

Návrh

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA

hlavního města Prahy,

**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 2024 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, obecně závazné vyhlášky č. 17/2018 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 21/2019 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 22/2020 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 18/2021 Sb. hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 22/2022 a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 10/2023, 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 odstavci 2, 3, 4 a 5.

(2) Pozemek, který není pozemkem stavebním podle jiného právního předpisu²⁾, nelze ocenit dle 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,

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.

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 včetně jejích součástí, jakož i pozemek k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se podle této cenové mapy neocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu³⁾.

(5) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné 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 6.

(6) Je-li pozemek uvedený v odstavci 5 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.

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

(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.

(9) 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.

⁴⁾ Zákon č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Jednotlivé části hlavního města Prahy jsou plně napojeny na komunikační síť. Specifikem hlavního města Prahy je existence tří 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) Potvrdilo se loňské zpomalení nárůstu cen, které povětšinou zůstalo pod mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.
- b) Pokud jde o ceny pozemků určených k bydlení v rodinných domech, nejvyšší nárůst cen lze sledovat v nových lokalitách na okraji města spojených se samostatnými developerskými projekty. Ceny pozemků v tomto segmentu vzrostly meziročně zhruba o 4 %.
- c) U bytových domů působí na výši ceny pozemků zejména vliv polohy a urbanistické souvislosti. Ceny pozemků v tomto segmentu vzrostly meziročně přibližně o 1 %.
- 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 ve srovnání s ostatními segmenty k 1,5% nárůstu cen, u pozemků se stavbami komerčně méně výnosnými ke 3% nárůstu cen.
- 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 zvýšily o 2 %.
- f) Velmi specifickou komoditou jsou v Praze pozemky využívané pro rekreační či zahrádkářské účely. Do Cenové mapy stavebních pozemků se dostávají pozemky převážně v zahrádkářských koloniích a podobných územích, kde jsou jejich součástí především stavby malých rekreačních objektů (chatky). Celá řada takovýchto lokalit se nachází v současnosti dle platného územního plánu mimo zastavitelné území, avšak vysoké ceny stavebních pozemků přesouvají část poptávky směrem k levnějším pozemkům, a to mnohdy bez ohledu na jejich limity výstavby. Následkem vyhodnocení rozsáhlejšího vzorku kupních cen a jejich uplatnění v CMP je výrazný nárůst průměrné ceny, přesahující 231 %.

(4) Pokud jde o možnosti dalšího rozvoje trhu, v následujícím roce lze očekávat pokračující trend zájmu o koupi pozemků, byť tempo růstu cen bude pravděpodobně nižší než v předchozích letech. Pozemky budou i nadále komoditou na realitním trhu, u které poptávka převyšuje nabídku. Do cen se bude i nadále promítat problém s lhůtami povolování staveb, což vede kupující k vyšší ochotě platit za pozemky s platným územním rozhodnutím, resp. stavebním povolením. Tento stav lze očekávat i v krátkém a střednědobém časovém horizontu, protože veškeré rozvojové lokality v Praze – mezi které patří Bubny, Nákladové nádraží Žižkov, Nádraží Smíchov, Ruzyně, Zličín nebo Letňany – jsou již ve vlastnictví investorů, kteří zde provádějí či připravují výstavbu převážně bytů. Důsledkem může být zvýšená nabídka bytů, nikoliv však pozemků vhodných pro budoucí zástavbu.

Čl. 5

Komentář ke zdroji cen

(1) V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejkách pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálního pracoviště Praha. 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 2023 až 2024. Celkem bylo analyzováno 1535 kupních smluv zahrnujících 4242 pozemků. Po odfiltrování, kdy nebyly využity informace o vícenásobných prodejích stejných pozemků, o prodejích, kde nebylo možno jednoznačně stanovit cenu pozemku, a o prodejích pozemků s malou výměrou (cca do 50 m²), zahrnoval statistický soubor 1221 prodejů. V souladu s metodikou oceňování a po dalším odfiltrování prodejů, jejichž cena se výrazně lišila od ceny obvyklé v oceňovaném území, bylo k novému ocenění použito 70 prodejů a na jejich základě porovnáním nově oceněno 1468 skupin pozemků.

(3) Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je pro zpracování cenové mapy v rozsahu území hlavního města Prahy postačující.

Čl. 6

Použitý mapový podklad

(1) Podkladem cenové mapy je katastrální mapa na území hlavního města Prahy upravená Institutem plánování a rozvoje hl. m. 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 v obci 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 2025 bude obecně závaznou vyhláškou hl. m. 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	Veslavín
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 2025 .

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hlavního města Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
I. náměstek primátora hlavního města Prahy