

# **Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2018**



## **Textová část**

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

## 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 2018, 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                          | 4/1997                       | 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 |

Podkladem pro Cenovou mapu jsou nové ceny stavebních pozemků, které byly sjednány v kupních smlouvách, uzavřených na území města Olomouce, v období druhé poloviny roku 2015, roku 2016 a 1. čtvrtletí 2017.

Cenová mapa je zpracována na podkladu digitální katastrální mapy se stavem k 30. 6. 2017. 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 ve znění souboru změn č. I.A1, který nabyl účinnosti dne 27. 6. 2017. 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. Součásti 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 písm. a) 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 plochy 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 prostorech, dále jsou-li užívány k podnikání za úplatu (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 nebo se jejich cena určí podle příslušného ustanovení § 4 oceňovací vyhlášky, s výjimkou odstavce 3 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 Morava převážně v rovinatém terénu při dálnici D46 a D35 v Hornomoravském úvalu. Jeho správní území pokrývá výměru 10 333 ha a je členěno do dvacetišesti 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 100.378 obyvatel (údaj ke dni 1. 1. 2017) 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 tramvaji. 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 Olomouc, technické sítě a zakreslení všech řízení, ve kterých se umísťují 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 atributech 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. neúplnou vybaveností) 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 15 %), 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 dodavatelsky zajišťoval komplexní přípravu stavenišť.

#### **4.5. Doba účinnosti**

Předpokládaná doba účinnosti Cenové mapy je po dobu roku 2018. 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 6. 8. 2017. Jedná se sumarizaci údajů za správní území města Olomouce:

| Katastrální území           | Počet parcel  | Výměra parcel celkem | Výměra pozemků využití zastavěná plocha a nádvoří |
|-----------------------------|---------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Bělidla                     | 711           | 463 264              | 116 148                                           |
| Černovír                    | 3 066         | 5 517 038            | 172 171                                           |
| Droždín                     | 2 954         | 6 710 809            | 138 618                                           |
| Hejčín                      | 1 820         | 1 558 983            | 158 228                                           |
| Hodolany                    | 4 998         | 4 240 868            | 875 526                                           |
| Holice u Olomouce           | 6 079         | 15 812 818           | 1 017 404                                         |
| Chomoutov                   | 2 076         | 3 844 934            | 140 805                                           |
| Chválkovice                 | 4 494         | 7 632 588            | 502 047                                           |
| Klášteří Hradisko           | 850           | 946 991              | 141 786                                           |
| Svatý Kopeček               | 850           | 2 011 769            | 103 885                                           |
| Lazce                       | 1 492         | 1 062 428            | 202 450                                           |
| Lošov                       | 2 258         | 9 839 079            | 87 984                                            |
| Nedvězí u Olomouce          | 931           | 3 335 588            | 84 209                                            |
| Nemilany                    | 2 102         | 6 382 063            | 225 836                                           |
| Neředín                     | 3 589         | 3 621 714            | 325 817                                           |
| Nová Ulice                  | 5 133         | 4 129 994            | 744 039                                           |
| Nové Sady u Olomouce        | 2 450         | 2 187 393            | 291 598                                           |
| Nový Svět u Olomouce        | 472           | 188 080              | 40 021                                            |
| Olomouc - město             | 2 669         | 2 708 984            | 805 430                                           |
| Pavlovičky                  | 495           | 685 892              | 90 524                                            |
| Povel                       | 1 799         | 1 258 515            | 186 138                                           |
| Radíkov u Olomouce          | 859           | 799 892              | 41 230                                            |
| Řepčín                      | 2 462         | 5 372 473            | 561 825                                           |
| Slavonín                    | 3 426         | 5 763 396            | 287 503                                           |
| Topolany u Olomouce         | 945           | 4 782 135            | 66 207                                            |
| Týneček                     | 997           | 2 476 879            | 63 145                                            |
| <b>Celkem město Olomouc</b> | <b>59 977</b> | <b>103 334 567</b>   | <b>7 470 574</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 zbořeniště). Tyto pozemky tvoří cca 14 % celkové rozlohy města Olomouce. Z pozemků v druhu ostatní plochy 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. Olomouce-město) je podíl pozemků druhu zastavěná plocha a nádvoří cca 30 %, zatímco v okrajové části (k.ú. Lošov) je to pouze 0,90 %.

## 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 po nich stále roste stejně jako v případě stavebních pozemků. Poptávka a ceny nebytových prostor stagnují. 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 230 změnám v jednotlivých skupinách pozemků (tzv. polygonech), z toho cca 170 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 2016-2017 (Kč/m <sup>2</sup> ) | Průměrná jednotková cena v CM 2018 (Kč/m <sup>2</sup> ) | Růst v % |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------|
| Bělidla            | 1185                                                         | 1238                                                    | 4,47     |
| Černovír           | 958                                                          | 978                                                     | 2,09     |
| Droždín            | 1333                                                         | 1388                                                    | 4,13     |
| Hejčín             | 1694                                                         | 1694                                                    | 0,00     |
| Hodolany           | 1296                                                         | 1304                                                    | 0,62     |
| Holice u Olomouce  | 1087                                                         | 1137                                                    | 4,60     |
| Chomoutov          | 943                                                          | 949                                                     | 0,64     |
| Chválkovice        | 1222                                                         | 1238                                                    | 1,31     |
| Klášteří Hradisko  | 1248                                                         | 1264                                                    | 1,28     |
| Svatý Kopeček      | 1616                                                         | 1616                                                    | 0,00     |
| Lazce              | 1973                                                         | 2028                                                    | 2,79     |
| Lošov              | 1025                                                         | 1025                                                    | 0,00     |
| Nedvězí u Olomouce | 1311                                                         | 1311                                                    | 0,00     |
| Nemilany           | 1338                                                         | 1340                                                    | 0,15     |
| Neředín            | 1677                                                         | 1721                                                    | 2,62     |

|                             |             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Nová Ulice</b>           | 1779        | 1836        | 3,20        |
| <b>Nové Sady u Olomouce</b> | 1741        | 1744        | 0,17        |
| <b>Nový Svět u Olomouce</b> | 2100        | 2100        | 0,00        |
| <b>Olomouc - město</b>      | 3890        | 3897        | 0,18        |
| <b>Pavlovičky</b>           | 1742        | 1743        | 0,06        |
| <b>Povel</b>                | 1511        | 1556        | 2,98        |
| <b>Radíkov u Olomouce</b>   | 931         | 967         | 3,87        |
| <b>Řepčín</b>               | 1537        | 1546        | 0,59        |
| <b>Slavonín</b>             | 1449        | 1531        | 5,66        |
| <b>Topolany u Olomouce</b>  | 1388        | 1396        | 0,58        |
| <b>Týneček</b>              | 711         | 729         | 2,53        |
| <b>Celkem město Olomouc</b> | <b>1581</b> | <b>1610</b> | <b>1,83</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. Slavonín, kde se nachází několik rozvojových lokalit - nejvýznamnější lokalita v okolí ulice Arbesova. Výrazný růst cen byl také zaznamenán v k.ú. Holice u Olomouce (lokality ulice Přerovská, Sladkovského a Ječmínkova), Bělidla (lokalita ulice Pavlovická), Droždín (lokality ulic Horní Úlehla a U Gregoráku a zahrádkářská osada Na Kopci), Nová Ulice (lokality ulic Kmochova, Okružní a Hraniční) a Radíkov u Olomouce (lokalita Pod Bořím). Naopak ceny stavebních pozemků stagnovaly v k.ú. Hejčín, Svätý Kopeček, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Nové Sady u Olomouce, Nový Svět u Olomouce, Olomouc-město a Pavlovičky.

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

|                                     | <b>Průměrná<br/>jednotková cena<br/>v CM 2016-2017<br/>(Kč/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Průměrná<br/>jednotková cena<br/>v CM 2018<br/>(Kč/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Růst v %</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Plochy smíšené obytné</b>        | 1755                                                                          | 1784                                                                     | 1,65            |
| <b>Plochy smíšené výrobní</b>       | 1032                                                                          | 1065                                                                     | 3,20            |
| <b>Plochy individuální rekreace</b> | 322                                                                           | 343                                                                      | 6,52            |

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 individuální rekreace, nejnižší v plochách smíšených obytných. Tuto skutečnost lze přisuzovat zejména počtu polygonů, které jsou situovány v jednotlivých plochách dle územního plánu a ovlivňují tak průměrnou cenu. V plochách smíšených obytných je to cca 970 polygonů, v plochách smíšených výrobních 100 polygonů a v plochách individuální rekreace je to cca 40 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 území 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              | 18                    | 400  | 2590  | 3                      | 840  | 1000 | 0                       | -    | -    |
| Černovír             | 21                    | 770  | 2000  | 1                      | 600  | 600  | 4                       | 170  | 530  |
| Droždín              | 27                    | 150  | 3000  | 1                      | 840  | 840  | 1                       | 2390 | 2390 |
| Hejčín               | 26                    | 170  | 2750  | 4                      | 800  | 2750 | 0                       | -    | -    |
| Hodolany             | 89                    | 230  | 3410  | 18                     | 570  | 1520 | 3                       | 200  | 300  |
| Holice u Olomouce    | 85                    | 210  | 2590  | 39                     | 570  | 2290 | 1                       | 360  | 360  |
| Chomoutov            | 20                    | 160  | 1670  | 0                      | -    | -    | 2                       | 210  | 230  |
| Chválkovice          | 45                    | 150  | 1810  | 13                     | 700  | 1190 | 0                       | -    | -    |
| Klášteří Hradisko    | 9                     | 600  | 2140  | 1                      | 600  | 600  | 6                       | 120  | 670  |
| Svatý Kopeček        | 20                    | 1240 | 1770  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Lazce                | 49                    | 170  | 3780  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Lošov                | 18                    | 200  | 1250  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Nedvězí u Olomouce   | 16                    | 750  | 1640  | 1                      | 750  | 750  | 1                       | 590  | 590  |
| Nemilany             | 22                    | 320  | 2050  | 2                      | 780  | 1200 | 0                       | -    | -    |
| Neředín              | 41                    | 320  | 2700  | 0                      | -    | -    | 1                       | 320  | 320  |
| Nová Ulice           | 106                   | 210  | 4500  | 0                      | -    | -    | 1                       | 770  | 770  |
| Nové Sady u Olomouce | 64                    | 160  | 2580  | 1                      | 1200 | 1200 | 2                       | 570  | 580  |
| Nový Svět u Olomouce | 11                    | 770  | 2250  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Olomouc - město      | 71                    | 940  | 12520 | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Pavlovičky           | 18                    | 610  | 2140  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Povel                | 50                    | 510  | 3000  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Radíkov u Olomouce   | 12                    | 170  | 1230  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Řepčín               | 15                    | 260  | 2600  | 7                      | 440  | 1240 | 0                       | -    | -    |
| Slavonín             | 77                    | 260  | 3400  | 1                      | 1200 | 1200 | 1                       | 500  | 500  |
| Topolany u Olomouce  | 17                    | 170  | 1500  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |
| Týneček              | 13                    | 780  | 1500  | 0                      | -    | -    | 0                       | -    | -    |

| Katastrální území    | Plochy individuální rekreace |      |      | Plochy veřejného vybavení |      |      |
|----------------------|------------------------------|------|------|---------------------------|------|------|
|                      | Počet skupin                 | Min. | Max. | Počet skupin              | Min. | Max. |
| Bělidla              | 0                            | -    | -    | 0                         | -    | -    |
| Černovír             | 9                            | 160  | 490  | 1                         | 1240 | 1240 |
| Droždín              | 2                            | 580  | 580  | 0                         | -    | -    |
| Hejčín               | 2                            | 170  | 200  | 2                         | 520  | 1340 |
| Hodolany             | 1                            | 290  | 290  | 4                         | 1100 | 3410 |
| Holice u Olomouce    | 2                            | 170  | 190  | 1                         | 400  | 400  |
| Chomoutov            | 1                            | 1020 | 1020 | 2                         | 160  | 320  |
| Chválkovice          | 1                            | 170  | 170  | 3                         | 570  | 1500 |
| Klášteří Hradisko    | 1                            | 170  | 170  | 3                         | 230  | 880  |
| Svatý Kopeček        | 0                            | -    | -    | 2                         | 1560 | 1560 |
| Lazce                | 0                            | -    | -    | 1                         | 1670 | 1670 |
| Lošov                | 9                            | 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  | 500  | 1                         | 500  | 500  |
| Topolany u Olomouce  | 0                            | -    | -    | 1                         | 570  | 570  |
| Týneček              | 0                            | -    | -    | 0                         | -    | -    |

Pozn.: Výše uvedená tabulka neuvádí skupiny pozemků neoceněných 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                      |