměrně stabilní je struktura prodejů, opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami.

4.2. Konkrétní rozbor – území mimo centrum

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 2 500 prodaných pozemků získaných na území hlavního města Prahy v letech 2009 až 2010. Oproti minulému období byl zaznamenán mírný pokles prodejů pozemků, přesto dochází k neustálému postupnému zpřesňování cenových údajů v cenové mapě.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území hlavního města Prahy (mimo centrum) lokalizováno celkem 9 117 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění

provedeno v 69 %, tj. 6 277, skupinách. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku nebo došlo k ocenění na základě porovnání.

V poslední aktualizaci nově přibylo 68 skupin pozemků. Toto bylo vyvoláno jednak územními změnami – vydanými územními rozhodnutími – a dále i skutečností, že pokračoval trend zpřesňování a zmenšování oceňovaných skupin pozemků. Současně došlo ke zrušení 20 skupin z důvodů vyloučení některých nestavebních pozemků nebo vlivem sloučení s jinými skupinami.

Analyzovány jsou především souvislosti využití a umístění prodávaných pozemků ve vztahu k jejich cenám.

Vliv polohy (údaje v Kč/m²)

	průměrná cena	minimální cena	maximální cena
Vnitřní město	6 644	500	46 850
Okrajová část kompaktního města	4 289	400	10 630
Území mimo kompaktní město	3 190	170	9 030
Hlavní město Praha celkem	4 388	170	46 850

Nově oceněno, resp. přeceněno, bylo 19 % skupin pozemků, což je o 7 % více než loni. Loni i letos došlo k nárůstu průměrné ceny o 4 %. Nárůst průměrných cen je téměř totožný pro všechny kategorie polohy. Příčinou cenových nárůstů je zejména nedostatek nabídky zainvestovaných pozemků využitelných pro lukrativní komerční stavby. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům hlavního města Prahy. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků poskytují.

Rozbor podle účelu využití

Transparentnost trhu je nejvýraznější v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 93 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 500 u rodinných, resp. 920 u bytových, domů do 15 410 Kč/m², resp. 26 630, Kč/m². Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 4 520 Kč/m² a u bytových domů 5 650 Kč/m². Specifickým segmentem trhu jsou pozemky s bytovými domy, obvykle v ulicích vnitřního města, kde v parteru se uplatní komerční prostory.

Meziroční nárůst cen pozemků je nejvýraznější u rodinných domů ve vnitřním městě – 8 % při průměrné ceně 6 680 Kč/m². U bytových domů je nejvyšší meziroční nárůst rovněž ve vnitřním městě – 5 % při průměrné ceně 6 450 Kč/m². U bytových domů pak nárůst cen pozemků činí okolo 3 % v okrajové části kompaktního města (průměr 4 980 Kč/m²) a v území mimo kompaktní město 2 % (průměr 3 610 Kč/m²). V oblasti rodinných domů je v území okrajové části kompaktního města nárůst cen 7 % při průměrné ceně 5 040 Kč/m² a nejmenší růst je zaznamenán v území mimo kompaktní město – 4 % při průměrné ceně 3 580 Kč/m².

Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádány jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. V oblasti bytových domů na maximální velikost ceny ve vnitřním městě působí vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům. Zatímco ještě předloni činil celkový nárůst cen u pozemků pro bydlení 12 %, loni pak u bytových domů 5 % a rodinných domů necelá 3 %, nejnovější tendence prokazuje opět nárůst – byť mírný u rodinných domů o 5,6 %, naopak u bytových domů jen 3,6 %. Tyto ukazatele nepřímo hovoří o stagnaci cen vlivem menší poptávky po pozemcích

pro bytové domy v developerských projektech, a naopak o větší poptávce po pozemcích pro rodinné domy.

V posledních několika letech jsou samostatně sledovány i pozemky s převážně panelovými bytovými domy v sídlištích. Je vyčleněno celkem 365 skupin těchto pozemků, kde oceněno bylo 99 %. Průměrná cena zde činí 2 920 Kč/m². Již několik let pokračuje stabilní, velmi mírné tempo nárůstu cen těchto pozemků, které se pomalu vyrovnávají s cenami pozemků zastavěnými ostatními bytovými domy. Z hlediska polohy se průměrné ceny pohybují v rozmezí od 2 330 Kč/m² v periferních oblastech s obtížnou dostupností do 3 520 Kč/m² ve vnitřním městě, kde však jednotlivé lokality dosahují výrazně vyšších cen.

Situace v prodeji ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 372 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno u 87 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 9 200 Kč/m², tj. nedochází oproti loňskému roku k navýšení ceny. Cena maximální je stále 46 850 Kč/m² ve vnitřním městě, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou.

Průměrné ceny ve vnitřním městě jsou již druhým rokem přibližně dvojnásobné (12 230 Kč/m²) oproti cenám na dalším území hlavního města Prahy (5 750 Kč/m²). Zde již není patrný rozdíl v konkrétní lokalizaci, spíše se uplatňuje diferencovaný vliv pro různé druhy objektů, např. nákupní centra u konečných stanic metra, logistické areály u dálnice apod. Pozemky v centru hlavního města Prahy s vyšší cenovou hladinou jsou vyhodnoceny samostatně.

Obdobná situace z hlediska četnosti prodejů je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Oceněno bylo 65 % skupin. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 4 320 Kč/m². Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná.

Loni u těchto pozemků došlo jen k 1 % nárůstu průměrné ceny, nyní není zaznamenán nárůst. Průměrná cena je nejvyšší ve vnitřním městě 5 390 Kč/m². Průměrné ceny v okrajových částech kompaktního města a v území mimo kompaktní město se již tolik neliší – 3 870 Kč/m², resp. 3 140 Kč/m². V případě menších méně výnosných komerčních staveb je cena v závislosti zejména na spádové koncentraci obyvatel a zákazníků v nejbližším okolí. Současně se ceny v tomto segmentu zřetelně přibližují k cenám pozemků pro bytové domy a pokračuje tak cenová unifikace.

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty mohla být opět oceněna většina, tj. 70 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodeji bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Průměrná cena je nyní 2 780 Kč/m². Z hlediska polohy není výrazného rozdílu v cenových hladinách. Na růst cen měla v předchozích letech vliv zejména situace, kdy docházelo ve velkém měřítku k nákupu pozemků, které byly transformovány na jinou komerční funkci. V posledních dvou letech je nárůst cen velmi malý, letos jen 1 %.

Zcela specifická zůstává situace v prodeji pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, bylo v cenové mapě zaznamenáno málo nových prodejů a oceněno zůstává jen 8 % skupin pozemků. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok činí 2 480 Kč/m², takže zahájený trend postupného navyšování cen je velmi nízký – okolo 1 %.

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 je průměrná cena 5 930 Kč/m². Rozptyl průměrných cen je opět ovlivněn polohou – ve vnitřním městě 7 160 Kč/m², v okrajových částech kompaktního města 4 740 Kč/m² a v území mimo kompaktní město 3 590 Kč/m². Loni byl nárůst průměrných cen 4 %, nyní je 3,5 %.

V cenové mapě jsou evidovány i charakteristiky oceňovaných skupin pozemků. Proto je zde uváděna základní informace o vybavenosti území technickou infrastrukturou, tj. kanalizací, vodovodem a elektrickou energií:

	Počet skupin	Podíl v %
vybaveno kanalizací, vodovodem, elektřinou	8 364	91,7
vybaveno jen elektřinou	177	1,9
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	538	5,9
nevybaveno, ostatní případy	38	0,4
celkem	9 117	100,0

Nevybavené pozemky jsou tvořeny převážně zahradami v zahradních koloniích. U pozemků, které jsou vybaveny pouze elektřinou, se rovněž jedná o zahrady a zčásti o zemědělské areály. U pozemků, kde chybí buď vodovod nebo kanalizace, jsou zastoupeny s výjimkou bytových domů poměrně rovnoměrně všechny funkce.

Pozemky se sníženou vybaveností jsou až na výjimky umístěny v periferních plochách mimo kompaktní město.

4.3 Konkrétní rozbor – území centra

Katastrální území Nové Město, Staré Město, Hradčany, Josefov, Malá Strana bylo rozděleno do 799 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 519, tj. 65 %, oceněno. Ocenění je provedeno na základě prodeje zjištěného přímo v oceňovaném území nebo porovnáním s obdobným územím.

Již v aktualizaci cenové mapy v roce 2009 došlo k rozšíření skupin obdobných parcel a oceňování se tak provádí v plošně větším rozsahu. Východiskem bylo zpracování podrobné typologie parcel zejména se zaměřením na zástavbu objekty bytového, komerčního či smíšeného využití. Ve svém výsledku je nyní oceněna plocha o 40 % větší, než byla před dvěma lety.

Následující tabulka udává základní statistické výsledky ocenění centra města. Týká se pouze pozemků oceněných s využitím zjištěného prodeje nebo jim obdobných oceněných pozemků.

Ocenění centra (údaje v Kč/m²)

Charakteristika	Minimální cena	Maximální cena	Průměrná cena
A1	52 220	56 170	55 484
A2	19 760	70 310	39 862
A3	19 760	48 050	29 425
Komerční využití	8 330	56 010	28 710
Ostatní využití	9 680	52 220	22 447
Celkem centrum	8 330	70 310	33 979

Písmenem A jsou označeny smíšené bloky centrální části města, které jsou dále odlišeny polohou:

- A1 nejatraktivnější část centra, např. Václavské nám., Staroměstské nám., Na Příkopě
- A2 území vysoké atraktivity, např. Mostecká, Betlémské nám., Lazarská
- A3 zbývající část centra, např. Valdštejnská, Bartolomějská, Dlouhá.

5. Předpoklad další doby účinnosti

Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v hlavním městě Praze se předpokládá, že koncem roku 2011 bude obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy vydaná nová cenová mapa, doplněná o nové ceny stavebních pozemků.

6. Použitý mapový podklad

Podkladem je katastrální mapa na území hlavního města Prahy upravená Útvarem rozvoje hlavního města Prahy, data jsou ve formátu ESRI shapefile.

Mapa obsahuje vrstvy:

- hranice parcel
- vnitřní kresba
- doplňková kresba
- hranice katastrálních území
- názvy katastrálních území a městských částí
- názvy ulic a náměstí

U většiny katastrálních území je základem datový podklad z roku 2003 aktualizovaný v dalších letech. V některých případech mapový podklad obsahuje údaje, které nejsou v souladu se skutečným stavem. Jedná se zejména o vymezení hranic parcel a polohopis objektů. Případný nesoulad se nejčastěji zjistí při konkrétním oceňování jednotlivých pozemků. Postup řešení je specifikován v kapitole 3.

7. Komentář ke zdrojům cen a výsledky jejich rozboru

V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejkách pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu Praha-město a byly rovněž doplněny údaji o prodejkách pozemků z vlastnictví hlavního města Prahy. Tímto způsobem byla v reálném čase rozšířena množina sjednaných cen, které byly uplatněny při aktualizaci ocenění.

Mezi základní údaje v databázi cen patří:

- katastrální území
- číslo a podlomení parcely
- prodaný díl
- výměra
- datum vkladu
- druh pozemku
- cena celkem a v Kč/m².

Celkem bylo zjištěno 13 802 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vybráno celkem 2 457 prodejů. Průměrná cena činí 4 355 Kč/m².

Průměrná cena podle druhu využití pozemku v Kč/m²

Druh využití	
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr, manipulační plocha	5 335
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště, hřbitov	3 556
Komunikace, silnice, dálnice, dráha	3 247
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	3 323
Orná půda, les	2 600

Vzorek získaných prodejů byl pro využití v rámci aktualizace cenové mapy dostatečně reprezentativní a rozsáhlý.

Aktualizovaná cenová mapa tedy věrohodně zohledňuje tržní trendy v oblasti cen pozemků na území hlavního města Prahy za poslední rok.

Další rozbor vymezení vlivu zjištěných cen na ocenění v aktualizované cenové mapě je obsažen v kapitole 4.

8. Popis postupu zpracování

8.1 Úvod

Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků v městských částech a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku a s oceňovací vyhláškou.

8.2 Postup zpracování

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků obsažené v kupních smlouvách.

Při zpracování cenové mapy se vycházelo z rozboru stavebních pozemků z hlediska jejich charakteristik a sjednaných cen. Ceny těchto stavebních pozemků jsou dále porovnávány s cenami obdobných pozemků podle § 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Stavební pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území hlavního města Prahy a stavební vybavenosti.

Takto vymezené stavební pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Stavební pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny a ocení se podle kapitoly 3. V hlavním městě Praze zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Vesměs jde o pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možno ocenit na základě zjištěných cen obdobných porovnatelných pozemků.

8.3 Vyjádření cen v posuzovaných územích

Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků v období aktualizace cenové mapy, byly zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v hlavním městě Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

Při ocenění nebyly využity ceny těch pozemků, které nespĺňují kritérium pro ceny obvyklé podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Takto bylo zamezeno zkreslení cenových údajů.

Na základě popsaných činností pak byla provedena aktualizace ocenění v cenové mapě. Pro všechny graficky vymezené skupiny parcel, kde byla použita sjednaná cena, jakož i pro všechny obdobné graficky vymezené oceněné skupiny parcel, je v cenové mapě zapsána jejich cena.

Seznam katastrálních území hlavního města Prahy

Benice	Kobylisy	Radotín
Běchovice	Křeslice	Ruzyně
Břevnov	Koloděje	Řeporyje
Březiněves	Kolovraty	Řepy
Bohnice	Komořany	Satalice
Braník	Košíře	Sedlec
Bubeneč	Královice	Slivenec
Čakovice	Krč	Smíchov
Černý Most	Kunratice	Sobín
Čimice	Kyje	Staré Město
Ďáblice	Lahovice	Stodůlky
Dejvice	Letňany	Střešovice
Dolní Chabry	Lhotka	Střížkov
Dolní Měcholupy	Libeň	Strašnice
Dolní Počernice	Liboc	Suchdol
Dubeč	Libuš	Šeberov
Háje	Lipany	Štěrboholy
Hájek	Lipence	Třebonice
Hloubětín	Lochkov	Třeboradice
Hlubočepy	Lysolaje	Točná
Hodkovičky	Malá Chuchle	Trója
Holešovice	Malá Strana	Uhřetěves
Holyně	Malešice	Újezd nad Lesy
Horní Měcholupy	Michle	Újezd
Horní Počernice	Miškovice	Veleslavín
Hostavice	Modřany	Velká Chuchle
Hostivař	Motol	Vinohrady
Hradčany	Nebošice	Vinoř
Hrdlořezy	Nedvězí	Vokovice
Chodov	Nové Město	Vršovice
Cholupice	Nusle	Vyšehrad
Jinonice	Petrovice	Vysočany
Josefov	Písnice	Záběhlice

Kamýk Karlín Kbely Klánovice	Pitkovice Podolí Přední Kopanina Prosek Radlice	Zadní Kopanina Zbraslav Zličín Žižkov
---------------------------------------	---	--

“.

Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. února 2011.

Doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc., v. r.
primátor hlavního města Prahy

Ing. Karel Březina, v. r.
I. náměstek primátora hlavního města Prahy