

## 39/1999 Sb. HMP

### Vyhláška

#### hl. m. Prahy,

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

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 16.12.1999 vydat podle [§ 16 odst. 1 zákona ČNR č. 367/1990 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení) a v souladu s ustanovením [§ 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Čl. 1

Vyhláška hlavního města Prahy č. [32/1998](#) Sb. hl.m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, se mění takto:

1. V [čl. 2](#) se slova "zpracovaných na státní mapě odvozené v měřítku 1:5000" nahrazují slovy "zpracovaných na tiskovém výstupu z digitální mapy Prahy, udržovaném hlavním městem Prahou".

2. [Příloha](#) zní:

"CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH

POZEMKŮ HL.M.PRAHY

aktualizovaná k 1.1.2000

#### 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. [32/1998](#) Sb. hl.m. Prahy o cenové mapě stavebních pozemků s účinností od 1.1.1999. Tato cenová mapa byla registrována Ministerstvem financí a vyhláška hlavního města Prahy č. [32/1998](#) Sb. hl.m. Prahy byla zveřejněna v Cenovém věstníku Ministerstva financí České republiky.

Během roku 1999 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.

Významnou skutečností je to, že cenová mapa již není zpracována do státní mapy odvozené SMO 1:5000, nýbrž na tiskovém výstupu z digitální mapy Prahy, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území a je udržován hlavním městem Prahou. Převod cenové mapy do digitální podoby byl proveden paralelně s její aktualizací, a to tak, že s využitím digitálního polohopisu města byly hranice cenovou mapou oceňovaných skupin pozemků identifikovány s hranicemi konkrétních parcel. Digitální cenová mapa, která vznikla, je z hlediska polohopisu přesnější a do budoucna je pak možno doplňovat zejména nová územní rozhodnutí, tedy pozemky z tohoto titulu určené k zastavění, jakož i automatizovaně přenášet nově sjednané ceny pozemků, což přispěje 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. V případě předcházející cenové mapy, zpracované na podkladě SMO 1:5000, toto nebylo možné, neboť hranice těchto skupin pozemků v mnoha případech (např. velká sídliště) nebyly identifikovatelné s konkrétní hranicí parcel.

#### 2. Součásti cenové mapy stavebních pozemků

2.1 Cenovou mapu stavebních pozemků hl. m. Prahy tvoří:

2.1.1 Mapy v měřítku 1:5000 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 1.1.2000.

2.3 Součástí cenové mapy nejsou stavební pozemky v katastrálních územích Nové Město, Staré Město, Malá Strana, Hradčany a Josefov.

Důvodem je přílišný rozptýl sjednaných cen pozemků, které vykazují shodné vlastnosti z hlediska polohy, účelu užití i vybavenosti.

#### 3. Instrukce k využívání cenové mapy stavebních pozemků v hlavním městě Praze

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, které jsou vyjmenovány v [§ 9 odst. 1 písm. a\)](#) zákona, 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

cenu v Kč/m<sup>2</sup>

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

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

"vyhláška č. [279/1997 Sb.](#)").

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

3.6 Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy a skutečně jsou využívány jako 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 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#)

3.7 Dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě stavebních pozemků hl. města Prahy vyřizuje odbor informatiky Magistrátu hl. města Prahy, Mariánské nám. 2, 110 00 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 k 1.1.1998 1200455 trvale bydlících obyvatel. Ovšem k tomuto počtu je nutno připočítat zhruba 80 tis. lidí, kteří do Prahy dojíždějí většinou do zaměstnání a škol, a dále 110 tis. návštěvníků Prahy Zdroj: Český statistický úřad, Malý lexikon obcí 1998.

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

Věková struktura obyvatelstva v Praze

předproduktivní věk (0 - 14 let) 15,6%

produktivní věk (15 - 59 let) 63,5%

poproduktivní věk (60 a více let) 20,9%

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, Vínohrad - Satalice - Třeboradice, Letňany - Kbely, Horní Počernice, Klánovice, Újezd nad Lesy, Zličín, Radotín, Lipence, Nebušice, Lysolaje, Suchdol, Pisnice, 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 ve smlouvách.

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

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny a ocenění se podle [§ 23 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#) 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 doplnění analytického výkresu v hranicích správního území města.

Výkres byl vyhotoven ve 132 mapových listech 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 (imisi nejzatíženější plochy, tzv. zóna D)
- letecký hluk (plochy nejvíce zatížené leteckým hlukem dle denní hodnoty maximální hladiny hluku)
- skládky (lokality z kategorie IV a V s nebezpečím výskytu nebezpečného odpadu plus neznámého charakteru)
- biokoridory, chráněná území, přírodní parky (podle generelu ÚSES)

Dále byl v rozborových mapách 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.

#### 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 platného územního plánu, ale i z dalších místních šetření. Šetřené charakteristiky

#### Účel využití

Zvláštní důraz byl kladen na přesné vymezení pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Proto byla graficky 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 v době aktualizace analytické části cenové mapy

#### Poloha

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

#### Stavební vybavenost

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

#### Omezující faktory

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

#### 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 prodejích pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu Praha - město a byly rovněž doplněny údaje o prodejích pozemků z vlastnictví hlavního města Prahy. Tímto způsobem bylo 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 pořizovatele.

#### 6. Vybrané údaje z katastru nemovitostí

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

#### Výměry a počty parcel

| Základní členění                           | výměra ha | %   | počet parcel | %   |
|--|-----------|-----|--------------|-----|
| Zemědělská půda, lesní půda a vodní plocha | 27 252    | 54  | 86 332       | 28  |
| Zastavěná plocha                           | 4 719     | 10  | 138 640      | 46  |
| Ostatní plocha                             | 17 628    | 36  | 78 400       | 26  |
| Praha celkem                               | 49 599    | 100 | 303 372      | 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 46 %) 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 46 % (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 54 % a z hlediska počtu parcel dokonce 69 % 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.

Ve srovnání s katastrální statistikou předchozího roku se druhová skladba ploch téměř nezměnila. Zmínku zasluží pouze celkový nárůst počtu parcel zastavěných ploch, který činí 7 %. Důvodem je částečně zvýšený celkový rozsah zastavěných ploch, ale zejména pokračující dělení parcel na menší celky.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města lokalizováno celkem 7786 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo oceněno 65 %, tj. 5129 skupin. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání. Skutečnost, že k poměrně velkému počtu stavebních pozemků nemohla být přiřazena odpovídající cena, svědčí o dosud ne zcela rozvitém trhu s pozemky.

Oproti dosavadní cenové mapě došlo ve srovnatelném území k nárůstu počtu vymezených skupin pozemků (CMP 99: 7672, CMP 2000: 7786). Tento nárůst představuje asi 1,5 %. Fakt, že oproti dosavadní cenové mapě, kde bylo oceněno 60 % skupin pozemků, je nyní oceněno 65 % skupin pozemků, svědčí o tom, že cenová mapa postupně oceňuje stále více území - nárůst činí 8 %.

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

Zastavěná plocha a skupiny pozemků v cenové mapě

| Druh zastavěné plochy                | počet parcel | počet skupin pozemků |                  |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|------------------|
|                                      |              | celkem               | z toho oceněných |
| průmyslovými objekty                 | 2 716        | 725                  | 563              |
| zemědělské a lesními objekty         | 1 392        | 100                  | 7                |
| objekty obč. vybavenosti             | 20 496       | 2 996                | 1 211            |
| z toho garáže v rámci ost. stav. obj | 15 084       | x                    | x                |
| Objekty tech. vybavenosti a dopravy  | 3 343        | 293                  | 8                |
| Objekty bydlení                      | 95 412       | 2 952                | 2 666            |
| CELKEM                               | 123 359      | 7066                 | 4455             |

Pozn.:

Do celkového počtu 7786 skupin pozemků nutno dopočíst 720 skupin vedených jako ostatní plocha. Převážně se jedná o pozemky zahrad tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Z těchto skupin pozemků jich bylo 674 oceněno.

## 7. Charakteristika trhu s pozemky

### 7.1. Všeobecná analýza

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

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 6300 pozemcích prodaných v letech 1994 až 1996. K těmto údajům přibýlo dalších 4 500 prodejů v letech 1996 až 1999. Toto sestavení přehledu, který zahrnoval i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje postupně provést objektivnější analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Prahy. Prodeje pozemků prodané v období let 1990 až 1993 nejsou v dosavadní ani aktualizované 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 prodejů vybraných typů pozemků přesahuje rozsah obchodování s pozemky v dalších městech České republiky jako jsou Brno, Olomouc, České Budějovice apod. Toto zjištění se opírá o analyzovaný vzorek prodejů s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby.

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

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

- stabilizace ročního počtu prodaných pozemků
- udržení celkové hladiny průměrných cen

- postupné sblíživání cen ve vnitřním městě a jeho okolí s intenzivní zástavbou

- mírný pokles cen v oblasti bydlení a pozemků pro méně výnosnou komerční vybavenost

- poměrně stabilní je struktura prodejů - opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami a dále si svůj podíl zachovávají prodejce ploch v průmyslových areálech.

## 7.2. Konkrétní rozbor

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení nového statistického vzorku 4500 prodaných pozemků získaných na území města v letech 1996 až 1999. Oproti minulému období tedy došlo k dalším nárůstům prodejů pozemků, což se odráží v postupném zpřesňování cenových údajů v mapě.

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

| Poloha                          | Vliv polohy   |                |                |
|---------------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                                 | Průměrná cena | Minimální cena | Maximální cena |
| Vnitřní město                   | 3 400         | 680            | 38 000         |
| Okrajová část kompaktního města | 2 000         | 220            | 7 930          |
| Území mimo kompaktní město      | 1 100         | 100            | 7 930          |

Na rozdíl od minulých let je patrná tendence postupného přibližování průměrných cen ve vnitřním městě (pokles) a v okrajové části kompaktního města (nárůst). Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Průměrné ceny pozemků v území mimo kompaktní město si udržují relativně stálou úroveň. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně velmi zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků přece jen poskytují. Obdobně lze hodnotit i situaci ve vyhodnocení tzv. minimálních a maximálních cen, kde se všeobecně potvrzuje klesající tendence hodnot směrem k okrajům města.

Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je stále výraznější v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 91% skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno (v dosavadní CM bylo oceněno 84%). Na jednu skupinu pozemků vymezených k ocenění připadá v průměru 32 parcel zastavěných objekty k bydlení. Při vědomí celkového počtu obytných objektů tento údaj dokladuje, že jednotlivá území byla lokalizována se snahou docílit co nejpřesnějšího vymezení dle účelu využití. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 400 do 15 160 Kč/m<sup>2</sup>. Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 1870 Kč/m<sup>2</sup> a u bytových domů 2170 Kč/m<sup>2</sup>. Oproti dosavadní cenové mapě, v nynějším období sledujeme mírný pokles průměrných cen u pozemků rodinných domů - o 4 % a u bytových domů - o 6,5 %. 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.

Tuto skutečnost dokumentuje i tabulka průměrných cen v porovnání dvou oceňovaných období.

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

| Poloha                          | RD                              |         | BD                              |         |
|---------------------------------|---------------------------------|---------|---------------------------------|---------|
|                                 | Průměrné ceny Kč/m <sup>2</sup> |         | Průměrné ceny Kč/m <sup>2</sup> |         |
|                                 | CM 1999                         | CM 2000 | CM 1999                         | CM 2000 |
| Vnitřní město                   | 3 170                           | 3 090   | 2 600                           | 2 600   |
| Okrajová část kompaktního města | 2 160                           | 2 140   | 1 460                           | 1 640   |
| Území mimo kompaktní město      | 1 200                           | 1 230   | 870                             | 1 010   |

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty připadá na jednu skupinu obdobných pozemků 3,7 parcel vedených jako zastavěná plocha. Důvodem je značná rozlehlost areálů a jejich poměrně jednoznačná lokalizace. Rovněž v tomto segmentu mohla být oceněna většina t.j. 78 % skupin pozemků (oproti 69% oceněných pozemků v předchozí CM) Důvodem je, že při zjištěných prodejích bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Většina cen osciluje v průměru kolem 1 450 Kč/m<sup>2</sup>. Minimální ceny 300 Kč/m<sup>2</sup> jsou spíše výjimkou. Maximální ceny až 5560 Kč/m<sup>2</sup> jsou pravděpodobně odůvodněny zájmem o investice do objektů komerčně výnosného charakteru v nynějším výrobních areálech. Oproti dosavadní cenové mapě ceny pozemků zastavěných průmyslovými objekty setrvávají v neměnné úrovni.

Zdá se, že vzestup průměrných prodejů pozemků s průmyslovým využitím a relativní růst cen, který byl sledován před několika lety, je již zastaven.

Situace v prodejích ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 216 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 80 % případech. Prodejce v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 6090 Kč/m<sup>2</sup>, cena maximální 22 090 Kč/m<sup>2</sup>, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou. Statistika vykazuje pokles průměrných cen o 13 %. Tento rozdíl je však především způsoben tím, že jsou vynechány nyní neoceněné pozemky v centru měst a vyšší cenovou hladinou. 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 zařízení zde průměrná cena dosahuje úroveň 2 300 Kč/m<sup>2</sup>, což představuje pokles oproti minulému období o 4 %. 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

Průměrné ceny pozemků s komerční vybaveností

| Poloha                          | Objekty velmi výnosné<br>Průměrné ceny Kč/m <sup>2</sup> |         | Objekty méně výnosné<br>Průměrné ceny Kč/m <sup>2</sup> |         |
|---------------------------------|--|---------|---|---------|
|                                 | CM 1999  | CM 2000 | CM 1999   | CM 2000 |
| Vnitřní město                   | 8 850  | 8 840   | 3 320   | 3 270   |
| Okrajová část kompaktního města | 4 380  | 4 100   | 1 910   | 1 960   |
| Území mimo kompaktní město      | 3 440  | 3 000   | 1 330   | 1 360   |

Zcela specifická je situace v prodeji pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, mohlo být v cenové mapě zaznamenáno jen několik prodejů s odlišnými cenami. V těchto případech je cena určena převážně využitelností pozemku a její výše nezávisí na umístění ani vybavenosti pozemku.

V cenové mapě je přihlédnuto i k využití pozemků pro lokální centra resp. pro smíšené využití komerční vybavenosti a bydlení na hlavních obchodních třídách. U těchto ploch dosahuje průměrná cena hodnoty 3 900 Kč/m<sup>2</sup>. Rozptyl cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 4 740 Kč/m<sup>2</sup>, v okrajové části kompaktního města 1 890 Kč/m<sup>2</sup> a v území mimo kompaktní město 1370 Kč/m<sup>2</sup>. Zatímco v této kategorii je vývoj cen v území za hranicemi vnitřního města nepatrný, v samotném vnitřním městě je dosti významný. Oproti původní ceně 5 230 Kč/m<sup>2</sup> v minulých letech, dochází ke snížení o téměř 10%.

## 8. Příloha

PRAHA 1999

| Druh pozemku  | Využití                                       | Počet parcel | Výměra (ha) |
|---|---|--------------|-------------|
| 2-8 Zemědělská půda                                     |   | 81 400       | 21 304,5898 |
| 10 Lesní půda   |   | 2 770        | 4 890,7761  |
| 11 Vodní plochy   |   | 2 162        | 1 056,8105  |
| 2-11 Celkem: Zemědělská půda, lesní půda a vodní plochy |   | 86 332       | 27 252,1764 |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/10* Průmyslový objekt                      | 2 716        | 385,0734    |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/20* Zemědělská usedlost                    | 47           | 10,1929     |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/21* Zemědělská hospod. bud.                | 1 338        | 65,6933     |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/30* Objekt dopravy                         | 612          | 76,7366     |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/40* Objekt k bydlení                       | 95 412       | 2 460,2351  |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/50* Objekt lesního hospodářství            | 7            | 0,1455      |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/60* Objekt občanské vybavenosti            | 5 412        | 547,8942    |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/70* Objekt technické vybavenosti           | 2 731        | 102,1325    |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/90* Ostatní stavební objekty z toho garáže | 30 125       | 1 061,4872  |
| 13 Zastavěná plocha                                     | 13/0** Neznámé využití                        | 15 084       | 73,116      |
| 13 Celkem: ZASTAVĚNÁ PLOCHA                             |   | 240          | 9,7230      |
| 13 Celkem: ZASTAVĚNÁ PLOCHA                             |   | 138 640      | 4 719,3137  |
| Druh pozemku  | Využití                                       | Počet parcel | Výměra (ha) |
| 14 Ostatní plocha                                       | 30 Dráhy                                      | 691          | 736,8051    |
| 14 Ostatní plocha                                       | 31 Dálnice                                    | 219          | 193,8767    |
| 14 Ostatní plocha                                       | 32 Silnice                                    | 1 656        | 844,9376    |
| 14 Ostatní plocha                                       | 33 Ostatní komunikace                         | 25 470       | 3 780,2955  |
| 14 Ostatní plocha                                       | 36 Ostatní dopravní plocha                    | 315          | 840,5166    |
| 14 Ostatní plocha                                       | 40 Zeleň v zástavbě                           | 9 183        | 938,8254    |
| 14 Ostatní plocha                                       | 41 Ostatní zeleň                              | 7 417        | 1 620,4495  |
| 14 Ostatní plocha                                       | 50 Hřiště-stadion                             | 1 127        | 551,1159    |

|                            |                             |            |            |
|----------------------------|-----------------------------|------------|------------|
| 14 Ostatní plocha          | 51 Koupaliště               | 136        | 28,7158    |
| 14 Ostatní plocha          | 52 Ostatní sportoviště      | 157        | 104,2572   |
| 14 Ostatní plocha          | 53 Rekreační<br>ubyt.plocha | 65         | 28,5913    |
| 14 Ostatní plocha          | 54 Soukr. rekr. plocha      | 3          | 1,7134     |
| 14 Ostatní plocha          | 60 Hřbitov                  | 175        | 154,7033   |
| 14 Ostatní plocha          | 61 Kultura                  | 7          | 1,9339     |
| 14 Ostatní plocha          | 70 Manipulační plocha       | 4 306      | 1 493,7925 |
| 14 Ostatní plocha          | 71 Těžba surovin            | 389        | 343,4762   |
| 14 Ostatní plocha          | 73 Skládka                  | 6          | 20,5311    |
| 14 Ostatní plocha          | 90 Jiná plocha              | 13 796     | 2 968,1197 |
| 14 Ostatní plocha          | 91 Staveniště               | 10 101     | 2 414,0214 |
| 14 Ostatní plocha          | 92 Neplodná půda            | 2 705      | 494,9672   |
| 14 Ostatní plocha          | 14/** Neznámé využití       | 476        | 66,0628    |
| 14 Celkem: OSTATNÍ PLOCHA  |                             | 78 400 17  | 627,7081   |
| CELKEM PRAHA               |                             | 303 372 49 | 599,1982   |
| Domy s čísly popisnými     |                             | 93 568     |            |
| Stavby s čísly evidenčními |                             | 5 298      |            |

#### 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

Nusle

Petrovice

Písnice

Pitkovice

Podolí

Přední Kopanina

Prosek

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 \*

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

\* katastrální území, která nejsou součástí cenové mapy"

## Čl.2

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1.1.2000.

**Ing. arch. Jan Kasl, v.r.**

primátor hl. m. Prahy

**Ing. Petr Švec, v. r.**

náměstek primátora hl. m. Prahy