



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA č. 4/2010

kerou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2010/2011)

Zastupitelstvo města Olomouce se na svém zasedání dne 22. 6. 2010 usneslo vydat v souladu s § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek 1

K ocenění stavebních pozemků, uvedených v § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), se podle § 10 téhož zákona vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2010/2011), dále cenová mapa. Ceny v ní uvedené se použijí k ocenění stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro účely uvedené v § 1 zákona o oceňování majetku.

Článek 2

Ceny stavebních pozemků uvedené v cenové mapě se při oceňování použijí v souladu s § 27 vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a s využitím textové části cenové mapy, která je přílohou této vyhlášky.

Článek 3

Cenová mapa v rozsahu 39 mapových listů grafické části, zpracované nad polohopisem Digitální mapy města Olomouce v měřítku 1:5000 a 16 stran textové části tvoří nedílnou přílohu této vyhlášky.

Článek 4

Cenová mapa je k nahlédnutí v 1. nadzemním podlaží budovy Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, a v Informačním centru města Olomouce v podloubí radnice.

Článek 5

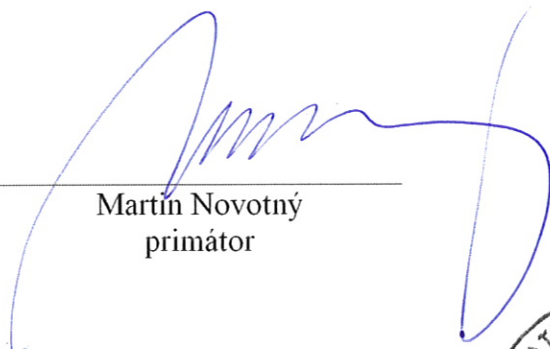
Zrušuje se obecně závazná vyhláška č. 4/2009, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2009/2010) ze dne 1. 7. 2009.

Článek 6

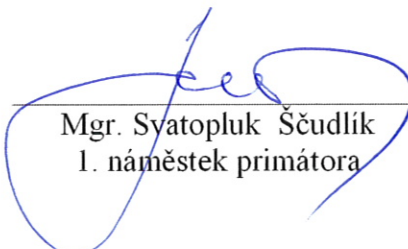
Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Příloha č. 1:

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2010/2011) s textovou a grafickou částí



Martin Novotný
primátor



Mgr. Svatopluk Ščudlík
1. náměstek primátora



Vyvěšeno dne: 1. 7. 2010
Sejmuto dne: 19. 7. 2010
Č.j.: SMOI/

***CENOVÁ MAPA
STAVEBNÍCH POZEMKŮ
NA ÚZEMÍ
STATUTÁRNÍHO MĚSTA
OLOMOUCE
(2010/2011)***

Textová část

1. Úvod

Cenová mapa je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen zákon), a podle prováděcí vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen vyhláška).

Aktualizovaná cenová mapa (dále cenová mapa) navazuje na cenovou mapu stavebních pozemků vydanou pro území statutárního města Olomouce obecně závaznou vyhláškou statutárního města Olomouce č. 4/2009 o cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce s účinností od 1. 7. 2009.

Během roku 2010 byly v souladu s citovaným zákonem a vyhláškou do dosavadní cenové mapy doplněny nové ceny stavebních pozemků zjištěné dle § 10 odst. 2 a 3 citovaného zákona. Dále došlo k aktualizaci skupin stavebních parcel v souvislosti se změnami účelu jejich využití i stavební vybavenosti. V návaznosti byla aktualizována textová část cenové mapy.

2. Součásti cenové mapy

2.1. Cenovou mapu tvoří

2.1.1. Grafická část cenové mapy, která obsahuje 39 mapových listů v měřítku 1:5000

2.1.2. Textová část cenové mapy

2.2. Originál cenové mapy je autorizován Magistrátem statutárního města Olomouce

3. Instrukce k využívání cenové mapy

3.1. Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (dále jen cenová mapa) je zpracována podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku – dále jen zákon), a podle jeho prováděcí vyhlášky¹ (dále jen vyhláška).

3.2. V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje

cenu v Kč/m².

Všechny stavební pozemky ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle této cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v instrukci 3.5.

3.3. Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou nebo nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek, se ocení podle příslušného ustanovení vyhlášky².

3.4. Stavební pozemky, které jsou v cenové mapě v oceněné skupině parcel, ale jejichž část je začleněna do skupiny parcel neoceněných nebo s jinou cenou, se ocení podle příslušného ustanovení vyhlášky³.

3.5. Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice, ostatní veřejná komunikace, ostatní veřejně užívaná dopravní plocha a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemky k uvedeným účelům již užívané nebo teprve určené rozhodnutím o umístění stavby stavebním povolením nebo regulačním plánem, se podle této cenové mapy neoceňují a jejich cena se zjistí podle příslušného ustanovení vyhlášky⁴, pokud se nejedná o pozemky uvedené v bodu 3.6. této instrukce.

3.6. Jde-li u pozemků uvedených v instrukci v bodu 3.5. o pozemní komunikace v uzavřeném areálu nebo je-li v souboru nemovitostí s komerční využitelností např. zpoplatněné parkoviště ve funkčním celku s obchodem, hotelem, restaurací a jim obdobným zařízením s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, administrativními objekty atd., vč. parkovacích a obslužných ploch, oceňují se tyto pozemky podle této cenové mapy.

3.7. V případě nesouladu druhu oceňovaného pozemku v cenové mapě (§ 9, odst. 1, písmeno a) zákona) s jeho skutečným stavem se postupuje způsobem podle příslušného ustanovení vyhlášky⁵.

3.8. Cenová mapa je veřejně a bezplatně přístupná v úřední dny v 1. nadzemním podlaží Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, a v Informačním centru města Olomouce v podloubí radnice.

3.9. Dotazy, připomínky a návrhy k cenové mapě lze uplatnit na odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc, 5. patro.

¹ Ke dni 30. 6. 2010 se jedná o vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 460/2009 Sb.

² § 27, odst. 5 vyhlášky

³ § 27, odst. 5 vyhlášky

⁴ § 28, odst. 7 vyhlášky

⁵ § 27, odst. 4 vyhlášky

4. Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi

4.1. Stručná charakteristika města

Město Olomouc je administrativním a kulturním centrem pro celou oblast střední Moravy. Význam města vzrůstá vzhledem k tomu, že se Olomouc stala sídelním městem Olomouckého kraje. Významný je velký potenciál kvalifikovaných pracovních sil. V Olomouci je jedna z deseti univerzit v ČR – starobylá Univerzita Palackého s osmi fakultami. Dalším specifikem Olomouce je významné zastoupení církevních objektů ve městě. V důsledku toho je možné ve městě nalézt řadu významných církevních staveb. Dnes je zde sídlo arcibiskupa metropolitě moravského. Zároveň byla Olomouc tradičně sídlem vojenských posádek. Některé areály se nyní začínají využívat k jiným než vojenským účelům. Nemalý význam mají výstavy a veletrhy z oblasti zahradnictví a potravinářství. V Olomouci existuje dlouhá tradice průmyslové výroby, dominantní jsou tradiční obory potravinářského a strojírenského průmyslu. Dále je zde zastoupen průmysl chemický, elektrotechnický, zpracování umělých hmot a stavebnictví. Vstupem zahraničních investic, zejména do průmyslových zón města, dochází k dalšímu rozvoji průmyslu strojírenského, elektrotechnického a také polygrafie.

Jako spádové město oblasti je Olomouc významnou křižovatkou silniční a železniční dopravy a východiskem regionální hromadné dopravy. Město leží na tahu mezinárodní silnice E462 (část rychlostní komunikace R35) zajišťující severojižní propojení Polska s Moravou a Rakouskem a E442 zajišťující západovýchodní spojení z Německa na Slovensko. Napojením na dálnice D1 a D2 v Brně je zajištěna dobrá návaznost na Prahu a Bratislavu. Olomouc je také důležitým železničním uzlem s hlavním nádražím v blízkosti centra města.

V Olomouci žilo k 1. 1. 2010 100 362 trvale bydlících obyvatel (zdroj: Český statistický úřad). Vývoj počtu obyvatel měl od roku 1995 klesající tendenci, jen v roce 2007 byl zaznamenán mírný přírůstek a stejná úroveň zůstala zachována i v roce 2008, pak opět následuje pokles.

Území města s výjimkou rozsáhlých nezastavěných ploch je v naprosté většině vybaveno infrastrukturou, tj. je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Jednotlivé části města jsou napojeny na komunikační síť. Olomouc nemá žádných zvláštních specifíků, která by ovlivňovala realitní trh ve městě.

Urbanisticky srostlé území města je tvořeno katastrálním územím Olomouc, které je vybaveno infrastrukturou úměrnou hustotě obyvatel a rostoucímu zájmu o volné pozemky. Naopak katastrální území Chomoutov, Droždín, Lošov, Nedvězí, Radíkov, Svatý Kopeček, Týneček a Topolany představují území se zástavbou, která netvoří území stavebně srostlé s městskou zástavbou. V těchto plochách, které drží převážně charakter venkovské zástavby, jsou dosahovány v průměru poloviční ceny pozemků oproti vnitřnímu městu.

4.2. Všeobecná analýza trhu

Aktualizovaná analýza realitního trhu opakovaně potvrzuje, že trh s nemovitostmi v Olomouci je standardním lokálním trhem stotisícového města České republiky (Olomouc se řadí počtem obyvatelstva mezi deset největších měst republiky), který se v rozhodujících segmentech – bydlení, kancelářské a obchodní plochy či průmysl – neliší svým rozsahem a

dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky, a to i přes to, že olomoucký region se řadí k hospodářsky slabším krajům republiky. Ve městě je nyní realizováno několik projektů v oblasti bydlení, sportu a logistiky s významem přesahujícím hranice města. Jedná se zejména o aquapark v katastru Nová Ulice (Horní Lán), jež se 1. června 2009 otevřel veřejnosti, a o celkovou dostavbu komerčních zařízení v této lokalitě a dále pak o výstavbu logistického parku v lokalitě Nemilany na celkové ploše okolo 10 ha.

V dalším textu je věnována pozornost pozemkům dle účelu jejich využití s komentářem odrážejícím odhad možností dalšího rozvoje místního trhu s nemovitostmi.

Pozemky s využitím pro bydlení

Zejména od druhé poloviny roku 2008 byl realitní trh v celé republice, a Olomouc nebyla výjimkou, postižen celkovým zpomalením ekonomiky. Ekonomická recese se plně projevila v průběhu roku 2009 a ovlivnila zejména rozsah bytové výstavby a prakticky zastavila přípravu a realizaci nových projektů. Přesto se nezastavila individuální výstavba, byly realizovány jednotlivé prodeje stavebních parcel především pro rodinné domy a trh s pozemky jako investičně bezpečnou komoditou se ani v době ekonomické recese nezastavil. Prodej pozemků pro bydlení však stále patří, pokud jde o počet prodejů, k nejméně významným, a to i přesto, že Olomouc je městem s velkým vlivem příměstského bydlení, což ovlivňuje trh s pozemky pro rodinné domy uvnitř správního území města.

Na území města stále existuje celá řada lokalit, které jsou postupně zhodnocovány. To je vidět jak na četnosti prodejů pozemků ještě nezainvestovaných sítěmi technické infrastruktury, tak i na prodeji pozemků připravených k výstavbě. Z porovnání prodejních cen pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů v Olomouci s prodeji obdobných pozemků v lokalitách ve spádovém území Olomouce je vidět, že postupný a trvalý nárůst cen pozemků v lokalitách Olomouce z posledních let vytvořil tržní příležitosti pro přípravu a rozvoj lokalit mimo město.

V Olomouci se největší počet prodejů pozemků určených pro výstavbu bydlení stále koncentruje do těch okrajových částí města, které disponují vysokou atraktivitou pro bydlení. V těchto oblastech dochází i k nárůstu cen pozemků v zastavěných územích přesto, že není pozorována výraznější stavební činnost. Samostatným úkazem je nárůst cen v plochách bydlení tam, kde dlouho setrvaly na nízké úrovni. Významnější rozvoj zahajované rezidenční výstavby je v současnosti těžké odhadovat s ohledem na skutečnost, že mj. vlivem propadu na trhu hypotéčních úvěrů během celého roku 2009 došlo k dramatickému snížení celkové poptávky po bydlení. Tato skutečnost není samozřejmě specifickým znakem Olomouce, ale postihla nemovitostní trh v celé republice.

Opakovaně se objevují tzv. druhé prodeje, kde dochází k výraznému navýšení cen stavebních pozemků až o stovky procent. Jedná se o případy, kdy u nemovitosti byly v cenové mapě nejprve zaznamenány prodeje území určených k bytové výstavbě, ale nevybavených infrastrukturou. Po zainvestování a přeparcelaci dochází k prodeji kompletně vybavených parcel konečným vlastníkům. V ceně jsou zohledněny i náklady přípravy území.

Pozemky pro využití komerčních funkcí – kanceláře, hotely

Nebyly zaznamenány významnější prodeje v tomto segmentu, což není výjimečné vzhledem tomu, že počet investic do komerčních nemovitostí není tak velký a jejich příprava je

zpravidla dlouhodobější záležitostí. Nicméně zejména pro výstavbu hotelů nebylo v roce 2009 možné získat bankovní financování a tím pádem byly projekty tohoto typu pozastaveny.

Pozemky pro využití komerčních funkcí – obchodní zařízení

V tomto segmentu trhu v současnosti platí obdobný závěr jako v případě výše zmíněných komerčních funkcí. Limitem pro další obchodování pozemků využitelných pro obchodní zařízení je územní plán, který významným způsobem reguluje alokaci obchodních zařízení. Olomouc je specifická v tom, že část poptávky po pozemcích s tímto funkčním využitím se realizuje rovněž za hranicemi města. Dokončení dálničního obchvatu zatraktivnilo celou řadu přilehlých pozemků pro účely komerční výstavby. Velký potenciál, který ovšem doposud nebyl spojen s konkrétními prodeji pozemků, skýtá projekt přestavby tzv. přednádražního prostoru jakož i rozvoj výstavby v lokalitě Kosmonautů – to vše v katastru Olomouc – město.

Pozemky pro využití industriální a skladové

Pozemky pro tento typ výstavby se obchodují především na okraji vnitřního města včetně nových rozvojových zón. Zájem investorů o tento typ pozemků je meziročně stabilizovaný. Prodejní ceny pozemků jsou stabilizovány. Též v tomto segmentu realitního trhu lze konstatovat, že trh v Olomouci je ovlivněn poptávkou, která se realizuje za hranicemi města. Na svůj rozvoj čeká ve městě řada nevyužitých opuštěných areálů, tzv. brownfields. I do rozvoje lokalit určených územním plánem pro tyto funkce se silně promítá vliv ekonomické recese, snížení poptávky konečných nájemců zejména skladových prostor a v neposlední řadě s tím spojené obtížnější bankovní financování těchto staveb.

Zobecnění

Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z porovnání dosavadního vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- nižší četnost prodejů pozemků zejména pro komerční výstavbu, skladování a logistiku,
- poměrně stabilní je struktura prodejů – opět převažují pozemky sloužící bydlení spolu se zahradami,
- menší tempo nárůstu celkové hladiny průměrných cen u nebytových ploch,
- pokračující nárůst cen volných zainvestovaných pozemků pro bydlení, a to v lokalitách určených územním plánem pro nízkopodlažní zástavbu,
- nárůst v nejnižších pásmech cen u pozemků v plochách současných bytových domů,
- prakticky nulový vliv záplavových území na trh s pozemky.

4.3. Konkrétní rozbor

Tento rozbor se opírá o vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku 355 prodaných pozemků získaných na území města v letech 2009 a částečně 2010. Analyzovány jsou především souvislosti využití a umístění prodávaných pozemků ve vztahu k jejich cenám.

Pro potřeby ocenění cenovou mapou bylo ve správním území města lokalizováno celkem 1 486 skupin obdobných pozemků. Z tohoto počtu bylo oceněno 69 %, tj. 1 022 skupin. Znamená to, že v těchto skupinách obdobných pozemků byla uplatněna sjednaná prodejní cena pozemku nebo došlo k ocenění na základě porovnání. V roce 2005 bylo oceněno 56 %, v roce 2006 a 2007 59 %, v roce 2008 66 %, v roce 2009 68 % a v roce 2010 pak 69 % skupin

pozemků. Postupný nárůst počtu stavebních pozemků, kde byla přiřazena odpovídající cena, svědčí o stále se rozvíjejícím trhu s pozemky.

V této aktualizaci celkově přibylo 24 nových skupin pozemků. Důvodem jsou zejména vydaná územní rozhodnutí, kde dochází ke změně funkčního využití pozemků.

Nově oceněno, resp. přeceněno bylo 313 skupin pozemků, tj. 21 % obdobně jako v loňské cenové mapě. I v této aktualizaci pokračuje vzrůst tržních cen za poslední období. Oproti roku 2009 došlo k nárůstu průměrné ceny o 9,6 %. Toto odpovídá i zjištěnému růstu tržních cen obsažených v kupních smlouvách – viz kapitola 6. této zprávy.

Rozbor dle polohy

Analyzovány jsou především souvislosti využití a umístění prodávaných pozemků ve vztahu k jejich cenám.

Z hlediska polohy byly vyhodnoceny jednotlivé skupiny obdobných pozemků. Pro ilustraci jsou uvedeny příklady některých katastrálních území z hlediska kategorií polohy:

Městské jádro: např. k.ú. Olomouc – město (část)
Vnitřní město: např. k.ú. Lazce, Hodolany, Povel
Okrajové a venkovské části: např. k.ú. Chomoutov, Radíkov, Lošov, Nedvězí

Vliv polohy

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Městské jádro	3 863	750	9 770
Vnitřní město	1 127	120	3 780
Okrajové a venkovské části	907	150	2 100

Zatímco v roce 2009 dosáhly pozemky v centru města nárůstu průměrných cen ve výši 9 %, v roce 2010 to bylo 6 %. Následuje pak 10% vzestup průměrných cen ve vnitřním městě, resp. 14% v okrajové části (oproti 10 resp. 11% v roce 2009). Vývoj poptávky a nabídky po zainvestovaných pozemcích využitelných pro komerční stavby a rodinné a bytové domy ve městě je v posledních letech stabilizovaný. Stále působí nedostatek vhodných parcel v jádrovém a vnitřním městě, což se odráží i ve větší poptávce v okrajových částech, kde se posiluje rezidenční funkce území doprovázená nárůstem cen. Minimálních cen 120 – 150 Kč/m² bylo dosaženo u pozemků sloužících nekomerčním účelům, často v zahrádkářských osadách v okrajových částech města. Naopak maximální cena ve výši 9 770 Kč/m² pochází z prodeje pozemku v centru města v roce 2008. Zde prezentované výsledky, které vycházejí ze statistických průměrů, jsou přirozeně zjednodušující, nicméně určitý názor na rozložení atraktivity pozemků poskytují.

Rozbor dle účelu využití

Transparentnost trhu je poměrně silná v oblasti pozemků sloužících **bydlení**, kde mohlo být objektivně oceněno 93 % skupin podobných pozemků s bytovými a 90 % skupin pozemků s rodinnými domy. V případě rodinných domů oscilují ceny pozemků od 3 410 do 330 Kč/m², u bytových domů pak od 3 410 do 740 Kč/m², kde došlo k opětovnému zvýšení cen v nejnižších

cenových pásmech. Průměrná cena u pozemků pro bytové domy činí 1 229 Kč/m², což proti loňsku představuje nárůst o 22 %. Tento silný nárůst oproti loňským 9 % je dosahován zejména na pozemcích pro bytové domy ve vnitřním městě. Tempo nárůstu ve výši 13 % vykazují pozemky rodinných domů s průměrnou cenou 1 320 Kč/m². Rozdílnosti v cenách poměrně přesně odrážejí lokalizační charakteristiky – nejvíce žádané jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových a venkovských částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou – především vodou a kanalizací, počty těchto pozemků však stále klesají.

U pozemků zastavěných **průmyslovými objekty** mohla být oceněna většina, tj. 92 % skupin pozemků. Důvodem je, že při zjištěných prodejích bylo vždy nalezeno dostatek obdobných pozemků. Při porovnání s minulými lety průměrné ceny prodejů pozemků s průmyslovým využitím vzrůstají. Průměrná cena u živnostenských ploch činí 788 Kč/m² a došlo zde k nárůstu o 5 %. U průmyslových areálů je dosaženo průměrné ceny 672 Kč/m², což představuje meziroční nárůst 4 %. Poměrně strmý nárůst cen těchto pozemků z loňského období je nyní vystřídán mírnějším navyšováním cen.

Situace v prodejích ploch **občanské vybavenosti** je velmi různorodá. V mapě se nachází 101 skupin pozemků ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.). Ocenění bylo provedeno v 92 % případů. Ve velké míře je sjednaná kupní cena zapsána přímo do oceňovaného území. Prodeje v této oblasti mají tedy poměrně velkou četnost. Průměrná cena činí 2 559 Kč/m². U těchto skupin pozemků se snížil meziroční nárůst cen na 1,5 %. Obdobná situace z hlediska četnosti prodejů je i u pozemků s objekty s menší ekonomickou výnosností (např. menší obchody, ubytovny, některá sportoviště apod.). Průměrná cena zde dosahuje úrovně 1 044 Kč/m², tj. dochází k 8% zvýšení v cenové úrovni oproti roku 2009. Nárůst cen je tak proti roku 2009 poněkud vyšší. Působí zde srovnávání cenových hladin s okolní, zejména rezidenční zástavbou. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná. Zcela specifická je situace v prodejích pozemků sloužících převážně veřejnému zájmu. Protože tyto pozemky prakticky nejsou obchodovány, zůstává v cenové mapě oceněno jen 9 skupin pozemků. Pro nedostatek cenových podkladů jsou tedy tyto pozemky z 97 % neoceněny. Současně však některé tyto pozemky jsou komerčně využívány, a byly proto oceněny a jsou evidovány ve skupinách s jiným využitím.

Samostatně byl posuzován trh s pozemky v **městském jádru**. Zde je četnost zjištěných cen stále poměrně nízká. Nejatraktivnější a současně plošně nejrozsáhlejší území jsou zde oceněna ve výši 9 770 Kč/m² na základě uskutečněného reprezentativního prodeje v roce 2008. Průměrné ocenění je zde ve výši 3 863 Kč/m², což představuje nárůst o 11 %. Rozdíly mezi cenami spočívají zejména v poloze těchto pozemků – často rozhoduje blízkost k atraktivním nákupním místům nebo naopak relativní odlehlost.

Vybavenost infrastrukturou

Pokud jde o vybavenost města infrastrukturou, v naprosté většině zastavěných území ve městě je zavedena kanalizace, vodovod, elektřina. Z tohoto důvodu nelze odlišit vliv vybavenosti infrastrukturou na ceny prodáváných pozemků.

Urbanisticky srostlé území města je tvořeno katastrálními územím Olomouc, které je vybaveno infrastrukturou úměrnou hustotě obyvatel a rostoucímu zájmu o volné pozemky. Naopak katastrální území Chomoutov, Droždín, Lošov, Nedvězí, Radíkov, Svatý Kopeček, Týneček a

Topolany představují území se zástavbou, která netvoří území stavebně srostlé s městskou zástavbou. Ale i v těchto plochách, které drží převážně charakter venkovské zástavby, dochází k nárůstu cen pozemků vzhledem k poptávce po výstavbě zejména rodinných domů v přijatelné vzdálenosti do centra města.

Porovnání aktualizované cenové mapy pro rok 2010/2011 s mapou z roku 2009/2010

Vymezení skupin obdobných pozemků v aktualizaci pro rok 2010/2011 opět doznalo některých změn. Některé skupiny zanikly např. změnou skutečného využívání nebo sloučením. Další skupiny vznikly rozdělením či zcela nově na základě vydaného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Zcela nově vzniklo 24 skupin. Tento meziroční nárůst je obdobný jako v předchozím období a působí zde stabilizovaný počet nových územních rozhodnutí v dosud neoceněných plochách.

Pro další porovnání bylo využito období od roku 2005, aby srovnání mělo vyšší vypovídací hodnotu.

Průměrné ceny pozemků v Kč/m²

Druh území	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010/09 ¹
Území rodinných domů	585	645	865	1 029	1 171	1 320	12,7
Území bytových domů	687	722	868	921	1 008	1 229	21,9
Komerce výnosnějšího charakteru	1 158	1 598	1 904	2 440	2 523	2 559	14,3
Komerce méně výnosného charakteru	655	698	782	921	968	1 044	7,9
Živnostenské provozy	405	503	608	620	751	788	4,9
Výrobní areály	429	437	505	505	649	672	3,5

¹ navýšení v %

Všechny druhy pozemků pro rok 2010/2011 zaznamenaly cenový nárůst, nejvíce u ploch bytových domů a následně i areálů výnosnějších komerčních staveb.

V některých územích došlo k rozsáhlejším změnám cen oproti loňské cenové mapě. Tyto změny se týkají zejména mapových listů č. 19, 27, 28, 29 a 32. Nejvyšší nárůst vykazují pozemky prodané po jejich zhodnocení výstavbou sítí určené k bytové výstavbě, částečně i pro komerční účely.

Kromě změn dosavadních cen byly v této aktualizaci též oceněny skupiny parcel dříve neoceněné. Rovněž byly oceněny některé nově vzniklé skupiny parcel, část z nich na místech nově zahajované výstavby.

Změny v oceněných skupinách v aktualizaci CM

Číslo mapy	Počet skupin se změnou ceny		Počet skupin nově oceněných
	pokles	nárůst	
1	0	2	1
2	0	0	0
3	0	7	0
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	5	0
7	0	2	0
8	0	0	0
9	0	0	0
10	0	0	0
11	0	12	0
12	0	8	1
13	0	17	0
14	0	3	0
15	0	9	0
16	0	0	0
17	0	3	0
18	0	1	0
19	1	31	2
20	0	18	2
21	0	9	4
22	0	0	1
23	0	0	0
24	0	0	0
25	0	2	0
26	0	0	0
27	0	40	1
28	0	49	1
29	0	20	0
30	0	1	0
31	0	15	0
32	0	28	0
33	0	10	2
34	0	6	1
35	0	0	0
36	0	0	0
37	0	0	0
38	0	0	0
39	0	0	0
Celkem	1	296	16

Poznámka: V tabulce nejsou zahrnuty případy, kdy došlo k potvrzení původních cen novými prodeji.

4.4. Předpoklad další doby účinnosti

Očekává se roční účinnost této cenové mapy. Tak jako v minulých letech, s ohledem na vývoj trhu s pozemky v Olomouci, se předpokládá, že v polovině roku 2011 bude obecně závaznou vyhláškou statutárního města Olomouce doplněna cenová mapa o nové ceny stavebních pozemků.

5. Použitý mapový podklad

Podkladem je digitální katastrální mapa (dále jen DKM) na území Olomouce a sousedních obcí, poskytnutá Katastrálním úřadem v Olomouci, doplněná o vrstvu názvů ulic a veřejných prostranství z informačního systému Magistrátu města Olomouce.

Z DKM byly použité vrstvy:

- hranice parcel
- vnitřní kresba
- hranice k.ú. a obce

V některých případech vzhledem k tomu, že aktualizace probíhá v ročních intervalech, mapový podklad obsahuje údaje, které nejsou v souladu se skutečným stavem. Jedná se zejména o vymezení hranic parcel a polohopis objektů. Případný nesoulad se nejčastěji zjistí při konkrétním oceňování jednotlivých pozemků. Postup ocenění je specifikován v oddíle 3.7. textové části cenové mapy.

6. Komentář ke zdrojům cen a výsledky jejich rozboru

V rámci aktualizace byly údaje o nových prodejkách pozemků čerpány z podkladů Katastrálního úřadu v Olomouci.

Mezi základní údaje v databázi cen patří:

- katastrální území
- číslo a podlomení parcely
- prodaný díl
- výměra
- datum vkladu
- druh pozemku
- cena absolutně a v Kč/m²

Celkem bylo zjištěno 591 prodaných pozemků. Pro oceňování v cenové mapě bylo v několika postupných krocích vyselektováno celkem 355 prodejů. Průměrná cena těchto prodejů činí 1 226 Kč/m², maximální použitá cena byla evidována v centru města a činila 9 765 Kč/m².

Nebyly využity informace o některých vícenásobných prodejkách stejných parcel, dále byl ponechán jen jeden prodej u skupin pozemků obsažených v rámci jedné kupní smlouvy se stejnou cenou a dále nebyly využity prodeje, jejichž cena se výrazně lišila od ceny obvyklé v oceňovaném území. Rovněž nebyly použity údaje o prodejkách pozemků s malou výměrou (např. 5 nebo 20 m²). Toto sestavení přehledu, který zahrnoval i doplňující charakteristiky prodejů, umožňuje postupně provést objektivnější analýzu trhu s pozemky. Celkově se ukazuje, že tento rozsah neustále aktualizovaných údajů je postačující pro kvalitní zpracování cenové mapy v rozsahu území města Olomouce. Rovněž údaje o prodejkách pozemků z druhé poloviny 90. let jsou postupně nahrazovány novějšími údaji, i když je zřejmé, že tento proces probíhá pomalu. Je to dáno skutečností, že zejména v segmentu obchodu s pozemky určenými k obytné výstavbě jsou prodávány především pozemky v nově otevíraných lokalitách a pozemky ve stabilizované zástavbě jsou obchodovány méně často.

Průměrná cena dle druhu využití pozemku

Druh využití	Kód	Průměrná cena v Kč/m ²
Zastavěná plocha	13	1 366
Ostatní plocha	14	1 474
Zahrada	5	961
Orná půda	2	952

Největší nárůst prodejních cen se odrazil v zastavěných a ostatních plochách, kde se koncentruje trh se stavebními pozemky ve městě. Tyto objektivní skutečnosti se letos odrazilily i v přecenění pozemků v cenové mapě, jak je komentováno v kapitole č. 4.

Vzorek získaných prodejů byl pro využití v rámci aktualizace cenové mapy dostatečně reprezentativní a rozsáhlý. Cenová mapa tedy věrohodně zohledňuje tržní trendy v oblasti cen pozemků na území města.

7. Popis postupu zpracování

7.1. Úvod

Cenová mapa postihuje difference mezi cenami pozemků v obcích a umožňuje jednoduché zjišťování cen jednotlivých pozemků. Cenová mapa je zpracována v souladu se zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou.

7.2. Postup zpracování

Základem cenové mapy jsou konkrétní sjednané ceny stavebních pozemků (dále pozemků) obsažené v kupních smlouvách.

Při zpracování cenové mapy se vycházelo z rozboru pozemků z hlediska jejich charakteristik a sjednaných cen. Ceny těchto pozemků jsou dále porovnávány s obdobnými pozemky podle § 10 odst. 3 zákona o oceňování majetku. V cenové mapě jsou graficky vymezeny obdobné pozemky. Pozemky jsou navzájem porovnatelné podle účelu užití, polohy na území města a stavební vybavenosti.

Takto vymezené pozemky jsou oceněny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na základě zpracovaného rozboru. V Olomouci zůstávají cenovou mapou zpravidla neoceněny některé pozemky veřejné správy, školství, kultury, zdravotnictví, bezpečnosti, obrany a technického vybavení. Vesměs jde o pozemky, kde nebyl zjištěn jejich prodej, resp. je nebylo možno ocenit na základě zjištěných cen obdobných porovnatelných pozemků.

7.3. Vyjádření cen v posuzovaných územích

Stavební pozemky v cenové mapě jsou oceněny skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Pokud nebyly při zpracování této cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků k dispozici nebo je nebylo možno použít, protože již neodpovídaly úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků v období aktualizace cenové mapy, byly zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v Olomouci.

Před konečným oceněním byly z ocenění vyloučeny ceny těch pozemků, které se zřetelně vymykají úrovni převažujících cen u porovnatelných pozemků. Takto bylo zamezeno zkreslení cenových údajů.

Na základě popsaných činností pak byla provedena aktualizace ocenění stavebních pozemků v cenové mapě. Pro všechny graficky vymezené skupiny parcel, kde byla použita sjednaná cena, jakož i pro všechny obdobné graficky vymezené skupiny parcel, je v cenové mapě zapsána jejich cena.

Soupis katastrálních území města Olomouce

Název k.ú.	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