

31/2003 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 18. 12. 2003 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](#) a obecně závazné vyhlášky č. [5/2003 Sb. hl. m. Prahy](#), se mění takto:

1. V [čl. 2](#) se číslo "132" nahrazuje číslem "147".

2. [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 jen "cenová mapa"), vydanou pro území hlavního města Prahy obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. [5/2003 Sb. hl. m. Prahy](#) o cenové mapě stavebních pozemků s účinností od 1.4.2003. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. [32/1998 Sb. hl. m. Prahy](#), ve znění pozdějších předpisů. Během roku 2003 byly v souladu se zákonem č. [151/1997 Sb.](#) o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen "zákon") a vyhláškou č. [540/2002 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. [151/1997 Sb.](#), (dále jen "vyhláška") 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.

2. Součástí cenové mapy

2.1 Cenovou mapu tvoří:

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

2.1.2 Textová část cenové mapy.

2.2 Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy.

3. Instrukce k využívání cenové mapy

3.1 Cenová mapa 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.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen "vyhláška").

3.2 V cenové mapě je v graficky vymezených skupinách parcel obdobných pozemků tučně uveden číselný znak, který vyjadřuje:

cenu pozemků v Kč/m²

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

3.3 Není-li cena pozemku uvedena v grafické části této cenové mapy, zjistí se podle příslušného ustanovení [§ 28](#), popřípadě [§ 31](#) 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](#), popřípadě [§ 31](#) vyhlášky.

3.5 Při nesouladu mezi stavem oceňovaného pozemku v cenové mapě a jeho skutečným stavem v terénu ke dni jeho ocenění se vychází z jeho skutečného stavu v terénu. Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku ([§ 9 zákona](#)) podle této cenové mapy s jeho skutečným stavem v terénu, jež může být důvodem pro jeho ocenění jako pozemku nestavebního, se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (případně geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému {pozemku nebylo vydáno územní rozhodnutí [§ 32 odst. 1 písm. a\), b\), e\) zákona č. 50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") nebo stavební povolení [§ 66 stavebního zákona](#) } ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby [§ 90 stavebního zákona](#) a potvrzením zjištěného nesouladu odborem informatiky Magistrátu hlavního města Prahy.

3.6 Cenová mapa je veřejně a bezplatně přístupná v pracovní době v přízemí budovy Magistrátu hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2 v Praze 1. Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru informatiky Magistrátu hlavního města Prahy se sídlem v Praze 1, náměstí Fr. Kafky 3, třetí poschodí, dveře č. 309.

4. Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi

4.1. Všeobecná analýza Z provedené analýzy realitního trhu vyplývá, že trh s nemovitostmi v hlavním městě Praze je v trhem specifickým, který se v rozhodujících segmentech - bydlení, kancelářské a obchodní plochy - liší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky. Praha nemá ani v jednom segmentu realitního trhu srovnání v žádném jiném městě České republiky. Území města s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch je v naprosté většině vybaveno infrastrukturou tj. je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Jednotlivé části města jsou napojeny na komunikační síť. Specifikem Prahy je existence tří tras metra, které propojují centrum s významnými koncentracemi bydlení ve městě. Skupiny obdobných pozemků jsou zdokumentovány i z hlediska této vybavenosti a při ocenění je k míře vybavenosti brán zřetel. Údolní partie hlavního města byly v létě 2002 těžce postiženy záplavami, viz označení v seznamu katastrálních území. V mapě byly využity podklady z mimořádného vyhodnocení povodní zpracované Magistrátem hl. m. Prahy. S ohledem na získání minimálního a dosud nereprezentativního vzorku nových prodejů v zaplaveném území se prokazuje, že vliv postižení záplavami na oceňovaná území bude možno sledovat až s určitým časovým odstupem, tak jak budou probíhat pozemkové transakce. Po jejich vyhodnocení budou přeceněna i zaplavená území. Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 16 200 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2002. K těmto údajům přibýlo dalších 1 300 pozemků v letech 2002 až 2003. 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 prodeji 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

V posledních několika letech se trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu vyvíjel velmi dynamicky. Rostla poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách, kde bylo možno v krátkém čase a relativně bez rizik (změna územního plánu, realizace vyvolaných investic apod.) realizovat výstavbu bytových či rodinných domů. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání na nabídky a poptávky, tedy období posledních zhruba posledních pěti let, kdy ceny pozemků pro obytnou funkci razantně stoupaly. 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. V Praze se největší počet prodejů pozemků určených pro výstavbu bydlení koncentruje do částí města mimo centrální části, konkrétně do lokalit jako jsou Barrandov, Michle, Chodov, Suchdol, Zbraslav, Písnice, Košíře, Záběhlice apod. Ze šetření provedeného v roce 2003 dále vyplývá, že celkový rozvoj města v nových rozsáhlých lokalitách typu Velká Skála - Praha 8 nebo Zelené údolí - Praha 4, či Sluneční město - Praha 5, Zbraslav a dalších začíná stagnovat a pozemky se obchodují zejména v souvislosti s výstavbou jednotlivých bytových domů a dostavbami stávajících objektů. Doposud se nerozvinula výstavba v rozvojových lokalitách jako jsou Běchovice, Západní město, Praha 9, Bubny, Maniny atd., která tím pádem v nejbližší budoucnosti pravděpodobně neovlivní trh s pozemky ve městě. Důvody zpomalení vývoje trhu s pozemky v Praze je třeba hledat v postupném nasycování trhu s byty, i když stimulace poptávky prostřednictvím nízkých úrokových sazeb hypoték a stavebního spoření stále ještě udržuje poptávku zejména po levnějších bytech na úrovni minulých let. V nejbližší budoucnosti lze očekávat zejména poptávku po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, u kterých v Praze stále poptávka převyšuje nabídku. Poptávka se navíc začíná přesouvat ze satelitních lokalit spádového území města zpět na území Prahy.

Pozemky pro využití komerčních funkcí - kanceláře, hotely

Z hlediska pozemkového trhu v Praze aktuálně platí pro tento segment podobné závěry jako pro pozemky rezidenčního využití - v posledních letech jsou dokončovány velké komerční projekty v lokalitách Prahy 4 - BB Centrum, Praha 11 - Centrum Chodov, Praha 8 - River City Prague, Praha 15 - Butovice a nové obchody s pozemky obdobného rozsahu nebyly na trhu identifikovány. Prodeje se soustřeďují na jednotlivé pozemky pro menší novostavby či dostavby stávajících objektů. Tento stav lze dle publikovaných analýz očekávat i v následujícím období, neboť v jednotlivých kancelářských budovách se postupně snižuje jejich obsazenost a nové investice jsou realizovány zejména pro předem učené nájemce, zatímco v minulosti převládala trend spekulativní výstavby. Dalším významným faktorem pro tento segment trhu je skutečnost, že prozatím nebyla pro výstavbu uvolněna ani jedna z lokalit zabřemených stavebními uzávěrami, které jsou dle platného územního plánu označovány jako velká rozvojová území a které disponují obrovskou kapacitou pozemků jež budou v budoucnosti určeny i ke komerční výstavbě.

Pozemky pro využití komerčních funkcí - obchodní zařízení

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

Pozemky pro využití industriální a skladové

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

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 a to v lokalitách určených územním plánem pro nízkopodlažní zástavbu
- poměrně stabilní je struktura prodejů - opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami.

4.2. Konkrétní rozbor - území mimo centrum Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 1 300 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2002 až 2003. Oproti minulému období došlo k mírnému úbytku prodejů pozemků. I tak dochází k neustálému postupnému zpřesňování cenových údajů v mapě. Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města (mimo centrum) lokalizováno celkem 8 545 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno v 63 %, tj. 5 389 skupinách. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání. Dosavadní nárůst skupin pozemků je opět vyvolán jednak územními změnami - vydaná územní rozhodnutí - a dále i skutečnosti, že v této aktualizaci pokračoval trend zpřesňování a zmenšování oceňovaných skupin pozemků. Oproti dosavadním cenovým mapám ve srovnatelném území pokračuje nárůst počtu vymezených skupin pozemků (CMP1999: 7 672, CMP2000: 7 786, CMP2001: 8 111, CMP 2002: 8 341, CMP 2003: 8 452, CMP 2004: 8 545). 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	3 574	680	38 000
Okrajová část kompaktního města	2 147	400	7 770
Území mimo kompaktní město	1 294	100	8 900

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 pokračuje mírný nárůst průměrných cen ve všech kategoriích polohy. Na rozdíl od loňska je ve vnitřním městě zaznamenán nárůst průměrných cen o 450 Kč/m². Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Průměrné ceny pozemků v územích vně vnitřního města dosahují oproti loňskému roku nárůstu okolo 30 Kč/m², což je pokračováním nárůstu z minulosti. 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.

Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je výrazná v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde stejně jako loni 88 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 310 do 15 160 Kč/m². Oproti loňsku se tyto krajní hodnoty nezměnily. Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 2 049 Kč/m² a u bytových domů 2 335 Kč/m². Z hlediska průměrných cen pokračoval dosavadní cenový nárůst, u pozemků k rodinným domům je tento nárůst okolo 1 %, tj. o 0,5 % méně než loni, u pozemků k bytovým domům okolo 2 %, což je o 1 % více než loni. Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky - nejvíce žádaný jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou - především vodou a kanalizací. V oblasti bytových domů na maximální velikost ceny působí zejména ceny dosahované ve vnitřním městě, kde dominuje vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům. U všech kategorií polohy dochází u průměrných cen pozemků k bydlení k jejich mírnému nárůstu. Nejvíce - o 2 až 2,5 % vzrostly průměrné ceny pozemků pro rodinné a bytové domy v území mimo kompaktní město. Na rozdíl od loňského roku dochází k výraznějšímu zájmu o parcely v území mimo kompaktní město, což se zde projevuje v nárůstu průměrných cen pozemků. Průměrné ceny pozemků využitých pro rodinné (RD) a bytové (BD) domy

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ²											
	RD					BD						
	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 2003	CMP 2004	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 2003	CMP 2004
Vnitřní město	3 170	3 090	3 130	3 290	3 310	3 330	2 600	2 600	2 660	2 750	2 780	2 800

Okrajová část										
kompaktního města	2 160	2 140	2 200	2 260	2 290	2 330	1 460	1 640	1 670	
	1 770	1 800	1 820							

Území mimo										
kompaktní město	1 200	1 230	1 250	1 340	1 380	1 410	870	1 010	1 060	
	1 070	1 140	1 170							

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty mohla být oceněna většina tj. 70 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodejích bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Většina cen 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. Situace v prodejích ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 270 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 76 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena stoupla o 80 Kč/m² z 5 890 na 5 970 Kč/m², cena maximální je nyní 26 810 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 je vyšší pokles asi o 440 Kč/m² a v kompaktním městě zůstává stejná úroveň cen. Ceny v okrajových územích rovněž po loňském nárůstu stagnují. V důsledku těchto změn je zpomaleno loňské tempo sblížení cenových relací u komerčně nejvýnosnějších pozemků v kompaktní a okrajové části města. Obdobná situace z hlediska četnosti prodejů je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 2 390 Kč/m². Oproti minulému období pozorujeme nárůst asi o 20 Kč/m², stejně jako předloni. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však výrazná. Pokračuje trend rozšíření počtu oceňovaných skupin, o 19 jednotek. U pozemků využitých pro komerční vybavenost je přirozeně velmi silný i vliv polohy. Toto dokládá i přehled průměrných cen. Průměrné ceny pozemků s komerční vybaveností

Poloha	Průměrná cena Kč/m ²									
	Objekty velmi výnosné					Objekty méně výnosné				
	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 2003	CMP 1999	CMP 2000	CMP 2001	CMP 2002	CMP 2003
Vnitřní město	8 850	8 840	8 540	8 430	8 350	7 910	3 320	3 270	3 260	3 360
	3 300	3 350								
Okrajová část										
kompaktního města	4 380	4 100	3 780	3 910	3 850	3 850	1 910	1 960	1 970	2 000
	2 020	2 040								
Území mimo										
kompaktní město	3 440	3 000	3 120	3 230	3 420	3 410	1 330	1 360	1 350	1 380
	1 400	1 400								

Zcela specifická zůstává situace v prodejích pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, mohlo být v cenové mapě zaznamenáno dalších asi 10 nových prodejů s odlišnými cenami. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok vzrostla asi 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 je nárůst průměrné ceny o 1 % na hodnotu 3 892 Kč/m². Rozptýl cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 4 805 Kč/m², v okrajové části kompaktního města 2 100 Kč/m² a v území mimo kompaktní město 1 520 Kč/m². Ceny těchto pozemků na rozdíl od minulého období mírně stoupají. V datové části cenové mapy jsou evidovány i charakteristiky oceňovaných skupin pozemků. Proto je zde uváděna základní informace o vybavenosti území technickou infrastrukturou, tj. kanalizací, vodovodem a elektrickou energií.

	Počet skupin	Podíl
vybaveno kanalizací, vodovodem, elektřinou	7 788	91,1
vybaveno jen elektřinou	173	2,0
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	554	6,5
nevybaveno	30	0,4
celkem	8 545	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. Polovina těchto skupin pozemků byla oceněna s průměrnou cenou 660 Kč/m². U pozemků, kde chybí buď vodovod nebo kanalizace, jsou zastoupeny s výjimkou bytových domů poměrně rovnoměrně všechny funkce. Celkem 53 % těchto skupin bylo oceněno průměrnou cenou 1 030 Kč/m². 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 725 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 443, tj. 61 % 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 (Kč/m²): Ocenění centra

poloha	minimální cena	maximální cena	průměrná cena
A1	3 980	56 010	45 700
A2	3 570	48 050	31 800
A3	6 470	46 100	20 990
Celkem			
centrum	3 570	56 010	20 960

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

4.4. Předpoklad další doby účinnosti Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v hl. m. Praze se předpokládá, že koncem roku 2004 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 konce roku 2002. Data z roku 2001 jsou u katastrálního území Horní Počernice, Miškovice, Modřany, Nebušice, Radotín, Řeporyje, Sobín, Straňnice, Velká Chuchle, Záběhlíce. 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](#), resp. postup je specifikován v oddíle 3.5 textové části cenové mapy.

6. Komentář ke zdrojům cen a výsledky jejich rozboru

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

Mezi základní údaje v databázi cen patří:

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

Celkem bylo zjištěno 5 371 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vyselektováno celkem 1 362 prodejů. Průměrná cena činí 2 568 Kč/m², maximální zjištěná cena byla evidována v katastru Starého Města a činila 56 022 Kč/m². Průměrná cena dle druhu využití pozemku

Druh využití	Průměrná cena v Kč/m ²
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr	3 233
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště	2 518
Komunikace, silnice, dálnice, dráha	1 824
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	1 786
Orná půda	1 406

Vzorek získaných prodejů byl pro využití v rámci aktualizace cenové mapy dostatečně reprezentativní a rozsáhlý. Aktualizovaná mapa tedy věrohodně zohledňuje tržní trendy v oblasti cen pozemků na území města za poslední rok. Další rozbor vymezení vlivu zjištěných cen na ocenění v aktualizované cenové mapě je obsažen v kapitole 4.

7. Popis postupu zpracování

7.1 Úvod Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem a vyhláškou.

7.2 Postup zpracování Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále jen "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](#). V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území města a stavební vybavenosti. Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny a ocení se podle [§ 28 vyhlášky](#). V Praze zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Vesměs jde o pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možno ocenit na základě zjištěných cen obdobných porovnatelných pozemků.

7.3 Vyjádření cen v posuzovaných územích Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků v období aktualizace cenové mapy, byly zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v hl. m. Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Před konečným oceněním byly z ocenění vyloučeny ceny těch pozemků, které se zřetelně vymykají úrovni převažujících cen u porovnatelných pozemků. Takto bylo zamezeno zkreslení cenových údajů. Na základě popsanych 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
Veslavín
Velká Chuchle *
Vinohrady
Vinoř
Vokovice
Vršovice
Vyšehrad *
Vysočany
Záběhlice
Zadní Kopanina
Zbraslav *
Zličín
Žižkov

* označení k. ú., které bylo postiženo povodní v roce 2002. V mapě je zakreslena tzv. záplavová čára, kterou vypracovala firma DHI Hydroinform pro Magistrát hl. m. Prahy a Povodí Vltavy na základě naměřených údajů z 14.8.2002."

Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. února 2004.

MUDr. Pavel Bém, v. r.

primátor hlavního města Prahy

Mgr. Rudolf Blažek, v. r.

náměstek primátora hlavního města Prahy