

# **Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2020**



## **Textová část**

Znění účinné od 1. 1. 2020  
Příloha obecně závazné vyhlášky č. 19/2019



## 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 2020, 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 |

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 2018 a první poloviny roku 2019.



Cenová mapa je zpracována na podkladu digitální katastrální mapy se stavem k 30. 6. 2019. 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 dopravy a územního rozvoje 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 e), f) a g).
- 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) 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 g) 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 dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce.

### **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 100 523 obyvatel (údaj ke dni 1. 1. 2019) 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 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 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 dodavatelsky zajišťoval komplexní přípravu stavenišť.

#### **4.5. Doba účinnosti**

Předpokládaná doba účinnosti cenové mapy je po dobu roku 2020. 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 1. 9. 2019. 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                     | 756           | 463 269              | 116 933   | 0,68%                                      |
| Černovír                    | 3 073         | 5 517 038            | 174 429   | 1,31%                                      |
| Droždín                     | 2 978         | 6 710 809            | 139 886   | 0,91%                                      |
| Hejčín                      | 1 834         | 1 558 983            | 161 631   | 2,15%                                      |
| Hodolany                    | 5 148         | 4 240 863            | 874 593   | -0,11%                                     |
| Holice u Olomouce           | 6 108         | 15 812 818           | 1 040 808   | 2,30%                                      |
| Chomoutov                   | 2 078         | 3 844 934            | 140 188   | -0,44%                                     |
| Chválkovice                 | 4 569         | 7 632 588            | 510 533   | 1,69%                                      |
| Klášteří Hradisko           | 866           | 946 991              | 142 994   | 0,85%                                      |
| Svatý Kopeček               | 866           | 2 011 768            | 104 265   | 0,37%                                      |
| Lazce                       | 1 530         | 1 062 426            | 205 360   | 1,44%                                      |
| Lošov                       | 2 277         | 9 839 080            | 88 435  | 0,51%                                      |
| Nedvězí u Olomouce          | 912           | 3 335 588            | 89 082  | <b>5,79%</b>                               |
| Nemilany                    | 2 147         | 6 382 064            | 227 137   | 0,58%                                      |
| Neředín                     | 3 596         | 3 621 715            | 308 911   | <b>-5,19%</b>                              |
| Nová Ulice                  | 5 260         | 4 129 990            | 750 180   | 0,83%                                      |
| Nové Sady u Olomouce        | 2 495         | 2 187 392            | 297 200   | 1,92%                                      |
| Nový Svět u Olomouce        | 476           | 188 080              | 37 706  | <b>-5,78%</b>                              |
| Olomouc – město             | 2 714         | 2 708 990            | 808 470   | 0,38%                                      |
| Pavlovičky                  | 512           | 685 891              | 91 173  | 0,72%                                      |
| Povel                       | 1 904         | 1 258 507            | 187 524   | 0,74%                                      |
| Radíkov u Olomouce          | 876           | 799 893              | 42 700  | 3,57%                                      |
| Řepčín                      | 2 511         | 5 372 469            | 565 445   | 0,64%                                      |
| Slavonín                    | 3 652         | 5 763 404            | 326 816   | <b>13,67%</b>                              |
| Topolany u Olomouce         | 9514          | 4 782 135            | 66 719  | 0,77%                                      |
| Týneček                     | 952           | 2 476 877            | 63 736  | 0,94%                                      |
| <b>Celkem město Olomouc</b> | <b>60 604</b> | <b>103 334 562</b>   | <b>7 562 854</b>                                  | <b>1,24%</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 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 0,90 %. 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 razantně mění (je pozastaveno uvěřování nových projektů bytových domů, ceny pronájmů se snižují). 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 300 změnám v jednotlivých skupinách pozemků (tzv. polygonech), z toho cca 250 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 2019 (Kč/m <sup>2</sup> ) | Průměrná jednotková cena v CM 2020 (Kč/m <sup>2</sup> ) | Růst v % |
|-------------------|---|---|----------|
| Bělidla           | 1347  | 1436  | 6,61     |
| Černovír          | 845   | 877   | 3,79     |
| Droždín           | 1687  | 1734  | 2,79     |
| Hejčín            | 1532  | 1575  | 2,81     |
| Hodolany          | 1523  | 1595  | 4,73     |
| Holice u Olomouce | 1275  | 1350  | 5,88     |
| Chomoutov         | 837   | 947   | 13,14    |
| Chválkovice       | 1199  | 1216  | 1,42     |
| Klášteří Hradisko | 874   | 1013  | 15,90    |
| Svatý Kopeček     | 1668  | 1668  | 0,00     |



|                             |             |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Lazce                       | 2122        | 2325        | 9,57        |
| Lošov                       | 806         | 875         | 8,56        |
| Nedvězí u Olomouce          | 1343        | 1343        | 0,00        |
| Nemilany                    | 1606        | 1648        | 2,62        |
| Neředín                     | 1693        | 1693        | 0,00        |
| Nová Ulice                  | 1990        | 2017        | 1,36        |
| Nové Sady u Olomouce        | 1425        | 1470        | 3,16        |
| Nový Svět u Olomouce        | 1664        | 1664        | 0,00        |
| Olomouc - město             | 4513        | 4734        | 4,90        |
| Pavlovičky                  | 1237        | 1277        | 3,23        |
| Povel                       | 1878        | 1896        | 0,96        |
| Radíkov u Olomouce          | 1122        | 1149        | 2,41        |
| Řepčín                      | 1260        | 1296        | 2,86        |
| Slavonín                    | 1985        | 1990        | 0,25        |
| Topolany u Olomouce         | 1172        | 1307        | 11,52       |
| Týneček                     | 1518        | 1518        | 0,00        |
| <b>Celkem město Olomouc</b> | <b>1543</b> | <b>1601</b> | <b>3,72</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. Chomoutov, Klášterní Hradisko a 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. Výrazný růst cen byl také zaznamenán v k.ú. Bělidla, Holice u Olomouce, Lazce a Lošov). Naopak ceny stavebních pozemků stagnovaly v k.ú. Svatý Kopeček, Nedvězí u Olomouce, Nový Svět u Olomouce, Slavonín a Týneček.

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

|                        | Průměrná jednotková cena v CM 2019 (Kč/m <sup>2</sup> ) | Průměrná jednotková cena v CM 2020 (Kč/m <sup>2</sup> ) | Růst v % |
|------------------------|---|---|----------|
| Plochy smíšené obytné  | 1940  | 1977  | 1,91     |
| Plochy smíšené výrobní | 1096  | 1119  | 2,10     |
| Plochy i rekreace      | 460   | 502   | 9,13     |

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 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 1 000 polygonů, v plochách smíšených výrobních 100 polygonů a v plochách rekreace je to 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 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              | 15                    | 670  | 2590  | 3                      | 840  | 1600 | 0                       |      |      |
| Černovír             | 19                    | 770  | 2000  | 1                      | 600  | 600  | 4                       | 170  | 530  |
| Droždín              | 25                    | 150  | 3750  | 1                      | 2900 | 2900 | 1                       | 2390 | 2990 |
| Hejčín               | 24                    | 170  | 2750  | 4                      | 800  | 2750 | 0                       |      |      |
| Hodolany             | 89                    | 230  | 3410  | 19                     | 570  | 1520 | 3                       | 200  | 300  |
| Holice u Olomouce    | 76                    | 360  | 2590  | 38                     | 570  | 2290 | 2                       | 360  | 700  |
| Chomoutov            | 19                    | 490  | 1670  | 0                      |      |      | 2                       | 230  | 750  |
| Chválkovice          | 39                    | 150  | 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                    | 170  | 3780  | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Lošov                | 15                    | 780  | 1990  | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Nedvězí u Olomouce   | 17                    | 750  | 1930  | 1                      | 750  | 750  | 1                       | 590  | 590  |
| Nemilany             | 22                    | 320  | 2500  | 2                      | 1090 | 1200 | 0                       |      |      |
| Neředín              | 41                    | 750  | 3000  | 0                      |      |      | 1                       | 900  | 900  |
| Nová Ulice           | 105                   | 210  | 4500  | 0                      |      |      | 1                       | 770  | 770  |
| Nové Sady u Olomouce | 56                    | 260  | 2580  | 1                      | 1200 | 1200 | 1                       | 570  | 570  |
| Nový Svět u Olomouce | 11                    | 770  | 2250  | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Olomouc – město      | 72                    | 940  | 12520 | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Pavlovičky           | 18                    | 610  | 2140  | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Povel                | 48                    | 510  | 4000  | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Radíkov u Olomouce   | 10                    | 170  | 1870  | 0                      |      |      | 0                       |      |      |
| Řepčín               | 14                    | 1010 | 2600  | 7                      | 440  | 1240 | 0                       |      |      |
| Slavonín             | 77                    | 260  | 3400  | 2                      | 1200 | 1200 | 1                       | 600  | 600  |
| Topolany u Olomouce  | 17                    | 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                            |      |      | 0                         |      |      |
| Černovír             | 9                            | 250  | 630  | 1                         | 1240 | 1240 |
| Droždín              | 2                            | 600  | 600  | 0                         |      |      |
| Hejčín               | 1                            | 440  | 440  | 2                         | 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                            |      |      | 0                         |      |      |
| Lošov                | 10                           | 150  | 350  | 0                         |      |      |
| Nedvězí u Olomouce   | 0                            |      |      | 0                         |      |      |
| Nemilany             | 1                            | 640  | 640  | 0                         |      |      |
| Neředín              | 0                            |      |      | 2                         | 640  | 2050 |
| Nová Ulice           | 0                            |      |      | 9                         | 1010 | 3780 |
| Nové Sady u Olomouce | 1                            | 850  | 850  | 3                         | 1080 | 2000 |
| Nový Svět u Olomouce | 0                            |      |      | 0                         |      |      |
| Olomouc – město      | 0                            |      |      | 5                         | 2200 | 5590 |
| Pavlovičky           | 1                            | 700  | 700  | 0                         |      |      |
| Povel                | 0                            |      |      | 0                         |      |      |
| Radíkov u Olomouce   | 4                            | 320  | 320  | 1                         | 900  | 900  |
| Řepčín               | 0                            |      |      | 3                         | 590  | 1520 |
| Slavonín             | 3                            | 330  | 600  | 1                         | 600  | 600  |
| 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                      |