

# **Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2019**



## **Textová část**

**Znění účinné od 1. 1. 2019  
Příloha obecně závazné vyhlášky č. 9/2018**



## OBSAH

1. Úvod
2. Instrukce k používání cenové mapy
3. Stručná charakteristika města
4. Postup zpracování cenové mapy
5. Rozbor místního trhu s pozemky
6. Přehled katastrálních území města Olomouce v grafické části cenové mapy



# 1. ÚVOD

## 1.1. Základní údaje o cenové mapě

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (dále jen cenová mapa) je zpracována v intencích zákona č. 151/1997 Sb., ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Tato cenová mapa, jejíž účinnost se předpokládá na období kalendářního roku 2019, navazuje na její předchozí vydání, která jsou uvedena v níže připojeném přehledu:

Pořadové číslo cenové mapy	Obecně závazná vyhláška obce		Cenový věstník MF		Účinnost	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	11/16/92	17.11.1992	47	30.11.1992	01.01.1993	31.05.1994
2	3/1994	12.04.1994	14	12.05.1994	01.06.1994	30.06.1995
3	4/1994	11.03.1997	4	25.04.1997	01.04.1997	09.04.1998
4	5/1998	24.03.1998	7	21.05.1998	10.04.1998	30.04.1999
5	3/1999	06.04.1999	6	20.05.1999	01.05.1999	30.06.2001
6	2/2001	29.05.2001	1	08.01.2002	01.07.2001	31.03.2003
7	1/2003	11.03.2003	5	25.04.2003	01.04.2003	30.06.2004
8	6/2004	08.06.2004	8	28.06.2004	01.07.2004	30.06.2005
9	6/2005	21.06.2005	12	20.09.2005	01.07.2005	30.06.2006
10	5/2006	20.06.2006	10	26.07.2006	01.07.2006	30.06.2007
11	5/2007	25.06.2007	11	26.09.2007	01.07.2007	30.06.2008
12	5/2008	23.06.2008	10	08.09.2008	01.07.2008	30.06.2009
13	4/2009	22.06.2009	8	23.07.2009	01.07.2009	30.06.2010
14	4/2010	22.06.2010	9	22.07.2010	01.07.2010	30.06.2011
15	6/2011	22.06.2011	8	22.07.2011	01.07.2011	30.06.2012
16	2/2012	20.06.2012	8	20.07.2012	01.07.2012	30.06.2013
17	2/2013	19.06.2013	8	24.07.2013	01.07.2013	30.06.2014
18	2/2014	16.06.2014	8	22.07.2014	01.07.2014	30.06.2015
19	2/2015	19.06.2015	7	21.07.2015	01.07.2015	30.06.2016
20	3/2016	27.06.2016	7	28.07.2016	01.07.2016	31.12.2017
21	8/2017	19.12.2017	1	22.01.2018	01.01.2018	31.12.2018

Podkladem pro cenovou mapu jsou nové ceny stavebních pozemků, které byly sjednány v kupních smlouvách, uzavřených na území města Olomouce, v období 2., 3. a 4. čtvrtletí roku 2017 a první poloviny roku 2018.

Cenová mapa je zpracována na podkladu digitální katastrální mapy se stavem k 30. 6. 2018. Využitím uvedeného mapového podkladu je sledován záměr přesnějšího vymezení v grafické části cenové mapy vyznačených skupin parcel obdobných stavebních pozemků, srovnatelných podle shodného účelu užití, územního plánu, obdobné polohy na území města a stejné



stavební vybavenosti oceněných pozemků (možnosti napojení na základní inženýrské sítě – kanalizaci, vodovod, plynovod apod.).

## **1.2. Vztah cenové mapy k Územnímu plánu města Olomouce**

Při tvorbě cenové mapy bylo přihlíženo k prioritám Územního plánu Olomouc, vydaného dne 15. září 2014 opatřením obecné povahy č. 1/2014, ve znění pozdějších změn. Územní plán byl jedním ze základních podkladů pro funkční vymezení skupin obdobných pozemků, kde bylo vyhodnocováno skutečné užívání pozemků v souvislosti se stabilizovanými a rozvojovými plochami vymezenými v platném územním plánu.

## **1.3. Součástí cenové mapy**

- I. Textová část v rozsahu 14 stran formátu A4.
- II. Grafická část, vytvořená na 39 mapových listech v měřítku 1:5000.

## **1.4. Autorizace cenové mapy**

Originální dokumentace cenové mapy je autorizována Magistrátem města Olomouce.

## **1.5. Připomínky k cenové mapě**

Všechny připomínky, které shromažďuje odbor koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce a dále předává zpracovateli cenové mapy, byly vyhodnoceny a oprávněné připomínky byly do cenové mapy zapracovány. Skutečnosti nově vzniklé v pozdní fázi zpracování nebo schvalování cenové mapy a takové, ke kterým nebyl odpovídající podklad, budou prověřeny a případně zohledněny v příští aktualizaci cenové mapy.



## 2. INSTRUKCE K POUŽÍVÁNÍ CENOVÉ MAPY

- a) Cenová mapa je určena pro oceňování stavebních pozemků, které jsou definovány v § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku, jež jsou v grafické části cenové mapy zahrnuty do některé z vyznačených a oceněných skupin parcel obdobných stavebních pozemků (dále jen skupin parcel).
- b) Stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou v grafické části cenové mapy označeny cenou, se oceňují podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v instrukci f).
- c) V grafické části cenové mapy je ve vyznačených skupinách parcel uveden číselný znak, který vyjadřuje cenu v Kč/m<sup>2</sup>.
- d) Stavební pozemky, které v grafické části cenové mapy nejsou v žádné skupině parcel označených cenou, se oceňují podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- e) Stavební pozemky, které jsou sice v grafické části cenové mapy v oceněné skupině parcel, ale jejichž část je ve skupině parcel neoceněné nebo s jinou cenou, se oceňují podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- f) Pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny v druhu ostatní plocha se způsobem využití dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, s výjimkou komunikací privátních a v uzavřených plochách či prostorech, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se určí podle § 4 odst. 3 oceňovací vyhlášky.
- g) Jde-li u pozemků uvedených v instrukci f) o komunikace privátní a komunikace v uzavřených plochách či areálech, dále jsou-li užívány k podnikání za úplat (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům) nebo jsou-li funkčně spojeny se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy, vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), se oceňují podle této cenové mapy, jsou-li ve skupině pozemků s vyznačenou cenou. V případě, že ve skupině parcel není cena vyznačena, ocení se tyto pozemky, splňují-li podmínky instrukce e), podle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky.
- h) V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9 zákona o oceňování majetku) s jeho skutečným stavem v terénu se oceňuje dle skutečného stavu.
- i) Z důvodu vývoje mohou v některých případech mapové podklady obsahovat údaje, které nejsou v souladu s aktuálním stavem parcelní kresby (zejména dosud nezapsané stavby, geometrické plány apod.). V takovém případě se pozemky oceňují dle skutečného stavu (§ 9 odst. 5 zákona).
- j) Cenová mapa je bezplatně přístupná veřejnosti v pracovní době v prvním nadzemním podlaží Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, a zároveň v digitální podobě na webové adrese: <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>. Případné dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě lze uplatnit na odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce.
- k) Pozemky, které jsou zatížené právem stavby, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se určí podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky.



### 3. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA

Město Olomouc je krajským městem Olomouckého kraje, ležící na řece Moravě, převážně v rovinatém terénu, při dálnici D46 a D35, v Hornomoravském úvalu. Jeho správní území pokrývá výměru 10 333 ha a je členěno do 26 katastrálních území (dále jen k.ú. – řazeno abecedně): Bělidla, Černovír, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice u Olomouce, Chomoutov, Chválkovice, Klášterní Hradisko, Svatý Kopeček, Lazce, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady u Olomouce, Nový Svět u Olomouce, Olomouc – město, Pavlovičky, Povel, Radíkov u Olomouce, Řepčín, Slavonín, Topolany u Olomouce, Týneček. Urbanisticky srostlé území města tvoří většina katastrálních území, která jsou vybavena infrastrukturou úměrnou koncentraci obyvatel a možnostem jejich dalšího rozvoje. Naopak k.ú. Nedvězí, Nemilany, Droždín, Lošov, Radíkov, Týneček, Chomoutov a Topolany u Olomouce zatím nejsou výrazně územně stavebně srostlé s městskou zástavbou a dál si zachovávají ráz převážně venkovské zástavby.

Město Olomouc má 100 494 obyvatel (údaj ke dni 1. 1. 2018) a tím se řadí na šesté místo v pořadí největších měst v České republice podle počtu obyvatel. Navíc je po hlavním městě Praze druhou největší památkovou rezervací v České republice. Městská hromadná doprava je zajišťována autobusy a tramvajemi. Město je napojeno na komunikační síť České republiky (dálniční i železniční). Území města je převážně vybaveno kompletní technickou infrastrukturou.

Město Olomouc je centrem Olomouckého kraje se sídlem arcibiskupství, Univerzitou Palackého, kde studuje na 20 tisíc studentů, památkou UNESCO (Sloup Nejsvětější Trojice) a dalšími významnými stavbami.



## **4. POSTUP ZPRACOVÁNÍ CENOVÉ MAPY**

### **4.1. Základní principy**

Cenová mapa souběžně s vývojem na místním trhu s nemovitostmi a bonitou v referenčním období uskutečněných prodejů diferencuje ceny stavebních pozemků v jednotlivých katastrálních územích města Olomouce a poskytuje všem zájemcům možnost jejich jednoduchého zjišťování.

### **4.2. Zdroje vstupních informací**

Aktualizace cenové mapy byla provedena v neveřejné mapové aplikaci ve správě statutárního města Olomouce (dále jen SMOI) „Cenová mapa“. Tato aplikace obsahuje: realizované prodeje pozemků v daném období, cenové mapy od roku 2006, mapu katastru nemovitostí, všechny výkresy územního plánu města Olomouce, technické sítě a zakreslení všech řízení, ve kterých se umisťují stavby.

Pro aktualizaci cenové mapy měl zpracovatel k dispozici údaje o prodejkách jednotlivých pozemků a jednotkových cenách dle kupních smluv. Vyhodnocené sjednané ceny stavebních pozemků byly využity k ocenění příslušných stavebních pozemků. Společně se sledovanými znaky jejich charakteristik dále posloužily při následném přezkoumání dosud vymezených skupin parcel (obdobných stavebních pozemků) a ke korektuře jejich aktualizovaného stavu v grafické části cenové mapy. V další fázi aktualizace cenové mapy byly získané informace aplikovány při zjištění cen dosud neoceněných pozemků porovnávacím způsobem (viz odst. 4.3). Stavební pozemky, resp. skupiny jejich parcel, které nebyly oceněny sjednanými cenami ani cenami zjištěnými zmíněným porovnávacím způsobem, zůstaly v grafické části cenové mapy neoceněny. Kromě pozemních komunikací zpravidla jde o některé pozemky pod objekty veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, vnitra, obrany, popř. veřejné technické vybavenosti města. Jejich prodej bývá výjimečný až sporadický a cenové informace o něm většinou neumožňují aplikovat je při porovnávacím způsobu ocenění obdobných stavebních pozemků.

### **4.3. Charakteristiky porovnávaných pozemků**

Koncipování konkrétních skupin parcel (dále jen polygonů) v grafické části cenové mapy bezvýhradně vychází z principů stanovených pro aplikaci porovnávacího způsobu oceňování v § 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku, tzn. shodného účelu užití, obdobné polohy v obci a shodné stavební vybavenosti srovnávaných stavebních pozemků. Údaje o uvedených attributech byly převzaty z příslušných podkladů městského informačního systému (územně plánovací dokumentace, analytické výkresy, rozhodnutí a povolení vydaná podle stavebního zákona apod.), porovnány s aktuálními výsledky z místních šetření zpracovatele, popř. podle nich příslušným způsobem korigovány, zejména v případě výskytu omezujících faktorů, např. klimatických anomálií (v průmyslových zónách), nadměrné hlučnosti a kriminality, ekologických limitů, záplavových území, vybavenosti (resp. neúplné vybavenosti) složkami technické infrastruktury apod.



#### **4.4. Poznatky z rozboru sjednaných cen**

V procesu aktualizace byly vyhodnoceny všechny získané sjednané ceny ve všech katastrálních územích města. Z posuzovaného souboru dodaných sjednaných cen z kupních smluv byla část vyřazena (cca 20 %), pro jejich výraznou odchylku od obvyklých cen v daném místě a čase. Tyto ceny byly často zařazeny do databáze zpracovatele pod poznámkou „odložený prodej“. Minimální počet obchodů byl realizován v centrální části města. Naopak převažující počet pozemků byl prodán v okrajových částech města, v lokalitách určených územním plánem k zástavbě především rodinnými domy. V některých případech se jedná o pozemky v lokalitách dosud nejen bez zástavby, ale i bez stavební vybavenosti, a nenapojené na stávající komunikační systém města. Technická infrastruktura je zde zajišťována stavebníky až v průběhu výstavby, což vyvolává mnohé komplikace. Tento stav je důsledkem skutečnosti, že daná rozvojová lokalita není řešena žádným developerem, který by dodavatelysky zajišťoval komplexní přípravu stavenišť.

#### **4.5. Doba účinnosti**

Předpokládaná doba účinnosti cenové mapy je po dobu roku 2019. Aktualizace cenové mapy bude provedena obecně závaznou vyhláškou města Olomouce.





## 5. ROZBOR MÍSTNÍHO TRHU S POZEMKY

### 5.1. Vybrané údaje z katastru nemovitostí

Níže uvedené údaje jsou aktuální k datu 2. 9. 2018. Jedná se o sumarizaci údajů za správní území města Olomouce:

Katastrální území	Počet parcel	Výměra parcel celkem	Výměra pozemků využití zastavěná plocha a nádvoří	Meziroční nárůst výměry stavebních pozemků
Bělidla	742	463 265	136 928	<b>17,89%</b>
Černovír	3 075	5 517 039	176 966	2,79%
Droždín	2 971	6 710 810	141 027	1,74%
Hejčín	1 828	1 558 983	161 147	1,84%
Hodolany	5 098	4 240 863	889 973	1,65%
Holice u Olomouce	6 108	15 812 818	1 040 808	2,30%
Chomoutov	2 078	3 844 934	140 188	-0,44%
Chválkovice	4 535	7 632 588	517 856	3,15%
Klášteří Hradisko	854	946 991	146 764	3,51%
Svatý Kopeček	858	2 011 768	104 295	0,39%
Lazce	1 527	1 062 428	207 040	2,27%
Lošov	2 268	9 839 080	89 152	1,33%
Nedvězí u Olomouce	939	3 335 588	93 877	<b>11,48%</b>
Nemilany	2 121	6 382 062	228 518	1,19%
Neředín	3 577	3 621 715	332 062	1,92%
Nová Ulice	5 171	4 129 994	778 310	4,61%
Nové Sady u Olomouce	2 484	2 187 392	316 500	<b>8,54%</b>
Nový Svět u Olomouce	472	188 080	40 048	0,07%
Olomouc – město	2 670	2 708 984	838 415	4,10%
Pavlovičky	511	685 891	91 383	0,95%
Povel	1 858	1 258 515	187 800	0,89%
Radíkov u Olomouce	864	799 892	41 565	0,81%
Řepčín	2 468	5 372 474	565 901	0,73%
Slavonín	3 533	5 763 402	316 656	<b>10,14%</b>
Topolany u Olomouce	947	4 782 135	67 911	2,57%
Týneček	998	2 476 878	63 379	0,37%
<b>Celkem město Olomouc</b>	<b>60 555</b>	<b>103 334 569</b>	<b>7 714 469</b>	<b>3,26%</b>

Předmětem ocenění v této cenové mapě jsou stavební pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny většinou v druhu pozemků zastavěná plocha a nádvoří (včetně způsobu využití společný dvůr a zbořiště). Tyto pozemky tvoří cca 7,5 % celkové rozlohy města Olomouce. Z pozemků v druhu ostatní plocha a zahrada jsou oceněny pouze některé, které zpravidla tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem druhu zastavěná plocha a nádvoří. Z výše uvedeného je zřejmé, že podstatnou část správního území města tvoří intenzivně využívaná zemědělská půda, zejména v dodatečně připojených katastrálních územích původních venkovských sídel. Např. v centrální části města (k.ú. Olomouc – město) je podíl pozemků druhu zastavěná plocha



a nádvoří cca 30 %, zatímco v okrajové části (k.ú. Lošov) je to pouze 0,9 %. Další sledovanou statistikou je meziroční nárůst výměry stavebních pozemků (využití zastavěná plocha a nádvoří) v jednotlivých katastrálních územích, které nám ukazují, kde byl za poslední rok zaznamenán nejvyšší nárůst nových stavebních pozemků (pozemky zapsané jako zastavěná plocha a nádvoří).

## 5.2. Rozbor trhu

Území města Olomouce prochází kontinuálním rozvojem, který se odvíjí od celkového vývoje ekonomiky České republiky. Město disponuje množstvím rozvojových lokalit. Vztah poptávky a nabídky u stavebních pozemků (popř. pozemků v rozvojových lokalitách) ve městě odpovídá významu města a současnému stavu na realitním trhu s nemovitostmi. Město Olomouc je, co se týče cenové hladiny cen stavebních pozemků, obtížně srovnatelné s jinými městy v České republice. Z tohoto důvodu byly pro tvorbu cenové mapy využity pouze sjednané kupní ceny stavebních pozemků na území města Olomouce.

Obecně lze konstatovat, že zájem investorů přetrvává jak v případě území s komerčním zaměřením staveb, tak i v plochách pro bytovou výstavbu (bytové i rodinné domy). Ceny bytů a rodinných domů a poptávka ve sledovaném období stále rostou, stejně jako v případě stavebních pozemků. Pouze mírný nárůst cen lze sledovat v případě nebytových prostor. Trh se stavebními pozemky v Olomouci celkově reflektuje aktuální společensko-ekonomický význam města. Z hlediska místních i externích investorů je město zajímavým místem k realizaci investičních záměrů. Aktuální výše investic do nemovitostí odráží vysokou hospodářskou výkonnost regionu a celé České republiky. Jednotlivé skupiny parcel obdobných stavebních pozemků jsou cenově diferencovány zejména podle polohy a skutečného účelu praktického využití.

Oproti předchozí cenové mapě došlo k cca 420 změnám v jednotlivých skupinách pozemků (tzv. polygonech), z toho cca 350 změn se týkalo úpravy ceny, zbylé úpravy se týkaly změny vedení hranice polygonů či jejich zrušení. Obecně došlo v cenové mapě k nárůstu cen. Bližší náhled na pohyb cen v jednotlivých katastrálních územích dává následující tabulka:

Katastrální území	Průměrná jednotková cena v CM 2018 (Kč/m <sup>2</sup> )	Průměrná jednotková cena v CM 2019 (Kč/m <sup>2</sup> )	Růst v %
Bělidla	1310	1347	2,82
Černovír	801	843	5,24
Droždín	1458	1687	15,71
Hejčín	1449	1651	13,94
Hodolany	1400	1428	2,00
Holice u Olomouce	1164	1265	8,68
Chomoutov	834	837	0,36
Chválkovice	1169	1198	2,48
Klášteří Hradisko	1106	1173	6,06
Svatý Kopeček	1654	1668	0,85
Lazce	1955	2118	8,34
Lošov	743	841	13,19
Nedvězí u Olomouce	1316	1374	4,41
Nemilany	1426	1604	12,48



<b>Neředín</b>	1593	1694	6,34
<b>Nová Ulice</b>	1887	1979	4,88
<b>Nové Sady u Olomouce</b>	1405	1442	2,63
<b>Nový Svět u Olomouce</b>	1609	1664	3,42
<b>Olomouc – město</b>	4493	4549	1,25
<b>Pavlovičky</b>	1221	1237	1,31
<b>Povel</b>	1731	1833	5,89
<b>Radíkov u Olomouce</b>	918	1122	22,22
<b>Řepčín</b>	1260	1260	0,00
<b>Slavonín</b>	1801	1966	9,16
<b>Topolany u Olomouce</b>	986	1119	13,49
<b>Týneček</b>	1478	1517	2,64
<b>Celkem město Olomouc</b>	<b>1468</b>	<b>1554</b>	<b>5,89</b>

*Pozn.: Do výše uvedené tabulky nejsou zahrnuty změny, kde se jednotková cena změnila z hodnoty „N“ (neoceněno) na určitou částku a naopak a kde vznikla nová skupina pozemků (nový polygon, který dosud nebyl zařazen v cenové mapě). Do tabulky byly zařazeny všechny skupiny pozemků bez ohledu na jejich zařazení dle územního plánu a další faktory.*

Z výše uvedené tabulky lze sledovat vývoj cen stavebních pozemků v jednotlivých katastrálních územích. Nejvyšší růst cen byl zaznamenán v k.ú. Radíkov, kde se nachází rozvojová lokalita při ulici Pod Bořím. Výrazný růst cen byl také zaznamenán v k.ú. Droždín (lokality ulice Bukovanská, U Gregoráku a Hany Kvapilové), v k.ú. Hejčín, v k.ú. Lošov, v k.ú. Nemilany (ulice Návětrná a Rudolfa Chorého) a k.ú. Topolany u Olomouce. Zde mají na růstu cen podíl zejména změny cen polygonů v lokalitách, kde se vyskytovaly tzv. „historické ceny“ (lokality, ve kterých dlouhodobě nedochází k realizovaným prodejům s ohledem na stabilní zástavbu). Naopak ceny stavebních pozemků stagnovaly v k.ú. Chomoutov, Svatý Kopeček a Řepčín.

Vývoj cen stavebních pozemků podle jejich zařazení dle územního plánu lze sledovat v následující tabulce:

	<b>Průměrná jednotková cena v CM 2018 (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Průměrná jednotková cena v CM 2019 (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Růst v %</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>	1805	1902	5,37
<b>Plochy smíšené výrobní</b>	1061	1102	3,86
<b>Plochy rekreace</b>	787	831	5,59

Pro srovnání byly vybrány pouze tři základní plochy. Jejich vymezení je uvedeno v textové části územního plánu města Olomouce. Nejvyšší růst byl u pozemků situovaných v plochách rekreace, nejnižší v plochách smíšených výrobních. Tuto skutečnost lze přisuzovat zejména růstu jednotlivých segmentů v obecné rovině a počtu polygonů, které jsou situovány v jednotlivých plochách dle územního plánu a ovlivňují tak průměrnou cenu. V plochách smíšených obytných je to cca 1 000 polygonů, v plochách smíšených výrobních 100 polygonů a v plochách rekreace je to cca 150 polygonů. V plochách smíšených obytných byl nejvyšší růst zaznamenán



v segmentu staveb pro rodinné bydlení a v plochách smíšených výrobních v segmentu staveb pro obchod.

Rozpětí cen pozemků v cenové mapě a jednotlivých katastrálních územích dokumentuje níže uvedená tabulka (v Kč/m<sup>2</sup>):

Katastrální území	Plochy smíšené obytné			Plochy smíšené výrobní			Plochy veřejné rekreace		
	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.
Bělidla	19	670	2590	3	840	1000	0		
Černovír	21	770	2000	1	600	600	5	170	530
Droždín	28	150	3000	1	2900	2900	1	2390	2390
Hejčín	29	170	2750	4	800	2750	0		
Hodolany	100	230	3410	20	570	1520	6	200	300
Holice u Olomouce	88	360	2590	41	570	2290	2	360	700
Chomoutov	19	160	1670	0			2	210	230
Chválkovice	41	150	1810	13	700	1190	0		
Klášteří Hradisko	9	600	2140	1	600	600	7	120	670
Svatý Kopeček	22	1240	1780	0			0		
Lazce	52	170	3780	0			0		
Lošov	21	320	1990	0			0		
Nedvězí u Olomouce	16	750	1930	2	750	750	2	590	590
Nemilany	27	320	2500	2	1090	1200	0		
Neředín	46	770	3000	0			1	900	900
Nová Ulice	127	210	4500	0			1	770	770
Nové Sady u Olomouce	60	260	2580	1	1200	1200	1	570	570
Nový Svět u Olomouce	13	770	2250	0			0		
Olomouc – město	83	940	12520	0			0		
Pavlovičky	19	610	2140	0			0		
Povel	51	510	3000	0			0		
Radíkov u Olomouce	10	170	1650	0			0		
Řepčín	16	1010	2600	7	440	1240	0		
Slavonín	80	260	3400	1	1200	1200	1	600	600
Topolany u Olomouce	19	170	2000	0			0		
Týneček	16	780	1650	0			0		



Katastrální území	Plochy individuální rekreace			Plochy veřejného vybavení		
	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.
Bělidla	0			0		
Černovír	10	170	630	1	1240	1240
Droždín	2	600	600	0		
Hejčín	1	200	200	2	520	520
Hodolany	1	290	290	4	1100	3410
Holice u Olomouce	3	170	1020	0		
Chomoutov	1	1020	1020	2	160	320
Chválkovice	1	170	170	2	570	1500
Klášteří Hradisko	1	170	170	3	230	880
Svatý Kopeček	0			2	1560	1560
Lazce	0			1	1930	1930
Lošov	10	200	320	1	480	480
Nedvězí u Olomouce	0			0		
Nemilany	1	580	580	0		
Neředín	0			2	640	2050
Nová Ulice	2	625	820	9	1010	3780
Nové Sady u Olomouce	1	370	370	4	1080	2140
Nový Svět u Olomouce	0			0		
Olomouc – město	0			5	1900	5590
Pavlovičky	1	330	330	1	160	160
Povel	0			0		
Radíkov u Olomouce	4	320	320	1	900	900
Řepčín	0			3	590	1520
Slavonín	3	330	600	1	500	500
Topolany u Olomouce	0			1	570	570
Týneček	0			0		

Pozn.: Výše uvedená tabulka neuvádí skupiny pozemků neoceněné cenovou mapou, kterými jsou zpravidla pozemky veřejné správy, tzn. školství, zdravotnictví, bezpečnosti a obrany, kultury, resp. pozemky technického vybavení (rozvody, regulační stanice plynu apod.), komunikace nebo městská a krajinná zeleň a polygony neobsahující stavební pozemky vzniklé uvnitř území, které není možné vyloučit.

Významná rozpětí u některých položek jsou dána zejména odlišným současným využitím skupiny pozemků a jejím zařazením dle územního plánu a dalšími cenotvornými faktory.



## 6. PŘEHLED KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ MĚSTA OLOMOUCE V GRAFICKÉ ČÁSTI CENOVÉ MAPY

Název katastrálního území	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