

## 21.

### **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 17. 12. 2009 vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Čl. I

Vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. 39/1999 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 30/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 31/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2004 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 27/2005 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2006 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2007 Sb. hl. m. Prahy a obecně závazné vyhlášky č. 21/2008 Sb. hl. m. Prahy, se mění takto:

Příloha zní:

”

**CENOVÁ MAPA  
STAVEBNÍCH POZEMKŮ  
NA ÚZEMÍ  
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**

#### **1. Úvod**

Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) (dále jen „zákon“), a podle jeho prováděcí vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen „vyhláška“).

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. 21/2008 Sb. hl. m. Prahy s účinností od 1. ledna 2009. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

Během roku 2009 byly v souladu s citovaným zákonem a vyhláškou do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné podle § 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 schéma kladu listů.

2.1.2 Textová část cenové mapy.

### **2.2 Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy.**

### 3. Instrukce k využívání cenové mapy

**3.1** Cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy (dále jen „cenová mapa“) je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) (dále jen „zákon“) a podle jeho prováděcí vyhlášky<sup>1)</sup> (dále jen „vyhláška“).

**3.2** V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje:

**cenu v Kč/m<sup>2</sup>.**

Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v bodu 3.5.

**3.3** Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou nebo nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek, ocení se podle příslušného ustanovení vyhlášky<sup>2)</sup>.

**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 vyhlášky<sup>3)</sup>.

**3.5** Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice, ostatní veřejná komunikace, ostatní veřejně užívaná dopravní plocha a veřejná prostranství, která není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemky k uvedeným účelům již užívané nebo teprve určené rozhodnutím o umístění stavby, stavebním povolením nebo regulačním plánem, se podle této cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle příslušného ustanovení vyhlášky<sup>4)</sup>, pokud se nejedná o pozemky uvedené v bodu 3.6.

**3.6** Jde-li u pozemků uvedených v bodu 3.5 o pozemní komunikace v uzavřeném areálu nebo je-li v souboru nemovitostí s komerční využitelností např. zpoplatněné parkoviště ve funkčním celku s obchodem, hotelem, restaurací a jím obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, administrativními objekty atd., vč. parkovacích a obslužných ploch, tyto pozemky se oceňují podle této cenové mapy.

**3.7** V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 odst. 1 písmeno a) zákona) s jeho skutečným stavem, se postupuje způsobem podle příslušného ustanovení vyhlášky<sup>5)</sup>.

**3.8** Cenová mapa je bezplatně přístupná veřejnosti v pracovní době v přízemí Magistrátu hlavního města Prahy na Mariánském nám. 2 v Praze 1 – Starém Městě.

**3.9** Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru správy majetku Magistrátu hlavního města Prahy na Nám. Franze Kafky 1 v Praze 1 – Starém Městě.

---

<sup>1</sup> Ke dni 31. 12. 2009 se jedná o vyhlášku č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

<sup>2</sup> § 27 vyhlášky.

<sup>3</sup> § 28 vyhlášky.

<sup>4</sup> § 28 odst. 7.

<sup>5</sup> § 27 odst. 4.

## 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, obchodní plochy i plochy pro skladování a logistiku – liší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky. Praha nemá ani v jednom segmentu realitního trhu srovnání s žádným jiným městem České republiky. Naopak dynamikou růstu cen pozemků se hlavní město Praha v minulých obdobích odlišovala cenovými rozdíly od ostatních měst České republiky. Důsledkem tohoto vývoje jsou cenové hladiny pozemků výrazně převyšující ostatní města České republiky.

Území města s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch jsou v naprosté většině vybavena infrastrukturou, tj. je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Jednotlivé části města jsou plně 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 na míru vybavenosti brán zřetel.

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 31 800 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2008. K těmto údajům přibylo dalších 3 700 prodejů v letech 2008 až 2009. Toto sestavení přehledu, který zahrnuje i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje postupně provést objektivnější analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Prahy. Rovněž údaje o prodejkách pozemků z druhé poloviny 90. let byly postupně nahrazeny novějšími údaji.

V dalším textu je věnována pozornost cenám pozemků podle účelu jejich využití s komentářem s ohledem na místní trh s nemovitostmi.

#### Pozemky pro využití rezidenčních funkcí

Trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu se v posledních letech vyvíjel velmi dynamicky a ceny pozemků trvale rostly. Vzrůstající poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách, kde bylo možno v krátkém čase a relativně bez rizik (změna územního plánu, realizace vyvolaných investic apod.) provádět výstavbu bytových či rodinných domů, znamenala výrazný růst cen pozemků. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání nabídky a poptávky (v oblasti trhu s novými bytovými projekty). Docházelo tak k převisu poptávky po pozemcích nad nabídkou. Ceny pozemků nejen, že výrazně rostly, ale byla identifikována rozsáhlá skupina prodejů pozemků, která byla realizována s očekáváním na jejich zhodnocení vlivem změn funkčního využití v územním plánu. Konkrétně se jednalo o pozemky, které jsou vedeny v územním plánu jako zeleň nebo zemědělská půda. V současnosti vzhledem k celkové ekonomické situaci včetně vývoje na realitním trhu z analýzy uskutečněných prodejů vyplývá, že v průměru dochází ke stagnaci cen pozemků a v jednotlivých lokalitách spíše výjimečně k jejich růstu.

Roční četnost nákupů/prodejů pozemků se proti minulým letům nesnížila. Uvedené zjištění se opírá o konkrétně analyzovaný vzorek prodejů s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby. Přestože v Praze se největší počet prodejů pozemků určených pro bytovou výstavbu koncentruje do částí města mimo centrální části, konkrétně do lokalit jako jsou Barrandov, Hostivař, Chodov, Pitkovice,

Koloděje, Újezd nad Lesy, Zličín, oblast tzv. Západního města, ale též jde o Dubeč, Lipence apod. Cenově významné prodeje byly zaznamenány též opakovaně v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova. Celkově méně prodeju je tradičně na severu města oproti jeho jižní, západní, ale i východní část města.

I nadále platí, že zatím se ve větší míře nestaví v rozvojových lokalitách s velkým potenciálem zejména pro bydlení a další komerční využití, což platí např. pro lokality Běchovice, Bubny, nádražní prostory v lokalitách Smíchov a tzv. nákladového nádraží Žižkova. Ve zmíněných lokalitách se již připravují rozvojové projekty a v dalších letech je možno očekávat jejich vliv na celkovou nabídku pozemků určených k zástavbě. Taktéž začínající výstavba ve velkém rozvojovém území Vysočany – Hloubětín či v prostoru vltavského meandru v Holešovicích a v prostoru Manin bude mít jistě vliv na pozemkový trh v Praze. V nejbližší budoucnosti lze očekávat silnou poptávku po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů, u kterých v Praze bez ohledu na stávající stav ekonomiky poptávka převyšuje nabídku a počet lokalit, které by byly schopny uspokojit poptávku zájem kupujících, je dosud omezený. Situaci zcela jistě zásadním způsobem ovlivní nově připravovaný územní plán, který by mohl uvolnit některé další pozemky pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu. Poptávka se navíc začíná přesouvat ze satelitních lokalit spádového území města zpět na území Prahy, což vysvětluje ceny těchto pozemků i v okrajových částech města. Příkladem mohou být již výše zmíněné Pitkovice, Koloděje či tzv. Jihozápadní město.

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. Přesto oproti předchozím letům nebyly ve sledovaném vzorku kupních cen zjištěny rozsáhlejší transakce s pozemky s využitím pro komerční funkci. Je evidentní, že po hypotéčním propadu rezidenčních staveb trh směřuje omezení výstavby komerčních staveb, což dokládá i množství nepronajatých kancelářských ploch jak v novostavbách, tak i ve starších kancelářských budovách. Spolu s výrazně tvrdšími podmínkami bank pro úvěrování komerční výstavby a faktické neposkytování úvěrů pro spekulativní nákupy pozemků se obchodování s těmito pozemky významně snížilo. Prodeje se tak 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 výhradně pro předem známé nájemce, zatímco ještě před několika lety převládal trend spekulativní výstavby.

Pozemky pro využití komerčních funkcí – obchodní zařízení

Tato část realitního trhu v minulosti vykazovala trvale stabilní vývoj, zatímco v současnosti je předmětem výstavby pouze projekt Galerie Harfa v Praze 9 a ostatní projekty velikosti nad 15 tis. m<sup>2</sup> obchodních ploch čekají na realizaci, přičemž v minulosti bylo každoročně v Praze otevíráno několik velkoplošných obchodních center a mnoho supermarketů či diskontů nebo prodejen typu „do it yourself“ o velikosti 1 000 - 1 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch.

Pozemky pro využití industriální a skladové

Masivní příliv přímých zahraničních investic a realizace projektů průmyslové výstavby tzv. na zelené louce Prahu trvale mívá a směřuje do jiných částí republiky. Důvody jsou stále jak v oblasti realitní – Praha nenabízí investorům investičně připravené pozemky ani samostatně ani v tzv. průmyslových zónách, tak i v oblasti trhu pracovních sil. Výjimkou je lokalita Horních Počernic o rozloze přes 100 ha – tzv. VGP Park napojený na rychlostní komunikaci R 10. Právě zde a dále v oblasti Malešic byly v minulém období prakticky jediné významnější pozemkové transakce v tomto segmentu pozemkového trhu. Praha má potenciál dalších území, která připadají pro rozvoj

výstavby tohoto typu v úvahu, ale tyto plochy na svůj rozvoj stále čekají a nejbližší budou pravděpodobně obchodovány a rozvíjeny pozemky v okolí budovaného městského okruhu nebo při rychlostní komunikaci R6 v okolí Letiště Praha.

V posledních třech letech jsou stále častější změny využití původně výrobních pozemků. V řadě areálů byl uskutečněn nákup pozemků pro budoucí výstavbu komerčních nemovitostí, a dokonce i bytových polyfunkčních domů. Typickým příkladem jsou některé bývalé výrobní areály ve Vysočanech, pozemky v Michli, Holešovicích nebo v Malešicích, resp. Štěrboholích.

Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají analýzy vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- stagnující až mírně rostoucí hladina průměrných cen,
- nárůst cen pozemků určených pro výstavbu rodinných domů ve vybraných lokalitách, kde se realizují nové rezidenční projekty;
- potvrzení zastavení procesu sblížení cen ve vnitřním městě a jeho okolí s intenzivní zástavbou,
- 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 3 700 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2008 až 2009. Oproti minulému období opět došlo k nárůstu prodejů pozemků. Tak dochází k neustálému postupnému zpřesňování cenových údajů v mapě.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou byly ve správním území města (mimo centrum) lokalizováno celkem 9 069 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno v 68 %, tj. 6 198 skupinách. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku nebo došlo k ocenění na základě porovnání.

V poslední aktualizaci nově přibylo 95 skupin pozemků. Toto bylo vyvoláno jednak územními změnami – vydaná územní rozhodnutí – a dále i skutečností, že pokračoval trend zpřesňování a zmenšování oceňovaných skupin pozemků. Současně došlo ke zrušení 28 skupin z důvodů vyloučení některých nestavebních pozemků nebo vlivem sloučení s jinými skupinami.

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

#### Vliv polohy (údaje v Kč/m<sup>2</sup>)

	<b>průměrná cena</b>	<b>minimální cena</b>	<b>maximální cena</b>
Vnitřní město	6 400	500	46 850
Okrajová část kompaktního města	4 132	400	10 630
Území mimo kompaktní město	3079	100	12 000
Praha celkem	4 220	100	46 850

Nově oceněno, resp. přeceněno, bylo 14 % skupin pozemků. Zatímco loni došlo k nárůstu průměrné ceny o 22 %, nyní činí meziroční nárůst cen pouze 4 %. Relativně nejvyššího nárůstu průměrných cen dosáhly pozemky v území vnitřního města. Příčinou cenových nárůstů je zejména nedostatek nabídky zainvestovaných pozemků využitelných pro lukrativní komerční stavby. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků poskytují.

## **Rozbor podle účelu využití**

Transparentnost trhu je nejvýraznější v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 92 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 740 u rodinných, resp. 920 u bytových domů do 15 410, resp. 26 630 Kč/m<sup>2</sup>. Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 4 280 Kč/m<sup>2</sup> a u bytových domů 5 450 Kč/m<sup>2</sup>. Specifickým segmentem trhu jsou pozemky s bytovými domy, obvykle v ulicích vnitřního města, kde v parteru se uplatní komerční prostory, další pojednání je v části věnované lokálním centrům.

Meziroční nárůst cen pozemků je nejvýraznější u rodinných domů ve vnitřním městě – 9 % při průměrné ceně 6 170 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak u bytových domů je nejvyšší meziroční nárůst v území mimo kompaktní město – 6 % při průměrné ceně 3 540 Kč/m<sup>2</sup>. U bytových domů pak nárůst cen pozemků činí okolo 5 % ve vnitřním městě (průměr 6 160 Kč/m<sup>2</sup>) i v okrajové části kompaktního města (průměr 4 850 Kč/m<sup>2</sup>). V oblasti rodinných domů je v území mimo kompaktní město nárůst cen 4 % při průměrné ceně 3 440 Kč/m<sup>2</sup> a nejmenší růst je zaznamenán v území mimo kompaktní město – 2 % při průměrné ceně 4 710 Kč/m<sup>2</sup>.

Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádány jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. V oblasti bytových domů na maximální velikost ceny ve vnitřním městě působí vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům. Zatímco ještě loni činil celkový nárůst cen u pozemků pro bydlení 12 %, nyní je to u bytových domů 5 % a rodinných domů necelá 3 %. Tyto ukazatele nepřímo hovoří o stagnaci cen vlivem menší poptávky.

V posledních několika letech jsou samostatně sledovány i pozemky s převážně panelovými bytovými domy v sídlištích. Je vyčleněno celkem 365 skupin těchto pozemků, kde oceněno bylo 99 %. Průměrná cena zde činí 2 910 Kč/m<sup>2</sup>. Již několik let pokračuje stabilní tempo nárůstu cen těchto pozemků, které se pomalu vyrovnávají s cenami pozemků zastavěnými ostatními bytovými domy. Z hlediska polohy se průměrné ceny pohybují v rozmezí od 2 310 Kč/m<sup>2</sup> v periferních oblastech s obtížnou dostupností do 3 530 Kč/m<sup>2</sup> ve vnitřním městě, kde však jednotlivé lokality dosahují výrazně vyšších cen.

Situace v prodeji ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 370 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno u 86 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 9 200 Kč/m<sup>2</sup>. Meziroční nárůst průměrné ceny činí 14 % oproti loňským 16 %. Meziroční tempo růstu cen se tak i v tomto segmentu snížilo. Cena maximální je nyní 46 850 Kč/m<sup>2</sup> ve vnitřním městě, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou.

Průměrné ceny ve vnitřním městě jsou přibližně dvojnásobné (12 230 Kč/m<sup>2</sup>) oproti cenám na dalším území města (5 750 Kč/m<sup>2</sup>). Zde již není patrný rozdíl v konkrétní lokalizaci, spíše se uplatňuje diferencovaný vliv pro různé druhy objektů, např. nákupní centra u konečných stanic

metra, logistické areály u dálnice apod. Pozemky v centru města s vyšší cenovou hladinou jsou vyhodnoceny samostatně

Obdobná situace z hlediska četnosti prodejů je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Oceněno bylo 65 % skupin. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 4 240 Kč/m<sup>2</sup>. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná.

Loni u těchto pozemků došlo k 31% nárůstu ceny, nyní je to jen 1 %. Průměrná cena je nejvyšší ve vnitřním městě 5 390 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrné ceny v okrajových částech kompaktního města a v území mimo kompaktní město se již tolik neliší – 3 810 Kč/m<sup>2</sup>, resp. 3 080 Kč/m<sup>2</sup>. V případě menších méně výnosných komerčních staveb je cena v závislosti zejména na spádové koncentraci obyvatel a zákazníků v nejbližším okolí. Současně se ceny v tomto segmentu zřetelně přibližují k cenám pozemků pro bytové domy a pokračuje tak cenová unifikace.

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty mohla být opět oceněna většina, tj. 70 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodejkách bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Průměrná cena je nyní 2 500 Kč/m<sup>2</sup>. Z hlediska polohy není výrazného rozdílu v cenových hladinách. Na růst cen měla v předchozích letech zejména vliv situace, kdy docházelo ve velkém měřítku k nákupu pozemků, které byly transformovány na jinou komerční funkci. Letos je oproti minulým 40% zaznamenán jen 2% nárůst.

Zcela specifická zůstává situace v prodejkách pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, bylo v cenové mapě zaznamenáno málo nových prodejů a oceněno bylo jen 8 % skupin pozemků. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok činí 2 450 Kč/m<sup>2</sup>, takže pokračuje zahájený trend postupného navyšování cen.

V cenové mapě je přihlédnuto i k využití pozemků pro lokální centra, resp. pro smíšené využití komerční vybavenosti a bydlení na hlavních obchodních třídách. U těchto ploch je průměrná cena 5 740 Kč/m<sup>2</sup>. Rozptyl průměrných cen je opět ovlivněn polohou – ve vnitřním městě 6 850 Kč/m<sup>2</sup>, okrajové části kompaktního města 4 670 Kč/m<sup>2</sup> a v území mimo kompaktní město 3 510 Kč/m<sup>2</sup>. Zatímco loni byl nárůst průměrných cen 11 %, nyní je 4 %.

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:

	<b>Počet skupin</b>	<b>Podíl v %</b>
vybaveno kanalizací, vodovodem, elektřinou	8 325	91,8
vybaveno jen elektřinou	177	1,9
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	541	6,0
nevybaveno	26	0,3
celkem	9 069	100,0

Nevybavené pozemky jsou tvořeny převážně zahradami v zahradních koloniích. U pozemků, které jsou vybaveny pouze elektřinou, se rovněž jedná o zahrady a zčásti o zemědělské



areály. U pozemků, kde chybí buď vodovod nebo kanalizace, jsou zastoupeny s výjimkou bytových domů poměrně rovnoměrně všechny funkce.

Pozemky se sníženou vybaveností jsou až na výjimky umístěny v periferních plochách mimo kompaktní město.

### 4.3 Konkrétní rozbor – území centra

Katastrální území Nové Město, Staré Město, Hradčany, Josefov, Malá Strana bylo rozděleno do 802 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 520, tj. 65 % oceněno. Ocenění je provedeno na základě prodeje zjištěného přímo v oceňovaném území nebo porovnáním s obdobným územím.

Již v loňské aktualizaci došlo k rozšíření skupin obdobných parcel, aby oceňování mohlo být provedeno v plošně větším rozsahu. Výhodiskem bylo zpracování podrobné typologie parcel zejména se zaměřením na zástavbu objekty bytového, komerčního či smíšeného využití. Ve svém výsledku tak byla oceněna plocha o 40 % větší.

Následující tabulka udává základní statistické výsledky ocenění centra města. Týká se pouze pozemků oceněných s využitím zjištěného prodeje nebo jím obdobných oceněných pozemků.

#### Ocenění centra (údaje v Kč/m<sup>2</sup>)

Charakteristika	Minimální cena	Maximální cena	Průměrná cena
A1	24 500	56 170	53 934
A2	19 760	70 310	39 983
A3	19 760	48 050	28 614
Komerční využití	8 330	56 010	28 600
Ostatní využití	9 680	52 220	22 172
Celkem centrum	8 330	70 310	33 568

Písmenem A jsou označeny smíšené bloky centrální části měst, které jsou dále odlišeny polohou:

- A1 nejatraktivnější část centra, např. Václavské nám., Staroměstské nám., Na příkopě
- A2 území vysoké atraktivity, např. Mostecká, Betlémské nám., Lazarská
- A3 zbývající část centra, např. Valdštejnská, Bartolomějská, Dlouhá

## 5. Předpoklad další doby účinnosti

Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v hlavním městě Praze se předpokládá, že koncem roku 2010 bude obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy doplněna cenová mapa o nové ceny stavebních pozemků.

## 6. Použitý mapový podklad

Podkladem je katastrální mapa na území hlavního města 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 základem datový podklad z roku 2003 aktualizovaný v dalších letech. V některých případech 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. Postup řešení je specifikován v kapitole 3. této textové části „Instrukce k využívání cenové mapy“.

## 7. Komentář ke zdrojům cen a výsledky jejich rozboru

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

Mezi základní údaje v databázi cen patří:

- katastrální území
- číslo a podlomení parcely
- prodaný díl
- výměra
- datum vkladu
- druh pozemku
- cena absolutně a v Kč/m<sup>2</sup>

Celkem bylo zjištěno 17 617 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vybráno celkem 3 742 prodejů. Průměrná cena činí 4 073 Kč/m<sup>2</sup>.

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

Druh využití	
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr, manipulační plocha	4 769
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště, hřbitov	3 134
Komunikace, silnice, dálnice, dráha, letiště	2 378
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	3 128
Orná půda, les	2 527

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.

## **8. Popis postupu zpracování**

### **8.1 Úvod**

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

### **8.2 Postup zpracování**

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále pozemků) obsažené v kupních smlouvách.

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

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny a ocení se podle kapitoly 3. 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.

### **8.3 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 hlavním městě Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

Při ocenění nebyly využity ceny těch pozemků, které nespĺňují kritérium pro ceny obvyklé podle § 2 odst. 1 zákona. Takto bylo zamezeno zkreslení cenových údajů.

Na základě popsaných činností pak byla provedena aktualizace ocenění v cenové mapě. Pro všechny graficky vymezené skupiny parcel, kde byla použita sjednaná cena, jakož i pro všechny obdobné graficky vymezené oceněné skupiny parcel, je v cenové mapě zapsána jejich cena.

## Seznam katastrálních území hlavního města Prahy

Benice	Kobylisy	Radotín
Běchovice	Křeslice	Ruzyně
Břevnov	Koloděje	Řeporyje
Březiněves	Kolovraty	Řepy
Bohnice	Komořany	Satalice
Braník	Košíře	Sedlec
Bubeneč	Královice	Slivenec
Čakovice	Krč	Smíchov
Černý Most	Kunratice	Sobín
Čimice	Kyje	Staré Město
Ďáblice	Lahovice	Stodůlky
Dejvice	Letňany	Střešovice
Dolní Chabry	Lhotka	Střížkov
Dolní Měcholupy	Libeň	Strašnice
Dolní Počernice	Liboc	Suchdol
Dubeč	Libuš	Šeberov
Háje	Lipany	Štěrboholy
Hájek	Lipence	Třebonice
Hloubětín	Lochkov	Třeboradice
Hlubočepy	Lysolaje	Točná
Hodkovičky	Malá Chuchle	Trója
Holešovice	Malá Strana	Uhřetěves
Holyně	Malešice	Újezd nad Lesy
Horní Měcholupy	Michle	Újezd
Horní Počernice	Miškovice	Veleslavín
Hostavice	Modřany	Velká Chuchle
Hostivař	Motol	Vinohrady
Hradčany	Nebušice	Vinoř
Hrdlořezy	Nedvězí	Vokovice
Chodov	Nové Město	Vršovice
Cholupice	Nusle	Vyšehrad
Jinonice	Petrovice	Vysočany
Josefov	Písnice	Záběhlice
Kamýk	Pitkovice	Zadní Kopanina
Karlín	Podolí	Zbraslav
Kbely	Přední Kopanina	Zličín
Klánovice	Prosek	Žižkov
	Radlice	

“.

Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2010.

MUDr. Pavel B é m, v. r.  
primátor hlavního města Prahy

JUDr. Rudolf B l a ž e k, v. r.  
náměstek primátora hlavního města Prahy