

27/2005 Sb. HMP

OBCENĚ 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 15. 12. 2005 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](#) a obecně závazné vyhlášky č. [24/2004 Sb. hl. m. Prahy](#), se mění takto:

Příloha zní:

„CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ NA ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

1. Úvod

Cenová mapa je zpracována podle [§ 10 zákona č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku - dále jen zákon) a podle [§ 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 540/2002 Sb.](#) ve znění vyhlášky č. [640/2004 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen vyhláška).

Aktualizovaná cenová mapa navazuje na cenovou mapu stavebních pozemků (dále cenová mapa), vydanou pro území hlavního města Prahy obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. [24/2004 Sb. hl. m. Prahy](#) o cenové mapě stavebních pozemků s účinností od 1.2.2005 Touto vyhláškou se mění vyhláška č. [32/1998 Sb.](#) hl. města Prahy ve znění pozdějších předpisů.

Během roku 2005 byly v souladu s citovaným zákonem a vyhláškou do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné dle [§ 10 odst. 2 a 3](#) citovaného zákona. Dále došlo k aktualizaci skupin stavebních parcel v souvislosti se změnami účelu jejich využití i stavební vybavenosti. V návaznosti byla aktualizována textová část cenové mapy. V neposlední řadě byly na základě místního šetření z cenové mapy vyňaty některé pozemky, které jednoznačně nejsou stavební.

2. Součásti cenové mapy

2.1 Cenovou mapu tvoří:

2.1.1 Grafická část obsahuje 132 mapových listů v měřítku 1:5000 a 15 mapových listů v měřítku 1:2500 (k.ú. Nové Město, Staré Město, Josefov, Hradčany, Malá Strana /dále jen „centrum“).

2.1.2 Textová část cenové mapy.

2.2 Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy.

3. Instrukce k využívání cenové mapy

3.1 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 - dále jen zákon) a podle [§ 27 jeho prováděcí vyhlášky č. 540/2002 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

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 oceňují podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v instrukci 3.5.

3.3 Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se oceňují podle příslušného ustanovení [§ 27, odst. 5](#) 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 příslušného ustanovení [§ 28](#) vyhlášky, (viz. Instrukce 3.3).

3.5 Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plochy se způsobem využití dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace a ostatní dopravní plocha nebo k tomu účelu užívaných, která není součástí pozemní komunikace, s výjimkou komunikací účelových a v uzavřených plochách (prostorech), jakož i pozemky určené územním rozhodnutím nebo stavebním povolením ke stavbě veřejných komunikací a dopravních ploch, se podle této cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle [§ 28 odst. 10](#) vyhlášky.

3.6 Jde-li u pozemků uvedených v instrukci 3.5 o komunikace privátní a v uzavřených plochách (prostorech), dále jsou-li

užívány k podnikání za úplaty (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům) nebo jsou-li funkčně spojeny se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy, vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), se oceňují podle této cenové mapy. Pokud tyto pozemky nejsou v cenové mapě v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, ocení se podle ustanovení [§ 28 vyhlášky s výjimkou odstavce 10](#).

3.7 V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě ([§ 9 odst.1 písm. a](#)) zákona) s jeho skutečným stavem, se postupuje způsobem podle [§ 27 odst. 4](#) 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 správy majetku Magistrátu hlavního města Prahy se sídlem na Nám. Franze Kafky 16/1 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 v trhem specifickým, který se v rozhodujících segmentech - bydlení, kancelářské a obchodní plochy - liší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky. Praha nemá ani v jednom segmentu realitního trhu srovnání v žádném jiném městě České republiky.

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

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 20 200 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2004. K těmto údajům přibýlo dalších 2 600 prodejů v letech 2004 až 2005. Toto sestavení přehledu, který zahrnoval 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 města Prahy. Rovněž údaje o prodejkách pozemků z druhé poloviny 90. let jsou postupně nahrazovány novějšími údaji.

V dalším textu je věnována pozornost pozemkům dle účelu jejich využití s komentářem odrážejícím odhad možností dalšího rozvoje místního trhu s nemovitostmi.

Pozemky pro využití rezidenční funkcí

Do roku 2003 se trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu vyvíjel velmi dynamicky a ceny pozemků trvale rostly. Vzrůstající poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách, kde bylo možno v krátkém čase a relativně bez rizik (změna územního plánu, realizace vyvolaných investic apod.) realizovat výstavbu bytových či rodinných domů znamenala růst cen pozemků. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání na nabídky a poptávky (v oblasti trhu s novými bytovými projekty), tedy období posledních zhruba posledních šesti let, kdy ceny pozemků pro obytnou funkci razantně stoupaly. Přes zmíněné vyrovnání nabídky a poptávky lze hovořit v oblasti trhu s pozemky buď o efektu setrvačnosti nebo o rychle se snižujícím rozsahu nabídky nezastavěných pozemků, která kompenzuje pohyby trhu, protože i v roce 2005 ceny pozemků připravených k rezidenční výstavbě nadále rostly. Uvedené zjištění se opírá o konkrétně analyzovaný vzorek prodejů s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby. Přestože v Praze se největší počet prodejů pozemků určených pro výstavbu bydlení koncentruje do částí města mimo centrální části, konkrétně do lokalit jako jsou Barrandov, Michle, Chodov, Suchdol, Zbraslav, Písnice, Košíře, Záběhlice apod., cenově významné prodeje byly zaznamenány též v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova.

I nadále platí, že se nerozvinula výstavba v rozvojových lokalitách jako jsou Běchovice, Bubny atd., a v nejbližší budoucnosti tak pravděpodobně neovlivní trh s pozemky ve městě. Ceny pozemků vnitroměstských rozvojových prostorů v několikaletém výhledu může ovlivnit připravovaný rozvoj v oblasti smíchovského nádraží, ve velkém rozvojovém území Vysočany - Hloubětín či v prostoru vltavského meandru v Holešovicích. Důvody zpomalení vývoje trhu s pozemky v Praze je třeba hledat v postupném nasycování trhu s byty, i když stimulace poptávky prostřednictvím nízkých úrokových sazeb hypoték a stavebního spoření stále ještě udržuje poptávku zejména po levnějších bytech na úrovni minulých let. V nejbližší budoucnosti lze očekávat zejména poptávku po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, u kterých v Praze stále poptávka převyšuje nabídku a počet lokalit, které by byly schopny uspokojit poptávku developerů, resp. zájem kupujících, je velmi omezený. Dokud nebude ukončena plánovaná revize územního plánu, která by mohla dílčím způsobem uvolnit některé další pozemky pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu, nelze očekávat významnější změny na straně nabídky pozemků. Poptávka se navíc začíná přesouvat ze satelitních lokalit spádového území města zpět na území Prahy.

Pozemky pro využití komerčních funkcí - kanceláře, hotely

Z hlediska pozemkového trhu v Praze aktuálně platí pro tento segment podobné závěry jako pro pozemky rezidenčního využití - v posledních letech jsou dokončovány velké komerční projekty v lokalitách Prahy 4 - BB Centrum, Praha 5 - širší prostor Anděla, Praha 11 - Centrum Chodov The Park, Praha 8 - River City Prague, Praha 13 - Butovice a nové obchody s pozemky obdobného rozsahu nebyly na trhu identifikovány. Prodeje se soustřeďují na jednotlivé pozemky pro menší novostavby či dostavby stávajících objektů. Tento stav lze dle publikovaných analýz očekávat i v následujícím období, neboť v jednotlivých kancelářských budovách se postupně snižuje jejich obsazenost a nové investice jsou realizovány zejména pro předem učené nájemce, zatímco v minulosti převládal trend spekulativní výstavby. Otázkou je jak významný dopad na tento segment trhu bude mít postupné uvolňování lokalit zabíjených stavebními uzávěrami, které jsou dle platného územního plánu označovány jako velká rozvojová území a které disponují obrovskou kapacitou pozemků jež budou v budoucnosti určeny i ke komerční výstavbě. V nedávné minulosti byla již sejmuta stavební uzávěra velkého rozvojového území v prostoru mezi

ulicemi Kolbenova, Freyova a Poděbradská.

Pozemky pro využití komerčních funkcí - obchodní zařízení

Tato část realitního trhu vykazuje trvale stabilní vývoj, což je možno identifikovat jak počtem prodaných pozemků, tak i na nich realizovaných staveb. Limitem pro další obchodování pozemků využitelných pro obchodní zařízení je územní plán, který významným způsobem reguluje alokaci obchodních zařízení zejména nad 15 tis. m² obchodních ploch. Vzhledem k nenasyčenosti pražského maloobchodního trhu stále trvá poptávka po tomto typu pozemků a převyšuje existující nabídku, což se mimo jiné projevuje i v trendu nárůstu cen pozemků.

Pozemky pro využití industriální a skladové

Masivní příliv přímých zahraničních investic a realizace projektů průmyslové výstavby tzv. na zelené louce Prahu trvale mívá a směřuje do jiných částí republiky. Důvody jsou stále jak v oblasti realitní - Praha nenabízí investorům investičně připravené pozemky ani samostatně ani v tzv. průmyslových zónách, tak i v oblasti trhu pracovních sil. Praha disponuje sice kvalifikovaným avšak mzdově nadprůměrně náročným potenciálem pracovních sil při minimální míře nezaměstnanosti. Jiná je situace v případě pozemků pro výstavbu skladů a distribučních areálů, které jsou realizovány ve velkém počtu za samou hranicí Prahy zejména při dálnicích D1 a D5. Důvodem pro expanzi těchto zařízení mimo území Prahy je kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu při výhodnějších pořizovacích cenách pozemků, přičemž umístování těchto nemovitostí mimo město je z hlediska nároků na již tak poddimenzovanou silniční síť hlavního města pro Prahu výhodou. Tento trend bude pokračovat i v budoucnosti, kdy pozemky určené pro toto funkční využití budou obchodovány v okolí budovaného městského okruhu.

V roce 2004 i 2005 více než v minulosti nabývají na intenzitě změny využití původně výrobních pozemků. V řadě areálů byl realizován nákup pozemků pro budoucí výstavbu komerčních nemovitostí a dokonce i bytových polyfunkčních domů. Typickým příkladem jsou některé bývalé výrobní areály ve Vysočanech.

Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z porovnání dosavadního vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- * nárůst ročního počtu prodaných pozemků
- * zvýšený nárůst celkové hladiny průměrných cen
- * potvrzení zastavení procesu sblížování cen ve vnitřním městě a jeho okolí s intenzivní zástavbou
- * pokračující nárůst cen volných zainvestovaných pozemků pro bydlení, a to v lokalitách určených územním plánem pro nízkopodlažní zástavbu
- * poměrně stabilní je struktura prodejů - opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami
- * odeznívání vlivu povodní z r. 2002 na ceny pozemků; například nárůst cen v území komerční výstavby v Karlíně

4.2. Konkrétní rozbor - území mimo centrum

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 2 600 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2004 až 2005. Oproti minulému období došlo k mírnému nárůstu prodejů pozemků. Tak dochází k neustálému postupnému zpřesňování cenových údajů v mapě.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města (mimo centrum) lokalizováno celkem 8 844 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno stejně jako loni v 63 %, tj. 5 532 skupinách. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání.

Dosavadní nárůst skupin pozemků je opět vyvolán jednak územními změnami - vydaná územní rozhodnutí - a dále i skutečností, že v této aktualizaci pokračoval trend zpřesňování a zmenšování oceňovaných skupin pozemků.

Oproti dosavadním cenovým mapám ve srovnatelném území pokračuje nárůst počtu vymezených skupin pozemků (CMP1999: 7 672, CMP2000: 7 786, CMP2001: 8 111, CMP 2002: 8 341, CMP 2003: 8 452, CMP 2004: 8 545, CMP 2005: 8 642, CMP 2006: 8 844).

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

Vliv polohy

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	3 830	680	42 100
Okrajová část kompaktního města	2 271	400	8 040
Území mimo kompaktní město	1 435	100	8 900

V posledním roce pokračuje mírný nárůst průměrných cen ve všech kategoriích polohy, i když pomalejším tempem. Nejvyššího nárůstu průměrných cen o 4,5 % dosáhly pozemky v území mimo kompaktní město. Tento nárůst pak klesá na 3,3 % v okrajové části kompaktního města až na 2,4 % ve vnitřním městě. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Průměrné ceny pozemků v územích vně vnitřního města dosahují oproti loňskému roku nárůstu okolo 70

Kč/m², což je přibližně polovina nárůstu oproti loňsku. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně velmi zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivitu pozemků přece jen poskytují. Obdobně lze hodnotit i situaci ve vyhodnocení tzv. minimálních a maximálních cen.

Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je výrazná v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 86 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 180 u rodinných, resp. 500 u bytových domů do 15 230 Kč/m². Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 2 229Kč/m² a u bytových domů 2 885 Kč/m². Z hlediska průměrných cen došlo ke snížení růstu cen rodinných domů na 3,5 % oproti 4 % loni. V letošním roce byly z pozemků sloužících bydlení vyčleněny plochy se sídlištní převážně panelovou zástavbou. V mapě existuje 365 skupin obdobných pozemků, z nichž oceněno bylo 353, tj. 96 %. Průměrná cena činí 1795 Kč/m². Tato cena klesá z vnitřního města (2 130 Kč/m²) až k hodnotě 1 114 Kč/m² na okraji. V dalších letech tak bude možno objektivněji hodnotit vývoj cen pozemků s „tradičními“ bytovými domy a v sídlištní zástavbě.

Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky - nejvíce žádané jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy 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 bytových domů na maximální velikost ceny působí zejména ceny dosahované ve vnitřním městě, kde dominuje vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům.

U všech kategorií polohy dochází u průměrných cen pozemků k bydlení k jejich mírnému nárůstu. Nejvíce - o 5,5 % vzrostly průměrné ceny pozemků pro rodinné domy v území mimo kompaktní město. Takto již třetím rokem dochází k výraznějšímu zájmu o parcely v území mimo kompaktní město, což se zde projevuje v nárůstu průměrných cen pozemků.

Průměrné ceny pozemků využitých pro rodinné (RD) a bytové (BD) domy

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ² RD						
	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 2003	CMP 2004	CMP 2005	CMP 2006
	Vnitřní město	3 090	3 130	3 290	3 310	3 330	3 470
Okrajová část kompaktního města	2 140	2 200	2 260	2 290	2 330	2 400	2 470
Území mimo kompaktní město	1 230	1 250	1 340	1 380	1 410	1 520	1 600

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ² BD						
	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 2003	CMP 2004	CMP 2005	CMP 2006
	Vnitřní město	2 600	2 660	2 750	2 780	2 800	2 930
Okrajová část kompaktního města	1 640	1 670	1 770	1 800	1 820	2 000	2 312
Území mimo kompaktní město	1 010	1 060	1 070	1 140	1 170	1 300	1 530

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty mohla být opět oceněna většina tj. 70 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodejích bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Většina cen stále osciluje v průměru kolem 1 500 Kč/m². Minimální ceny 250 Kč/m² jsou spíše výjimkou. Maximální ceny zůstávají ve výši 5 000 Kč/m² - v těchto územích se však předpokládá transformace na jinou komerční funkci.

Situace v prodejích ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 294 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 78 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena stoupla o 60 Kč/m² z 6 280 na 6 340 Kč/m². Meziroční nárůst průměrné ceny se tak proti loňským 5 % snížil na 1 %. Cena maximální je stále 34 370 Kč/m² ve vnitřním městě, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou. Je třeba zmínit, že pozemky v centru města s vyšší cenovou hladinou jsou vyhodnoceny samostatně. Již stabilní vývoj sledujeme při pohledu na průměrné ceny pozemků výrazně se lišících polohou. Zde u vnitřního města nárůst cen pokračuje o 230 Kč/m². Ceny okrajové části kompaktního města mají nárůst o 80 Kč/m, zcela na okraji pak stagnují.

Obdobná situace z hlediska četnosti prodejů je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 2 450 Kč/m². Oproti minulému období pozorujeme nárůst asi o 40 Kč/m², obdobně jako v minulých letech. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná. Pokračuje trend rozšíření počtu oceňovaných skupin, o 11 jednotek.

U pozemků využitých pro komerční vybavenost je přirozeně velmi silný i vliv polohy. Toto dokládá i přehled průměrných cen.

Průměrné ceny pozemků s komerční vybaveností

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ² Objekty velmi výnosné						
	CMP	CMP	CMP	CMP	CMP	CMP	CMP
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vnitřní město	8 840	8 540	8 430	8 350	7 910	8 900	9 140
Okrajová část kompaktního města	4 100	3 780	3 910	3 850	3 850	3 920	3 990
Území mimo kompaktní město	3 000	3 120	3 230	3 420	3 410	3 500	3 460

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ² Objekty méně výnosné						
	CMP	CMP	CMP	CMP	CMP	CMP	CMP
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vnitřní město	3 270	3 260	3 360	3 300	3 350	3 410	3 440
Okrajová část kompaktního města	1 960	1 970	2 000	2 020	2 040	2 050	2 100
Území mimo kompaktní město	1 360	1 350	1 380	1 400	1 400	1 410	1 450

Zcela specifická zůstává situace v prodeji pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Přestože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, mohlo být v cenové mapě zaznamenáno dalších asi 6 nových prodejů s odlišnými cenami. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok stagnuje okolo 1 620 Kč/m².

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 výraznější nárůst průměrné ceny o 3 % na hodnotu 4 044 Kč/m². Rozptyl průměrných cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 5 000 Kč/m², v okrajové části kompaktního města 2 320 Kč/m² a v území mimo kompaktní město 1 670 Kč/m². Ceny těchto pozemků v posledních třech letech stále stoupají.

V datové části cenové mapy 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
vybaveno kanalizací, vodovodem, elektřinou	8 054	90,6
vybaveno jen elektřinou	177	2,1
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	624	7,0
nevybaveno	29	0,3
celkem	8 884	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 762 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 484, tj. 64 % oceněno. Ve velké většině je ocenění provedeno na základě prodeje zjištěného přímo v oceňovaném území. Důsledkem důkladné fragmentace území až na jednotlivé parcely je, že v některých případech došlo u obdobných téměř sousedících pozemků k prodejem za různé ceny. Cenová mapa však i tyto skutečnosti respektuje a využívá při ocenění.

Následující tabulka udává základní statistické výsledky ocenění centra města. Týká se pouze pozemků, kde se uskutečnil prodej nebo obdobných pozemků.

Ocenění centra

Charakteristika	Minimální cena	Maximální cena	Průměrná cena
A1	3 980	56 020	51 712
A2	3 570	70 310	39 164
A3	6 470	46 100	25 747
Komerční využití	6 470	52 220	25 275
Bydlení a komerce	9 680	52 220	29 616
Bydlení	5 270	22 090	10 642
Celkem centrum	3 570	70 310	30 198

Písmenem A jsou označeny smíšené bloky centrální části měst, 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. Valdštejská, Bartolomějská, Dlouhá

Poznámka: Nejvyšší ceny přes 70 000 Kč/m² bylo dosaženo v roce 2004 při prodeji pozemku s administrativní budovou na Rašínově nábřeží.

4.4. Předpoklad další doby účinnosti

Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v hl. m. Praze se předpokládá, že koncem roku 2006 bude obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy doplněna cenová mapa o nové ceny stavebních pozemků.

5. Použitý mapový podklad

Podkladem je katastrální mapa na území hl. m. Prahy upravená Institutem městské informatiky, data jsou ve formátu ESRI shapefile.

Mapa obsahuje vrstvy:

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

U většiny katastrálních území je datový podklad z roku 2003. Data z roku 2001 jsou u katastrálního území Horní Počernice, Miškovice, Modřany, Nebušice, Radotín, Řeporyje, Sobín, Strašnice, Velká Chuchle, Záběhlice.

V řadě případů 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. Situace se v cenové mapě řeší s využitím [§ 27 odst. 4 vyhlášky č. 540/2002 Sb.](#) ve znění pozdějších předpisů, resp. postup je specifikován v odstavci 3.7 3.5 textové části cenové mapy.

6. 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 absolutně a v Kč/m²

Celkem bylo zjištěno 8 307 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vyselektováno celkem 2 612 prodejů. Průměrná cena činí 2 517 Kč/m², maximální zjištěná použitá cena byla evidována v katastru Karlína a činila 27 000 Kč/m².

Průměrná cena dle druhu využití pozemku

Druh využití	Průměrná cena v Kč/m ²
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr, manipulační plocha	3 011
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště, hřbitov	2 541
Komunikace, silnice, dálnice, dráha, letiště	1 573
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	1 948
Orná půda, les	1 866

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

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

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

7. Popis postupu zpracování

7.1 Úvod

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

7.2 Postup zpracování

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále pozemků) obsažené v kupních 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 [§ 28](#) 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, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možno ocenit na základě zjištěných cen obdobných porovnatelných pozemků.

7.3 Vyjádření cen v posuzovaných územích

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 v období aktualizace 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.

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.

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 skupiny parcel, je v cenové mapě zapsána jejich cena.

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

* označení k. ú., které bylo postiženo povodní v roce 2002. V mapě je zakreslena tzv. záplavová čára, kterou vypracovala firma Hydroinform pro Magistrát hl. m. Prahy a Povodí Vltavy na základě naměřených údajů z 14. 8. 2002."

Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. února 2006.

MUDr. Pavel Bém, v. r.

primátor hlavního města Prahy

Mgr. Rudolf Blažek, v. r.

náměstek primátora hlavního města Prahy