

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2021



Textová část

Příloha obecně závazné vyhlášky č. 17/2020

Znění účinné od 1. 1. 2021

Vyvěšeno dne 15. 12. 2020
Pod č.j. SMOL/302379/2020/OKT/PERS/Pos
Sejmuto dne: 31.12.2020



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 2021, 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
21	8/2017	19.12.2017	1	22.01.2018	01.01.2018	31.12.2018
22	9/2018	14.12.2018	1	28.01.2019	01.01.2019	31.12.2019
23	19/2019	13.12.2019	1	29.01.2020	01.01.2020	31.12.2020

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 2019 a první poloviny roku 2020.



Cenová mapa je zpracována na podkladu digitální katastrální mapy se stavem k 30. 6. 2020. 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 strategie a řízení a dále předává zpracovateli cenové mapy, byly vyhodnoceny a oprávněné připomínky byly do cenové mapy zpracovány. 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 e), f), g) a h).
- c) V grafické části cenové mapy je ve vyznačených skupinách parcel uveden číselný znak, který vyjadřuje cenu v Kč/m².
- 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) Stavební pozemky v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, se oceňují podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- g) Pozemky, které jsou zatíženy právem stavby, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se určí podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- h) 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 areálech, se neoceňují podle této cenové mapy a jejich cena se určí podle § 4 odst. 3 oceňovací vyhlášky.
- i) Jde-li u pozemků uvedených v instrukci h) o komunikace privátní a komunikace v uzavřených plochách či areálech, 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. V případě, kdy je nelze ocenit cenou z cenové mapy, jejich cena se určí podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky.
- j) 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 (§ 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku).
- k) 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 o oceňování majetku).



- l) 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: <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/cenova-mapa>. Případné dotazy, připomínky a návrhy k této cenové mapě lze uplatnit na odboru strategie a řízení Magistrátu města Olomouce.

3. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA

Město Olomouc je krajským městem Olomouckého kraje, ležící na řece Moravě, převážně v rovinném 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 dále si zachovávají ráz převážně venkovské zástavby.

Město Olomouc má 100 663 obyvatel (údaj ke dni 1. 1. 2020) 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 zjištění.

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 30 %), 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.

Vlivy na realitní trh, které má probíhající pandemie COVID-19, nejsou v této cenové mapě zaznamenány, neboť většina prodejů se uskutečnila v době před propuknutím pandemie, případně byla již smlouvena a samotná realizace prodeje proběhla až v jejím průběhu. Dopady na realitní trh budou z cenové mapy patrné až v příští aktualizaci.

4.5. Doba účinnosti

Předpokládaná doba účinnosti cenové mapy je po dobu roku 2021. 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 16. 9. 2020. 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	764	463 268	116 933	3,60%
Černovír	3 086	5 517 042	174 573	0,08%
Droždín	2 992	6 710 809	140 314	0,31%
Hejčín	1 846	1 558 983	163 013	0,86%
Hodolany	5 185	4 240 863	888 275	1,56%
Holice u Olomouce	6 333	15 812 825	1 049 246	0,81%
Chomoutov	2 162	3 844 936	140 179	0,00%
Chválkovice	4 619	7 632 586	520 174	1,89%
Klášteří Hradisko	868	946 991	142 994	0,00%
Svatý Kopeček	870	2 011 768	104 657	0,38%
Lazce	1 543	1 062 436	205 946	0,29%
Lošov	2 284	9 839 080	88 518	0,09%
Nedvězí u Olomouce	938	3 335 586	90 749	1,87%
Nemilany	2 178	6 382 062	227 317	0,08%
Neředín	3 611	3 621 715	309 042	0,04%
Nová Ulice	5 341	4 129 985	757 609	0,99%
Nové Sady u Olomouce	2 522	2 187 393	307 985	3,62%
Nový Svět u Olomouce	480	188 081	39 843	5,67%
Olomouc – město	2 795	2 708 990	811 812	0,41%
Pavlovičky	527	685 891	91 630	0,50%
Povel	1 935	1 258 505	188 272	0,40%
Radíkov u Olomouce	881	799 892	43 038	0,79%
Řepčín	2 569	5 372 458	567 783	0,41%
Slavonín	3 715	5 763 403	356 136	8,97%
Topolany u Olomouce	865	4 782 135	64 191	-0,96%
Týneček	986	2 476 873	63 834	0,15%
Celkem město Olomouc	61 895	103 334 556	5 121 709	1,26%

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 zbořeníště). Tyto pozemky tvoří cca 5,00 % 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 0,90 %. Další sledovanou statistikou je meziroční nárůst výměry stavebních pozemků (využití zastavěná plocha a nádvoří) v jednotlivých katastrálních územích, který je však ovlivněn pozemkovými úpravami katastrálního úřadu.

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, ačkoliv v případě bytů se situace mění (ceny pronájmů stagnují). 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 400 změnám v jednotlivých skupinách pozemků (tzv. polygonech), z toho cca 200 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 2020 (Kč/m ²)	Průměrná jednotková cena v CM 2021 (Kč/m ²)	Růst v %
Bělidla	1436	1569	9,26
Černovír	890	890	0,00
Droždín	1734	1798	3,69
Hejčín	1641	1663	1,34
Hodolany	1535	1588	3,45
Holice u Olomouce	1334	1399	4,87
Chomoutov	947	984	3,91
Chválkovice	1216	1300	6,91
Klášteří Hradisko	983	1008	2,54
Svatý Kopeček	1668	1668	0,00
Lazce	2294	2458	7,15



Lošov	875	946	8,11
Nedvězí u Olomouce	1351	1630	20,65
Nemilany	1648	1648	0,00
Neředín	1693	1758	3,84
Nová Ulice	2016	2086	3,47
Nové Sady u Olomouce	1470	1574	7,07
Nový Svět u Olomouce	1664	1664	0,00
Olomouc - město	4722	4896	3,68
Pavlovičky	1277	1364	6,81
Povel	1895	2020	6,60
Radíkov u Olomouce	1018	1018	0,00
Řepčín	1296	1368	5,56
Slavonín	1996	2098	5,11
Topolany u Olomouce	1439	1439	0,00
Týneček	1518	1518	0,00
Celkem město Olomouc	1598	1667	4,32

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. Bělidla a Nedvězí 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 prodejm s ohledem na stabilní zástavbu), případně nové lokality, kde probíhá aktivní prodej volných stavebních pozemků (jedná se o tzv. rozvojové lokality). Výrazný růst cen byl také zaznamenán v k.ú. Chválkovice, Lazce, Lošov, Nové Sady u Olomouce, Pavlovičky, Povel, Řepčín, Slavonín. Naopak ceny stavebních pozemků stagnovaly v k.ú. Černovír, Svätý Kopeček, Nový Svět u Olomouce, Radíkov u Olomouce, Nemilany, Topolany u Olomouce a Týneček. To je způsobeno nedostatkem volných stavebních pozemků k prodeji a stabilitou cen volných pozemků.

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

	Průměrná jednotková cena v CM 2020 (Kč/m²)	Průměrná jednotková cena v CM 2021 (Kč/m²)	Růst v %
Plochy smíšené obytné	1976	2069	4,71
Plochy smíšené výrobní	1111	1141	2,70
Plochy rekreace	499	539	8,02

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 výrobních. Tuto skutečnost lze přisuzovat zejména počtu polygonů, které jsou situovány v jednotlivých plochách dle územního plánu a ovlivňují tak průměrnou cenu, a také ve zvýšené poptávce po pozemcích pro bydlení a rekreaci. V plochách smíšených obytných je cca 1 000 polygonů, v plochách smíšených výrobních 100 polygonů a v plochách rekreace je cca 80 polygonů. V plochách smíšených obytných byl nejvyšší růst zaznamenán v segmentu staveb pro rodinné bydlení a v plochách smíšených výrobních v segmentu staveb pro průmysl.

Rozpětí cen pozemků v cenové mapě a jednotlivých katastrálních územích dokumentuje níže uvedená tabulka (v Kč/m²):

Katastrální území	Plochy smíšené obytné			Plochy smíšené výrobní			Plochy veřejné rekreace		
	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.
Bělidla	16	670	2590	3	840	2000	0		
Černovír	19	770	2000	1	600	600	4	520	530
Droždín	25	150	3750	1	2900	2900	1	2390	2990
Hejčín	23	600	2750	4	800	2750	0		
Hodolany	89	230	3410	19	570	1520	3	200	300
Holice u Olomouce	76	520	2590	38	570	2290	2	360	700
Chomoutov	20	490	1670	0			2	230	750
Chválkovice	39	700	2100	13	700	1190	0		
Klášteří Hradisko	9	600	2900	1	600	600	6	120	670
Svatý Kopeček	18	1240	1780	0			0		
Lazce	45	530	3780	0			0		
Lošov	15	780	1990	0			1	N	N
Nedvězí u Olomouce	17	750	1930	1	750	750	2	N	N
Nemilany	22	320	2500	2	1090	1200	0		
Neředín	41	770	3000	0			1	920	920
Nová Ulice	105	210	4500	0			1	770	770
Nové Sady u Olomouce	56	520	2580	1	1200	1200	1	570	570
Nový Svět u Olomouce	11	770	2250	0			0		
Olomouc – město	72	1240	12520	0			6	N	N
Pavlovičky	18	610	2140	0			0		
Povel	48	510	4000	0			1	N	N
Radíkov u Olomouce	10	170	1870	0			0		
Řepčín	14	1010	2600	7	440	1240	2	N	N
Slavonín	77	260	3500	2	1200	1200	2	600	600
Topolany u Olomouce	16	170	2000	0			0		
Týneček	12	780	1650	0			0		



Katastrální území	Plochy individuální rekreace			Plochy veřejného vybavení		
	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.
Bělidla	0			1	N	N
Černovír	9	250	630	1	1240	1240
Droždín	2	600	600	0		
Hejčín	1	440	440	4	860	1550
Hodolany	1	290	290	4	1240	3410
Holice u Olomouce	2	170	190	0		
Chomoutov	1	1020	1020	2	160	320
Chválkovice	1	700	700	3	570	1500
Klášteří Hradisko	1	700	700	3	230	880
Svatý Kopeček	0			2	1560	1560
Lazce	0			8	N	N
Lošov	10	150	350	4	N	N
Nedvězí u Olomouce	0			3	N	N
Nemilany	1	640	640	4	900	900
Neředín	0			11	640	2050
Nová Ulice	0			37	1010	3780
Nové Sady u Olomouce	1	850	850	16	1080	2000
Nový Svět u Olomouce	0			0		
Olomouc – město	0			46	2200	5590
Pavlovičky	1	700	700	2	N	N
Povel	0			9	N	N
Radíkov u Olomouce	8	320	320	5	900	900
Řepčín	1	400	400	7	590	1520
Slavonín	3	330	1100	7	600	600
Topolany u Olomouce	0			3	570	570
Týneček	0			2	N	N

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