

## 24/2006 Sb. HMP

### 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 21. 12. 2006 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](#) a obecně závazné vyhlášky č. [27/2005 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. [27/2005 Sb. hl. m. Prahy](#) o cenové mapě stavebních pozemků s účinností od 1.2.2006 Touto vyhláškou se mění vyhláška č. [32/1998 Sb.](#) hl. města Prahy ve znění pozdějších předpisů.

Během roku 2006 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 vyřaty 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

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/m<sup>2</sup>.

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 3.1.).

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, 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 nebo k tomuto účelu užívaných, 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 účelové a v uzavřených plochách (prostorech), dále jsou-li užívány k podnikání za úplatu (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 písmeno 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 2 v Praze 1 - Starém Městě.

#### 4. Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi

##### 4.1. Všeobecná analýza

Z provedené analýzy reálního 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 reálního trhu srovnání s žádným jiným městem 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 22 800 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2005. K těmto údajům přibýlo dalších 2 700 prodejů v letech 2004 až 2006. 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 prodejích 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

Trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu se v posledních letech vyvíjel velmi dynamicky a ceny pozemků trvale rostou. Vzrůstající 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 růst cen pozemků. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání nabídky a poptávky (v oblasti trhu s novými bytovými projekty).

Od roku 2004 ceny pozemků připravených k rezidenční výstavbě rostly značným tempem a ceny zjištěné v období let 2005 a 2006 se vyznačují výrazným nárůstem. Je to dáno jednak postupně vyčerpávající se nabídkou pozemků připravených k výstavbě a dále významně se zvyšující poptávkou, která je dokumentována rostoucím počtem nových projektů výstavby bytových domů jakož i lokalit rodinných domů. 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 bytovou výstavbu koncentruje do částí města mimo centrální části, konkrétně do lokalit jako jsou Barrandov, Michle, Chodov, Suchdol, Modřany, Písnice, Košíře, Záběhlice, Zličín, oblast tzv. Západního města, ale nově i Slivenec, Lochkov, Dolní Chabry, Dáblice, Libuš, apod., cenově významné prodeje byly zaznamenány též v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova.

I nadále platí, že zatím se ve větší míře nestaví v rozvojových lokalitách s velkým potenciálem pro bydlení ale i jiné funkce jako jsou Běchovice, Bubny, nádražní prostory v lokalitách Smíchov a tzv. nákladového nádraží Žižkova. Ve zmíněných lokalitách se již začínají připravovat rozvojové projekty a v dalších letech je možno očekávat jejich vliv na celkovou nabídku pozemků určených k zástavbě. Taktéž začínající výstavba ve velkém rozvojovém území Vysočany - Hloubětín či v prostoru vltavského meandru v Holešovicích bude mít jistě vliv na pozemkový trh v Praze. Nadále celkovou poptávku silně ovlivňuje stimulace prostřednictvím nízkých úrokových sazeb hypoték a stavebního spoření, což stále ještě udržuje zájem zejména po levnějších bytech na úrovni minulých let. Svou roli hraje i zvýšený zájem developerů a kupujících po výstavbě a nákupu rezidenčních nemovitostí dokonce roku 2007 s ohledem na pozdější vyšší sazbu daně z přidané hodnoty. V nejbližší budoucnosti lze očekávat zejména poptávku po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, u kterých v Praze trvale poptávka převyšuje nabídku a počet lokalit, které by byly schopny uspokojit poptávku developerů, resp. zájem kupujících, je dosud omezený. Dokud nebude provedena rozsáhlejší aktualizace 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, což vysvětluje trvale rostoucí ceny těchto pozemků.

##### 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, Praha 9 - prostor Náměstí Organizace spojených národů. Některé smluvní ceny prodejů pozemků obdobného rozsahu nebyly zatím zjištěny. Ceny pozemků v již zmíněných lokalitách Karlína, Bubnů, tzv. Zeleného ostrova v okolí SAZKA arény či Smíchovského nádraží

mohou zásadním způsobem ovlivnit pražský pozemkový trh. Prodeje se však zatím 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 která disponují obrovskou kapacitou pozemků, jež budou v budoucnosti určeny i ke komerční výstavbě.

#### Pozemky pro využití komerčních funkcí - obchodní zařízení

Tato část realitního trhu vykazuje trvale stabilní vývoj, což je možno dokumentovat 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. m<sup>2</sup> 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 nárůstu cen pozemků. Tento trend trvá i přes to, že je každoročně v Praze otevřeno několik velkoplošných obchodních center a mnoho supermarketů typu „Lidl či Plus“.

#### 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. Výjimkou je lokalita Horních Počernic o rozloze zhruba 80 ha - tzv. Industrie Park Sever napojený na rychlostní komunikaci R 10. Jiná je situace v případě pozemků pro výstavbu skladů a distribučních areálů, které byly v minulých letech realizovány ve velkém počtu za samou hranicí Prahy zejména při dálnicích D1 a D5. Nově vzniká rozsáhlá výstavba zejména kolem dálnice D 11, ale v menším rozsahu též kolem zmiňované rychlostní komunikace R 10 a dálnice D8. Důvodem pro expanzi těchto zařízení mimo území Prahy je kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu při výrazně výhodnějších kupních 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 2005 i 2006 více než v minulosti nabývají na intenzitě 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 a Holešovicích.

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

- \* nárůst ročního počtu prodaných pozemků,
- \* stále se zvyšující nárůst celkové hladiny průměrných cen,
- \* potvrzení zastavení procesu sblížení 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

#### 4.2. Konkrétní rozbor - území mimo centrum

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 2 700 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2005 až 2006. Oproti minulému období opět 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 8 847 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno v 63 %, tj. 5 765 skupinách. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání.

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, CMP 2007: 8 847).

V poslední aktualizaci nově přibýlo 186 skupin pozemků. Toto bylo vyvoláno jednak územními změnami - vydaná územní rozhodnutí - a dále i skutečností, že pokračoval trend zpřesňování a zmenšování oceňovaných skupin pozemků. Současně došlo k zrušení 183 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/m<sup>2</sup>)

	průměrná cena	minimální cena	maximální cena
Vnitřní město	4 670	680	42 100
Okrajová část kompaktního města	2 886	400	8 040
Území mimo kompaktní město	2 109	100	8 900

Nově oceněno, resp. přeceněno bylo 46% skupin pozemků. Tato aktualizace odráží výrazný posun tržních cen za poslední období. Oproti roku 2006 došlo k nárůstu průměrné ceny o 26,5 %. Toto odpovídá i zjištěnému růstu tržních cen obsažených v kupních smlouvách - viz kapitola 6 této zprávy. Nejvyššího nárůstu průměrných cen dosáhly pozemky v území mimo kompaktní město. Příčinou cenových nárůstů je zejména vývoj poptávky a nabídky po zainvestovaných pozemcích využitelných pro rodinné a bytové domy ve městě. Tento jev je dále komentován v rámci této kapitoly. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků poskytují.

#### Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je stále výraznější v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde oproti loňským 86 % letos 91% skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 450 u rodinných, resp. 510 u bytových domů do 15 410 Kč/m<sup>2</sup>. Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 3 175Kč/m<sup>2</sup> a u bytových domů 3 931 Kč/m<sup>2</sup>.

K největšímu růstu cen pozemků dochází v územích mimo kompaktní město. Průměrná cena zde činí 2 390 Kč/m<sup>2</sup>. V těchto lokalitách jsou nyní velmi zřídka obchodovány využitelné pozemky v cenách pod 2 000 Kč/m<sup>2</sup>. V okrajové části kompaktního města průměrná cena pozemků využitelných pro rodinné domy činí 3 580 Kč/m<sup>2</sup>. Příčinou bude nejspíše omezený výběr parcel v dobré poloze resp. v některých „prestižních“ lokalitách. Ve vnitřním městě, kde průměrné ceny oscilují pro obě kategorie domů k obdobným hodnotám - tj. 4 790 Kč/m<sup>2</sup> pro rodinné domy a 4 470Kč/m<sup>2</sup> pro bytové domy.

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.

Situace v prodeji ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 302 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 80 % případech. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 6 900 Kč/m<sup>2</sup>. Meziroční nárůst průměrné ceny tak po loňské stagnaci činí 9 %. Cena maximální je stále 34 370 Kč/m<sup>2</sup> ve vnitřním městě, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou.

Průměrné ceny ve vnitřním městě jsou přibližně dvojnásobné (9 630 Kč/m<sup>2</sup>) oproti cenám na dalším území města (4 550 Kč/m<sup>2</sup>). 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. Nejvyšší nárůst průměrných cen je v území mimo kompaktní město, nejmenší pak ve vnitřním městě. Pozemky v centru města s vyšší cenovou hladinou jsou vyhodnoceny samostatně

Obdobná situace z hlediska četnosti prodeje je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Oceněno bylo 60% skupin. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 2 750 Kč/m<sup>2</sup>. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná.

V území mimo kompaktní město průměrná cena činí 1 810 Kč/m<sup>2</sup>, ve vnitřním městě pak činí 3 810 Kč/m<sup>2</sup>. V okrajových částech kompaktního města je dosaženo průměrné ceny 2 320 Kč/m<sup>2</sup>. V této poloze je patrný rozdíl vůči pozemkům s výnosnějšími stavbami. V případě menších méně výnosných komerčních staveb je poloha závislá zejména na spádové koncentraci obyvatel a zákazníků v nejbližším okolí, což je v periferních polohách vždy hůře naplnitelné.

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 1 570 Kč/m<sup>2</sup>. Vliv na tuto cenu má zejména velké množství rozsáhlých pozemků v periferních polohách. Minimální ceny 250 Kč/m<sup>2</sup> jsou spíše výjimkou. Maximální ceny zůstávají ve výši 5 000 až 10 000 Kč/m<sup>2</sup> - v těchto územích se však předpokládá transformace na jinou komerční funkci.

Zcela specifická zůstává situace v prodeji pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, byl v cenové mapě zaznamenán jen jeden nový prodej. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok stagnuje okolo 1 680 Kč/m<sup>2</sup>.

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 4 640 Kč/m<sup>2</sup>. Rozptyl průměrných cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 5 620 Kč/m<sup>2</sup>, v okrajové části kompaktního města 3 320 Kč/m<sup>2</sup> a v území mimo kompaktní město 2 510 Kč/m<sup>2</sup>. Do velké míry zvýšení průměrných cen kopíruje dosavadní trendy v oblasti bydlení a komerční vybavenosti.

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	8 072	91,3
vybaveno jen elektřinou	181	2,0
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	567	6,4
nevybaveno	27	0,3
celkem	8 847	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 783 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 488, tj. 62 % 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 prodejům 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	11 050	56 170	53 338
A2	19 760	70 310	39 930
A3	11 050	46 100	26 404
Komerční využití	6 680	52 220	25 622
Bydlení a komerce	9 570	52 220	23 655
Celkem centrum	6 680	70 310	32 008

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

Dosavadní ocenění je provedeno u pozemků využitých pro objekty komerčního charakteru. V roce 2006 došlo k rozšíření oceňovaného území o 21 skupin pozemků.

#### 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 2007 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 v instrukci textové části.

#### 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/m<sup>2</sup>

Celkem bylo zjištěno 9 233 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vyselektováno celkem 2 678 prodejů. Průměrná cena činí 2 955 Kč/m<sup>2</sup>. Nejvyšší ceny přes 70 000 Kč/m<sup>2</sup> bylo dosaženo v roce 2004 při prodeji pozemku s administrativní budovou na Rašínově nábř.

Průměrná cena dle druhu využití pozemku v Kč/m<sup>2</sup>

Druh využití	CMP 2006	CMP 2007	nárůst v %
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr, manipulační plocha	3 011	3 817	27
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště, hřbitov	2 541	2 774	9
Komunikace, silnice, dálnice, dráha, letiště	1 573	1 834	17
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	1 948	2 131	9
Orná půda, les	1 866	1 723	-8

Vzorek získaných prodejů byl pro využití v rámci aktualizace cenové mapy dostatečně reprezentativní a rozsáhlý. Zejména meziroční 27% nárůst cen u pozemků využitých jako zastavěná plocha či stavební pozemek dokumentuje intenzivní zvyšování cen, které se odrazilo i v cenové úrovni letošní cenové mapy.

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 diference 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 kapitoly číslo 3 textové části cenové mapy. 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.

Při ocenění nebyly využity 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 \*

Uhříněves

Újezd nad Lesy

Újezd

Veleslavín

Velká Chuchle \*

Vinohrady

Vinoř

Vokovice

Vršovice

Vyšehrad \*

Vysočany

Záběhlice

Zadní Kopanina

Zbraslav \*

Zličín

Žižkov

## Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007.

**MUDr. Pavel Bém, v. r.**

primátor hlavního města Prahy

**Mgr. Rudolf Blažek, v. r.**

náměstek primátora hlavního města Prahy

---

\* 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."