

# 19.

## **Obecně závazná vyhláška,**

### **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 15. 12. 2011 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 a obecně závazné vyhlášky č. 1/2011 Sb. hl. m. Prahy, se mění takto:

Příloha zní:

„Příloha k obecně závazné vyhlášce č. 19/2011 Sb. hl. m. Prahy

# **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<sup>1)</sup>.

## **Čl. 2.**

### **Součástí 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 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 cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v odstavci 4.

(2) Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, a pozemky tvořící funkční celek, které nejsou v cenové mapě oceněny, se ocení podle jiného právního předpisu<sup>2)</sup>.

(3) 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 jiného právního předpisu<sup>2)</sup>.

---

<sup>1)</sup> § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2)</sup> § 27 a 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

(4) Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí komunikace (dále jen „komunikace“), jakož i pozemky k uvedeným účelům již užívané nebo teprve určené rozhodnutím o umístění stavby, stavebním povolením nebo regulačním plánem a přitom platí, že tyto pozemky slouží veřejně provozované komunikaci nebo jsou ke stejnému účelu určeny podle jiného právního předpisu<sup>3)</sup>, se podle této cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle jiného právního předpisu<sup>2)</sup>, pokud se nejedná o pozemky uvedené v odstavci 5.

(5) Jsou-li pozemky uvedené v odstavci 4 komunikací veřejnosti nepřístupnou nebo přístupnou omezeně, popřípadě jsou v uzavřeném areálu, nebo jsou v souboru nemovitostí s komerční využitelností, zejména jde-li o parkoviště užívané s prodejnou, obchodním domem, hotelem, restaurací a jim obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, včetně parkovacích a obslužných ploch, oceňují se podle cenové mapy.

(6) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě podle jiného právního předpisu<sup>4)</sup> s jeho skutečným stavem se postupuje způsobem podle jiného právního předpisu<sup>5)</sup>.

(7) Cenová mapa je bezplatně přístupná veřejnosti v pracovní době v přízemí Magistrátu hlavního města Prahy na Mariánském nám. 2, Praha 1 – Staré Město.

(8) Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hlavního města Prahy – Jungmannova 35, 111 21 Praha 1.

## **Čl. 4.**

### **Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi s komentářem**

(1) Z provedené analýzy realitního trhu vyplývá, že trh s nemovitostmi 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. Naopak růstem cen pozemků se hlavní město Praha v minulých obdobích odlišovalo cenovými rozdíly od ostatních měst České republiky. Důsledkem tohoto vývoje jsou cenové hladiny pozemků výrazně převyšující ostatní města České republiky.

(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

---

<sup>3)</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4)</sup> § 9 odst. 1 písm. a) zákona o oceňování majetku.

<sup>5)</sup> § 27 odst. 4 oceňovací vyhlášky.

koncentracemi bydlení v ostatních částech. Skupiny obdobných pozemků jsou zdokumentovány i z hlediska této vybavenosti a při ocenění je na míru vybavenosti brán zřetel.

### (3) Pozemky pro využití rezidenčních funkcí

Ceny pozemků určených pro bytovou výstavbu v posledních letech trvale rostly. Vzrůstající poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách, kde bylo možno v krátkém čase a relativně bez rizik (změna Územního plánu hlavního města Prahy, realizace vyvolaných investic apod.) provádět výstavbu bytových či rodinných domů, byla příčinou tohoto růstu cen pozemků. V roce 2003 bylo ukončeno období postupného vyrovnávání nabídky a poptávky (v oblasti trhu s novými bytovými projekty). V současnosti lze i přes recesi ekonomiky a následné zpomalení jejího růstu hovořit o převisu poptávky po pozemcích nad nabídkou, která je aktuálně na trhu k dispozici. Přestože došlo k poklesu počtu zahajovaných bytů i rodinných domů, poklesu počtu poskytnutých hypoték v letech 2009 a 2010 a poklesu dalších indikátorů vývoje realitního trhu, ceny pozemků pro rezidenční účely rostou. Nutno připomenout, že rostou prakticky celoplošně na celém území hlavního města Prahy a v některých atraktivních lokalitách na krajích hlavního města Prahy dokonce ceny pozemků vhodných pro nízkopodlažní výstavbu začínají převyšovat historicky tradiční cenové špičky hlavního města Prahy, jako je Hanspaulka, Ořechovka či Barrandov. Důvodem je skutečnost, že v okrajových polohách hlavního města Prahy, zejména na jižním a západním okraji hlavního města Prahy, je celá řada lokalit, kde existuje reálná nabídka pozemků k okamžité zástavbě rodinnými domy. Tam se pak soustřeďuje poptávka a ceny rostou. Naopak je zřejmé, že byly razantně omezeny spekulativní nákupy pozemků, které nejsou určeny Územním plánem hlavního města Prahy k výstavbě. Investice do pozemků ve sledovaném období, pokud jde o jejich počet, byly provedeny ve srovnatelném rozsahu jako v roce předchozím. V hlavním městě Praze se opakovaně největší počet prodejů pozemků určených pro bytovou výstavbu koncentruje do území mimo centrální části, konkrétně do lokalit jako jsou např. Barrandov, Hostivař, Chodov, Modřany, Pitkovice, oblast tzv. Západního města, ale též jde o Písnici, Cholupice, Dolní Chabry apod. Celkově méně prodejů je tradičně na severu hlavního města Prahy oproti jeho jižní, západní, ale i východní části. 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. nákladové nádraží Žižkov. Ve zmíněných lokalitách se již několik let připravují rozvojové projekty, ovšem vzhledem k jejich investiční náročnosti a nízké poptávce není zahájení jejich výstavby aktuální. Taktéž začínající výstavba ve velkém rozvojovém území Vysočany – Hloubětín či v prostoru vltavského meandru v Holešovicích a Rohanského ostrova, resp. Manin, bude mít vliv na pozemkový trh v hlavním městě Praze až později. Poptávka po těchto projektech v současnosti na trhu není nebo je malá. V dalších letech lze očekávat zájem o pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, u kterých v hlavním městě Praze bez ohledu na stávající stav ekonomiky poptávka převyšuje nabídku, a počet lokalit, které by byly schopny uspokojit zájem kupujících, je stále omezený. Situaci zcela jistě zásadním způsobem ovlivní nově připravovaný Územní plán hlavního města Prahy, který by mohl uvolnit některé další pozemky pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu. Poptávka se navíc začíná přesouvat ze satelitních lokalit spádového území ve Středočeském kraji zpět na území hlavního města Prahy, což vysvětluje ceny těchto pozemků i v okrajových částech hlavního města Prahy. Příkladem mohou být již výše zmíněné Písnice, Pitkovice, Dolní Chabry či tzv. Jihozápadní město.

#### (4) Pozemky pro využití komerčních funkcí – kanceláře, hotely

Z hlediska pozemkového trhu v hlavním městě Praze aktuálně platí pro tento segment podobné závěry jako pro pozemky rezidenčního využití. Již druhý rok po sobě nebyly ve sledovaném vzorku kupních cen zjištěny rozsáhlejší transakce s pozemky s využitím pro komerční funkci. Je evidentní, že trvá období stagnace výstavby komerčních staveb, což dokládá i množství nepronajatých kancelářských ploch jak v novostavbách, tak i ve starších kancelářských budovách. Spolu s výrazně tvrdšími podmínkami bank pro úvěrování komerční výstavby a faktickým neposkytováním úvěrů pro spekulativní nákupy pozemků se obchodování s těmito pozemky významně snížilo. Prodeje se tak soustřeďují na jednotlivé pozemky pro menší novostavby či dostavby stávajících objektů. Tento stav lze očekávat i v následujícím období, neboť v jednotlivých kancelářských budovách se postupně snižuje obsazenost a nové investice jsou realizovány výhradně pro předem známé nájemce, zatímco v období před rokem 2008 převládal trend spekulativní výstavby.

#### (5) Pozemky pro využití komerčních funkcí – obchodní zařízení

Tato část realitního trhu v minulosti vykazovala trvale stabilní vývoj, zatímco v roce 2010 byl dokončen pouze projekt Galerie Harfa v Praze 9 a v realizaci je dostavba Centra Černý Most. Ostatní projekty velikosti nad 15 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch čekají na realizaci, přičemž v minulosti bylo každoročně v hlavním městě Praze otevíráno několik velkoplošných obchodních center a mnoho supermarketů či diskontů nebo prodejen typu „do it yourself“ o velikosti 1 000 – 1 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch. Trh se jeví jako nasycený.

#### (6) Pozemky pro využití industriální a skladové

Masivní příliv přímých zahraničních investic a realizace projektů průmyslové výstavby tzv. na zelené louce hlavní město Prahu trvale míjejí a směřují do jiných částí České republiky, a to bez ohledu na ekonomickou situaci. Výjimkou je oblast Horních Počernic – lokalita VGP Parku – a dále oblast Malešic, kde proběhly v minulém období v podstatě jediné významnější pozemkové transakce. Důvody jsou stále jak v oblasti realitní (hlavní město Praha nenabízí investorům investičně připravené pozemky ani samostatně ani v tzv. průmyslových zónách), tak i v oblasti nabídky pracovních sil, kde hlavní město Praha zaostává. V rámci hlavního města Prahy existuje samozřejmě potenciál dalších území, která připadají pro rozvoj výstavby tohoto typu v úvahu, ale tyto plochy na svůj rozvoj stále čekají. Nejbližší budou pravděpodobně obchodovány a rozvíjeny pozemky v okolí budovaného Městského okruhu nebo při rychlostní komunikaci R6 v okolí Letiště Praha. V posledních několika 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 nebo v Malešicích, resp. Štěrboholích.

#### (7) Resumé

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

- a) stagnující až resp. velmi mírně rostoucí cenová hladina u pozemků s komerčním využitím,
- b) pokračující nárůst cen pozemků určených pro výstavbu rodinných domů zejména v prolukách rezidenčních lokalit,
- c) zpomalení tempa růstu cen pozemků pro výstavbu bytových domů.

## Čl. 5.

### Komentář ke zdroji cen a jejich rozbor

(1) 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.

(2) Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku prodaných pozemků získaných na území hlavního města Prahy v letech 2010 až 2011. Oproti minulému období byl zaznamenán nárůst prodejů pozemků, a tak dochází k neustálému postupnému zpřesňování cenových údajů v mapě.

(3) Nebyly využity informace o některých vícenásobných prodejkách stejných parcel, dále byl ponechán jen jeden prodej u skupin pozemků obsažených v rámci jedné kupní smlouvy se stejnou cenou a dále nebyly využity prodeje, jejichž cena se výrazně lišila od ceny obvyklé v oceňovaném území. Rovněž nebyly použity údaje o prodejkách pozemků s malou výměrou (např. 5 nebo 20 m<sup>2</sup>). Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro zpracování cenové mapy v rozsahu území hlavního města Prahy. Rovněž údaje o prodejkách pozemků z druhé poloviny devadesátých let jsou postupně nahrazovány novějšími údaji. Zejména v oblasti obchodu s pozemky určenými k obytné výstavbě jsou prodávány především pozemky v lokalitách nové výstavby a pozemky ve stabilizované zástavbě jsou obchodovány méně často.

(4) V centru hlavního města Prahy bylo nově zaznamenáno velmi málo prodejů pozemků v oceňovaných územích s cenovou stagnací.

(5) Rozdílnosti v cenách poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádané jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. V oblasti bytových domů na maximální velikost ceny ve vnitřní části hlavního města Prahy působí vliv polohy a možnost využívání bytového objektu i k jiným komerčním účelům. Menší růst cen u pozemků pro bytové domy může být způsoben vlivem menší poptávky po pozemcích v developerských projektech a naopak větší poptávkou po pozemcích pro rodinné domy.

(6) V případě ploch vybavenosti a služeb cena pozemku závisí zejména na spádové koncentraci obyvatel a zákazníků v nejbližším okolí. Současně se ceny v tomto segmentu přibližují k cenám pozemků pro bytové domy a pokračuje tak cenová unifikace.

(7) Průmyslové plochy mají mnohem homogennější charakteristiky s menšími odchylkami.

## Čl. 6.

### Použitý mapový podklad

(1) Podkladem cenové mapy je katastrální mapa na území hlavního města Prahy upravená Útvarem rozvoje hlavního města Prahy, příspěvkovou organizací zřízenou hlavním městem Prahou. Data jsou ve formátu ESRI shapefile.

(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. Postup řešení je specifikován v Článku 3. odst. 6.

## **Čl. 7.**

### **Popis postupu zpracování**

(1) Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků v obcích 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<sup>6)</sup>. 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.

---

<sup>6)</sup> § 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	Lysolaje	Třeboradice
Hloubětín	Malá Chuchle	Uhříněves
Hlubočepy	Malá Strana	Újezd nad Lesy
Hodkovičky	Malešice	Újezd
Holešovice	Michle	Veleslavín
Holyně	Miškovice	Velká Chuchle
Horní Měcholupy	Modřany	Vinohrady
Horní Počernice	Motol	Vinoř
Hostavice	Nebušice	Vokovice
Hostivař	Nedvězí	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 2012.

Doc. MUDr. Bohuslav S v o b o d a, CSc.  
primátor hlavního města Prahy

RNDr. Tomáš H u d e č e k, Ph. D.  
I. náměstek primátora hlavního města Prahy