**Hlavní město Praha**

**Zastupitelstvo hlavního města Prahy**

|  |
| --- |
|  |
|  |

**OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA**

**hlavního města Prahy,**

**kterou 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 14. 12. 2023 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 a obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 22/2022, 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 předpisů[[1]](#footnote-1)).

# 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 pozemky[[2]](#footnote-2)) 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 podle této cenové mapy.

(3) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle jiného právního předpisu[[3]](#footnote-3)), 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 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 předpisu[[4]](#footnote-4)), 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 předpisu[[5]](#footnote-5)) s jeho skutečným stavem se postupuje způsobem podle jiného právního předpisu[[6]](#footnote-6)).

(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. 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:

1. Loňský trend extrémně vysokého růstu cen pozemků v letošním roce zpomalil a míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen překonal již jen v případě pozemků využívaných k funkci bydlení v bytových domech.
2. 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 8 %.
3. U bytových domů působí na výši ceny pozemků zejména vliv polohy a urbanistické souvislosti. Ceny pozemků v tomto segmentu vzrostly nejvýrazněji, meziročně přibližně o 18 %.
4. 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 7% nárůstu cen, u pozemků se stavbami komerčně méně výnosnými ke 4% nárůstu cen.
5. 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 oproti loňsku stagnovaly.
6. Plochy zahrnující pozemky využívané pro rekreační či zahrádkářské účely jsou v Praze velmi speciální komoditou. Většinou se nejedná o pozemky stavební, a tak se do Cenové mapy stavebních pozemků dostávají pozemky převážně v zahrádkářských koloniích a podobných územích. Zde jsou součástí pozemků především stavby malých rekreačních objektů (chatky), a tím pádem se jedná o pozemky oceňované jako stavební. Celá řada takovýchto lokalit se nachází v současnosti dle platného územního plánu mimo zastavitelné území. Připravovaný Metropolitní plán, který je v poslední fázi projednání, část těchto pozemků přesouvá do území zastavitelného, což vede k mnoha spekulativním prodejům. Z těchto důvodů byly ceny pro rok 2024 ponechány v cenové úrovni předchozího roku a následně bude vyhodnocen rozsáhlejší vzorek kupních cen.

(4) Pokud jde 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 připravují budoucí 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 prodejích 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 2022 až 2023. Celkem bylo analyzováno 2237 kupních smluv zahrnujících 6572 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 1796 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 76 prodejů a na jejich základě porovnáním nově oceněno 1808 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:

1. hranice parcel,
2. vnitřní kresbu,
3. doplňkovou kresbu,
4. hranice katastrálních území,
5. názvy katastrálních území a městských částí,
6. 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 diference 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 předpisu[[7]](#footnote-7)). 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 2024 bude obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy cenová mapa stavebních pozemků aktualizována.

Seznam katastrálních území hlavního města Prahy

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

“.

Čl. II

Tato vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení.

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.

primátor hlavního města Prahy

MUDr. Zdeněk Hřib v. r.

I. náměstek primátora hlavního města Prahy

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. [↑](#footnote-ref-1)
2. ) § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) § 3 až 5 oceňovací vyhlášky. [↑](#footnote-ref-3)
4. ) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, resp. zákon č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. [↑](#footnote-ref-4)
5. ) § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku. [↑](#footnote-ref-5)
6. ) § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku. [↑](#footnote-ref-6)
7. ) § 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku. [↑](#footnote-ref-7)