PŘÍLOHA č. 1

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2022

Textová část

Znění účinné od 1. 1. 2022
Příloha obecně závazné vyhlášky č. 12/2021

Vyvěšeno dne: 13. 12. 2021
Pod č. j.: SMOL/313668/2021/OPR/Bra
Sejmuto dne: 29. 12. 2021

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 2022, 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

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 2020 a první poloviny roku 2021.

Cenová mapa je zpracována na podkladu digitální katastrální mapy se stavem k 30. 6. 2021. 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/m^2.

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 zatížené 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 oceňovací 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 100 663 obyvatel (údaj ke dni 1. 1. 2021) a tím se řadí na šesté místo v pořadí největších měst v České republice podle počtu obyvatel. Navíc je po hlavním městě Praze druhou největší památkovou rezervací v České republice. Městská hromadná doprava je zajišťována autobusy a tramvajemi. Město je napojeno na komunikační síť České republiky (dálniční i železniční). Území města je převážně vybaveno kompletní technickou infrastrukturou.

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

4. POSTUP ZPRACOVÁNÍ CENOVÉ MAPY

4.1. Základní principy

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

4.2. Zdroje vstupních informací

Aktualizace cenové mapy byla provedena v neveřejné mapové aplikaci ve správě statutárního města Olomouce (dále jen SMOl) „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 prodejích 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 40 %), 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 staveništ.

Vlivy na realitní trh, které má probíhající pandemie COVID-19, jsou v této aktualizaci cenové mapy již zaznamenány. Jedná se o zvýšenou poptávku po všech druzích nemovitého majetku, pozemky nevyjímaje. S tímto trendem lze pozorovat logický nárůst cen, ve kterém se často objevují i ceny (navýšení oproti cenové mapě i o stovky procent), které však neodpovídají definici obvyklé ceny - zejména s ohledem na vlivy mimořádných okolností trhu. Tyto ceny nebyly zatím pro aktualizaci cenové mapy použity.

4.5. Doba účinnosti

Předpokládaná doba účinnosti cenové mapy je po dobu roku 2022. 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 26. 9. 2021. 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%
Klášterní 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 zbořeniště). 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 narůstají nižším tempem). 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 700 změnám v jednotlivých skupinách pozemků (tzv. polygonech), z toho cca 600 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/m2)	Průměrná jednotková cena v CM 2021 (Kč/m2)	Nárůst v %
Bělidla	1569	2217	41,30
Černovír	918	1303	41,94
Droždín	1798	2014	12,01
Hejčín	1663	1865	12,15
Hodolany	1574	1884	19,70
Holice u Olomouce	1409	1671	18,59
Chomoutov	984	1393	41,57
Chválkovice	1349	1733	28,47
Klášterní Hradisko	1015	1360	33,99
Svatý Kopeček	1648	1924	16,75

Lazce	2458	2504	1,87
Lošov	952	1086	14,08
Nedvězí u Olomouce	1630	1751	7,42
Nemilany	1587	1701	7,18
Neředín	1758	2305	31,11
Nová Ulice	2084	2518	20,83
Nové Sady u Olomouce	1601	2130	33,04
Nový Svět u Olomouce	1713	1940	13,25
Olomouc - město	4837	5090	5,23
Pavlovičky	1364	1756	28,74
Povel	2020	2297	13,71
Radíkov u Olomouce	1018	1321	29,76
Řepčín	1368	1460	6,73
Slavonín	2114	2680	26,77
Topolany u Olomouce	1439	1439	0,00
Týneček	1655	2239	35,29
Celkem město Olomouc	**1674**	**1984**	**18,51**

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, Černovír, Chomoutov, Chválkovice, Kláštěrní Hradisko, Neředín, Nové Sady u Olomouce, Pavlovičky, Radíkov u Olomouce, Slavonín a Týneček. 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), případně nové lokality, kde probíhá aktivní prodej volných stavebních pozemků (jedná se o tzv. rozvojové lokality). Výrazný růst cen byl také zaznamenán ve zbývajících katastrálních území mimo k.ú. Lazce a Topolany u Olomouce, kde se jedná o stabilizovanou zástavbu bez realizovaných prodejů.

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)**	**Nárůst v %**
Plochy pro bydlení	2538	2931	15,48
Plochy pro výrobu	1168	1275	9,16
Plochy pro rekreaci	587	818	39,35

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/m^2):

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	910	3300	3	1000	3300	0		
Černovír	19	770	3000	1	850	850	4	600	600
Droždín	25	150	3750	1	2900	2900	1	2990	2990
Hejčín	24	770	3200	4	800	3800	1	250	250
Hodolany	90	230	3410	20	760	1520	3	200	300
Holice u Olomouce	80	520	3200	40	600	3340	2	1000	2500
Chomoutov	20	1010	3700	0			2	230	750
Chválkovice	38	700	3300	13	700	1300	0		
Klášterní Hradisko	9	600	3000	1	600	600	7	600	850
Svatý Kopeček	19	1240	2200	0			0		
Lazce	48	600	3800	0			0		
Lošov	15	780	2000	0			0		
Nedvězí u Olomouce	18	750	3500	1	750	750	1	1100	1100
Nemilany	23	320	2500	2	1100	1200	0		
Neředín	42	1000	3300	0			1	900	900
Nová Ulice	107	210	4500	0			1	2000	2000
Nové Sady u Olomouce	56	370	3600	1	1200	1200	1	570	570
Nový Svět u Olomouce	12	770	2300	0			0		
Olomouc – město	75	1240	12520	0			0		
Pavlovičky	18	610	2600	0			0		
Povel	48	510	4000	0			0		
Radíkov u Olomouce	10	500	1870	0			0		
Řepčín	14	1580	2600	7	440	1240	0		
Slavonín	76	500	4600	2	1200	1200	1	600	600
Topolany u Olomouce	15	750	2000	0			0		
Týneček	11	1500	3290	0			0		

Katastrální území	Plochy individuální rekreace			Plochy veřejného vybavení		
	Počet skupin	Min.	Max.	Počet skupin	Min.	Max.
Bělidla	0			0		
Černovír	9	400	630	1	1240	1240
Droždín	2	600	780	0		
Hejčín	2	600	600	2	860	1550
Hodolany	1	850	850	4	1240	3410
Holice u Olomouce	3	190	1000	0		
Chomoutov	1	1020	1020	2	230	750
Chválkovice	1	850	850	3	570	1500
Klášterní Hradisko	1	850	850	3	600	880
Svatý Kopeček	0			2	1560	1560
Lazce	0			0		
Lošov	10	320	700	0		
Nedvězí u Olomouce	0			0		
Nemilany	1	1100	1100	0		
Neředín	0			2	640	2050
Nová Ulice	0			8	3800	3800
Nové Sady u Olomouce	1	850	850	3	1080	2100
Nový Svět u Olomouce	0			0		
Olomouc – město	0			5	2200	5590
Pavlovičky	1	700	700	0		
Povel	0			0		
Radíkov u Olomouce	7	700	700	1	900	900
Řepčín	1	400	400	3	900	1520
Slavonín	3	500	1100	1	600	600
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
Klášterní 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