



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC
OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. 2/2012,

kteřou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2012/2013)

Zastupitelstvo města Olomouce se na svém zasedání dne 20. 6. 2012 usneslo vydat v souladu s § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, 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:

Článek 1

K ocenění stavebních pozemků, uvedených v § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), se podle § 10 téhož zákona vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2012/2013), dále cenová mapa. Ceny v ní uvedené se použijí k ocenění stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro účely uvedené v § 1 zákona o oceňování majetku.

Článek 2

Ceny stavebních pozemků uvedené v cenové mapě se při oceňování použijí v souladu s § 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a s využitím textové části cenové mapy, která je přílohou této vyhlášky.

Článek 3

Cenová mapa v rozsahu 39 mapových listů grafické části, zpracované nad polohopisem digitální mapy města Olomouce v měřítku 1:5 000 a 15 stran textové části tvoří nedílnou přílohu této vyhlášky.

Článek 4

Cenová mapa je k nahlédnutí v 1. nadzemním podlaží budovy Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, a v Informačním centru města Olomouce v podloubí radnice.

Článek 5

Zrušuje se obecně závazná vyhláška č. 6/2011, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2011/2012) ze dne 1. 7. 2011.

Článek 6


Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2012.

Příloha č. 1:

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2012/2013) s textovou a grafickou částí



Martin Novotný
primátor



Ing. Ivo Vlach
I. náměstek primátora

Vyvěšeno dne: 22 -06- 2012

Pod č.j. SMOL/093877/2012/OSPR/PERS/Pos

Sejmuto dne: - 9 -07- 2012

***CENOVÁ MAPA
STAVEBNÍCH POZEMKŮ
NA ÚZEMÍ
STATUTÁRNÍHO MĚSTA
OLOMOUCE
(2012/2013)***

Textová část

1. Úvod

Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen zákon) a podle prováděcí vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen „vyhláška“).

Aktualizovaná Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (dále cenová mapa) navazuje na cenovou mapu stavebních pozemků vydanou pro území statutárního města Olomouce obecně závaznou vyhláškou statutárního města Olomouce č. 6/2011 o Cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce s účinností od 22. 6. 2011.

Během roku 2012 byly v souladu s citovaným zákonem a vyhláškou do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné dle § 10 odst. 2 a 3 citovaného zákona. Dále došlo k aktualizaci skupin stavebních parcel v souvislosti se změnami účelu jejich využití i stavební vybavenosti. V návaznosti byla aktualizována textová část cenové mapy.

2. Součásti cenové mapy

2.1. Cenovou mapu tvoří

2.1.1. Grafická část cenové mapy, která obsahuje 39 mapových listů v měřítku 1:5 000

2.1.2. Textová část cenové mapy

2.2. Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem statutárního města Olomouce

3. Instrukce k využívání cenové mapy

- 3.1. Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (dále jen cenová mapa) je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen zákon) a podle jeho prováděcí vyhlášky¹ (dále jen vyhláška).
- 3.2. V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje
- cenu v Kč/m².**
- Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v instrukci 3.5.
- 3.3. Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou nebo nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek, se ocení podle příslušného ustanovení vyhlášky².
- 3.4. 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 příslušného ustanovení vyhlášky².
- 3.5. 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 stavebního zákona, se podle této cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle příslušného ustanovení vyhlášky², pokud se nejedná o pozemky uvedené v bodu 3.6 této instrukce.
- 3.6. Jsou-li pozemky uvedené v instrukci v bodu 3.5 komunikací veřejnosti nepřístupné nebo přístupné 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 jím obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, včetně služeb motoristům, s administrativními objekty, vč. parkovacích a obslužných ploch, tyto pozemky se oceňují podle této cenové mapy.
- 3.7. V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9, odst. 1, písmeno a) zákona) s jeho skutečným stavem se postupuje způsobem podle příslušného ustanovení vyhlášky².
- 3.8. Cenová mapa je veřejně a bezplatně přístupná v úřední dny v 1. nadzemním podlaží Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10 a v Informačním centru města Olomouce v podloubí radnice.
- 3.9. Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc, 5. patro.

¹ Jedná se o vyhlášku č. 3/2008 Sb., v platném znění.

² § 27, 28, 28a vyhlášky

4. Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi, komentář ke zdrojům cen a výsledky jejich rozboru

4.1. Stručná charakteristika města

Město Olomouc je administrativním a kulturním centrem pro celou oblast střední Moravy. Význam města vzrůstá vzhledem k tomu, že se Olomouc stala sídelním městem Olomouckého kraje. Významný je velký potenciál kvalifikovaných pracovních sil. V Olomouci je jedna z deseti univerzit v ČR – starobylá Univerzita Palackého s osmi fakultami. Dalším specifikem Olomouce je významné zastoupení církevních objektů ve městě. V důsledku toho je možné ve městě nalézt řadu významných církevních staveb. Dnes je zde sídlo arcibiskupa metropolitě moravského. Zároveň byla Olomouc tradičně sídlem vojenských posádek. Některé areály se nyní začínají využívat k jiným než vojenským účelům. Nemalý význam mají výstavy a veletrhy z oblasti zahradnictví a potravinářství. V Olomouci existuje dlouhá tradice průmyslové výroby, dominantní jsou tradiční obory potravinářského a strojírenského průmyslu. Dále je zde zastoupen průmysl chemický, elektrotechnický, zpracování umělých hmot a stavebnictví. Vstupem zahraničních investic, zejména do průmyslových zón města, dochází k dalšímu rozvoji průmyslu strojírenského, elektrotechnického a také polygrafie.

Jako spádové město oblasti je Olomouc významnou křižovatkou silniční a železniční dopravy a východiskem regionální hromadné dopravy. Město leží na tahu mezinárodní silnice E462 (část rychlostní komunikace R35) zajišťující severojižní propojení Polska s Moravou a Rakouskem a E442 zajišťující západovýchodní spojení z Německa na Slovensko. Napojením na dálnice D1 a D2 v Brně je zajištěna dobrá návaznost na Prahu a Bratislavu. Olomouc je také důležitým železničním uzlem s hlavním nádražím v blízkosti centra města.

V Olomouci žilo k 31. 12. 2011 99 499 trvale bydlících obyvatel (zdroj: Český statistický úřad). Vývoj počtu obyvatel měl od roku 1995 klesající tendenci, jen v roce 2007 byl zaznamenán mírný přírůstek a stejná úroveň zůstala zachována i v roce 2008, pak opět následuje pokles.

Území města s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch je v naprosté většině vybaveno infrastrukturou, tj. je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Jednotlivé části města jsou napojeny na komunikační síť. Olomouc nemá žádných zvláštních specifíků, která by ovlivňovala realitní trh ve městě.

Urbanisticky srostlé území města je tvořeno katastrálním územím Olomouc, které je vybaveno infrastrukturou úměrnou hustotě obyvatel a rostoucímu zájmu o volné pozemky. Naopak katastrální území Chomoutov, Droždín, Lošov, Nedvězí, Radíkov, Svatý Kopeček, Týneček a Topolany představují území se zástavbou, která netvoří území stavebně srostlé s městskou zástavbou. V těchto plochách, které drží převážně charakter venkovské zástavby, jsou dosahovány v průměru poloviční ceny pozemků oproti vnitřnímu městu.

4.2. Všeobecná analýza trhu

Analýza realitního trhu opakovaně potvrzuje, že trh s nemovitostmi v Olomouci je standardním lokálním trhem stotisícového města České republiky (Olomouc se řadí počtem obyvatelstva mezi deset největších měst republiky), který se v rozhodujících segmentech – bydlení, kancelářské a obchodní plochy či průmysl – neliší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky, a to i přes to, že olomoucký region se řadí k hospodářsky slabším krajům republiky. Ve městě je v současnosti rozestavěno několik rozvojových ploch, kde jsou realizovány projekty v oblasti bydlení, sportu a logistiky s významem přesahujícím hranice města. Jedná se zejména o katastry Nová Ulice, Nové Sady, Nemilany, Holice na jihu města či Řepčín na severu města. V aktualizaci cenové mapy pro rok 2012/2013 je nutno respektovat situaci na realitním trhu ČR, která je charakterizována poklesem či v nejlepším případě stagnací realitního trhu. To je zřejmé z počtu zahajovaných staveb a stejně tak i ze struktury zjištěných prodejů pozemků.

V dalším textu je věnována pozornost pozemkům dle účelu jejich využití s komentářem odraženým odhad možností dalšího rozvoje místního trhu s nemovitostmi.

• Pozemky s využitím pro bydlení

Zejména od druhé poloviny roku 2008 byl realitní trh v celé republice, a Olomouc nebyla výjimkou, postížen celkovým zpomalením ekonomiky. Ekonomická recese se plně projevila v průběhu let 2009 a 2010. Přestože celkový ekonomický vývoj roku 2011 vykazoval mírný růst, oblast realitního trhu byla i nadále zasažena poklesem, který se projevil zejména v rozsahu bytové výstavby a prakticky se zastavila příprava a realizace nových projektů. Přesto se stejně jako v předchozích letech nezastavila individuální výstavba. Byly realizovány jednotlivé prodeje stavebních parcel především pro rodinné domy a trh s pozemky jako investičně bezpečnou komoditou se ani v době ekonomické recese nezastavil. Prodej pozemků pro bydlení však stále patří, pokud jde o počet prodejů, k nejvýznamnějším, a to i přesto, že Olomouc je městem s velkým vlivem příměstského bydlení, což ovlivňuje trh s pozemky pro rodinné domy uvnitř správního území města. Taktéž z pohledu budoucího vývoje místního trhu registrujeme celou řadu vydaných územních rozhodnutí, která však nebyla provázena následným stavebním řízením a projekty nebyly zahájeny.

Na území města stále zůstává řada lokalit, které jsou postupně zhodnocovány a výstavba v nich bude pokračovat nebo bude zahájena v momentě, kdy poptávka po individuálním bydlení a koupi bytů do osobního vlastnictví opět zesílí. To je vidět jak na četnosti prodejů pozemků ještě nezainvestovaných sítěmi technické infrastruktury, tak i na prodejkách pozemků připravených k výstavbě. Z porovnání prodejních cen pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů v Olomouci s prodeji obdobných pozemků v lokalitách ve spádovém území Olomouce je vidět, že postupný a trvalý nárůst cen pozemků v lokalitách Olomouce z posledních let vytvořil tržní příležitosti pro přípravu a rozvoj lokalit mimo město.

V Olomouci se největší počet prodejů pozemků určených pro výstavbu bydlení stále koncentruje do těch okrajových částí města, které disponují vysokou atraktivitou pro bydlení. V těchto oblastech dochází i k mírnému nárůstu cen pozemků v zastavěných územích přesto, že není pozorována výraznější stavební činnost. Významnější rozvoj zahajované rezidenční výstavby se v současnosti dle předpokladů z předchozích let nekoná, neboť realizovatelná poptávka po bydlení již zdaleka nedosahuje intenzity období před rokem 2008. Tato

skutečnost není samozřejmě specifikem Olomouce, ale postihla nemovitostní trh v celé republice.

- **Pozemky pro využití komerčních funkcí – kanceláře, hotely**

Nebyly zaznamenány významnější prodeje v tomto segmentu, což není výjimečné vzhledem tomu, že počet investic do komerčních nemovitostí není tak velký a jejich příprava je zpravidla dlouhodobější záležitostí. Nicméně zejména pro výstavbu hotelů nebylo od počátku ekonomické recese možné získat bankovní financování, a proto byly projekty tohoto typu pozastaveny. Tato situace stále trvá a lze očekávat, že stejné zjištění bude obsaženo i v následující aktualizaci cenové mapy.

- **Pozemky pro využití komerčních funkcí – obchodní zařízení**

V tomto segmentu trhu v současnosti platí obdobný závěr jako v případě výše zmíněných komerčních funkcí. Limitem pro další obchodování pozemků využitelných pro obchodní zařízení je územní plán, který významným způsobem reguluje alokaci obchodních zařízení. Olomouc je specifická v tom, že část poptávky po pozemcích s tímto funkčním využitím se realizuje rovněž za hranicemi města. Dokončení dálničního obchvatu ztrahovalo celou řadu přílehlých pozemků pro účely komerční výstavby. Velký potenciál, který ovšem doposud nebyl spojen s větším množstvím konkrétních prodejů pozemků, skýtá projekt přestavby tzv. přednádražního prostoru, jakož i rozvoj výstavby v lokalitě Kosmonautů – to vše v katastru Olomouc – město. Další lokality vhodné zejména s ohledem na napojení na dálnici jsou limitovány možnostmi vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu. Na tuto část realitního trhu bude mít pravděpodobně velký vliv nově připravovaný územní plán.

- **Pozemky pro využití industriální a skladové**

Pozemky pro tento typ výstavby se obchodují především na okraji vnitřního města včetně nových rozvojových zón. Pro tuto část realitního trhu platí podobné závěry jako pro pozemky s komerční funkcí komentované v předchozím odstavci. Zájem investorů o tento typ pozemků je meziročně stabilizovaný. Prodejní ceny pozemků jsou ustáleny. Rovněž zde lze konstatovat, že trh v Olomouci je ovlivněn poptávkou, která se realizuje za hranicemi města. Na svůj rozvoj čeká ve městě řada nevyužitých opuštěných areálů, tzv. brownfields. I do rozvoje lokalit určených územním plánem pro tyto funkce se silně promítá vliv ekonomické recese, snížení poptávky konečných nájemců zejména skladových prostor a v neposlední řadě s tím spojené obtížnější bankovní financování těchto staveb. Nejčastěji byly v roce 2011 obchodovány pozemky, které tvořily malé části rozlehlých průmyslových areálů, a to pro účely dostavby jednotlivých objektů. Zde bylo zaznamenáno navýšení prodejních cen.

- **Zobecnění**

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

- poměrně stabilní je struktura prodejů – opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami,
- pomalý nárůst celkové hladiny průměrných cen u ploch s komerční zástavbou,
- zvýšený růst cen volných zainvestovaných pozemků pro bydlení, a to v lokalitách určených územním plánem pro nízkopodlažní zástavbu,
- prakticky nulový vliv záplavových území na trh s pozemky,

- pokračující transformace a přestavba v některých průmyslových areálech způsobila cenový nárůst,
- stagnace v městském jádru.

4.3. Zdroje cen

V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejích pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu v Olomouci.

Mezi základní údaje v databázi cen patří:

- katastrální území
- číslo a podlomení parcely
- výměra
- prodaný díl
- druh pozemku
- datum vkladu
- cena absolutně a v Kč/m²

Celkem bylo zjištěno 511 prodaných pozemků. Pro oceňování v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vybráno celkem 326 prodejů.

Nebyly využity informace o některých vícenásobných prodejích 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 prodejích pozemků s malou výměrou (např. 5 nebo 20 m²). Toto sestavení přehledu, který zahrnoval i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje postupně provést objektivnější analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Olomouce. Rovněž údaje o prodejích pozemků z minulé dekády jsou postupně nahrazovány novějšími údaji, i když je zřejmé, že tento proces probíhá pomalu. Je to dáno skutečností, že zejména v oblasti obchodu s pozemky určenými k obytné výstavbě jsou prodávány především pozemky v nově otevíraných lokalitách a pozemky ve stabilizované zástavbě jsou obchodovány méně často.

Vzorek získaných prodejů byl pro využití v rámci aktualizace cenové mapy dostatečně reprezentativní a rozsáhlý. Cenová mapa tedy věrohodně zohledňuje tržní trendy v oblasti cen pozemků na území města.

4.4. Výsledky konkrétního rozboru cen

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 326 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2011 a částečně 2012. Analyzovány jsou především souvislosti využití a umístění prodávaných pozemků ve vztahu k jejich cenám.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města lokalizováno celkem 1 534 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo oceněno 70 %, tj. 1 080 skupin. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní

cena pozemku nebo došlo k ocenění na základě porovnání. V roce 2006 a 2007 bylo oceněno 59 %, v roce 2008 66 %, v roce 2009 68 %, v roce 2010 i v roce 2011 69 % a v roce 2012 pak 70 % skupin pozemků. Postupný nárůst počtu stavebních pozemků, kde byla přiřazena odpovídající cena, svědčí o stále se rozvíjícím trhu s pozemky.

V této aktualizaci celkově přibylo 19 skupin pozemků. Důvodem jsou zejména vydaná územní rozhodnutí, kde dochází ke změněnému funkčnímu využití pozemků.

Nově oceněno, resp. přeceněno bylo 206 skupin pozemků. V této aktualizaci opět dochází k postupnému růstu tržních cen. Zatímco v roce 2009 došlo k nárůstu průměrné ceny o 9,6 %, v roce 2010 jen o 2 %, v roce 2011 je meziroční nárůst už 3,9 %.

• Rozbor dle polohy

Analyzovány jsou především souvislosti využití a umístění prodávaných pozemků ve vztahu k jejich cenám.

Z hlediska polohy byly vyhodnoceny jednotlivé skupiny obdobných pozemků. Pro ilustraci jsou uvedeny příklady některých katastrálních území z hlediska kategorií polohy:

- Městské jádro: např. k. ú. Olomouc – město (část)
- Vnitřní město: např. k. ú. Lazce, Hodolany, Povel
- Okrajové a venkovské části: např. k. ú. Chomoutov, Radíkov, Lošov, Nedvězí

Vliv polohy

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Městské jádro	3 906	750	10 270
Vnitřní město	1 176	120	3 780
Okrajové a venkovské části	971	150	2 400

Oproti minulým obdobím, kdy docházelo k meziročnímu růstu průměrných cen, v aktualizaci pro rok 2012 pozorujeme cenovou stagnaci v městském jádru. Stále působí nedostatek vhodných parcel zejména ve vnitřním městě, což se odráží i ve větší poptávce v okrajových částech, kde se posiluje rezidenční funkce území doprovázená nárůstem cen. Ve vnitřním městě pozorujeme oživení v podobě meziročního nárůstu cen o 3,3 %. Minimálních cen 120 – 150 Kč/m² bylo dosaženo u pozemků sloužících nekomerčním účelům, často v zahrádkářských osadách v okrajových částech města. Naopak maximální cena ve výši 10 270 Kč/m² pochází z prodeje pozemku v centru města v roce 2010. Prodej pozemků v této výši se v minulém roce v centru nezopakoval. Zde prezentované výsledky, které vycházejí ze statistických průměrů, jsou přirozeně zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků poskytují.

• Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je poměrně silná v oblasti pozemků sloužících **bydlení**, kde mohlo být objektivně oceněno 94 % skupin podobných pozemků s bytovými a 92 % skupin pozemků s rodinnými domy. V případě rodinných domů oscilují ceny pozemků od 3 410 do 330 Kč/m², u bytových domů pak od 3 410 do 740 Kč/m², kde došlo k opětovnému zvýšení cen v nejnižších

cenových pásmech. Průměrná cena u pozemků pro bytové domy činí 1 274 Kč/m². Svědčí to o pozvolném cenovém růstu. **Tempo nárůstu o 5,1 % vykazují pozemky rodinných domů s průměrnou cenou 1 400 Kč/m².** Rozdílnosti v cenách poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádány jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových a venkovských částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou – především vodou a kanalizací, počty těchto pozemků však stále klesají.

U pozemků **průmyslových areálů** mohla být oceněna většina, tj. 95 % skupin pozemků. **Při porovnání s minulými lety průměrné ceny prodeje pozemků s převážně průmyslovým využitím vzrostly o 8,3 %.** V této kategorii se často uskuteční transformace na komerční využití, což má za následek poměrně strmý růst cen. Průměrná cena u živnostenských ploch činí 768 Kč/m².

Situace v prodeji ploch **občanské vybavenosti** je velmi různorodá. V mapě se nachází 104 skupiny pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 93 % případů. Ve velké míře je sjednaná kupní cena zapsána přímo do oceňovaného území. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 2 581 Kč/m². **U těchto skupin pozemků dochází k mírnému zvýšení průměrné ceny o 1,1 %.** **Po loňském útlumu se začíná projevovat oživení.** Obdobná situace z hlediska četnosti prodeje je i u **pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností (např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod.). Průměrná cena zde dosahuje úrovně 1 053 Kč/m², tj. i zde dochází ke zvýšení v cenové úrovni oproti poklesu z loňského roku.** Srovnávají se cenové hladiny s okolní, zejména rezidenční zástavbou. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná.

Samostatně byl posuzován trh s pozemky v **městském jádru**. Zde je četnost zjištěných cen stále poměrně nízká. Neatraktivnější a současně plošně nejrozsáhlejší území jsou zde oceněna ve výši 10 270 Kč/m² na základě uskutečněného reprezentativního prodeje v roce 2010. Průměrné ocenění je zde ve výši 3 906 Kč/m², velmi podobně jako loni. **V minulém roce nebyly zaznamenány žádné prodeje v ceně nad 10 000 Kč/m².** Rozdíly mezi cenami spočívají zejména v poloze těchto pozemků – často rozhoduje blízkost k atraktivním nákupním místům nebo naopak relativní odlehlost.

- **Vybavenost infrastrukturou**

Pokud jde o vybavenost města infrastrukturou, v naprosté většině zastavěných území ve městě je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Z tohoto důvodu nelze odlišit vliv vybavenosti infrastrukturou na ceny prodávaných pozemků.

Urbanisticky srostlé území města je tvořeno katastrálními územím Olomouc, které je vybaveno infrastrukturou úměrnou hustotě obyvatel a rostoucímu zájmu o volné pozemky. Naopak katastrální území Chomoutov, Droždín, Lošov, Nedvězí, Radíkov, Svatý Kopeček, Týneček a Topolany představují území se zástavbou, která netvoří území stavebně srostlé s městskou zástavbou. Ale i v těchto plochách, které drží převážně charakter venkovské zástavby, dochází občas k nárůstu cen pozemků vzhledem k poptávce po výstavbě zejména rodinných domů v přijatelné vzdálenosti do centra města.

• **Porovnání aktualizované cenové mapy pro rok 2012/2013 s mapou z roku 2011/2012**

Vymezení skupin obdobných pozemků v aktualizaci pro rok 2012/2013 opět doznalo některých změn. Některé skupiny zanikly např. změnou skutečného využívání nebo sloučením. Další skupiny vznikly rozdělením či zcela nově na základě vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Zcela nově vzniklo 21 skupin. Na tento meziroční nárůst působí zejména počet nových územních rozhodnutí v dosud neoceněných plochách.

Pro další porovnání bylo využito období od roku 2007, aby srovnání mělo vyšší vypovídací hodnotu.

Průměrné ceny pozemků v Kč/m²

Druh území	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/11 ¹
Území rodinných domů	865	1 029	1 171	1 320	1 332	1 400	5,1
Území bytových domů	868	921	1 008	1 229	1 247	1 274	2,2
Živnostenské provozy	608	620	751	788	783	768	-2,0
Výrobní areály	505	505	649	672	691	749	8,3
Komerce výnosnějšího charakteru	1 904	2 440	2 523	2 559	2 552	2 581	1,1
Komerce méně výnosného charakteru	782	921	968	1 044	1 045	1 053	0,7

¹ navýšení/pokles v %

V některých územích došlo k rozsáhlejším změnám cen oproti loňské cenové mapě. Tyto změny se týkají zejména mapových listů č. 21, 27, 28 a 32. Nejvyšší nárůst vykazují pozemky prodané po jejich zhodnocení výstavbou sítí určené k bytové výstavbě, částečně i pro komerční účely.

Kromě změn dosavadních cen byly v této aktualizaci též oceněny skupiny parcel dříve neoceněné. Rovněž byly oceněny některé nově vzniklé skupiny parcel, část z nich na místech nově zahajované výstavby.

Změny v oceněných skupinách v aktualizaci CM¹

Číslo mapy	Počet skupin se změnou ceny		Počet skupin nově oceněných
	pokles	nárůst	
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	1	1
4	0	1	0
5	0	0	0
6	0	0	0
7	0	0	0
8	0	0	0
9	0	0	0
10	0	0	0
11	0	8	2
12	0	3	0
13	0	6	1
14	0	5	0
15	0	0	0
16	0	0	0
17	0	0	0
18	0	1	0
19	0	12	4
20	0	10	5
21	0	21	0
22	0	1	0
23	0	0	0
24	0	0	0
25	0	0	0
26	0	0	0
27	0	20	5
28	0	29	4
29	0	12	2
30	0	0	0
31	0	11	0
32	0	23	2
33	0	4	2
34	0	7	2
35	0	0	0
36	0	0	0
37	0	0	1
38	0	0	0
39	0	0	0
Celkem	0	175	31

¹ Poznámka: V tabulce nejsou zahrnuty případy, kdy došlo k potvrzení původních cen novými prodeji.

5. Použitý mapový podklad a předpoklad další účinnosti

Podkladem je digitální katastrální mapa (dále jen DKM) na území Olomouce a sousedních obcí, poskytnutá Katastrálním úřadem v Olomouci, doplněná o vrstvu názvů ulic a veřejných prostranství z informačního systému Magistrátu města Olomouce.

Z DKM byly použité vrstvy:

- hranice parcel
- vnitřní kresba
- hranice k. ú. a obce

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 ocenění je specifikován v oddíle 3.7. textové části cenové mapy.

Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v Olomouci, se předpokládá, že v polovině roku 2013 bude obecně závaznou vyhláškou statutárního města Olomouce doplněna cenová mapa o nové ceny stavebních pozemků.

6. Popis postupu zpracování

Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou, vše v platném znění.

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

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 § 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území města a stavební vybavenosti.

Pozemky v cenové mapě neoceněné se ocení podle kapitoly č. 3 textové části cenové mapy. V Olomouci zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany, komunikací a dalšího technického vybavení.

Na základě popsaných činností pak byla provedena aktualizace ocenění v cenové mapě. V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v oddíle 3.5 této textové části.

Soupis katastrálních území města Olomouce

Název k. ú.	Číslo mapového listu
Bělidla	20, 21
Černovír	3, 4, 11, 12
Droždín	7, 14, 15, 22, 23
Chomoutov	1, 2, 3, 4
Chválkovice	5, 12, 13, 14, 21
Hejčín	11, 12, 19, 20
Hodolany	20, 21, 28, 29
Holice u Olomouce	28, 29, 30, 33, 34, 35, 38, 39
Klášteří Hradisko	12, 20
Lazce	12, 20
Lošov	7, 8, 15, 16, 23, 24
Nedvězí u Olomouce	31, 36
Nemilany	32, 33, 37, 38
Neředín	18, 19, 26, 27
Nová Ulice	19, 20, 27
Nové Sady u Olomouce	28, 33
Nový Svět u Olomouce	28
Olomouc – město	19, 20, 27, 28
Pavlovičky	12, 20, 21
Povel	27, 28
Radíkov u Olomouce	7
Řepčín	10, 11, 18, 19
Slavonín	26, 27, 31, 32
Svatý Kopeček	6, 7, 14, 15
Topolany u Olomouce	17, 18, 25, 26
Týneček	5, 12, 13