

1/2001 Sb. HMP

Obecně závazná vyhláška,

kteřou se mění vyhláška hlavního města Prahy č. [32/1998 Sb. hl. m. Prahy](#) o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. [39/1999 Sb. hl. m. Prahy](#)

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 4. 1. 2001 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. 1

Vyhláška č. [32/1998 Sb. hl. m. Prahy](#), o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. [39/1999 Sb. hl. m. Prahy](#), se mění takto:

[Příloha](#) zní:

"CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ NA ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY"

Textová část

1. Úvod

Aktualizovaná cenová mapa navazuje na cenovou mapu stavebních pozemků (dále cenová mapa), vydanou pro území hlavního města Prahy obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. [39/1999 Sb. hl. m. Prahy](#) o cenové mapě stavebních pozemků s účinností od 1.1.2000. Touto vyhláškou se mění vyhláška č. [32/1998 Sb. hl. m. Prahy](#). Tato cenová mapa byla registrována Ministerstvem financí a příslušná vyhláška hlavního města Prahy byla intimována v Cenovém věstníku Ministerstva financí České republiky.

Během roku 2000 byly v souladu se zákonem č. [151/1997 Sb.](#) o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen "zákon o oceňování majetku") do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné dle [§ 10 odst. 2 a 3](#) citovaného zákona. Dále došlo k aktualizaci skupin stavebních pozemků v souvislosti se změnami jejich využití i vybaveností. V návaznosti byla aktualizována textová část cenové mapy.

Významné doplnění aktualizované cenové mapy pro rok 2001 představuje zohlednění změn ve využitelnosti území, které vychází z nového územního plánu hl. města Prahy platného od 1.1.2000.

Cenová mapa je již druhým rokem zpracována na tiskovém výstupu z digitální mapy Prahy, který obsahuje hranice parcel a hranice katastrálních území a je udržován hlavním městem Prahou. Digitální cenová mapa je z hlediska polohopisu přesnější a do budoucna je pak možno doplňovat zejména nová územní rozhodnutí, tedy pozemky z tohoto titulu určené k zastavění, jakož i automatizovaně přenášet nově sjednané ceny pozemků, což přispívá ke zkvalitnění zpracování další aktualizace cenové mapy. Využití digitálního mapového podkladu a transformace cenové mapy do digitální podoby odstartovala také proces podrobnějšího členění tzv. obdobných skupin pozemků. To bude v dalších aktualizacích pokračovat, neboť cílem je vymezení co nejmenších skupin obdobných pozemků.

2. Součásti cenové mapy stavebních pozemků

2.1 Cenovou mapu stavebních pozemků tvoří:

2.1.1 Mapy v měřítku 1:5000 s graficky vymezenými plochami a cenami pozemků

2.1.2 Textová část cenové mapy

2.2 Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy s účinností od 1.1.2001.

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

3. Instrukce k využívání cenové mapy stavebních pozemků

3.1 Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku č. [151/1997 Sb.](#) (dále jen "zákon") a při aplikaci cenové mapy se vychází z dílky ustanovení [§ 10 tohoto zákona](#). Cenová mapa platí pro všechny stavební pozemky na správním území hlavního města Prahy, které jsou v této mapě graficky vymezeny a u nichž je uvedena jejich cena.

3.3 V cenové mapě je v každém graficky vymezeném území s oceněnými obdobnými pozemky uvedena skupina dvou znaků, které značí:

interní identifikaci

cenu v Kč/m²

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

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

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

3.6 Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy (dle charakteristiky viz příloha k vyhlášce č. [190/1996 Sb.](#), ve znění vyhlášky č. [179/1998 Sb.](#)) nebo jako ostatní plochy, které jsou skutečně využívány jako zeleň v zástavbě, uliční a sídlištní zeleň, provozní plochy drah, dálnice, silnice a ostatní veřejné komunikace, popřípadě pozemky k takovým účelům podle stavebního zákona určené, se neoceňují

podle cenové mapy a jejich cena se zjistí podle příslušných ustanovení [§§ 23-26 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#)

3.7 Dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě stavebních pozemků hl. města Prahy vyřizuje odbor informatiky Magistrátu hl. města Prahy, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1.

4. Stručná charakteristika města

Praha je správním, administrativním a kulturním centrem České republiky. Současně tvoří Praha vzhledem k počtu obyvatel i ekonomickému potenciálu hospodářské centrum celého státu. Z tohoto pohledu je významná koncentrace kvalifikovaných pracovních sil jak v oblasti podnikové sféry, tak v oblasti vědy, výzkumu a školství.

Praha má 57 městských částí a 112 katastrálních území. V Praze žilo k 1.1.2000 - 1 186 855 trvale bydlících obyvatel. Ovšem k tomuto počtu je nutno připočítat zhruba 80 tis. lidí, kteří do Prahy dojíždějí většinou do zaměstnání a škol, a dále 110 tis. návštěvníků Prahy.

S účinností od 1.1.2000 se Praha stala v rámci nového územně správního členění republiky samostatným krajem. Zároveň bude sídlem správních orgánů a institucí středočeského kraje (okresy Benešov, Beroun, Kladno, Kolín, Kutná Hora, Mělník, Mladá Boleslav, Nymburk, Praha - východ, Praha - západ, Příbram a Rakovník), s nímž tvoří přirozenou sídelní aglomeraci propojenou historicky, kulturně i ekonomicky. Celá aglomerace čítá 2,3 mil. obyvatel, z toho více než polovina připadá na samotnou Prahu.

Praha má významné zastoupení objektů pro administrativu, obchod a dále nemovitosti, které jsou svojí funkcí spojeny se službami cestovnímu ruchu. Jako spádové město oblasti je Praha významnou křižovatkou silniční a železniční dopravy a východiskem regionální hromadné dopravy. Město leží na tahu mezinárodních silnic E 55 (dálnice D1), E 65, E 67 (dálnice D11), E 50 (dálnice D5) a E 48. Tato silniční propojení na území Prahy velmi významně ovlivňují atraktivitu pozemků. Stejně jako je Praha silničním uzlem území Čech, je také důležitým železničním uzlem s Hlavním nádražím prakticky v centru města a dalšími nádražními, z nichž Masarykovo je umístěno v samém jádru města a celá řada dalších se nachází poblíž lokálních center města.

Věková struktura obyvatelstva v Praze

předproduktivní věk (0 - 14 let) 14,3%

produktivní věk (15 - 59 let) 64,9%

poproduktivní věk (60 a více let) 20,8%

Celkový vývoj nezaměstnanosti nezaznamenává v Praze ani v celém regionu výraznější výkyvy a pohybuje se hluboko pod celostátním průměrem.

K nejvýznamnějším rozvojovým prostorům města podle územního plánu hl. města Prahy patří Západní Město, Jihovýchodní Město, Barrandov, Maniny, Černý Most, Dolní Počernice, Březiněves, Dolní Chabry, Vinoř - Satalice - Třeboradice, Letňany - Kbely, Horní Počernice, Klánovice, Újezd nad Lesy, Zličín, Radotín, Lipence, Nebušice, Lysolaje, Suchdol, Písnice, Kunratice a další. Podstatná část těchto rozvojových prostorů bude využita pro funkci bydlení.

5. Metodika zpracování cenové mapy stavebních pozemků

5.1 Úvod Cenová mapa postihuje diference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Cenová mapa je zpracována v souladu se [zákonem o oceňování majetku](#).

5.2 Postup zpracování

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále pozemků) obsažené 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 [§ 23 vyhlášky č. 279/1997 Sb.](#) V Praze zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení. Vesměs jde o pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možno ocenit na základě zjištěných cen obdobných porovnatelných pozemků.

5.3 Rozborová část Prvním krokem aktualizace cenové mapy bylo opětovné doplnění analytického výkresu v hranicích správního území města.

Výkres byl vyhotoven ve 132 mapových listech a do výkresu byly promítnuty následující podklady:

- nejvýznamnější liniové zdroje hluku (podél komunikací nad 65 dB)
- chybějící odkanalizování zastavěného území
- chybějící zásobování vodou z veřejného vodovodu
- vybraná územní rozhodnutí
- stavební uzávěry
- klima (imisně nejzatíženější plochy, tzv. zóna D)
- letecký hluk (plochy nejvíce zatížené leteckým hlukem dle denní hodnoty maximální hladiny hluku)
- skládky (lokality z kategorie S3 a S4 s nebezpečím výskytu nebezpečného odpadu plus neznámého charakteru)

- biokoridory, chráněná území, přírodní parky (podle ÚSES)

Dále byl v rozborových mapách aktualizován účel využití jednotlivých skupin pozemků. Takto byly například označeny změny u pozemků zastavěných bytovými nebo rodinnými domy, pozemků sloužících výrobě s bližší specifikací, např. název závodu ap. U rozsáhlejších ploch s objekty komerčního charakteru je rovněž označena specifikace např. obchod, hotel, administrativa, apod. Obdobně jsou aktualizovány a popsány i ostatní druhy využití - např. plochy sloužící školství, zdravotnictví, kultuře, technickému vybavení, apod.

5.4 Charakteristiky porovnávaných pozemků

Aby bylo možno vymezit obdobné pozemky za účelem stanovení jejich vzájemné porovnatelnosti, byly zohledněny změny z hlediska jejich polohy, vybavenosti infrastrukturou a funkce, která je jedním z rozhodujících faktorů při vytváření tržního mikroklimatu v graficky vymezeném území.

Za tímto účelem byl u jednotlivých graficky vymezených obdobných pozemků aktualizován popis jejich rozhodujících vlastností. Tyto vlastnosti jsou převzaty zejména z analytických výkresů, z nového územního plánu (platného od 1.1.2000), ale i z dalších místních šetření.

Šetřené charakteristiky

Účel využití

Zvláštní důraz byl kladen na přesné vymezení pozemků, které se vyznačují shodným účelem využití. Proto jsou graficky vymezená území rozčleněna do menších celků, aby byla postižena homogenita funkčního vymezení skupin pozemků.

Soulad s územním plánem

Sleduje se, zda účel využití plochy je či není v souladu s vymezenou funkcí v územním plánu, platném od 1.1.2000.

Poloha

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

Stavební vybavenost

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

Omezující faktory

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

5.5 Vyjádření cen v posuzovaných územích

Východiskem této kapitoly je znění zákona č. 151/1997 Sb., §—10, odst. 2, 3 zákona o oceňování majetku. Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků v období aktualizace cenové mapy, byly zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v hl. m. Praze. Při porovnání se vycházelo ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.

V rámci aktualizace byly údaje o nových 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.

Před konečným oceněním byly z ocenění vyloučeny ceny těch pozemků, které se zřetelně vymykají úrovni převažujících cen u porovnatelných pozemků. Takto bylo zamezeno zkreslení cenových údajů.

Na základě popsání činností pak byla provedena aktualizace ocenění v cenové mapě. Pro všechny graficky vymezené skupiny pozemků, kde byla použita sjednaná cena, jakož i pro všechny obdobné graficky vymezené skupiny parcel, je v cenové mapě zapsána jejich cena s doplněním o jednoznačnou identifikaci vymezeného území, která slouží vnitřní potřebě pořizovatele.

6. Vybrané údaje z katastru nemovitostí

Základní členění	výměra ha	%	počet parcel	%
Zemědělská půda, lesní půda a vodní plocha	27 115	55	87 760	28
Zastavěná plocha	4 725	9	140 475	46
Ostatní plocha	17 590	36	82 211	26
Praha celkem	49 430	100	310 446	100

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

Výměry a počty parcel

Předmětem ocenění v cenové mapě byly stavební pozemky, které se v převážné většině nachází v kategorii tzv. zastavěné plochy. Z tohoto pohledu tyto pozemky tvoří pouhých 9 % (s ostatními plochami 45 %) rozlohy správního území města. Důvodem je zejména velká rozloha intenzivně využívané zemědělské půdy v katastrálních územích venkovských sídel začleněných do správního území města. Na druhé straně z pohledu počtu parcel je dominantní podíl parcel klasifikovaných jako zastavěná plocha, která činí 46 % (spolu s parcelami ostatních ploch 72 %). Důvodem je mnohem větší členitost zastavěných ploch a menší průměrná plocha parcel.

V oblasti zastavěných ploch je významný zejména podíl bydlení, který činí z hlediska rozlohy 52 % a z hlediska počtu parcel dokonce 68 % všech zastavěných ploch.

Z tzv. ostatních ploch podléhají ocenění pouze některé pozemky, především tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Toto vymezení se týká zejména zeleně v zástavbě. Ze struktury ostatních ploch vyplývá, že podíl dálnic, silnic, ostatních komunikací

a dopravních ploch a ploch manipulačních představuje 32 % veškerých výměr a 35 % parcel tzv. ostatních ploch. Zbývající část je pak dle katastrální statistiky značně druhově diferencována.

Ve srovnání s katastrální statistikou předchozího roku se druhová skladba ploch téměř nezměnila. Zmínku zasluží pouze celkový nárůst počtu parcel ostatních ploch, který činí 5 %. Důvodem je zejména pokračující dělení parcel na menší celky při mírném snížení celkové rozlohy těchto ploch.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města lokalizováno celkem 8111 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo oceněno 64 %, tj. 5192 skupin. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku, nebo došlo k ocenění na základě porovnání.

Velký nárůst skupin pozemků je vyvolán jednak územními změnami - vydaná územní rozhodnutí - a dále i skutečností, že v této aktualizaci pokračoval trend zpřesňování a zmenšování oceňovaných skupin pozemků.

Oproti dosavadním cenovým mapám ve srovnatelném území pokračuje nárůst počtu vymezených skupin pozemků (CMP 99: 7672, CMP 2000: 7786, CMP 2001:8811). Tento nárůst oproti CMP 2000 představuje asi 1,3 %.

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

Zastavěná plocha a skupiny pozemků v cenové mapě

Druh zastavěné plochy	počet skupin pozemků		
	počet parcel	celkem	z toho oceněných
průmyslovými objekty	3 038	761	552
zemědělské a lesními objekty	1 405	99	9
objekty obč. vybavenosti	20 961	3 122	1 244
z toho garáže v rámci ost. stav. obj	15 458	x	x
Objekty tech. vybavenosti a dopravy	3 521	293	8
Objekty bydlení	95 652	3 064	2 733
CELKEM	124 577	7 339	4546

Pozn.: Do celkového počtu 8111 skupin pozemků nutno dopočíst 772 skupin vedených jako ostatní plocha. Převážně se jedná o pozemky zahrad tvořící jednotný funkční celek se stavbou. Z těchto skupin pozemků jich bylo 646 oceněno.

7. Charakteristika trhu s pozemky

7.1. Všeobecná analýza

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

Pro rozbor trhu s nemovitostmi ve vztahu ke zpracování dosavadní cenové mapy zpracovatelé získali informace o 10 800 pozemcích prodaných v letech 1994 až 1998. K těmto údajům přibylo dalších 2 600 prodejů v letech 1999 až 2000. Toto sestavení přehledu, který zahrnoval i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje postupně provést objektivnější analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Prahy. Pozemky prodané v období let 1990 až 1993 nejsou v dosavadní ani aktualizované cenové mapě zohledněny, neboť jde o údaje zastaralé a zároveň o údaje odpovídající období nerovnovážného vývoje trhu s nemovitostmi.

Z dosavadních zjištění se potvrzuje, že trh s nemovitostmi z hlediska nabídky a poptávky v Praze není ovlivňován obdobnými faktory jako trh ve stotisícových a větších městech v celé republice a je možno objektivně konstatovat, že intenzita prodejů vybraných typů pozemků přesahuje rozsah obchodování s pozemky v dalších městech České republiky jako jsou Brno, Olomouc, České Budějovice apod. Toto zjištění se opírá o analyzovaný vzorek prodejů s vyloučením evidentně spekulativních nákupů pozemků, které prokazatelně nevedly ani po několika letech k realizaci výstavby.

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

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

- nárůst ročního počtu prodaných pozemků
- udržení celkové hladiny průměrných cen
- zastavení procesu sblížení cen ve vnitřním městě a jeho okolí s intenzivní zástavbou
- začínající nárůst cen volných zainvestovaných pozemků pro bydlení
- poměrně stabilní je struktura prodejů - opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami a dále si svůj podíl zachovávají prodeje ploch v průmyslových areálech.

Konkrétní rozbor

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení nového statistického vzorku 2 600 prodaných pozemků získaných na území města v letech 1999 až 2000. Oproti minulému období pokračuje nárůst prodejů pozemků, což se odráží v neustálém postupném zpřesňování cenových údajů v mapě.

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

Vliv polohy

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Vnitřní město	3 400	460	38 000
Okrajová část kompaktního města	2 000	370	7 770
Území mimo kompaktní město	1 200	100	7 930

Na rozdíl od minulé CM byla zastavena tendence postupného přibližování průměrných cen ve vnitřním městě a v okrajové části kompaktního města. V těchto územích se udržuje loňská úroveň průměrných cen. Z hlediska průměrných cen cenová hladina postupně klesá směrem k okrajům města. Průměrné ceny pozemků v území mimo kompaktní město mají nárůst okolo 100 Kč/m². Zde působí zejména zvýšený zájem o stavebně připravené pozemky v klidných lokalitách na okraji města. Zde presentované výsledky, které vychází ze statistických průměrů, jsou přirozeně velmi zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků přece jen poskytují. Obdobně lze hodnotit i situaci ve vyhodnocení tzv. minimálních a maximálních cen, kde se všeobecně potvrzuje klesající tendence hodnot směrem k okrajům města.

Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je výrazná v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde 89% skupin obdobných pozemků mohlo být objektivně oceněno. Na jednu skupinu pozemků vymezených k ocenění připadá v průměru 31 parcel zastavěných objekty k bydlení, což je o jednu parcelu méně než v loňské CM. Při vědomí celkového počtu obytných objektů tento údaj dokladuje, že jednotlivá území byla opětovně lokalizována se snahou docílit co nejpřesnějšího vymezení dle účelu využití. V segmentu bydlení dochází k velké různorodosti cen od 370 do 15 160 Kč/m². Cena odvozená váženým průměrem činí u rodinných domů 1900 Kč/m² a u bytových domů 2200 Kč/m². Oproti průměrnému snižování cen v dosavadní cenové mapy vůči CM 1999, v nynějším období sledujeme naopak mírný nárůst průměrných cen u pozemků rodinných i bytových domů o 1 %. Rozdílnosti v cenách stále poměrně přesně odráží lokalizační charakteristiky - nejvíce žádány jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou - především vodou a kanalizací. V oblasti bytových domů na maximální velikost ceny působí zejména ceny dosahované ve vnitřním městě, kde dominuje vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům. Celkově se zvýšil počet prodejů dosud nezastavěných pozemků určených k bydlení. Rovněž ceny těchto pozemků vykazují nárůst o více než 10% oproti loňským srovnatelným prodejům.

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

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ²					
	RD			BD		
	CM 1999	CM 2000	CM 2001	CM 1999	CM 2000	CM 2001
Vnitřní město	3 170	3 090	3 130	2 600	2 600	2 660
Okrajová část kompaktního města	2 160	2 140	2 200	1 460	1 640	1 670
Území mimo kompaktní město	1 200	1 230	1 250	870	1 010	1 060

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty připadá na jednu skupinu obdobných pozemků 4 parcely vedené jako zastavěná plocha. Důvodem je značná rozlehlost areálů a jejich poměrně jednoznačná lokalizace. Rovněž v tomto segmentu mohla být oceněna většina t.j. 73 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodejích bylo vždy nalezeno dostatečné množství obdobných pozemků. Průmyslové plochy mají totiž mnohem homogennější charakteristiky. Většina cen osciluje v průměru

kolem 1 470 Kč/m². Minimální ceny 300 Kč/m² jsou spíše výjimkou. Maximální ceny poklesly o 60 Kč/m² na 5000 Kč/m², u této skupiny pozemků pokračuje zájem investorů o objekty komerčně výnosného charakteru v nynějších výrobních areálech. Ve srovnání s dosavadními cenovými mapami ceny pozemků zastavěných průmyslovými objekty setrvávají v neměnné úrovni. Zdá se, že vzestup průměrných cen podobných pozemků s průmyslovým využitím, který byl sledován před několika lety, je již dva až tři roky zastaven.

Situace v prodeji ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. V našem šetření se nachází 230 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 79 % případů. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena klesla z 6090 na 5910 Kč/m², cena maximální zůstává 22 090 Kč/m², minimální ceny jsou opět spíše výjimkou. Je třeba zmínit, že jsou opět vynechány neoceněné pozemky v centru měst s vyšší cenovou hladinou. Zajímavý vývoj sledujeme při pohledu na průměrné ceny pozemků výrazně se lišících polohou. Zde u vnitřního a kompaktního města dochází ve srovnání s CM 2000 k poklesu cen okolo 300 Kč/m². Naopak ceny v okrajových územích narostly o 120 Kč/m². V důsledku těchto změn dochází k výraznému sblížení cenových relací u komerčně nejvýnosnějších pozemků v kompaktní a okrajové části města.

Obdobná situace z hlediska četnosti prodeje je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností - např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod. Na rozdíl od skupiny dříve zmíněných objektů zde průměrná cena dosahuje úrovně 2 300 Kč/m², oproti minulému období nedošlo ke změně. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však výrazná.

U pozemků využitých pro komerční vybavenost je přirozeně velmi silný i vliv polohy. Toto dokládá i přehled průměrných cen. Průměrné ceny pozemků s komerční vybaveností

Poloha	Průměrná cena Kč/m ²					
	Objekty velmi výnosné			Objekty méně výnosné		
	CM 1999	CM 2000	CM 2001	CM 1999	CM 2000	CM 2001
Vnitřní město	8 850	8 840	8 540	3 320	3 270	3 260
Okrajová část kompaktního města	4 380	4 100	3 780	1 910	1 960	1 970
Území mimo kompaktní město	3 440	3 000	3 120	1 330	1 360	1 350

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

V cenové mapě je přihlédnuto i k využití pozemků pro lokální centra resp. pro smíšené využití komerční vybavenosti a bydlení na hlavních obchodních třídách. U těchto ploch dosahuje průměrná cena hodnoty 3 920 Kč/m². Rozptyl cen je opět ovlivněn polohou - ve vnitřním městě 4 800 Kč/m², v okrajové části kompaktního města 1 930 Kč/m² a v území mimo kompaktní město 1 340 Kč/m². Zatímco v této kategorii je vývoj cen v území za hranicemi vnitřního města nepatrný, v samotném vnitřním městě je ukončeno dosavadní snižování cen, které oproti loňské CM v průměru vzrostly o pouhé 1%

8. Příloha:

Údaje z katastru nemovitostí

PRAHA 2000

Druh pozemku	Využití	Počet parcel	Výměra (ha)
2-8 Zemědělská půda		82 514	21 180,4387
10 Lesní půda		2 945	4 877,5044
11 Vodní plochy		2 301	1 057,4300
2-11 Celkem:		87 760	27 115,3731
ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA, LESNÍ PŮDA A VODNÍ PLOCHY			
13 Zastavěná plocha	13/10* Průmyslový objekt	3 038	394,1680
13 Zastavěná plocha	13/2** Zemědělský objekt	1 398	76,0139

13	Zastavěná plocha	13/30*	Objekt dopravy	600	74,8098
13	Zastavěná plocha	13/40*	Objekt bydlení	95 652	2 449,4958
13	Zastavěná plocha	13/50*	Objekt lesního hospodářství	7	0,1455
13	Zastavěná plocha	13/60*	Objekt občanské výbavenosti	5 503	559,4598
13	Zastavěná plocha	13/70*	Objekt technické výbavenosti	2 921	103,0517
13	Zastavěná plocha	13/90*	Ostatní stavební objekty	31 356	1 068,2466
			z toho 13/902 garáže	15 458	73,5240

Seznam katastrálních území hl. města Prahy

Benice

Běchovice

Břevnov

Březiněves

Bohnice

Braník

Bubeneč

Čakovice

Černý Most

Čimice

Ďáblice

Dejvice

Dolní Chabry

Dolní Měcholupy

Dolní Počernice

Dubeč

Háje

Hájek

Hloubětín

Hlubočepy

Hodkovičky

Holešovice

Holyně

Horní Měcholupy

Horní Počernice

Hostavice

Hostivař

Hradčany *

Hrdlořezy

Chodov

Cholupice

Jinonice

Josefov *

Kamýk

Karlín

Kbely

Klánovice

Kobylisy

Nusle

Petrovice

Písnice

Pitkovice

Podolí

Přední Kopanina

Prosek

Křeslice

Koloděje

Kolovraty

Komořany

Košíře

Královice

Krč

Kunratice

Kyje

Lahovice

Letňany

Lhotka

Libeň

Liboc

Libuš

Lipany

Lipence

Lochkov

Lysolaje

Malá Chuchle

Malá Strana *

Malešice

Michle

Miškovice

Modřany

Motol

Nebušice

Nedvězí

Nové Město *

Radlice

Radotín

Ruzyně

Řeporyje

Řepy

Satalice

Sedlec

Slivenec

Smíchov

Sobín

Staré Město *

Stodůlky

Střešovice

Střížkov

Strašnice

Suchdol

Šeberov

Štěrboholy

Třebonice

Třeboradice

Točná

Troja

Uhřetěves

Újezd nad Lesy

Újezd

Veleslavín

Velká Chuchle

Vinohrady

Vinoř

Vokovice

Vršovice

Vyšehrad

Vysočany

Záběhlice

Zadní Kopanina

Zbraslav

Zličín

Žižkov

Čl.2

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. února 2001.

Ing. arch. Jan Kasl, v.r.

primátor hl. m. Prahy

Ing. Petr Švec, v. r.

náměstek primátora hl. m. Prahy

* katastrální území, která nejsou součástí cenové mapy"