

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2024



Textová část

**Znění účinné od 1. 1. 2024
Příloha obecně závazné vyhlášky č. 15/2023**



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 2024, 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
24	17/2020	14.12.2020	2	26.01.2021	01.01.2021	31.12.2021
25	12/2021	10.12.2021	1	04.01.2022	01.01.2022	31.12.2022
26	12/2022	09.12.2022	1	09.01.2023	01.01.2023	31.12.2023



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 2022 a první poloviny roku 2023.

Cenová mapa je zpracována na podkladu digitální katastrální mapy se stavem k 30. 6. 2023. 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. 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 strategie a řízení 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), 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 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 101 825 obyvatel (údaj ke dni 1. 1. 2023) 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.

Mezi nejvýznamnější rozvojové lokality pro bydlení individuální lze zařadit jižní okraj katastrálního území Chomoutov, Slavonín (ulice Na Stráni a Holainova s blízkým okolím), Hodolany (ulice Mačákova), jižní okraj katastrálního území Droždín (ulice K Dolečku a další), Svatý Kopeček, Holice u Olomouce (ulice Na Zábrání a okolí) a severní okraj katastrálního území Týneček (ulice Antonína Schindlera).

Mezi nejvýznamnější rozvojové lokality pro bydlení hromadné lze zařadit západní okraj katastrálního území Nová Ulice (lokality Tabulový vrch), jižní okraj území Povel (ulice Loudova a blízké okolí), střed katastrálního území Povel (ulice Jeremiášova a okolí) a jižní okraj katastrálního území Olomouc – město (okolí Obchodního centra Šantovka).

V rámci průmyslové výstavby není v současnosti žádné rozvojové území – výstavba probíhá ve stávajících lokalitách.



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 „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 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. 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 25 %), 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 často 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 utichající pandemie COVID-19 a celosvětová ekonomická krize vyvolaná zejména válkou na Ukrajině spojená s nadprůměrnou inflací a vysokými úrokovými sazbami, jsou v této aktualizaci cenové mapy již zaznamenány. Jedná se o ve sledovaném období klesající poptávku po všech druzích nemovitého majetku, pozemky nevyjímaje. S tímto trendem lze pozorovat postupný úbytek prodejů a postupný vývoj cen k současné stagnaci. Původní prognózy s poklesem cen se prozatím nepotvrdily. Do aktualizace cenové mapy se dále propsaly prodeje, které byly sjednány v první polovině roku 2022, ale k jejich zavkládování došlo až v průběhu druhé poloviny roku 2022.

4.5. Doba účinnosti

Předpokládaná doba účinnosti cenové mapy je po dobu roku 2024. 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 25. 9. 2023. 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	799	463 263	118 390	0,40%
Černovír	3 115	5 517 042	176 239	0,04%
Droždín	2 942	6 710 802	143 729	0,35%
Hejčín	1 954	1 558 983	166 007	0,06%
Hodolany	5 004	4 240 868	897 600	0,10%
Holice u Olomouce	6 512	15 812 829	1 091 432	3,00%
Chomoutov	2 219	3 844 940	152 707	3,40%
Chválkovice	4 726	7 632 586	536 647	1,38%
Klášteří Hradisko	881	946 991	142 740	0,00%
Svatý Kopeček	889	2 011 771	106 625	0,00%
Lazce	1 561	1 062 433	207 788	0,65%
Lošov	2 189	9 839 081	88 894	1,81%
Nedvězí u Olomouce	972	3 335 585	93 406	0,73%
Nemilany	2 319	6 382 061	233 494	0,42%
Neředín	3 677	3 621 707	313 809	1,04%
Nová Ulice	5 623	4 129 978	772 898	1,06%
Nové Sady u Olomouce	2 654	2 187 397	310 510	0,17%
Nový Svět u Olomouce	461	188 083	39 995	0,35%
Olomouc – město	2 874	2 708 977	819 934	0,96%
Pavlovičky	534	685 893	90 890	-1,24%
Povel	2 137	1 258 506	194 748	1,27%
Radíkov u Olomouce	852	799 893	43 390	0,00%
Řepčín	2 761	5 372 459	567 113	0,03%
Slavonín	4 049	5 763 412	399 827	1,11%
Topolany u Olomouce	871	4 782 131	63 836	-0,68%
Týneček	1087	2 476 880	69 179	3,87%
Celkem město Olomouc	63 662	103 334 551	7 841 827	1,01%

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 7,60 % 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, který byl nadprůměrný při předchozí aktualizaci cenové mapy, tak do počátku sledovaného období významně opadl. A to jak v případě území s komerčním zaměřením staveb, tak i v plochách pro bytovou výstavbu (bytové i rodinné domy). Poptávka po bytech a rodinných domech do konce roku 2022 klesala úměrně s navyšováním úrokových sazeb, stejně jako v případě stavebních pozemků. Avšak na rozdíl od pozemků se začaly postupně snižovat i kupní ceny těchto komodit v rámci 10 – 20 %. Ceny pozemků stagnovaly či mírně narůstaly. Do této aktualizace cenové mapy se dále propsaly prodeje, které byly sjednány v první polovině roku 2022, ale k jejich zavkládání došlo až v průběhu druhé poloviny roku 2022. Vliv také mělo potvrzení „odložených prodejů“ (viz výše) novými prodejci.

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, které se do značné míry omezily či odložily, odráží současnou 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 550 změnám v jednotlivých skupinách pozemků (tzv. polygonech), z toho cca 525 změn se týkalo úpravy ceny, zbylé úpravy se týkaly změny vedení hranice polygonů či jejich zrušení. Obecně došlo v cenové mapě k nárůstu cen (viz výše). Bližší náhled na pohyb cen v jednotlivých katastrálních územích dává následující tabulka:

Katastrální území	Průměrná jednotková cena v CM 2023 (Kč/m ²)	Průměrná jednotková cena v CM 2024 (Kč/m ²)	Nárůst v %
Bělidla	2533	3812	50,49
Černovír	1357	1477	8,84
Droždín	2058	3379	64,19
Hejčín	2424	2531	4,41
Hodolany	2537	3030	19,43
Holice u Olomouce	2166	2381	9,93
Chomoutov	2073	2367	14,18



Chválkovice	1820	2443	34,23
Klášteří Hradisko	1548	1657	7,04
Svatý Kopeček	2364	4193	77,37
Lazce	2809	3266	16,27
Lošov	1152	1195	3,73
Nedvězí u Olomouce	2418	2425	0,29
Nemilany	2335	2489	6,60
Neředín	2393	2826	18,09
Nová Ulice	2941	3046	3,57
Nové Sady u Olomouce	2461	2657	7,96
Nový Svět u Olomouce	3214	3214	0,00
Olomouc - město	5553	6517	17,36
Pavlovičky	1871	2097	12,08
Povel	2757	3701	34,24
Radíkov u Olomouce	1418	1453	2,47
Řepčín	1968	2531	28,61
Slavonín	2831	3285	16,04
Topolany u Olomouce	2454	2455	0,04
Týneček	2178	2900	33,15
Celkem město Olomouc	2371	2820	18,97

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. Vysoký růst cen byl zaznamenán takřka ve všech katastrálních územích s výjimkou těch, kde již z minulé aktualizace cenové mapy byly nastaveny ceny v aktuální cenové hladině – toto se odvíjí od data údajů (kupních smluv), které má zpracovatel pro příslušnou aktualizaci cenové mapy k dispozici. Nejvyšší nárůst lze však obecně sledovat v částech, kde probíhá aktivní prodej volných stavebních pozemků (jedná se o tzv. rozvojové lokality), popř. naopak v lokalitách, kde je stabilizovaná zástavba bez výskytu nových stavebních parcel a kde tedy dochází k prodejm sporadicky – o to však vyšší nárůst ceny zaznamenáme.

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

	Průměrná jednotková cena v CM 2023 (Kč/m²)	Průměrná jednotková cena v CM 2024 (Kč/m²)	Nárůst v %
Plochy pro bydlení	2907	3383	16,37
Plochy pro výrobu	1423	1720	20,87
Plochy pro rekreaci	714	769	7,70



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 výrobních a pro bydlení, nejnižší v plochách pro rekreaci. Tuto skutečnost lze přisuzovat zvýšené poptávce po pozemcích pro bydlení a průmysl a jejímu postupnému poklesu v průběhu sledovaného období a také ve snížené poptávce po pozemcích pro rekreaci po skončené pandemii Covid-19. 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	14	2200	6500	3	1300	6500	0		
Černovír	18	1000	3500	2	850	1200	4	600	700
Droždín	24	1300	5600	1	4000	4000	1	4000	4000
Hejčín	24	1350	3800	4	800	3800	1	250	250
Hodolany	81	770	16000	20	1100	2400	3	200	300
Holice u Olomouce	75	520	3500	38	900	3340	2	1600	3300
Chomoutov	20	1010	5700	0			2	230	1100
Chválkovice	37	850	8700	13	700	1300	0		
Klášteří Hradisko	9	600	3500	1	600	600	5	700	1200
Svatý Kopeček	18	2200	5000	0			0		
Lazce	47	700	4700	0			0		
Lošov	14	780	2500	0			0		
Nedvězí u Olomouce	18	750	4000	1	900	900	1	1100	1100
Nemilany	20	910	3500	2	1100	1200	0		
Neředín	42	1000	7100	1	1200	1200	1	900	900
Nová Ulice	103	770	6000	0			0		
Nové Sady u Olomouce	52	570	4800	1	1200	1200	1	570	570
Nový Svět u Olomouce	9	2000	5700	0			0		
Olomouc – město	68	1240	12520	0			0		
Pavlovičky	17	620	3500	0			0		
Povel	44	1520	7000	0			0		
Radíkov u Olomouce	9	700	2600	0			0		
Řepčín	15	2500	5500	7	1500	1500	0		
Slavonín	68	710	5700	3	1200	4800	1	1100	1100
Topolany u Olomouce	15	1200	3000	0			0		
Týneček	11	2200	3500	0			0		



Katastrální území	Plochy individuální rekreace			Plochy veřejného vybavení		
	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.
Bělidla	0			0		
Černovír	10	490	900	1	2300	2300
Droždín	2	600	1300	0		
Hejčín	2	600	700	2	860	2400
Hodolany	1	1100	1100	4	1400	4900
Holice u Olomouce	3	190	1600	1	800	800
Chomoutov	1	1020	1020	2	230	750
Chválkovice	1	850	850	3	800	3500
Klášteří Hradisko	1	850	850	1	1200	1200
Svatý Kopeček	0			2	1560	5000
Lazce	0			0		
Lošov	11	350	700	0		
Nedvězí u Olomouce	0			0		
Nemilany	2	1100	1100	1	900	900
Neředín	0			2	640	2050
Nová Ulice	0			9	800	3800
Nové Sady u Olomouce	1	1000	1000	3	1080	3300
Nový Svět u Olomouce	0			0		
Olomouc – město	0			5	4800	8100
Pavlovičky	1	700	700	0		
Povel	0			0		
Radíkov u Olomouce	7	700	700	3	800	800
Řepčín	1	600	600	3	590	1520
Slavonín	3	1100	1100	1	800	800
Topolany u Olomouce	0			1	570	570
Týneček	0			0		

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