

30/2001 Sb. HMP

Obecně závazná vyhláška

hlavního města Prahy,

kteřou se mění vyhláška hlavního města Prahy č. [32/1998 Sb. hl. m. Prahy](#), o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 20.12.2001 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](#) a obecně závazné vyhlášky č. [1/2001 Sb. hl. m. Prahy](#), se mění takto:

Příloha zní:

"CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ NA ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Textová část

1. Úvod

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. [1/2001 Sb. hl. m. Prahy](#) o cenové mapě stavebních pozemků s účinností od 1.2.2001. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. [32/1998 Sb. hl. m. Prahy](#) ve znění vyhlášky č. [39/1999 Sb. hl. m. Prahy](#). K této cenové mapě se Ministerstvo financí vyjádřilo a příslušná vyhláška hlavního města Prahy byla intimována v Cenovém věstníku Ministerstva financí České republiky.

Během roku 2001 byly v souladu se zákonem č. [151/1997 Sb.](#) o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen "zákon o oceňování majetku") do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné dle [§ 10 odst. 2 a 3](#) citovaného zákona. Dále došlo k aktualizaci skupin stavebních pozemků v souvislosti se změnami jejich využití i vybavenosti. V návaznosti byla aktualizována textová část cenové mapy.

Významné doplnění aktualizované cenové mapy pro rok 2002 představuje ocenění vybraných stavebních pozemků v katastrálních územích Nové Město, Staré Město, Josefov, Hradčany a Malá Strana.

Cenová mapa je již třetím rokem zpracována na tiskovém výstupu z digitální mapy Prahy, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území a je udržován hlavním městem Prahou. Digitální cenová mapa je z hlediska polohopisu přesnější a je tak možno doplňovat zejména nová územní rozhodnutí, tedy pozemky z tohoto titulu určené k zastavění, jakož i automatizovaně přenášet nové sjednané ceny pozemků, což přispívá ke zkvalitnění zpracování další aktualizace cenové mapy. Využití digitálního mapového podkladu a transformace cenové mapy do digitální podoby odstartovala také proces podrobnějšího členění tzv. obdobných skupin pozemků. To bude v dalších aktualizacích pokračovat, neboť cílem je vymezení co nejmenších skupin obdobných pozemků.

2. Součásti cenové mapy stavebních pozemků

2.1 Cenovou mapu stavebních pozemků tvoří:

2.1.1 Mapy v měřítku 1:5000 a mapy v měřítku 1:2500 (k.ú. Nové Město, Staré Město, Josefov, Hradčany, Malá Strana /dále jen "centrum"/) s graficky vymezenými plochami a cenami pozemků.

2.1.2 Textová část cenové mapy

2.2 Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy s účinností od 1.1.2002.

3. Instrukce k využívání cenové mapy stavebních pozemků

3.1 Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku č. [151/1997 Sb.](#) (dále jen "zákon") a při aplikaci cenové mapy se vychází z dikce ustanovení [§ 10 tohoto zákona](#).

3.2 Cenová mapa platí pro všechny stavební pozemky na správním území hlavního města Prahy, které jsou v této mapě graficky vymezeny a u nichž je uvedena jejich cena.

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

interní identifikaci (případně interní číslo)

cenu v Kč/m²

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

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

3.5 Pokud se oceňovaný stavební pozemek nachází současně ve dvou, a více různých graficky vymezených územích s různými cenami, ocení se podle příslušného ustanovení [§ 23 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#) ve znění pozdějších předpisů.

3.6 Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy (dle charakteristiky viz [příloha k vyhlášce č. 190/1996 Sb.](#), ve znění vyhlášky č. [179/1998 Sb.](#)) nebo jako ostatní plochy, které jsou skutečně využívány jako zeleň v zástavbě, uliční a sídlištní zeleň, provozní plochy drah, dálnice, silnice a ostatní veřejné komunikace, popřípadě pozemky k takovým účelům podle stavebního zákona určené, se neoceňují

podle cenové mapy a jejich cena se zjistí podle příslušných ustanovení [§§ 23-26 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#) ve znění pozdějších předpisů.

3.7 Dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy vyřizuje odbor informatiky Magistrátu hl.m. Prahy, Mariánské nám.2, 110 00 Praha 1.

4. Stručná charakteristika města

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

Praha má 57 městských částí a 112 katastrálních území. V Praze žilo podle předběžných výsledků sčítání lidu k 1.3.2001 - 1 154 621 trvale bydlících obyvatel. Ovšem k tomuto počtu je nutno připočíst 110 tisíc osob, které dojíždějí do Prahy ze zaměstnáním, dále 60 tisíc cizinců s trvalým nebo přechodným pracovním pobytem, více než 30 tisíc dojíždějících nebo ubytovaných mimopražských studentů a dalších více než 100 tisíc osob pobývajících v Praze.

S účinností od 1.1.2000 se Praha stala v rámci nového územně správního členění republiky samostatným krajem. Zároveň je sídlem správních orgánů a institucí Středočeského kraje, jehož velká část, zejména okresy Praha - východ a Praha - západ, vytváří s Prahou prostor s navzájem se ovlivňujícími vazbami.

Praha má významné zastoupení objektů pro administrativu, obchod a dále nemovitosti, které jsou svojí funkcí spojeny se službami cestovnímu ruchu. Jako spádové město oblasti je Praha významnou křižovatkou silniční a železniční dopravy a východiskem regionální hromadné dopravy. Město leží na tahu mezinárodních silnic E 50, E 55, E 65 (dálnice D1), E 67 (dálnice D11), E 50 (dálnice D5), (E 55 (dálnice D 8), E 48 (silnice R 6) a E 65 (silnice R 10). Tato silniční propojení na území Prahy velmi významně ovlivňují atraktivitu pozemků. Stejně jako je Praha silničním uzlem území Čech, je také důležitým železničním uzlem s Hlavním nádražím prakticky v centru města a dalšími nádražími, z nichž Masarykovo je umístěno v samém jádru města a celá řada dalších se nachází poblíž lokálních center města.

Věková struktura obyvatelstva v Praze

předproduktivní věk (0 - 14 let)	13,6%
produktivní věk (15 - 59 let)	66,0%
poproduktivní věk (60 a více let)	20,4%

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

K nejvýznamnějším rozvojovým prostorům města podle územního plánu hl. města Prahy patří Západní Město, Jihovýchodní Město, Barrandov, Maniny, Černý Most, Dolní Počernice, Březiněves, Dolní Chabry, Vinoř-Satalice- Třeboradice, Letňany-Kbely, Horní Počernice, Klánovice, Újezd nad Lesy, Zličín, Radošín, Lipence, Nebušice, Lysolaje, Suchdol, Písnice, Kunratice a další. Podstatná část těchto rozvojových prostorů bude využita pro funkci bydlení.

5. Metodika zpracování cenové mapy stavebních pozemků

5.1 Úvod

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

5.2 Postup zpracování

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále 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 [§ 23 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#) ve znění pozdějších předpisů. 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.

5.3 Rozborová část

Prvním krokem aktualizace cenové mapy bylo opětovné doplnění analytického výkresu v hranicích správního území města.

Výkres byl vyhotoven ve 132 mapových listech v měřítku 1: 5000 a 15 mapových listech v měřítku 1: 2 500 a do výkresu byly promítnuty následující podklady:

- nejvýznamnější liniové zdroje hluku (podél komunikací nad 65 dB)
- chybějící odkanalizování zastavěného území
- chybějící zásobování vodou z veřejného vodovodu
- vybraná územní rozhodnutí
- stavební uzávěry
- klima (imisně nejzatíženější plochy, tzv. zóna D)
- letecký hluk (plochy nejvíce zatížené leteckým hlukem dle denní hodnoty maximální hladiny hluku)
- skládky (lokality z kategorie S3 a S4 s nebezpečím výskytu nebezpečného odpadu plus neznámého charakteru)
- biokoridory, chráněná území, přírodní parky (podle ÚSES)

Dále byl v rozborových mapách aktualizován účel využití jednotlivých skupin pozemků. Takto byly například označeny změny u

pozemků zastavěných bytovými nebo rodinnými domy, pozemků sloužících výrobě s bližší specifikací, např. název závodu ap. U rozsáhlejších ploch s objekty komerčního charakteru je rovněž označena specifikace např. obchod, hotel, administrativa, apod. Obdobně jsou aktualizovány a popsány i ostatní druhy využití - např. plochy sloužící školství, zdravotnictví, kultuře, technickému vybavení, apod.

V území centra byly doplněny další údaje zpřesňující druh zástavby na vyhodnocovaných pozemcích. U každého objektu byl zdokumentován počet podlaží, způsob využití přízemí a dalších pater, počty bytů a organizací jakož i klasifikace stavebního stavu.

5.4 Charakteristiky porovnávaných pozemků

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

Za tímto účelem byl u jednotlivých graficky vymezených obdobných pozemků aktualizován popis jejich rozhodujících vlastností. Tyto vlastnosti jsou převzaty zejména z analytických výkresů, z nového územního plánu (platného od 1.1.2000 včetně jeho změn), ale i z dalších místních šetření. Rovněž byly zohledněny informace v rámci podrobnějšího šetření v centru města.

Šetřené charakteristiky

Účel využití

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

Soulad s územním plánem

Sleduje se, zda účel využití plochy je či není v souladu s vymezenou funkcí v územním plánu, platném od 1.1.2000.

Poloha

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

Stavební vybavenost

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

Omezující faktory

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

Oceňovaná území v centru

Byly vymezeny skupiny jednotlivých parcel zastavěné objekty s převažujícím komerčním nebo smíšeným využitím. K těmto skupinám pak byly přiřazeny zjištěné charakteristiky.

5.5 Vyjádření cen v posuzovaných územích

Východiskem této kapitoly je znění zákona č. [151/1997 Sb.](#), § [10, odst.2, 3 zákona o oceňování majetku](#). Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků 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.

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

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 pozemků, kde byla použita sjednaná cena, jakož i pro všechny obdobné graficky vymezené skupiny parcel, je v cenové mapě zapsána jejich cena s doplněním o jednoznačnou identifikaci vymezeného území, která slouží vnitřní potřebě bpořizovatele a usnadňuje orientaci veřejnosti.

6. Vybrané údaje z katastru nemovitostí

Východiskem jsou statistická data získaná na katastrálním úřadě. Jednotlivé údaje jsou přehledně uvedeny v příloze ve formě součtu jednotlivých katastrálních území (celkem 112 k. ú. v Praze).

Výměry a počty parcel

Základní členění	výměra ha	%	počet parcel	%
Zemědělská půda, lesní půda a vodní plocha	27 129	55	90 365	28

Zastavěná plocha	4 781	10	142 491	45
Ostatní plocha	17 668	35	86 032	27
Praha celkem	49 578	100	318 888	100

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které se v převážné většině nachází v kategorii tzv. zastavěné plochy. Z tohoto pohledu tyto pozemky tvoří pouhých 10 % (s ostatními plochami 45 %) rozlohy správního území města. Důvodem je zejména velká rozloha intenzivně využívané zemědělské půdy v katastrálních územích venkovských sídel začleněných do správního území města. Na druhé straně z pohledu počtu parcel je dominantní podíl parcel klasifikovaných jako zastavěná plocha, která činí 45 % (spolu s parcelami ostatních ploch 72 %). Důvodem je mnohem větší členitost zastavěných ploch a menší průměrná plocha parcel.

V oblasti zastavěných ploch je významný zejména podíl bydlení, který činí z hlediska rozlohy 52 % a z hlediska počtu parcel dokonce 67 % všech zastavěných ploch.

Z tzv. ostatních ploch podléhají ocenění pouze některé pozemky, především tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Toto vymezení se týká zejména zeleně v zástavbě. Ze struktury ostatních ploch vyplývá, že podíl dálnic, silnic, ostatních komunikací a dopravních ploch a ploch manipulačních představuje 41 % veškerých výměr a 41 % parcel tzv. ostatních ploch. Zbývající část je pak dle katastrální statistiky značně druhově diferencována.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města (mimo centrum) lokalizováno celkem 8341 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno v 64 %, tj. 5304 skupinách. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání.

Velký nárůst skupin pozemků je 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

(CMP 1999: 7 672, CMP 2000: 7 786,

CMP 2001: 8 111, CMP 2002: 8 341).

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

Zastavěná plocha a skupiny pozemků v cenové mapě

Druh zastavěné plochy	počet skupin pozemků		
	počet parcel	celkem	z toho oceněných
průmyslovými objekty	3 056	767	544
zemědělskými a lesními objekty	1 446	93	9
objekty obč. vybavenosti	22 115	3 199	1 280
z toho garáže v rámci ost. stav. obj	16 488	x	x
Objekty tech. vybavenosti a dopravy	3 693	304	11
Objekty bydlení	95 652	3 215	2 843
CELKEM	142 450	7 578	4 687

Pozn.:

Celkový počet 8 341 skupin obdobných pozemků lokalizovaných v cenové mapě je součtem 7 578 skupin pozemků uvedených v tabulce a 763 skupin vedených jako ostatní plocha. Převážně se jedná o pozemky zahrad tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Z těchto skupin pozemků jich bylo 617 oceněno.

V centru města bylo dále vymezeno 92 skupin podobných pozemků rozdělených do 484 oceňovaných ploch. Oceněno pak bylo 445 dílčích ploch.

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

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

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 13 400 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2000. K těmto údajům přibýlo dalších 2 300 prodejů v letech 2000 až 2001. 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. Pozemky prodané v období let 1990 až 1993 nejsou v cenové mapě zohledněny, neboť jde o údaje zastaralé a zároveň o údaje odpovídající období nerovnovážného vývoje trhu s nemovitostmi.

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

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

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

- stabilizace ročního počtu prodaných pozemků
- mírný 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
- poměrně stabilní je struktura prodeje - opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami a dále si svůj podíl zachovávají prodeje ploch v průmyslových areálech.

7.2. Konkrétní rozbor - území mimo centrum

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 2 300 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2000 až 2001. Oproti minulému období pokračuje nárůst prodeje pozemků, což se odráží v neustálém postupném zpřesňování cenových údajů v mapě.

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	3 530	480	38 000
Okrajová část kompaktního města	2 090	370	7 770
Území mimo kompaktní město	1 230	100	7 930

I v této aktualizaci se potvrzuje, že byla zastavena tendence postupného přibližování průměrných cen ve vnitřním městě a v okrajové části kompaktního města. V posledním roce dochází k mírnému nárůstu průměrných cen ve všech kategoriích polohy. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Průměrné ceny pozemků v území vnitřního a kompaktního města mají nárůst okolo 100 Kč/m². V okrajových částech se udržuje přibližně loňská cenová úroveň. 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, kde se všeobecně potvrzuje klesající tendence hodnot směrem k okrajům města.

Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je výrazná v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 89 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. Na jednu skupinu pozemků vymezených k ocenění připadá v průměru 30 parcel zastavěných objekty k bydlení, což je o jednu parcelu méně než v loňské CM. Při vědomí celkového počtu obytných objektů tento údaj dokladuje, že jednotlivá území byla opětovně lokalizována se snahou docílit co nejpřesnějšího vymezení dle účelu využití. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 310 do 15 160 Kč/m². Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 1990 Kč/m² a u bytových domů 2 300 Kč/m². V nynějším období pokračuje nárůst průměrných cen u pozemků rodinných i bytových domů o 5 %. Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odráží lokalizační charakteristiky - nejvíce žádané jsou 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. Celkově se zvýšil počet prodeje dosud nezastavěných pozemků určených k bydlení. Rovněž ceny těchto pozemků vykazují stejně jako loni nárůst o více než 10 %.

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

Průměrné ceny Kč/m ²	
RD	BD

Poloha	Průměrná cena Kč/m ²							
	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002
Vnitřní město	3 170	3 090	3 130	3 290	2 600	2 600	2 660	2 750
Okrajová část kompaktního města	2 160	2 140	2 200	2 260	1 460	1 640	1 670	1 770
Území mimo kompaktní město	1 200	1 230	1 250	1 340	870	1 010	1 060	1 070

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty připadá na jednu skupinu obdobných pozemků 4 parcely vedené jako zastavěná plocha. Důvodem je značná rozlehlost areálů a jejich poměrně jednoznačná lokalizace. Rovněž v tomto segmentu mohla být oceněna většina t.j. 71 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodejkách bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Většina cen osciluje v průměru kolem 1 480 Kč/m². Minimální ceny 250 Kč/m² jsou spíše výjimkou. Maximální ceny zůstávají ve výši 5 000 Kč/m², u této skupiny pozemků pokračuje zájem investorů o objekty komerčně výnosného charakteru v nynějších výrobních areálech. Ve srovnání s dosavadními cenovými mapami ceny pozemků zastavěných průmyslovými objekty setrvávají v neměnné úrovni. Zdá se, že vzestup průměrných cen podobných pozemků s průmyslovým využitím, který byl v minulosti sledován, je již několik let zastaven.

Situace v prodejkách ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 243 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 79 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena se zvýšila z 5 910 na 5 930 Kč/m², cena maximální zůstává 22 090 Kč/m², minimální ceny jsou opět spíše výjimkou. Je třeba zmínit, že pozemky v centru města s vyšší cenovou hladinou jsou vyhodnoceny samostatně. Zajímavý vývoj sledujeme při pohledu na průměrné ceny pozemků výrazně se lišících polohou. Zde u vnitřního města dochází k poklesu asi o 100 Kč/m² a naopak v kompaktním městě je zaznamenán nárůst o 150 Kč/m². Ceny v okrajových územích rovněž narostly o více než 100 Kč/m². V důsledku těchto změn pokračuje výrazné sblížování cenových relací u komerčně nejméně výnosných pozemků v kompaktní a okrajové části města.

Obdobná situace z hlediska četnosti prodejků je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 2 390 Kč/m². Oproti minulému období pozorujeme nárůst asi o 100 Kč/m². Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však výrazná.

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	Průměrná cena Kč/m ²							
	Objekty velmi výnosné				Objekty méně výnosné			
	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002
Vnitřní město	8 850	8 840	8 540	8 430	3 320	3 270	3 260	3 360
Okrajová část kompaktního města	4 380	4 100	3 780	3 910	1 910	1 960	1 970	2 000
Území mimo kompaktní město	3 440	3 000	3 120	3 230	1 330	1 360	1 350	1 380

Zcela specifická zůstává situace v prodejkách pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, mohlo být v cenové mapě zaznamenáno asi 20 nových prodejků s odlišnými cenami. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena ročně vzrůstá celkem pravidelně o 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 dosahuje průměrná cena hodnoty 3 840 Kč/m². Rozptyl cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 4 730 Kč/m², v okrajové části kompaktního města 2 040 Kč/m² a v území mimo kompaktní město 1 430 Kč/m². Zatímco v této kategorii je vývoj cen v území za hranicemi vnitřního města nepatrný, v samotném vnitřním městě je ukončeno dosavadní snižování cen, které oproti loňské CM v průměru vzrostly o pouhé 1 %. V oblasti vnitřního města dochází k nepatrnému poklesu průměrných cen, v ostatních územích zaznamenáváme nárůst přibližně o 100 Kč/m².

7.3 Konkrétní rozbor - území centra

Katastrální území Nové Město, Staré Město, Hradčany, Josefov, Malá Strana bylo rozděleno do 92 skupin obdobných pozemků, ke kterým byly dále vyčleněny 484 skupiny jednotlivých parcel k ocenění, z těchto skupin jich bylo 445, tj. 92 % 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 prodejkům za různé ceny. Cenová mapa však i tyto skutečnosti respektuje a využívá při ocenění.

Následující tabulka udává základní statistické výsledky ocenění centra města (Kč/m²):

Ocenění centra

poloha	minimální cena	maximální cena	průměrná cena
A1	3 980	56 010	53 568
A2	3 570	48 050	38 529
A3	5 270	35 590	21 411
Celkem centrum	3 570	56 010	31 527

Poloha

A1

nejatraktivnější část centra, např. Václavské Náměstí, Staroměstské Náměstí, Příkopy

A2

území vysoké atraktivity, např. Mostecká, Betlémské Nám., Lazarská

A3

zbývající část centra, např. Valdštejská, Bartolomějská, Dlouhá

8. Příloha

Údaje z katastru nemovitostí

PRAHA 2001

Druh pozemku	Využití	Počet parcel	Výměra (ha)
2-8 Zemědělská půda		84 976	21 194,8788
10 Lesní půda		3 024	4 877,6127
11 Vodní plochy		2 365	1 056,0860
2-11 Celkem: ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA, LESNÍ PŮDA A VODNÍ PLOCHY		90 365	27 128,5775
13 Zastavěná plocha	13/10* Průmyslový objekt	3 056	389,5768
13 Zastavěná plocha	13/2** Zemědělský objekt	1 439	75,8754
13 Zastavěná plocha	13/30* Objekt dopravy	594	66,9579
13 Zastavěná plocha	13/40* Objekt bydlení	95 652	2 473,4191
13 Zastavěná plocha	13/50* Objekt lesního hospodářství	7	0,1455
13 Zastavěná plocha	13/60* Objekt občanské vybavenosti	5 627	575,2901
13 Zastavěná plocha	13/70* Objekt technické vybavenosti	3 099	108,4531
13 Zastavěná plocha	13/90* Ostatní stavební objekty	33 017	1 091,1628
	z toho 13/902 garáže	16 488	75,5934
13 Celkem: ZASTAVĚNÁ PLOCHA		142 491	4 780,8807
14 Ostatní	14/030 Dráhy	769	742,3292

plocha				
14 Ostatní plocha	14/031	Dálnice	360	205,3914
14 Ostatní plocha	14/032	Silnice	2 025	859,7582
14 Ostatní plocha	14/033	Ostatní komunikace	27 727	3 879,9946
14 Ostatní plocha	14/036	Ostatní dopravní plocha	330	841,3341
14 Ostatní plocha	14/040	Želeň v zástavbě	10 481	997,9281
14 Ostatní plocha	14/041	Ostatní zeleň	7 986	1 646,5522
14 Ostatní plocha	14/050	Hřiště stadion	1 267	556,0664
14 Ostatní plocha	14/051	Koupaliště	138	28,1405
14 Ostatní plocha	14/052	Ostatní sportoviště	320	126,5756
14 Ostatní plocha	14/053	Rekreační ubyt. plocha	65	27,4187
14 Ostatní plocha	14/054	Soukr. rekr. plocha	23	5,0720
14 Ostatní plocha	14/060	Hřbitov	174	154,3544
14 Ostatní plocha	14/061	Kultura	7	1,9339
14 Ostatní plocha	14/070	Manipulační plocha	4 952	1 486,0030
14 Ostatní plocha	14/071	Těžba surovin	458	334,7644
14 Ostatní plocha	14/073	Skládka	6	20,5311
14 Ostatní plocha	14/090	Jiná plocha	15 288	2 954,9002
14 Ostatní plocha	14/091	Staveniště	10 421	2 251,3006
14 Ostatní plocha	14/092	Nepłodná půda	2 823	491,2884
14 Ostatní plocha	14/000	Neznámé využití	412	56,5887

14 Celkem:	OSTATNÍ PLOCHA	86 032	17 668,2257
------------	----------------	--------	-------------

CELKEM PRAHA		318 888	49 577,682
--------------	--	---------	------------

Domy s čísly popisnými	94 953
Stavby s čísly evidenčními	5 284
Listy vlastnictví	113 909

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

Hradčany

Hrdlořezy

Chodov

Cholupice

Jinonice

Josefov

Kamýk

Karlín

Kbely

Klánovice

Kobylisy

Koloděje

Kolovraty

Komořany

Košíře

Královice

Krč

Křeslice

Kunratice

Kyje

Lahovice

Letňany

Lhotka

Libeň

Liboc

Libuš

Lipany

Lipence

Lochkov

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

Veslavín

Velká Chuchle

Vinohrady

Vinoř

Vokovice

Vršovice

Vyšehrad

Vysočany

Záběhlice

Zadní Kopanina

Zbraslav

Zličín

Žižkov "

Čl.II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2002.

Ing. arch. Jan Kasl, v.r.

primátor hl. m. Prahy

Ing. Petr Švec, v. r.

náměstek primátora hl. m. Prahy