

## 18.

### **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 13. 12. 2007 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 a obecně závazné vyhlášky č. 24/2006 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. 24/2006 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, s účinností od 1. ledna 2007. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

Během roku 2007 byly v souladu s citovaným zákonem a vyhláškou do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné podle § 10 odst. 2 a 3 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 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 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 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 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 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 písm. 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 31.12.2007 se jedná o vyhl. č. 540/2002 Sb. ve znění vyhl. č. 452/2003 Sb., vyhl. č. 640/2004 Sb, vyhl. č. 617/2006 Sb. a vyhl. č. 76/2007 Sb.

<sup>2</sup> § 27 vyhlášky

<sup>3</sup> § 28 vyhlášky

<sup>4</sup> § 28 odst. 7

<sup>5</sup> § 28 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 k míře vybavenosti brán zřetel.

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 25 500 pozemcích prodaných v letech 1994 až 2006. K těmto údajům přibylo dalších 3 100 prodejů v letech 2006 až 2007. 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 prodejkách 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 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 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.

Od roku 2004 ceny pozemků připravených k rezidenční výstavbě rostly značným tempem a ceny zjištěné v období let 2005, 2006 i 2007 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, Suchdol, Modřany, Písnice, Košíře, Záběhllice, Zličín, oblast tzv. Západního města, ale nově i Dubeč, Radotín, Újezd nad Lesy apod. Cenově významné prodeje byly zaznamenány též opakovaně v lokalitách Karlína, Žižkova, Vinohrad a Smíchova.

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 začínají připravovat 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 bude mít jistě vliv na pozemkový trh v Praze. Nadále celkovou poptávku silně ovlivňuje stimulace prostřednictvím dostupných hypoték a stavebního spoření, což stále ještě udržuje zájem zejména po levnějších bytech na úrovni minulých let. 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. Dokud nebude provedena rozsáhlejší aktualizace územního plánu, která by mohla dílčím způsobem uvolnit některé další pozemky pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu, nelze očekávat významnější změny na straně nabídky pozemků. 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.

#### 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 Praha 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. Některé smluvní ceny prodeje pozemků obdobného rozsahu nebyly zatím zjištěny. Ceny pozemků v již zmíněných lokalitách Karlína, Bubnů, tzv. Zeleného ostrova v okolí SAZKA arény či Smíchovského nádraží mohou zásadním způsobem ovlivnit pražský pozemkový trh. Některé významné transakce typu prodeje areálu Bubny či Zeleného ostrova 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 realizovány zejména pro předem určené nájemce, zatímco v minulosti 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. m<sup>2</sup> 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 o velikosti 1.000 - 1.500 m<sup>2</sup> obchodních ploch. Potvrzením těchto informací je další rozvoj obchodního areálu v Letňanech či loňské otevření obchodního centra Šestka v Praze 6 Ruzyni a dále Arkády Pankrác.

## 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 zhruba 80 ha – tzv. Industrie Park Sever 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 umístění 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.

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 a nově i v Malešicích, resp. Štěrbolích.

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

- nárůst ročního počtu prodaných pozemků,
- stále se zvyšující nárůst celkové hladiny průměrných cen – nejvýrazněji v případě pozemků určených pro výstavbu bytových domů,
- potvrzení zastavení procesu sblížení cen ve vnitřním městě a jeho okolí s intenzivní zástavbou,
- pokračující plynulý 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 3 100 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2006 až 2007. Oproti minulému období opět došlo k nárůstu prodejů pozemků. Tak dochází k neustálému postupnému zpřesňování cenových údajů v mapě.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města (mimo centrum) lokalizováno celkem 8 940 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo ocenění provedeno v 66 %, tj. 5 910 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 106 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 13 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	5 344	700	46 850
Okrajová část kompaktního města	3 238	400	10 630
Území mimo kompaktní město	2 305	100	9 030
Praha celkem	3 324	100	46 850

Nově oceněno, resp. přeceněno bylo 27 % skupin pozemků. Z toho u 7,7 % skupin pozemků došlo k cenovému nárůstu o více než 50 % loňské ceny. Tato aktualizace potvrzuje výrazný posun tržních cen za poslední období. Oproti roku 2007 došlo k nárůstu průměrné ceny o 13 %. Nejvyššího nárůstu průměrných cen dosáhly pozemky v území vnitřního města. Příčinou cenových nárůstů je zejména vývoj poptávky a nabídky po zainvestovaných pozemcích využitelných pro bytové domy a lukrativní komerční stavby ve městě. 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 90 % skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 180 u rodinných, resp. 510 u bytových domů do 15 410 Kč/m<sup>2</sup>. Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 3 484/m<sup>2</sup> a u bytových domů 4 491 Kč/m<sup>2</sup>. Specifickým segmentem trhu jsou pozemky s komerčními domy, obvykle v ulicích vnitřního města, kde v parteru se uplatní komerční prostory. Zde ceny dosahují i 27 000 Kč/m<sup>2</sup>, v průměru 6 080 Kč/m<sup>2</sup>.

K největšímu růstu cen pozemků dochází v okrajových částech kompaktního města. Průměrná cena zde činí 3 658 Kč/m<sup>2</sup>. V těchto lokalitách jsou nyní velmi zřídka obchodovány využitelné pozemky v cenách pod 3 000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena pozemků využitelných pro rodinné domy zde činí

3 920 Kč/m<sup>2</sup>. Příčinou je omezený výběr parcel v dobré poloze resp. v některých „prestižních“ lokalitách. Ve vnitřním městě průměrné ceny oscilují pro obě kategorie domů k obdobným hodnotám – tj. 5 336 Kč/m<sup>2</sup> pro rodinné domy a 5 161 Kč/m<sup>2</sup> pro bytové domy. Relativně menší tempo nárůstu cen – okolo 7 %, pozorujeme v periferních polohách, kde pozemky pro bytové i rodinné domy dosahují průměrných hodnot okolo 2 500 – 2 600 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. Nejlevnější jsou pozemky v periferních částech města s obtížnou dostupností do centra a někdy 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.

V posledních několika letech jsou samostatně sledovány i pozemky s převážně panelovými bytovými domy v sídlištích. Je vyčleněno celkem 374 skupin těchto pozemků, kde oceněno bylo 97 %. Průměrná cena zde činí 2 370 Kč/m<sup>2</sup>, což je o 18 % více než loni. Z hlediska polohy se průměrné ceny pohybují v rozmezí od 1 770 Kč/m<sup>2</sup> v periferních oblastech s obtížnou dostupností do 2 860 Kč/m<sup>2</sup> ve vnitřním městě, kde však jednotlivé lokality dosahují až 10 000 Kč/m<sup>2</sup>.

Situace v prodeji ploch **občanské vybavenosti** je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 337 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno u 82 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 7 640 Kč/m<sup>2</sup>. Meziroční nárůst průměrné ceny činí 11 % oproti loňským 9 %. 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 (10 580 Kč/m<sup>2</sup>) oproti cenám na dalším území města (4 650 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. Nejvyšší nárůst průměrných cen je letos ve vnitřním městě (10 %). 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 62 % skupin. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 3 200 Kč/m<sup>2</sup>, což je 16 % meziročního nárůstu. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná.

V území mimo kompaktní město průměrná cena činí 2 110 Kč/m<sup>2</sup>, ve vnitřním městě pak činí 4 320 Kč/m<sup>2</sup>. V okrajových částech kompaktního města je dosaženo průměrné ceny 2 700 Kč/m<sup>2</sup>. V této poloze je patrný rozdíl vůči pozemkům s výnosnějšími stavbami. V případě menších méně výnosných komerčních staveb je poloha závislá zejména na spádové koncentraci obyvatel a zákazníků v nejbližším okolí, což je v periferních polohách vždy hůře naplnitelné.

U pozemků zastavěných **průmyslovými objekty** mohla být opět oceněna většina, tj. 70 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodeji bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Průměrná cena je nyní 1 740 Kč/m<sup>2</sup>. Vliv na tuto cenu má zejména velké množství rozsáhlých pozemků v periferních polohách. Minimální ceny 250 Kč/m<sup>2</sup> jsou spíše výjimkou. Maximální ceny zůstávají ve výši 5 000 až 10 000 Kč/m<sup>2</sup> – v těchto územích se však předpokládá transformace na jinou komerční funkci.



Zcela specifická zůstává situace v prodeji pozemků sloužících převážně **veřejnému zájmu**. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, byly v cenové mapě zaznamenány jen čtyři nové prodeje. V těchto případech je cena ovlivněna převážně využitelností pozemku. Průměrná cena pro letošní rok činí 1 820 Kč/m<sup>2</sup>, což je po letech stagnace 8 % nárůst.

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 4 980 Kč/m<sup>2</sup>. Rozptyl průměrných cen je opět ovlivněn polohou – ve vnitřním městě 6 080 Kč/m<sup>2</sup>, v okrajové části kompaktního města 3 600 Kč/m<sup>2</sup> a v území mimo kompaktní město 2 560 Kč/m<sup>2</sup>. 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	8 195	91,7
vybaveno jen elektřinou	182	2,0
vybaveno elektřinou a buď kanalizací nebo vodovodem	536	6,2
nevybaveno	27	0,3
celkem	8 940	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 811 dílčích skupin obdobných parcel, z těchto skupin jich bylo 513, tj. 63 % oceněno. Ocenění je provedeno na základě prodeje zjištěného přímo v oceňovaném území nebo porovnáním s obdobným územím.

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/m<sup>2</sup>)

Charakteristika	Minimální cena	Maximální cena	Průměrná cena
A1	11 050	56 170	53 338
A2	19 760	70 310	39 970
A3	17 241	46 100	26 896
Komerční využití	6 680	52 220	26 296
Ostatní využití	9 570	52 220	19 287

Celkem centrum	6 680	70 310	32 083
----------------	-------	--------	--------

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 cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v hl. m. Praze se předpokládá, že koncem roku 2008 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/m<sup>2</sup>

Celkem bylo zjištěno 11 875 prodejů. Pro použití v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vybráno celkem 3 131 prodejů. Průměrná cena činí 3 875 Kč/m<sup>2</sup>.

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

Druh využití	
Zastavěná plocha, stavební pozemek, zbořeniště, staveniště, dvůr, manipulační plocha	5 298
Ostatní, dobývací prostor, hřiště, sportoviště, hřbitov	3 203
Komunikace, silnice, dálnice, dráha, letiště	2 351
Zahrada, zeleň, ovocný sad, trvalý travní porost, potok, vodní tok	2 427
Orná půda, les	1 881

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 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 kapitoly číslo 3 textové části cenové mapy. 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 dle § 2 odst. 1 zákona. Takto bylo zamezeno zkrselení 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 2008.

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

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