

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 13. 12. 2019 vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhlášku:

Čl. I

Vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění vyhlášky č. 39/1999 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 30/2001 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 31/2003 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2004 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 27/2005 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 24/2006 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2007 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2008 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2009 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 1/2011 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 19/2011 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 22/2012 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 20/2013 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 5/2014 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 20/2014 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 12/2015 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 19/2016 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 25/2017 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 9/2018 Sb. hl. m. Prahy a obecně závazné vyhlášky č. 17/2018 Sb. hl. m. Prahy, se mění takto:

Příloha zní:

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

**Čl. 1
Úvod**

Cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy (dále jen „cenová mapa“) je zpracována podle jiných právních předpisů¹⁾.

**Čl. 2
Součásti cenové mapy**

(1) Cenovou mapu tvoří grafická část, obsahující 132 mapových listů v měřítku 1:5000 a schéma kladu listů, a textová část.

(2) Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem hlavního města Prahy.

**Čl. 3
Instrukce k využívání cenové mapy**

(1) V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel, vyznačené číslo vyjadřuje cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky²⁾ ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v odstavcích 2, 3 a 4.

(2) Pozemek, který není pozemkem stavebním podle jiného právního předpisu²⁾, nelze ocenit podle této cenové mapy.

(3) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle jiného právního předpisu³⁾, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože:

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
- b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
- c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků stejnou cenou, nebo
- d) je zatížen právem stavby.

(4) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné

¹⁾ § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku.

³⁾ § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.

prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, a přitom platí, že tento pozemek je veřejnosti přístupný nebo je ke stejnému účelu určen podle jiného právního předpisu⁴⁾, se podle této cenové mapy neocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu³⁾, pokud se nejedná o pozemek uvedený v odstavci 5.

(5) Je-li pozemek uvedený v odstavci 4 veřejnosti nepřístupný nebo přístupný omezeně, nebo je-li společně užívaný s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch, ocení se podle cenové mapy.

(6) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě podle jiného právního předpisu⁵⁾ s jeho skutečným stavem se postupuje způsobem podle jiného právního předpisu⁶⁾.

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

(8) Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hlavního města Prahy – Jungmannova 35, 111 21 Praha 1.

Čl. 4

Analýza trhu s pozemky

(1) Z provedené analýzy realitního trhu vyplývá, že trh s pozemky v hlavním městě Praze je 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. Hlavní město Praha nemá ani v jednom segmentu realitního trhu srovnání s žádným jiným městem České republiky a dosahují se zde jednoznačně nejvyšší ceny pozemků.

(2) Území hlavního města Prahy s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch je v naprosté většině vybaveno infrastrukturou, tj. je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Jednotlivé části hlavního města Prahy jsou plně napojeny na komunikační síť. Specifikem hlavního města Prahy je existence 3 tras metra, které propojují centrum s významnými koncentracemi bydlení v ostatních částech.

(3) Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z analýzy vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- a) Celkové tempo růstu analyzovaných cen pozemků oproti loňskému roku zpomalilo.
- b) Rozdílnosti v cenách pozemků určených k bydlení v rodinných domech poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádaný jsou stále pozemky v prolukách současných vilových čtvrtí. Tempo nárůstu cen oproti loňsku zpomalilo.
- c) U bytových domů působí na výši ceny pozemků zejména vliv polohy a urbanistické souvislosti. Ceny pozemků v tomto segmentu vzrostly výrazněji než u rodinných domů a nejvýrazněji ze všech sledovaných segmentů. Velké rozdíly mezi cenami pozemků pro bydlení s ohledem na jejich vybavenost technickou infrastrukturou přetrvávají.

⁴⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁾ § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku.

⁶⁾ § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku.

- d) V případě ploch s komerčním využitím ovlivňuje cenu pozemku zejména poloha, včetně spádové koncentrace obyvatel a zákazníků. U pozemků s komerčně výnosnými stavbami, např. obchodními centry, hotely, administrativou vyššího standardu, došlo oproti loňskému roku jen k nepatrnému nárůstu cen. U pozemků se stavbami komerčně méně výnosnými se ceny oproti loňskému roku zvýšily výrazněji. Stále platí, že průměrné ceny pozemků u výnosných nemovitostí výrazně převyšují cenovou úroveň ostatních pozemků s jiným využitím.
- e) Průmyslové plochy mají mnohem homogennější charakteristiky s menšími cenovými odchylkami. Specifikem jsou prodeje původně průmyslových ploch pro jiné budoucí využití. Ceny ploch s aktuálním průmyslovým využitím se oproti loňsku nezměnily.

Čl. 5

Komentář ke zdroji cen

(1) V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejkách pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu Praha – město. Tímto způsobem byla v reálném čase rozšířena množina sjednaných cen, které byly uplatněny při aktualizaci ocenění.

(2) Bylo provedeno vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku prodaných pozemků získaných na území hlavního města Prahy v letech 2018 až 2019.

(3) Nebyly využity informace o některých vícenásobných prodejích stejných parcel a dále nebyly využity prodeje, jejichž cena se výrazně lišila od ceny obvyklé v oceňovaném území. Rovněž nebyly použity údaje o prodejích pozemků s malou výměrou (přibližně do 50 m²). Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro zpracování cenové mapy v rozsahu území hlavního města Prahy.

Čl. 6

Použitý mapový podklad

(1) Podkladem cenové mapy je katastrální mapa na území hlavního města Prahy upravená Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvkovou organizací zřízenou hlavním městem Prahou.

(2) Grafická část cenové mapy obsahuje:

- a) hranice parcel,
- b) vnitřní kresbu,
- c) doplňkovou kresbu,
- d) hranice katastrálních území,
- e) názvy katastrálních území a městských částí,
- f) názvy ulic a náměstí.

(3) U většiny katastrálních území je základem datový podklad z roku 2003 aktualizovaný v dalších letech. V některých případech vzhledem k tomu, že aktualizace probíhá v ročních intervalech, 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.

Čl. 7

Popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti

(1) Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků obcí a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků.

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

(3) 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 jiného právního předpisu⁷⁾. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území hlavního města Prahy a stavební vybavenosti.

(4) Pozemky v cenové mapě neoceněné se ocení podle Článku 3. V hlavním městě Praze zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení.

(5) Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v hlavním městě Praze, se předpokládá, že koncem roku 2020 bude obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy cenová mapa stavebních pozemků aktualizována.

⁷⁾ § 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

Seznam katastrálních území hlavního města Prahy

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

“.

Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.

MUDr. Zdeněk H ř i b, v. r.
primátor hlavního města Prahy

doc. Ing. arch. Petr H l a v á ě k, v. r.
I. náměstek primátora hlavního města Prahy