

12.

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 17. 12. 2015 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 a obecně závazné vyhlášky č. 20/2014 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 odstavci 3 a 4.

(2) Pozemky, které nesplňují podmínky pro stavební pozemky²⁾, nelze ocenit podle této cenové mapy.

(3) Je-li do cenové mapy stavebních pozemků zařazen stavební pozemek, který 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 nebo

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 vyhlášky č. 199/2014 Sb.

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

c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny stejnou cenou;

tento pozemek se ocení podle jiného právního předpisu³⁾.

(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 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 evidence, správy a využití majetku 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⁾ § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.

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.

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

- a) pokračuje stálý nárůst cen pozemků, i když v menším tempu než loni;
- b) rozdílnosti v cenách pozemků určených k bydlení poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádány jsou stále pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí; tempo nárůstu cen je vyšší než loni, nejvíce v okrajových oblastech města; v oblasti bytových domů na výši ceny pozemků působí zejména vliv polohy a urbanistické souvislosti; míra růstu cen pozemků v tomto segmentu se zvýšila; nejvyšší růst cen v sektoru bydlení vykazují pozemky ve vnitřním městě; velké rozdíly mezi cenami pozemků pro bydlení s ohledem na jejich vybavenost technickou infrastrukturou přetrvávají;
- c) v případě ploch s komerčním využitím ovlivňuje cenu pozemku zejména poloha, včetně spádové koncentrace obyvatel a zákazníků; růst cen prokazuje vyšší tempo u pozemků s komerčně výnosnými stavbami, např. obchodními centry, hotely, administrativou vyššího standardu; u pozemků se stavbami komerčně méně výnosnými nedochází oproti loňskému roku k podstatnému cenovému výkyvu; stále platí že, průměrné ceny pozemků u výnosných nemovitostí výrazně převyšují cenovou úroveň ostatních pozemků s jiným využitím;
- d) 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 nezvýšily.

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 2014 až 2015. Oproti minulému období byl zaznamenán mírný pokles prodejů pozemků, což může být způsobeno urychleným prodejem v souvislosti se zavedením DPH k prodeji pozemků.

(3) Nebyly využity informace o některých vícenásobných prodejkách stejných parcel 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 (cca 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. 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.

Čl. 7.

Popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti

(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 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 čl. 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 2016 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	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 15. ledna 2016.

Adriana Krnáčová, v. r.
primátorka hlavního města Prahy

Petr Dolínek, v. r.
náměstek primátorky hlavního města Prahy