

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 11. 12. 2008 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 a obecně závazné vyhlášky č. 18/2007 Sb. hl. m. Prahy, se mění takto:

„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, o cenové mapě stavebních pozemků, s účinností od 1. ledna 2008. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

Během roku 2008 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. Součásti 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 vyhlášky¹ (dále jen „vyhláška“).
- 3.2** V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje:
- cenu v Kč/m².**
- Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v instrukci 3.5.
- 3.3** Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou nebo nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek, ocení se podle příslušného ustanovení vyhlášky².
- 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 vyhlášky³.
- 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 vyhlášky⁴, pokud se nejedná o pozemky uvedené v bodu 3.6 této instrukce.
- 3.6** Jde-li u pozemků uvedených v instrukci 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 jim 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 písm. a) zákona) s jeho skutečným stavem, se postupuje způsobem podle příslušného ustanovení vyhlášky⁵.
- 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.

¹ Ke dni 31.12.2008 se jedná o vyhlášku č. 3/2008 Sb.

² § 27 vyhlášky

³ § 28 vyhlášky

⁴ § 28 odst. 7

⁵ § 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 hl.m.Praha stále více odlišuje cenovými rozdíly od ostatních měst ČR.

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 28 600 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2007. K těmto údajům přibýlo dalších 3 200 prodejů v letech 2007 až 2008. 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 a v aktualizované cenové mapě je naprostá většina cenových údajů z let 2004 až 2008.

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 rezidenčních funkcí

Trh se stavebními pozemky určenými pro bytovou výstavbu se v posledních letech vyvíjel velmi dynamicky a ceny pozemků trvale rostou. Vzrůstající poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách, kde bylo možno v krátkém čase a relativně bez rizik (změna územního plánu, realizace vyvolaných investic apod.) provádět výstavbu bytových či rodinných domů, znamenala výrazný růst cen pozemků. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání nabídky a poptávky (v oblasti trhu s novými bytovými projekty). V současnosti lze s jistotou hovořit o převisu poptávky po pozemcích nad nabídkou, která je aktuálně k na trhu k dispozici. 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 jedná o pozemky, které jsou vedeny v územním plánu jako zeleň nebo zemědělská půda.

Od roku 2004 ceny pozemků připravených k rezidenční výstavbě rostly značným tempem a ceny zjištěné v období let 2005, 2006, a zejména 2007 a 2008 se vyznačují výrazným nárůstem. Je to dáno jednak postupně vyčerpávající se nabídkou pozemků připravených k výstavbě a dále významně se zvyšující poptávkou, která je dokumentována rostoucím počtem nových projektů výstavby bytových domů jakož i lokalit rodinných domů. Uvedené zjištění se opírá o konkrétně analyzovaný vzorek prodejů s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby. Přestože v Praze se největší počet prodejů pozemků určených pro bytovou výstavbu koncentruje do částí města mimo centrální části, konkrétně do lokalit jako jsou Barrandov, Michle, Chodov, Suchbát, Modřany, Písnice, Košíře,

Záběhllice, Zličín, oblast tzv. Západního města, ale též jde o Dubeč, Radotín, Újezd nad Lesy apod. Cenově významné prodeje byly zaznamenány též opakovaně v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova. Naopak zajímavostí je, že se realitní trh stagnuje např. v lokalitě Nebušic a celkově méně prodeju je tradičně na severu města oproti jeho jižní a západní části.

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 trvale poptávka převyšuje nabídku a počet lokalit, které by byly schopny uspokojit poptávku developerů, resp. 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 trvale rostoucí ceny těchto pozemků i v okrajových částech města. Vliv současné hypotéční krize a důsledků na tuzemský realitní trh není v této aktualizaci cenové mapy prozatím zaznamenán.

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 nebo již byly dokončeny velké komerční projekty v lokalitách Prahy 4 - BB Centrum, Praha 5 – širší prostor Anděla, Praha 11 - Centrum Chodov The Park, Praha 8 – River City Prague, Praha 13 – Butovice, Praha 9 - prostor Náměstí OSN, Centrum Opatov, Prosek Point Office Center nebo projekty na Pankrácké pláni či v okolí metra stanice Budějovická. Zároveň startují další nové projekty administrativních center jako jsou např. Office Park Klíčov nebo Office Park Rožtyly. Některé smluvní ceny prodeju pozemků obdobného rozsahu nebyly zatím zjištěny. Ceny pozemků v již zmíněných lokalitách Karlína/Manin či Smíchovského nádraží nebo Holešovic mohou zásadním způsobem ovlivnit pražský pozemkový trh. Některé významné transakce typu prodeje pozemků v lokalitě Manin budou do cenové mapy promítnuty v její další aktualizaci. Prodeje se zatím soustřeďují na jednotlivé pozemky pro menší novostavby či dostavby stávajících objektů. Tento stav lze dle publikovaných analýz očekávat i v následujícím období, neboť v jednotlivých kancelářských budovách se postupně snižuje jejich obsazenost a nové investice jsou trvale realizovány zejména pro předem známé nájemce, zatímco ještě před několika lety převládal trend spekulativní výstavby. Stále zůstává otázkou, jaký dopad na tento segment trhu bude mít postupné uvolňování lokalit zatížených stavebními uzávěrami, které jsou dle platného územního plánu označovány jako velká rozvojová území a která disponují obrovským množstvím pozemků, jež budou v budoucnosti určeny i ke komerční výstavbě. Development těchto území potrvá několik desítek let a na trh se budou dostávat zejména nejatraktivnější části těchto území, která mají dobrou dopravní a technickou infrastrukturu.

Pozemky pro využití komerčních funkcí - obchodní zařízení

Tato část realitního trhu vykazuje trvale stabilní vývoj, což je možno dokumentovat jak počtem prodaných pozemků, tak i na nich realizovaných staveb. Limitem pro další obchodování pozemků využitelných pro obchodní zařízení je územní plán, který významným způsobem reguluje alokaci obchodních zařízení zejména nad 15 tis. m² obchodních ploch. Vzhledem k nenasycenosti pražského maloobchodního trhu stále trvá poptávka po tomto typu pozemků a převyšuje existující nabídku, což se mimo jiné projevuje i v nárůstu cen pozemků. Tento trend trvá i přes to, že je každoročně v Praze otevíráno několik velkoplošných obchodních center a mnoho supermarketů či diskontů nebo prodejen typu „do it yourself“ o velikosti 1.000 - 1.500 m² obchodních ploch. Potvrzením těchto informací je další rozvoj a dostavba obchodního areálu v Letňanech, příprava nové výstavby v lokalitě Klíčov nebo komerční výstavba v lokalitě Vypich či nedávné otevření obchodního centra Arkády Pankrác nebo Galerie Fénix v Praze 9.

Pozemky pro využití industriální a skladové

Masivní příliv přímých zahraničních investic a realizace projektů průmyslové výstavby tzv. na zelené louce Prahu trvale míjí 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. Jiná je situace v případě pozemků pro výstavbu skladů a distribučních areálů, které byly v minulých letech realizovány ve velkém počtu za samou hranicí Prahy, zejména při dálnicích D1 a D5. Nově vzniká rozsáhlá výstavba zejména kolem dálnice D 11, ale v menším rozsahu též kolem zmiňované rychlostní komunikace R 10 a dálnice D8. Důvodem pro expanzi těchto zařízení mimo území Prahy je kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu při výrazně výhodnějších kupních cenách pozemků, přičemž umístování těchto nemovitostí mimo město je z hlediska nároků na již tak poddimenzovanou silniční síť hlavního města pro Prahu výhodou. Tento trend bude pokračovat i v budoucnosti, kdy pozemky určené pro toto funkční využití budou obchodovány v okolí budovaného městského okruhu 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 z porovnání dosavadního vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- stabilní počet prodaných pozemků během jednoho roku,
- stále se zvyšující nárůst celkové hladiny průměrných cen – nejvýrazněji v případě pozemků určených pro výstavbu bytových domů, a to opakovaně po dobu několika let,
- nárůst cen pozemků určených pro výstavbu rodinných domů, a to zejména v těch 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 3 200 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2007 až 2008. 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) lokalizovány celkem 9 002 skupiny obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno v 67 %, tj. 6 059 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 112 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 50 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/m²)

	průměrná cena	minimální cena	maximální cena
Vnitřní město	6 132	500	46 850
Okrajová část kompaktního města	4 018	400	10 630
Území mimo kompaktní město	2 964	100	12 000
Praha celkem	4 058	100	46 850

Nově oceněno, resp. přeceněno bylo 55 % skupin pozemků. V přeceněných skupinách pozemků došlo u 58 % k nárůstu do 50 % loňské ceny, u 25 % skupin k nárůstu mezi 50 až 100 % a u 16 % k nárůstu nad 100 % loňské ceny. Tato aktualizace potvrzuje výrazný posun tržních cen za poslední období. Oproti roku 2008 došlo k nárůstu průměrné ceny o 22 %. Nejvyššího nárůstu průměrných cen dosáhly pozemky v území mimo kompaktní město. Příčinou cenových nárůstů je zejména vývoj poptávky a nabídky po zainvestovaných pozemcích využitelných pro bytové a rodinné domy a lukrativní komerční stavby ve městě. Výrazný cenový nárůst je dále často způsoben jednorázovou změnou využití pozemku – např. v opuštěných výrobních areálech se staví byty nebo jiné komerční objekty. Tento jev je dále komentován v rámci této kapitoly. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Zde prezentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků poskytují.

Rozbor podle účelu využití

Transparentnost trhu je nejvýraznější v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 91 % 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. 15 230 Kč/m². Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 4 170 Kč/m² a u bytových domů 5 210 Kč/m². 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 nejvýznamnější v území mimo kompaktní město. U pozemků pro bytové domy činí nárůst 32 % při průměrné ceně 3 340 Kč/m², v případě rodinných domů je pak meziroční nárůst 20 % při průměrné ceně 3 310 Kč/m². Pouze o něco menší je nárůst cen v okrajových částech kompaktního města, kde průměrné ceny pozemků u rodinných domů činí 4 620 Kč/m², u bytových domů resp. 4 610 Kč/m². Nejstabilnější ceny pozemků jsou pak ve vnitřním městě – v průměru 5 850 Kč/m² u bytových, resp. 6 030 Kč/m² u rodinných domů. V obou skupinách dosahuje meziroční nárůst 12 %.

Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky - nejvíce žádány jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Na druhou stranu nejstrmější růst cen pozorujeme v periferních částech města. Důvodem je pokračující saturace vybavenosti inženýrskými sítěmi a dále skutečnost, že mnoho rodin dojíždí do zaměstnání autem a nejsou tak vázány na někdy obtížnou dostupnost hromadnou dopravou. V oblasti bytových domů na maximální velikost ceny ve vnitřním městě působí vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům.

V posledních několika letech jsou samostatně sledovány i pozemky s převážně panelovými bytovými domy v sídlištích. Je vyčleněno celkem 364 skupin těchto pozemků, kde oceněno bylo 99 %. Průměrná cena zde činí 2 880 Kč/m². 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/m² v periferních oblastech s obtížnou dostupností do 3 470 Kč/m² 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 352 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno u 85 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 8 880 Kč/m². Meziroční nárůst průměrné ceny činí 16 % oproti loňským 11 %. Postupně se tak zvyšuje meziroční tempo růstu cen. Cena maximální je nyní 46 850 Kč/m² ve vnitřním městě, minimální ceny jsou opět spíše výjimkou.

Průměrné ceny ve vnitřním městě jsou přibližně dvojnásobné (11 940 Kč/m²) oproti cenám na dalším území města (5 640 Kč/m²). 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. S tím souvisí nejvyšší nárůst průměrných cen, který je letos v okrajových částech kompaktního města. 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 64 % skupin. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 4 190 Kč/m². Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná.

V území mimo kompaktní město průměrná cena činí 3 080 Kč/m². Zde byl zaznamenán nejvýraznější nárůst cen ve výši téměř 50 %. Ve vnitřním městě průměrná cena pak činí 5 280 Kč/m². V okrajových částech kompaktního města je dosaženo průměrné ceny 3 740 Kč/m². 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 2 460 Kč/m². Z hlediska polohy není výrazného rozdílu v cenových hladinách. Na růst cen má zejména vliv situace, kdy dochází ve velkém měřítku k nákupu pozemků, které budou transformovány na jinou komerční funkci.

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. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok činí 2 350 Kč/m², takže pokračuje loni 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 5 510 Kč/m². Rozptyl průměrných cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 6 460 Kč/m², okrajové části kompaktního města 4 300 Kč/m² a v území mimo kompaktní město 3 410 Kč/m². Do velké míry zvýšení průměrných cen kopíruje dosavadní trendy v oblasti bydlení a komerční vybavenosti.

V datové části cenové mapy jsou evidovány i charakteristiky oceňovaných skupin pozemků. Proto je zde uváděna základní informace o vybavenosti území technickou infrastrukturou, tj. kanalizací, vodovodem a elektrickou energií.

	Počet skupin	Podíl v %
vybaveno kanalizací, vodovodem, elektřinou	8 260	91,7
vybaveno jen elektřinou	181	2,0
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	535	6,0
nevybaveno	26	0,3
celkem	9 002	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 801 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 519, tj. 65 % oceněno. Ocenění je provedeno na základě prodeje zjištěného přímo v oceňovaném území nebo porovnáním s obdobným územím.

V rámci aktualizace došlo k rozšíření skupin obdobných parcel, aby oceňování mohlo být provedeno v plošně větším rozsahu. Východiskem bylo zpracování podrobné typologie parcel zejména se zaměřením na zástavbu objekty bytového, komerčního či smíšeného využití. Ve svém výsledku je tak oceněna plocha o 40 % větší než loni.

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

Ocenění centra (údaje v Kč/m²)

Charakteristika	Minimální cena	Maximální cena	Průměrná cena
A1	11 050	56 170	53 338
A2	19 760	70 310	39 930
A3	11 050	46 100	26 404
Komerční využití	6 680	52 220	25 622
Ostatní využití	9 570	52 220	23 665
Celkem centrum	6 680	70 310	32 008

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

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

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 hl. m. Praze se předpokládá, že koncem roku 2009 bude obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy doplněna cenová mapa o nové ceny stavebních pozemků.

6. 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 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/m²

Celkem bylo zjištěno 13 450 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vybráno celkem 3 197 prodejů. Průměrná cena činí 3 810 Kč/m².

Průměrná cena dle druhu využití pozemku v Kč/m²

Druh využití	
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr, manipulační plocha	4 788
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště, hřbitov	3 446
Komunikace, silnice, dálnice, dráha, letiště	2 027
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	3 212
Orná půda, les	1 971

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

8.2 Postup zpracování

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

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

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. Pozemky, u nichž nelze provést porovnání s obdobnými pozemky, zůstávají v cenové mapě neoceněny a ocení se podle kapitoly číslo 3. V Praze zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Vesměš 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 hl. m. Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

Při ocenění nebyly využity ceny těch pozemků, které nesplňují 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 hl. 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 2009.

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