

CENOVÁ MAPA

STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

č. 13

textová část

červen 2023

1 Základní prameny ke zpracování Cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Zlína č. 13 s grafickou částí v měřítku 1:5000 (dále jen „Cenová mapa“), je zpracována v souladu:

- s § 9 odst. 1 a 2, § 10 a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů¹ (dále jen „Zákon“) a
- s § 2 prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů² (dále jen „Vyhláška“).

2 Instrukce k použití Cenové mapy

1. V souladu s ustanoveními § 10 odst. 1 a 2 Zákona a zejména s ustanovením § 2 odst. 5 Vyhlášky lze Cenovou mapou ocenit pouze pozemek, který je podle § 9 odst. 2 Zákona pozemkem stavebním. V § 9 odst. 2 Zákona jsou stavební pozemky pro účely oceňování definovány podle podrobného členění. Při oceňování pozemků je třeba nejprve posoudit, zda oceňovaný pozemek je pozemkem stavebním podle § 9 odst. 2 Zákona, s přihlédnutím k ustanovením § 9 odst. 4 a 5 Zákona. Pokud oceňovaný pozemek není na základě výše uvedeného prověřen pozemkem stavebním, nelze jej podle Cenové mapy ocenit.
2. Při zpracování Cenové mapy byly na území statutárního města Zlína vymezeny skupiny parcel obdobných stavebních pozemků (dále jen „Skupiny parcel“) a tyto Skupiny parcel byly znázorněny do grafické části Cenové mapy, kde v takto vymezených Skupinách parcel tučně vyznačené číslo vyjadřuje cenu dotyčných stavebních pozemků v Kč/m² (dále jen „Cena“).
3. Stavební pozemek ve vymezené Skupině parcel, která je označena Cenou, se ocení podle Cenové mapy, s výjimkou případů uvedených odst. 4 až 7 této instrukce.
4. Stavební pozemek, který je zařazen do Cenové mapy, se ocení podle §§ 3 až 5 Vyhlášky, pokud ho nelze cenou z Cenové mapy ocenit, protože:
 - a) je ve Skupině parcel s nevyznačenou cenou,
 - b) má některé své části v Cenové mapě ve Skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
 - c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v Cenové mapě stejnou cenou, nebo
 - d) je zatížen právem stavby.
5. Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek k vedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se podle Cenové mapy neoceňuje a jeho cena se zjistí podle § 4 odst. 3 Vyhlášky.

¹ zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb., zákonů č. 228/2014 Sb., 225/2017 Sb. a 237/2020 Sb.

² vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb., 188/2019 Sb., 488/2020 Sb., 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb.

6. Jde-li u pozemku uvedeného v odst. 5 této instrukce o komunikaci privátní a komunikaci v uzavřených plochách či areálech, dále je-li užívána k podnikání za úplat (např. slouží-li k úplatnému poskytování služeb motoristům) nebo je-li funkčně spojena se stavbami komerčního charakteru (např. ostatní dopravní plochy, vč. parkovišť obchodních domů, ubytovacích a stravovacích zařízení), ocení se podle této Cenové mapy, je-li ve skupině pozemků s vyznačenou cenou. V případě, že ve skupině parcel cena vyznačena není, ocení se tento pozemek, splňuje-li podmínky v odst. 1., podle příslušných ustanovení Vyhlášky.
7. Pozemek, který je sice zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, a není přitom pozemkem stavebním podle § 9 odst. 2 Zákona, se podle Cenové mapy neocenuje a jeho cena se určí podle příslušného ustanovení Vyhlášky.
8. Cenová mapa je veřejně a bezplatně přístupná v pracovní době na detašovaném pracovišti Odboru majetkové správy, oddělení pozemkové správy (v budově Magistrátu města Zlína, ulice Zarámí 4421). Případné dotazy, návrhy a připomínky vyřizuje uvedený odbor a oddělení Magistrátu města Zlína, Náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, tel.č. 577 630 958, e-mail: PetrMolek@zlin.eu.

3 Postup zpracování Cenové mapy

3.1 Návaznost na předchozí cenové mapy

Cenová mapa č. 13 navazuje na předchozích 12 vydání cenové mapy, které dosud vydalo Statutární město Zlín tak, jak je uvedeno v následujícím přehledu:

pořadové číslo CMSP	výměr MF ČR / vyhláška obce		cenový věstník MF ČR		účinnost CMSP	
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
1	16/1993	10.06.1993	22	26.07.1993	01.07.1993	30.06.1995
2	2/1995	26.06.1995	12	31.07.1995	01.07.1995	30.06.1997
3	2/1997	x	8	25.06.1997	01.07.1997	31.12.1997
4	6/1997	15.12.1997	3	24.02.1998	01.01.1998	31.12.1998
5	14/1998	14.12.1998	4	29.03.1999	01.01.1999	31.01.2000
6	1/2000	10.01.2000	4	16.03.2000	01.02.2000	14.02.2001
7	2/2001	25.01.2001	3	27.02.2001	15.02.2001	14.10.2002
8	17/2002	26.09.2002	23	18.12.2002	15.10.2002	30.04.2006
9	2/2006	23.03.2006	6	27.04.2006	01.05.2006	31.05.2008
10	1/2008	07.05.2008	8	24.07.2008	01.06.2008	31.03.2013
11	5/2013	14.03.2013	5	23.04.2013	01.04.2013	25.07.2019
12	5/2019	20.09.2019	11	21.08.2019	26.07.2019	

3.2 Použité mapové podklady

Cenová mapa obsahuje dvě spolu související části – textovou část a grafickou část. Grafická část je zpracována v předepsané tištěné formě a pro potřeby vydavatele cenové mapy je doplněna o digitální grafický výstup tak, aby mohla doplnit digitální geografický informační systém (GIS) statutárního města Zlína.

Grafická část Cenové mapy byla vyhotovena na podkladu souboru grafických informací digitálního geografického informačního systému (GIS) statutárního města Zlína, a to v měřítku 1:5000 v souřadnicovém systému S-JTSK – nad digitální katastrální mapou a nad digitální mapou platného územního plánu.

Specifikace použitých map:

- Účelová katastrální mapa – soubor dat Krajského úřadu Zlínského kraje, tř. Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín s účelem pro výkon působnosti územně samosprávného celku. Obraz katastrální mapy správního území města (ORP) Zlín s platností ke dni 25.5.2023.
- Územní plán Zlína, úplné znění po vydání změny č. 5, právní stav účinný od 27.5.2023, výkresová část z data zpracování 3/2023.

Jako východiska ke studiu změn v území byly dále použity dokumenty a mapy zveřejněné na oficiálních webových stránkách statutárního města Zlína www.zlin.eu, zejména:

- Územní plán Zlína, úplné znění po vydání změn č. 1A, 1B, 2, 3A a 3C, právní stav účinný od 27.7.2018, výkresová část z data zpracování 3/2018.
- Dokumenty ze složky Změna č. 3B a 3D Územního plánu Zlína.
- Dokumenty ze složky Změna č. 4A Územního plánu Zlína.
- Dokumenty ze složky Změna č. 5 Územního plánu Zlína.
- Dokumenty ze složky Úplné znění Územního plánu Zlína po vydání Změny č. 5.
- Informace o zrušených částech územního plánu.

3.3 Komentář ke zdrojům cen a výsledkům rozboru cenových údajů

Ke zpracování Cenové mapy bylo provedeno prostřednictvím webových aplikací podrobné šetření listinných dokumentů archivovaných v katastru nemovitostí ČR.

Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín, bylo v územním obvodu, v němž vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR, v průběhu roku 2022 a části roku 2023 (do 1.6.2023) zpracováno celkem 4 517 vkladových řízení a současně u nich byly zaevidovány cenové údaje.

<i>katastrální území</i>	<i>1-12/2022</i>	<i>1-5/2023</i>	<i>součet</i>
Jaroslavice u Zlína	73	22	95
Klečůvka	977	20	997
Kostelec u Zlína	62	27	89
Kudlov	131	58	189
Lhotka u Zlína	88	17	105
Louky nad Dřevnicí	42	23	65
Lužkovice	55	7	62
Malenovice u Zlína	282	84	366

Mladcová	97	44	141
Prštné	215	47	262
Přiluky u Zlína	254	46	300
Salaš u Zlína	16	4	20
Štípa	148	73	221
Velíková	56	13	69
Zlín	1048	488	1536
Celkem	3544	973	4517

Po prostudování asi 2 000 zplatněných kupních smluv z období 1/2022 až 5/2023, které se týkaly katastrálních území města Zlína a současně u nich byl zaevidován cenový údaj. Z tohoto množství bylo vyselektováno asi 200 kupních smluv vypovídajících o prodeji souborů nemovitých věcí, které obsahovaly údaje o asi 1 000 prodaných pozemcích.

Při rozboru získaných cenových údajů:

- Nebyly použity údaje, jejichž kupní cena se výrazně lišila od převážné většiny kupních cen v oceňovaném území. Byly tak vyloučeny kupní smlouvy, které byly evidentně zatíženy vlivy mimořádných okolností trhu, osobním poměrem smluvních stran, vlivem mimořádné obliby místa apod.
- Nebyly použity informace o některých vícenásobných prodejích stejných parcel.
- Nebyly použity údaje o prodejích pozemků s velmi malou výměrou (do 20 m²).

Uvedený vzorek získaných aktuálních cenových údajů o uskutečněných prodejích pozemků je pro využití v rámci tvorby Cenové mapy dostatečně reprezentativní a rozsáhlý. Kvalita získaných informací byla navíc prověřena podrobnými místními šetřeními, tj. obhlídkami předmětných lokalit přímo v terénu, a to zejména s cílem ověřit jejich skutečný způsob využití (soulad s podmínkami využití podle územního plánu). Cenová mapa tedy věrohodně zohledňuje tržní trendy v oblasti cen Stavebních pozemků na území města Zlína.

Konkrétní výsledky rozboru použitých cenových údajů jsou popsány v následujících kapitolách této textové části Cenové mapy a jsou znázorněny v grafické části Cenové mapy.

3.4 Postup zpracování

Následně po ukončení sběru cenových údajů a ověření jejich kvality místními šetřeními v terénu bylo provedeno:

- Cenová analýza na vybraném vzorku obchodovaných stavebních pozemků.
- Porovnání vyhodnocených cenových údajů s cenami obsaženými v předchozích cenových mapách stavebních pozemků města Zlína.
- Definování a vymezení Skupin parcel s ohledem na jejich společné charakteristiky, včetně zohlednění podmínek daných aktuálně platným územním plánem Zlína.
- Zakreslení hranic vymezených Skupin parcel do mapových podkladů, tzn. vytvoření „slepé“ grafické části Cenové mapy.
- Stanovení Cen jednotlivých Skupin parcel a jejich vyznačení do grafické části Cenové mapy.
- Sepsání této textové části Cenové mapy.

Základem Cenové mapy jsou konkrétní sjednané kupní ceny stavebních pozemků obsažené v prostudovaných kupních smlouvách.

Cenová analýza byla vedena podle následujících kritérií:

- Bylo-li pro Skupinu parcel k dispozici více sjednaných kupních cen, byla na základě věcné analýzy předmětné lokality a rozboru vzorku hodnocených cenových údajů vyhodnocena adekvátní Cena.
- V případech, kdy nebyly k dispozici žádné sjednané kupní ceny, byla oceňované Skupině parcel přiřazena Cena na základě porovnání stavebních pozemků v daném katastru či na území města Zlína, avšak vždy s jejich shodným účelem užití, s obdobnou polohou a shodnou stavební vybaveností.

4 Věcná analýza základny místního trhu s nemovitostmi

4.1 Charakteristika města

2.1.1 Obecný popis města

Statutární město Zlín je v současnosti krajským městem Zlínského kraje a obcí s rozšířenou působností s rozvinutým průmyslem a je dopravním, správním a obchodním centrem regionu středovýchodní Moravy. Rozkládá se v nadmořské výšce 230 m.n.m. v údolí řeky Dřevnice na rozhraní regionů Valašska, Hané a Slovácka. Tvoří městskou aglomeraci se sousedním městem Otrokovice, s nímž je propojeno společným systémem městské hromadné dopravy, a je kompletně vybaveno technickou infrastrukturou a službami pro obyvatelstvo.

Podle Malého lexikonu obcí ČR 2022 zde žilo k datu 31.12.2021 celkem 72 973 obyvatel, z toho:

- 11 088 obyvatel ve věku 0-14 let
- 44 561 obyvatel ve věku 15-64 let
- 17 324 obyvatel ve věku 65 a více let

Podíl cizinců činil 2,5 %.

Mezi lety 2012 až 2022 došlo k 3,6 %-nímu úbytku počtu obyvatel.

Ve městě Zlín bylo celkem 33 223 obydlených bytů.

Přestože první zmínky o Zlíně sahají do 14. století, je Zlín město mladé. Z doby před rokem 1900 zde zůstalo pouze několik staveb či pozůstatků staveb (zámek v centru města, malenovický hrad, zámek v ZOO Lešná, církevní kostely a kaple, bývalá okresní knihovna a průčelní stěna objektu Záložny). Změnu v poklidném vývoji maloměsta přinesla průmyslová revoluce na začátku 20. století. Díky zcela výjimečnému růstu a prosperitě firmy Baťa se stal Zlín v meziválečném období moderním městem, vynikajícím architektonickým stylem i životním tempem. Enormní meziválečná stavitelská činnost Tomáše Bati a jeho týmu renomovaných architektů (J. Kotěra, F. L. Gahura, M. Lorenc, V. Karfík) proměnila malé pětitisícové městečko v centrum unikátní funkcionalistické architektury s 43 500 obyvateli.

Zlínská funkcionalistická architektura je evropským unikátem, vznikla v dobách největší slávy Baťových obuvnických závodů a jejím základním stavebním prvkem jsou neomítnuté červené cihly, ocelová okna, plochá střecha a železobetonový skelet. Nejproslulejší zlínskou funkcionalistickou stavbu je 21. správní budova obuvnické firmy, tzv. zlínský mrakodrap, který byl jednou z prvních výškových staveb Evropy (nyní sídlo krajského úřadu). Za pozornost stojí i rozsáhlé kolonie domků pro Baťovy dělníky a dále mj. vila Tomáše Bati z počátku 20. století, obuvnické muzeum, zámecké muzeum a malebný lesní hřbitov.

Během komunistického režimu se město jmenovalo Gottwaldov. Baťova podnikatelská tradice a vhodná geografická poloha jsou dva z více faktorů, které ovlivnily skutečnost, že po změně politického režimu v roce 1989 nastal ve Zlíně růst podnikatelsko-obchodních aktivit, které převyšují republikový průměr, nicméně jsou limitovány okrajovou polohou v rámci republiky a dosud nedokončeným odpovídajícím napojením na síť dopravních tepen. Zájem o oblast Zlína vykazuje stále víc zahraničních investorů. V posledních letech bylo ve městě a jeho okolí vybudováno několik velkých nákupních center, z nichž největší Centro Malenovice čítá přes 50 obchodů a jeho parkoviště má kapacitu pro 1300 automobilů. Dochází k postupné revitalizaci bývalého továrního areálu firmy Baťa (pozdějších výrobních podniků Svit a ZPS). Mimo to byla realizována nová průmyslová zóna v městských částech Příluky a Lužkovice.

Kulturní zajímavostí města jsou mj. filmové ateliéry, působí zde Filharmonie Bohuslava Martinů, Muzeum Jihovýchodní Moravy a Muzeum obuvi. Každoročně se koná Mezinárodní festival filmů pro děti a mládež a automobilový závod Barum Rallye. Zlín je rovněž centrem vzdělanosti. Je sem soustředěn vysoký počet středních škol všeobecného i odborného zaměření. Akademickou půdu představuje Univerzita Tomáše Bati. Díky relativně velké ploše městských parků se město honosí titulem „město zeleně“. V letech 1949 až 1960 byl a znovu od roku 1998 je Zlín sídlem kraje.

2.1.2 Technický popis města

Z hlediska správního řízení města je celé území města Zlína řízeno přímo Magistrátem města Zlína (město Zlín není rozčleněno do více městských obvodů) s tím, že v jednotlivých místních částech v rozsahu odpovídajícím zhruba členění podle katastrálních území jsou pro zabezpečení kontaktu s místními obyvateli zřízeny městské úřadovny a pracují zde komise místních částí.

Katastrální území:

Území města Zlína je rozčleněno do celkem 15 katastrálních území:

1. Jaroslavice u Zlína	635863	9. Mladcová	636177
2. Klečůvka	666041	10. Prštné	636142
3. Kostelec u Zlína	670138	11. Příluky u Zlína	635812
4. Kudlov	635898	12. Salaš u Zlína	745952
5. Lhotka u Zlína	636053	13. Štípa	670146
6. Louky nad Dřevnicí	636118	14. Velíková	778028
7. Lužkovice	795887	15. Zlín	635561
8. Malenovice u Zlína	635987		

Části města:

Město Zlína má celkem 16 městských částí:

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Chlum | 9. Malenovice |
| 2. Jaroslavice | 10. Mladcová |
| 3. Klečůvka | 11. Prštné |
| 4. Kostelec | 12. Příluky |
| 5. Kudlov | 13. Salaš |
| 6. Lhotka | 14. Štípa |
| 7. Louky | 15. Velíková |
| 8. Lužkovice | 16. Zlín |

Rozdělení města podle atraktivity polohy:

- A) Centrum města (včetně MHD) – vnitřní část k.ú. Zlín
- B) Širší centrum města (včetně MHD) – vnější část k.ú. Zlín, Příluky u Zlína, Prštné, Louky nad Dřevnicí, Malenovice u Zlína
- C) Okrajové města (včetně MHD) – Kudlov, Jaroslavice u Zlína, Mladcová, Kostelec u Zlína, Štípa, Velíková, Lužkovice
- D) Oddělené části města (bez MHD) – Klečůvka, Lhotka u Zlína (včetně části města Chlum), Salaš u Zlína

Plošné rozvrstvení počtu a druhů parcel na území města Zlína:

Území města Zlína se rozkládá na ploše **10281,6762 ha** a je rozčleněno na **69095 parcel**.

<i>druh parcely</i>	<i>počet parcel</i>	<i>%</i>
zastavěné plochy a nádvoří	21370	30,93
ostatní plochy	15988	23,14
zemědělské, lesní, vodní pl.	31737	45,93
	69095	100

Na území města Zlína stojí celkem **20379 budov** evidovaných v katastru nemovitostí.

Na **44950 listech vlastnictví** je evidováno celkem **83853 spoluvlastníků**.

Procentuální vyjádření různých druhů pozemků v jednotlivých katastrálních územích – podle počtu parcel (ke dni 25.6.2023):

katastrální území	zastavěné plochy		ostatní plochy		zeměděl., lesní a vodní plochy		celkem	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Jaroslavice u Zlína	575	2,69	413	2,58	1414	4,46	2402	3,48
Klečůvka	200	0,94	322	2,01	993	3,13	1515	2,19
Kostelec u Zlína	890	4,16	780	4,88	1925	6,07	3595	5,20
Kudlov	1130	5,29	1077	6,74	2301	7,25	4508	6,52
Lhotka u Zlína	188	0,88	261	1,63	1089	3,43	1538	2,23
Louky nad Dřevnicí	736	3,44	1282	8,02	2511	7,91	4529	6,55
Lužkovice	431	2,02	395	2,47	1298	4,09	2124	3,07
Malenovice u Zlína	2372	11,10	2455	15,36	3822	12,04	8649	12,52
Mladcová	1127	5,27	746	4,67	1915	6,03	3788	5,48
Prštné	1231	5,76	1058	6,62	2775	8,74	5064	7,33
Příluky u Zlína	1437	6,72	734	4,59	2330	7,34	4501	6,51
Salaš u Zlína	138	0,65	195	1,22	527	1,66	860	1,24
Štípa	908	4,25	680	4,25	2033	6,41	3621	5,24
Velíková	303	1,42	256	1,60	990	3,12	1549	2,24
Zlín	9704	45,41	5334	33,36	5814	18,32	20852	30,18
Celkem	21370	100,0	15988	100,0	31737	100,0	69095	100,0

Z předchozí tabulky je zřejmá skladba využití pozemků v jednotlivých katastrálních územích. V následující tabulce je provedeno pořadí podle počtu zastavěných ploch v roce 2023.

katastrální území	zastavěné plochy r.2012		zastavěné plochy r.2018		zastavěné plochy r.2023	
	počet	%	počet	%	počet	%
Zlín	10354	48,34	9670	46,20	9704	45,41
Malenovice u Zlína	2355	11,00	2352	11,24	2372	11,10
Příluky u Zlína	1361	6,35	1391	6,65	1437	6,72
Prštné	1141	5,33	1186	5,67	1231	5,76
Kudlov	967	4,52	1034	4,94	1130	5,29
Mladcová	1075	5,02	1103	5,27	1127	5,27
Štípa	839	3,92	852	4,07	908	4,25
Kostelec u Zlína	826	3,86	853	4,08	890	4,16
Louky nad Dřevnicí	733	3,42	718	3,43	736	3,44
Jaroslavice u Zlína	568	2,65	569	2,72	575	2,69
Lužkovice	412	1,92	414	1,98	431	2,02
Velíková	277	1,29	286	1,37	303	1,42
Klečůvka	198	0,92	194	0,93	200	0,94
Lhotka u Zlína	170	0,79	180	0,86	188	0,88
Salaš u Zlína	141	0,66	130	0,62	138	0,65
Celkem	21417	100,0	20932	100,0	21370	100,0

Přehled výměry pozemků, počtů budov, listů vlastnictví a evidovaných spoluvlastníků v jednotlivých katastrálních územích:

<i>katastrální území</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>%</i>	<i>počet budov</i>	<i>%</i>	<i>počet LV</i>	<i>počet vlast.</i>
Jaroslavice u Zlína	4324527	4,21	567	2,78	697	988
Klečůvka	2626471	2,55	178	0,87	318	644
Kostelec u Zlína	9134242	8,88	872	4,28	1078	1793
Kudlov	6273015	6,10	1070	5,25	1520	2473
Lhotka u Zlína	4633396	4,51	182	0,89	356	572
Louky nad Dřevnicí	3649785	3,55	664	3,26	804	1346
Lužkovice	4656085	4,53	415	2,04	534	790
Malenovice u Zlína	17833281	17,34	2249	11,04	5205	10035
Mladcová	9871611	9,60	1101	5,40	1658	2659
Prštné	3743663	3,64	1171	5,75	2247	4283
Příluky u Zlína	5699550	5,54	1396	6,85	2658	4656
Salaš u Zlína	1121983	1,09	130	0,64	223	311
Štípa	6902053	6,71	869	4,26	1227	2128
Velíková	3513679	3,42	291	1,43	491	893
Zlín	18833421	18,32	9224	45,26	25934	50282
Celkem	102816762	100,0	20379	100,0	44950	83853

V následující tabulce je provedeno pořadí podle výměry pozemků a podle počtu budov v jednotlivých katastrálních územích.

<i>katastrální území</i>	<i>výměra (m²)</i>	
	<i>výměra</i>	<i>%</i>
Zlín	18833421	18,32
Malenovice u Zlína	17833281	17,34
Mladcová	9871611	9,60
Kostelec u Zlína	9134242	8,88
Štípa	6902053	6,71
Kudlov	6273015	6,10
Příluky u Zlína	5699550	5,54
Lužkovice	4656085	4,53
Lhotka u Zlína	4633396	4,51
Jaroslavice u Zlína	4324527	4,21
Prštné	3743663	3,64
Louky nad Dřevnicí	3649785	3,55
Velíková	3513679	3,42
Klečůvka	2626471	2,55
Salaš u Zlína	1121983	1,09
Celkem	102816762	100,0

<i>katastrální území</i>	<i>počet budov</i>	
	<i>počet</i>	<i>%</i>
Zlín	9224	45,26
Malenovice u Zlína	2249	11,04
Příluky u Zlína	1396	6,85
Prštné	1171	5,75
Mladcová	1101	5,40
Kudlov	1070	5,25
Kostelec u Zlína	872	4,28
Štípa	869	4,26
Louky nad Dřevnicí	664	3,26
Jaroslavice u Zlína	567	2,78
Lužkovice	415	2,04
Velíková	291	1,43
Lhotka u Zlína	182	0,89
Klečůvka	178	0,87
Salaš u Zlína	130	0,64
Celkem	20379	100,0

Následuje sestava tabulek vyjadřujících nárůst (resp. pokles) stavební činnosti v jednotlivých katastrálních územích od roku 2018 do roku 2023. V posledních dvou sloupcích jsou jednotlivá katastrální území pro přehlednost seřazena od údajů nejvyšších k nejnižším. Katastrální území jsou přitom popsána zjednodušeným způsobem.

Statistika nárůstu zastavěných ploch podle počtu parcel						
<i>katastrální území</i>	<i>r.2018</i>	<i>r.2023</i>	<i>nárůst</i>	<i>%</i>	<i>pořadí</i>	
Jaroslavice u Zlína	569	575	6	1,37	Kudlov	21,92
Klečůvka	194	200	6	1,37	Štípa	12,79
Kostelec u Zlína	853	890	37	8,45	Příluky	10,50
Kudlov	1034	1130	96	21,92	Prštné	10,27
Lhotka u Zlína	180	188	8	1,83	Kostelec	8,45
Louky nad Dřevnicí	718	736	18	4,11	Zlín	7,76
Lužkovice	414	431	17	3,88	Mladcová	5,48
Malenovice u Zlína	2352	2372	20	4,57	Malenovice	4,57
Mladcová	1103	1127	24	5,48	Louky	4,11
Prštné	1186	1231	45	10,27	Lužkovice	3,88
Příluky u Zlína	1391	1437	46	10,50	Velíková	3,88
Salaš u Zlína	130	138	8	1,83	Lhotka	1,83
Štípa	852	908	56	12,79	Salaš	1,83
Velíková	286	303	17	3,88	Jaroslavice	1,37
Zlín	9670	9704	34	7,76	Klečůvka	1,37
	20932	21370	438	100,0		

Tato tabulka ukazuje, jaké tempo stavební činnosti se odehrávalo v jednotlivých katastrálních územích.

Statistika nárůstu v počtu spoluvlastníků						
<i>katastrální území</i>	<i>r.2018</i>	<i>r.2023</i>	<i>nárůst</i>	<i>%</i>	<i>pořadí</i>	
Jaroslavice u Zlína	980	988	8	0,16	Zlín	62,16
Klečůvka	615	644	29	0,57	Příluky	8,87
Kostelec u Zlína	1675	1793	118	2,31	Malenovice	7,73
Kudlov	2315	2473	158	3,10	Prštné	7,40
Lhotka u Zlína	541	572	31	0,61	Štípa	3,35
Louky nad Dřevnicí	1315	1346	31	0,61	Kudlov	3,10
Lužkovice	766	790	24	0,47	Mladcová	2,65
Malenovice u Zlína	9641	10035	394	7,73	Kostelec	2,31
Mladcová	2524	2659	135	2,65	Lhotka	0,61
Prštné	3906	4283	377	7,40	Louky	0,61
Příluky u Zlína	4204	4656	452	8,87	Klečůvka	0,57
Salaš u Zlína	319	311	-8	-0,16	Lužkovice	0,47
Štípa	1957	2128	171	3,35	Velíková	0,18
Velíková	884	893	9	0,18	Jaroslavice	0,16
Zlín	47113	50282	3169	62,16	Salaš	-0,16
	78755	83853	5098	100,0		

Tato tabulka ukazuje demografický vývoj v jednotlivých katastrálních územích.

Statistika nárůstu v počtu nových budov						
<i>katastrální území</i>	<i>r.2018</i>	<i>r.2023</i>	<i>nárůst</i>	<i>%</i>	<i>pořadí</i>	
Jaroslavice u Zlína	547	567	20	2,97	Zlín	19,76
Klečůvka	172	178	6	0,89	Kudlov	13,37
Kostelec u Zlína	831	872	41	6,09	Malenovice	11,59
Kudlov	980	1070	90	13,37	Přiluky	9,06
Lhotka u Zlína	173	182	9	1,34	Štípa	8,92
Louky nad Dřevnicí	657	664	7	1,04	Prštné	8,62
Lužkovice	388	415	27	4,01	Kostelec	6,09
Malenovice u Zlína	2171	2249	78	11,59	Velíková	5,94
Mladcová	1065	1101	36	5,35	Mladcová	5,35
Prštné	1113	1171	58	8,62	Lužkovice	4,01
Přiluky u Zlína	1335	1396	61	9,06	Jaroslavice	2,97
Salaš u Zlína	123	130	7	1,04	Lhotka	1,34
Štípa	809	869	60	8,92	Louky	1,04
Velíková	251	291	40	5,94	Salaš	1,04
Zlín	9091	9224	133	19,76	Klečůvka	0,89
	19706	20379	673	100,0		

Parametry v této tabulce odráží skutečný rozvoj stavební činnosti.

Vybavenost města technickou infrastrukturou:

Město Zlín je téměř zcela (vyjma některých samot mimo souvisle zastavěná území města) vybaveno veřejnými rozvody vody, splaškové a dešťové kanalizace, plynovodu, horkovodu, elektřiny, telekomunikací a kabelové televize.

Rozvody vody nejsou dotaženy např. do následujících lokalit – Štákovy paseky, Ostrá horka, Dolní paseky, malá část Velíkové, Štípy a Kostelce (u přehrady). Vybavenost rozvody splaškové kanalizace je v jednotlivých katastrálních územích různá: Zlín a Kudlov 95 %, Malenovice, Louky, Prštné, Kostelec, Velíková a Jaroslavice 90 %, Přiluky 85 %, Štípa a Mladcová 80 %, Lužkovice, Klečůvka, Lhotka-Chlum a Salaš u Zlína bez splaškové kanalizace. Dešťová kanalizace je zastaralá a značně přetížená, s nedostatečnou kapacitou. Rozvody plynovodu jsou ve všech katastrálních územích vyjma Jaroslavice a Lhotky-Chlumu. Rozvody horkovodu z centrálního zdroje tepla jsou v městském centru a ve všech sídlišťích s bytovými domy (Jižní Svahy, Malenovice, Podhoří, Bartošova čtvrť, Obeciny, Kúty, Morýsovy a Věžové domy, Vršava, Mokrý ad.). Rozvody kabelové televize je pokryto asi 65 % obyvatel města.

Územní plán a stavební činnost:

Územní plán řeší rozvoj městského prostředí s rozvojem bydlení v blízkosti vnitřního města, s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí z dopravy. Umožňuje rozvoj ploch smíšených, umožňujících rozvoj pracovních příležitostí a občanského vybavení po celém městě s cílem minimalizování vnitroměstských pohybů obyvatel a rozvoj ploch, umožňujících zkvalitnění turistického ruchu – rozšíření lázní Kostelec, sportovně rekreační využití údolí Fryštáckého potoka, lyžařského areálu apod. Dále posílení funkce centra města a jeho částí – podmínkami pro regeneraci významných prostorů města – centra, Bařova areálu, panelových sídlišť, lokálních center v městských částech Malenovice, Štípa a Jižní Svahy. Použitým principem je zachování v maximální míře identity jednotlivých prostorů řešeného území,

uspokojování volnočasových aktivit obyvatel – rozšířením sportovních areálů, využitím navazující krajiny pro rekreaci, propojených sítí cyklostezek, pěších tahů, navržení podmínek pro zachování významného podílu zeleně ve struktuře města vytvářející jedinečný systém navazující na krajinu a konečně také uplatnění zákazu zřizování logistických center na celém správním území města Zlína.

Stávající zástavba je ze značné míry soustředěna do údolní nivy podél řeky Dřevnice, která je kvůli omezené možnosti provětrávání území náchylná k vytváření inverzí a má tak zvýšené riziko znečištění ovzduší. S tím souvisí snaha o rozložení dopravy do více koridorů, rozšíření centrálního zásobování teplem a změnu palivové základny. V blízkosti velmi zatížených dopravních koridorů je navržena smíšená funkce bydlení, tzn. s možností využít stávající objekty pro jiné účely než k bydlení. Na území města je pomocí stálých ploch zeleně realizován územní systém ekologické stability. Nové obytné plochy byly navrženy převážně do poloh s kvalitním obytným prostředím – na výše položená místa s dobrým osluněním, kvůli morfologii terénu v některých případech na plochy se značným spádem. Ve zvýšené míře dochází ke vzniku nových čtvrtí s novostavbami rodinných domů v okrajových částech města. V omezené míře dochází k obnovení realizace bytových domů.

V posledním období nejvyšší stavební činnost v segmentu rodinných domů je zaměřena do katastrálních území Kudlov, Prštné, Příluky u Zlína, Kostelec u Zlína a Štípa, zatímco nejvyšší stavební činnost v segmentu objektů s využitím pro obchod, výrobu a administrativu je zaměřena do katastrálních území podél hlavních dopravních tahů, tzn. Zlín, Prštné, Louky nad Dřevnicí, Malenovice u Zlína, Lužkovice a Příluky u Zlína. Výraznou stavební činnost ve městě představovala výstavba univerzitních budov a rekonstrukce a modernizace v bývalém areálu SVIT. V segmentu dopravních staveb došlo k rozšíření hlavního silničního tahu mezi Zlínem a Otrokovicemi na dvouproutovou komunikaci. Konají se intenzivní jednání a přípravy k modernizaci železniční trati mezi Zlínem a Otrokovicemi, včetně jejího zdvoukolejnění a elektrifikace, a také k modernizaci úseku vedoucího až do Vizovic. S tím souvisí také vybudování nového dopravního terminálu v centru Zlína nedaleko stávajícího dosluhujícího železničního nádraží. Stále pokračují přípravy na výstavbu pravobřežní komunikace mezi Zlínem a Otrokovicemi, avšak její budoucí trasování je zaneseno v územním plánu. Obdobně také silničního obchvatu městské čtvrti Zálešná a přivaděče rychlostní komunikace k místu napojení na budoucí dálnici D49 u Fryštáku. Dojde tak k usnadnění tranzitní dopravy směrem na Fryšták a dále na Kroměříž. Podařilo se vybudovat nové napojení přes řeku Dřevnici a železniční trať Průmyslové zóny Příluky s přístupem k nemocničnímu areálu od východu. Probírá rekonstrukce frekventované křižovatky v ulicích Březnická a Mostní.

Územní plán Zlína byl schválen městským zastupitelstvem a nabyl platnosti dne 31.12.2011. Je závazným dokumentem při územně a stavebně povolovacích řízeních. Nově byla řešena zejména území určená pro individuální bytovou výstavbu a složitým projednáváním prošlo přehodnocení navržených dopravních koridorů. V současné době je platný právní stav po vydání Změn č. 1A, 1B, 2, 3A, 3B, 3C, 3D, 4A a 5, právní stav úplného znění po vydání Změny č. 5 je účinný od 27.5.2023.

Dopravní situace:

Územní plán navrhuje připojení města Zlína kapacitní komunikací na dálniční úsek D55 (ve směru Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav) a připravovanou dálnici D49 (Hulín – Fryšták – Slovensko) v návaznosti na dopravní koridory v Pomoraví a Pováží.

Územím města Zlína prochází silnice I. a II. třídy:

I/49	Otrokovice – Zlín – Střelná – státní hranice
II/490	Říkovice – Holešov – Zlín – Nivnice
II/497	Zlín – Březolupy – Uherské Hradiště,

silnice III. třídy ve správě státního správce silnic:

III/497 2	Malenovice – Bohuslavice – Biskupce
III/497 3	Malenovice – Napajedla
III/438 29	Míškovice – Mysločovice – Malenovice
III/490 16	Zlín – Racková – Martinice
III/490 18	Zlín – Zlínské paseky

a silnice III. třídy s obslužným významem napojující městské části:

III/049 1	Louky – spojovací
III/049 2	Zlín – Prštné
III/049 3	Zlín – Jaroslavice
III/049 4	Příluky – spojovací
III/490 17	Zlín – příjezdná
III/438 33	Malenovice – průjezdná

Hlavní komunikační systém města je tvořen průtahy státních silnic městem v ulicích T. Bati, Gahurova, Štefánikova, Dlouhá, Sokolská, Osvoboditelů, Okružní a Březnická, distribuční komunikací mezi Čepkovem a Cigánovem a obchvatem Zálešné a Podvesné XVII. Ve fázi úvah je zadání zpracování regulačního plánu centra města, který by nově usměrnil také dopravní trasy.

Vyřešení problematické dopravní situace mezi městy Zlín a Otrokovice by v budoucnu mohla přinést realizace tzv. pravobřežní komunikace (podél severního břehu řeky Dřevnice). Citlivým místem bude řešení kritického dopravního uzlu na křižovatce ulic Gahurova, Pasecká, a Mladcovská. Prozatím je tato situace částečně řešena kapacitním posílením stávající silnice I/49, které bylo provázeno značnými majetkoprávními komplikacemi při výkupu potřebných pozemků. Částečně napomohlo zprovoznění tzv. prštné příčky s propojením Jižních Svahů ve směru od Prštného, Louk a Tečovic. Dalším plánovaným posílením dopravního systému bude již zmiňované vybudování silničního přivaděče k dálniční síti severně od Zlína.

V plánu je posílení významu železnice ve Zlíně (zdvoukolejnění, elektrifikace) jejím napojením na III. tranzitní železniční koridor (Lipník nad Bečvou – Přerov) a II. tranzitní železniční koridor (Přerov – Břeclav).

Osou zastavěného území v údolí řeky Dřevnice prochází jednokolejná železniční trať 335 Otrokovice – Zlín, střed – Vizovice, která je v úseku mezi městy Zlín a Otrokovice v souběhu se silnicí I/49. Trať je prozatím provozována motorovou trakcí, je počítáno s její elektrifikací. Původní záměr na posun trati severním směrem byl opuštěn. Mimoúrovňové křížení se silniční sítí je zřízeno pouze v ulicích Gahurova, Dlouhá a nově u Průmyslové zóny Příluky, další je v přípravě v Malenovicích a součástí napojení Prštné příčky na ulici T. Bati. V rámci modernizace železniční trati v území vnitřního Zlína dojde k zapuštění trati do zářezu. Železniční trať je integrována do městského dopravního systému.

Městská doprava je reprezentována trolejbusovými a autobusovými linkami Dopravní společnosti Zlín-Otrokovice, v poslední době se zastoupením také hybridních vozidel. Síť linek městské dopravy představuje více než 150 km. Postupně dochází k prodlužování tras do okrajových částí města a do sousední obce Želechovice nad Dřevnicí, přibyla také nová linka na území vnitřního Zlína mezi Krajskou nemocnicí Tomáše Bati a bývalým areálem SVIT. Na elektrickou trakci připadá mírná nadpoloviční většina vozidel. Hlavní obratiště vozidel dosud bylo na okraji centra v prostoru pod sportovní halou, nyní zde probíhají stavební změny. V přípravě je vybudování dopravního terminálu v centru města v prostoru autobusového a vlakového nádraží, do něhož bude zakomponováno také přestupování cestujících na linky MHD.

Pěší doprava je vedena po chodnicích podél silničních komunikací. Křížení je možné na přechodech pro pěší v prostoru křižovatek a několika podchody, byla nově vybudována řada kruhových objezdů na území města, naposledy na sídlišti Jižní Svahy na Kocandě. Samostatné pěší trasy jsou převážně v městském centru. Jako pěší zóna jsou vymezeny náměstí Míru, ulice Školní, Soudní, Bartošova a Rašínova, charakter pěší zóny má prostor kolem obchodního domu na náměstí Práce a nově otevřená zóna na východním okraji bývalého továrního areálu SVIT. Již dlouhodobě nepřetržitě dochází na území města Zlína k masivnímu rozvoji samostatných cyklistických stezek s napojením na jejich koordinovanou síť směrem do okolních obcí.

4.2 *Místní trh s nemovitostmi*

Trh s nemovitostmi ve městě Zlíně je standardním lokálním trhem města České republiky v kategorii s počtem 50–100 000 obyvatel, který je v rozhodujících segmentech (plochy pro bydlení, kancelářské, komerční a výrobní plochy) svým rozsahem a dynamikou rozvoje srovnatelný s obdobnými městy České republiky. Kupní ceny u nemovitostí jsou relativně spíše nadstandardní.

Naprostá většina území města vyjma rozsáhlých ploch mimo souvisle zastavěná území je nyní dostatečně vybavena potřebnou technickou infrastrukturou a je dopravně dostupná. Na síť MHD byly napojeny také městské části Lužkovice a Lhotka-Chlum. Byla provedena protipovodňová stavební opatření podél toku řeky Dřevnice. Město Zlín nemá žádná mimořádná specifika, která by v něm zásadním způsobem ovlivňovala trh s nemovitostmi (rozsáhlá záplavová území, území nadměrným výskytem radonu či sesuvů, poddolovaná území, existence obzvláště významného znečišťovatele životního prostředí, existence velkých skupin problematických obyvatel apod.). Bezpečnostní situace ve městě je relativně klidná. Specifickým problémem města, především z pohledu dopravní obslužnosti a ekologického hlediska (nedostatečné provětrávání způsobuje náchylnost k vytváření smogu), je pouze jeho sevřenost v údolí kolem řeky Dřevnice.

Četnost prodeje

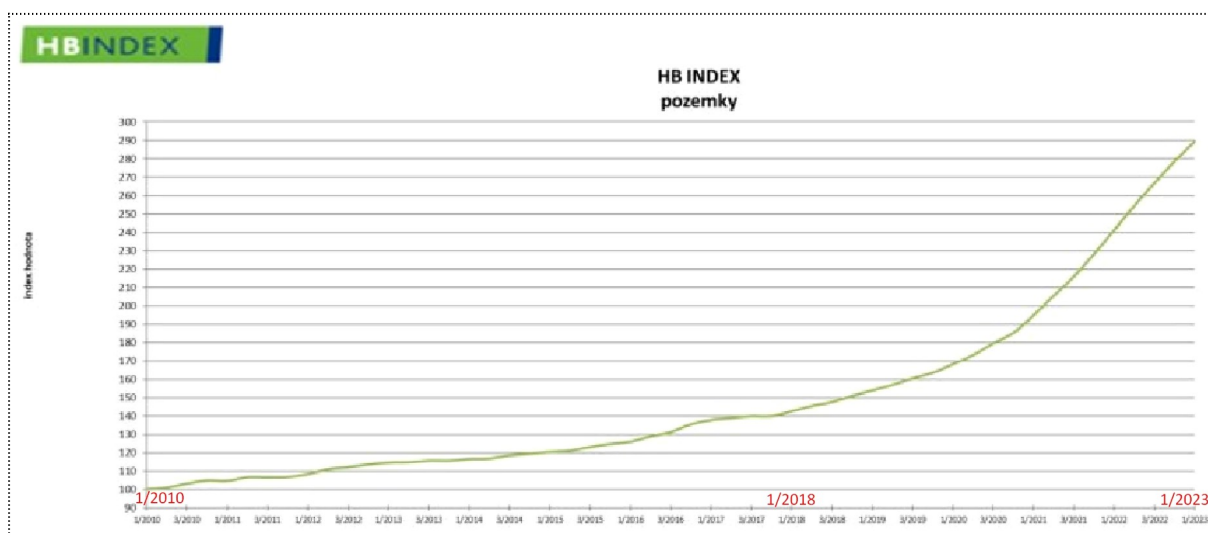
Četnost prodeje pozemků v 15 katastrálních územích, které tvoří území statutárního města Zlína, v období let 2018-2023 závisela zejména na velikosti jednotlivých katastrálních území, potřebě obchodujících opustit či získat předmětné pozemky a stavby a zčásti také na existenci územně a stavebně připravených lokalit pro novou zástavbu, ať už obytnou, obchodní či výrobní. Určité časové výkyvy v četnosti prodeje byly způsobeny kolísavou dostupností hypotečních úvěrů.

Podle provedeného šetření v rozsáhlém souboru kupních smluv z období roku 2022 a části roku 2023 výskyt uskutečněných prodejů pozemků a budov s pozemky v jednotlivých katastrálních územích vyjadřuje tabulka na stranách 4-5. Počty jsou však ovlivněny výkupy pozemků v rámci přípravy k výstavbě liniových staveb v konkrétních lokalitách. Obecně počty realizovaných kupních smluv odpovídají velikosti jednotlivých katastrálních území.

Cenová úroveň

Při stanovení cen v jednotlivých skupinách obdobných stavebních pozemků byly zváženy zejména územně plánovací charakteristiky a dále následující praktická kritéria – situování pozemků vůči centru a dopravním tepnám, možnosti přístupu po veřejných zpevněných komunikacích, možnosti parkování, možnosti napojení na inženýrské sítě, odstup od zastávek veřejné dopravy, velikost a tvar pozemků, svažitost a orientace terénu vůči světovým stranám, podmínky zakládání staveb, ochranná pásma a jiná stavební omezení.

V mezidobí od data zpracování předchozí cenové mapy (leden 2019) došlo k vystupňování tempa růstu cen pozemků, což je zřejmé z křivky v grafu HB Indexu:



Cenová úroveň tak vzrostla na téměř dvojnásobek:

Zpracování Cenové mapy č. 12: leden 2019

Zpracování Cenové mapy č. 13: červen 2023

HB Index 4. čtvrtletí 2018: 150,9

HB Index 1. čtvrtletí 2023: 289,4

Cenová úroveň u pozemků sloužících jako volná stavební místa pro umístění novostaveb rodinných domů, což je nejvýznamnější druh pozemků, po určité stagnaci cen rovněž narůstal. Tento druh pozemků někdy vykazuje specifickou vlastnost – projevuje se činnost developerů, kteří realizují tzv. druhé prodeje. Jedná se o případy, kdy byly vykoupěny soubory pozemků v územích určených územním plánem k bytové výstavbě, ale dosud nevybavené infrastrukturou. Po jejich zainvestování a přeparcelování dotčeného území následně dochází k prodejm kompletně vybavených parcel konečným vlastníkům. V ceně bývají zohledněny i náklady na přípravu území. Přitom dochází k výraznému navýšení původní ceny stavebně nepřipravených stavebních pozemků až o stovky procent.

Obdobně došlo k prudkému nárůstu kupních cen u prodejů bytových jednotek v bytových domech. Zde však nemá cena pozemků ve formě nízkého poměru příslušného spoluvlastnického podílu na pozemcích náležejícího bytové jednotce zásadní důležitost.

V souvislosti s kvalitnější vybaveností a se zvýšenou atraktivitou lokalit v okrajových částech města pro účely individuálního rodinného bydlení v těchto místech došlo oproti předchozí cenové mapě k plošnému zvýšení cen pozemků jakož i ke výraznému zvýšení počtu prodejů, což se odrazilo zejména u pozemků určených k využití pro bydlení, ne tolik pro výrobu a obchodní provozovny různého druhu. Obdobně s růstem cen pozemků se projevila postupná revitalizace bývalého továrního areálu SVIT, kde průběžně dochází k postupné realizaci stavebních investičních akcí, ke zlepšení dopravní infrastruktury a připojení části areálu k veřejným plochám města s cílem rozšířit do této lokality přirozené centrum města.

Samostatnou kapitolou je segment trhu nemovitostí s pozemky a stavbami sloužícími pro individuální rekreaci, v němž v souladu s poměry v celé České republice došlo, zejména v období šíření koronavirové nákazy COVID 19, k výraznému oživení zájmu kupujících.

Častým předmětem prodeje jsou v posledních letech výkupy pozemků za účelem přípravy realizace cyklostezek. Prodeje těchto pozemků často vstupují do statistik, avšak na pozemky komunikací se oceňování Cenovou mapou nevztahuje. Stejně tak jako na pozemky budoucí stavební, u nichž však dosud nedošlo k vydání rozhodnutí o umístění stavby.

U obchodování s nemovitostmi často jako smluvní strana vystupují orgány státní správy či místní samosprávy, které prodej či nákup nemovitostí často realizují za ceny zjištěné, tj. u stavebních pozemků za ceny uvedené v aktuálně platné cenové mapě stavebních pozemků. Tyto obchody potom zpětně působí na stanovení cen v nové cenové mapě, a to tak, že cenová úroveň v některých stabilizovaných lokalitách zůstala zachována. Tento vliv působí zejména na cenu pozemků v lokalitách sídlišť a u pozemků zastavěných přístavbami „baťovských domků“, garážemi, veřejnými komunikacemi a v zahrádkářských osadách. Situaci však ovlivňují také prodeje nemovitostí mezi soukromými či komerčními subjekty. Úřady rovněž mnohdy rozhodují na základě znaleckých posudků o určení ceny obvyklé. Určité časové výkyvy v průměrných cenách obchodovaných nemovitostí rovněž ovlivňuje kolísavá dostupnost hypotečních úvěrů.

4.3 *Nastavení cen*

Výše uvedené skutečnosti o cenových relacích byly prověřeny sběrem a vyhodnocením dat ve Sbírce listin Katastrálního úřadu a v archívu zpracovatele Cenové mapy a provedením následné celkové cenové analýzy. Rovněž bylo přihlédnuto k výsledkům připomínkového řízení ze strany uživatelů Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Zlína č. 12 (úředníků, občanů, znalců a odhadců). K tomuto účelu sloužila možnost u vydavatele této cenové mapy soustřeďovat připomínky a návrhy změn od odborů Magistrátu města Zlína i ze strany veřejnosti k této stávající cenové mapě. Z požadavků vydavatele Cenové mapy a výsledků připomínkového řízení vyplynulo zadání ke zpracování nové Cenové mapy:

- Novou Cenovou mapu přizpůsobit aktuálně platnému právnímu stavu územního plánu. Skupiny obdobných stavebních pozemků přitom s ohledem na přehlednost Cenové mapy zbytečně moc nerozměňovat, tedy je možné území zcelovat do větších celků. Do oblastí

s převažujícím typem určité zástavby lze začlenit menší plochy s využitím pro občanskou vybavenost a garážování. V případě nejistoty u hranic parcel ohraničit raději větší nežli menší území, aby bylo možné uplatnit ceny podle Cenové mapy v maximálním možném rozsahu.

- Lokality, k nimž výsledky sběru dat a následné cenové analýzy nepřinesly dostatečně použitelný vzorek cen uvedených v kupních smlouvách, ponechat bez ocenění. Avšak tam, kde je to možné, stanovit ceny porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků na území města, v případě pozemků ve stavebně odloučených částech města porovnáním se sjednanými cenami obdobných pozemků v sousedních obcích.
- Stanovit ceny také v těch územích, kde je převaha pozemků určených k zastavění územně plánovacími podklady, i když dosud nesplňují zařazení do kategorie stavebních pozemků podle oceňovacích předpisů. Je předpoklad, že v období platnosti Cenové mapy se některé tyto pozemky postupně stanou stavebními a budou předmětem obchodování. V těchto případech bude nutné při používání Cenové mapy individuálně pečlivě zkoumat a úředně dokládat, zda oceňovaný pozemek je či není z pohledu oceňovacích předpisů stavební a tedy zda se na něj Cenová mapa vztahuje či nikoliv.
- Stanovené jednotkové ceny stavebních pozemků v jednotlivých vymezených Skupinách parcel z praktických důvodů průměrovat a zaokrouhlit v řádu 50 Kč/m².
- Reflektovat vývoj cena stavebních pozemků v mezidobí od nabytí účinnosti Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Zlína č. 12, jak to dosvědčují také oficiální statistické údaje.
- Věnovat se rovněž analýze cen v nově vznikajících územích určených pro vybudování provozních areálů. Přihlédnout rovněž k výkupům v rámci přípravy důležitých dopravních akcích, které řeší celkovou dostupnost města, lokální dostupnost lokalit pro vybudování provozních areálů, prodlužování cyklotras apod.).

Nashromážděné požadavky a připomínky byly zapracovány do tvorby Cenové mapy a byly řešeny v rámci možností danými legislativními pravidly a současnými zvyklostmi o tvorbě cenových map v ČR.

Po provedení cenové analýzy nejvyšší uvedená cena skupiny obdobných stavebních pozemků činí 9 000,- Kč/m² uvnitř městského centra a naopak nejnižší cena 180,- Kč/m² je uvedena u stavebních pozemků v hůře dostupných zahrádkářských osadách. Obecně vzato došlo na základě provedené cenové analýzy a připomínkového řízení ke znatelnému navýšení cen zejména v okrajových částech města. Následuje rozpis cenového rozmezí jednotlivých druhů stavebních pozemků v katastrálních územích města Zlína:

Katastrální území Jaroslavice u Zlína

- | | |
|--|-------------------------------|
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 1200 – 1650 Kč/m ² |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 700 – 1000 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 1000 – 2000 Kč/m ² |
| ○ provozní areály | 1000 – 1200 Kč/m ² |
| ○ zahrádkářské osady, rekreační chaty | 350 – 750 Kč/m ² |

Katastrální území Klečůvka

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 850 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 800 – 850 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 1000 – 1200 Kč/m²
- provozní areály 700 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 1000 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 350 – 500 Kč/m²

Katastrální území Kostelec u Zlína

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1500 – 2250 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 1200 – 1450 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 2000 – 2400 Kč/m²
- provozní areály 1000 – 1900 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 1300 – 1900 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 400 Kč/m²

Katastrální území Kudlov

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1750 – 2200 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 700 – 850 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 1900 – 2400 Kč/m²
- provozní areály 1200 – 2000 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 350 – 500 Kč/m²

Katastrální území Lhotka u Zlína

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 850 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 850 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 1000 Kč/m²
- provozní areály 650 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 850 Kč/m²

Katastrální území Louky nad Dřevnicí

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1800 – 3600 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 2100 – 2400 Kč/m²
- provozní areály 1400 – 3600 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 1900 – 3600 Kč/m²
- stavební pozemky v plochách rekreace 850 Kč/m²

Katastrální území Lužkovice

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1650 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 1000 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 1800 – 2000 Kč/m²
- provozní areály 1200 – 2000 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 1500 – 2250 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 400 – 750 Kč/m²

Katastrální území Malenovice u Zlína

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města 3600 – 4400 Kč/m²
- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1900 – 2500 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 900 – 1200 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 2400 – 3000 Kč/m²
- provozní areály 1000 – 4400 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 1450 – 3600 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 350 Kč/m²

Katastrální území Mladcová

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1800 – 2100 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 700 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 1400 – 2400 Kč/m²
- provozní areály 1350 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 350 – 500 Kč/m²

Katastrální území Prštné

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 2000 – 3000 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 1400 – 1500 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 2600 – 2800 Kč/m²
- provozní areály 1900 – 6000 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 3800 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 500 – 1000 Kč/m²

Katastrální území Příluky u Zlína

- objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě 1650 – 2600 Kč/m²
- objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu 600 – 1600 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách bydlení 2600 – 4000 Kč/m²
- provozní areály 1200 – 3200 Kč/m²
- stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů 2250 Kč/m²
- zahrádkářské osady, rekreační chaty 400 – 750 Kč/m²

Katastrální území Salaš u Zlína

- | | |
|--|-----------------------|
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 750 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 900 Kč/m ² |
| ○ provozní areály | 650 Kč/m ² |

Katastrální území Štípa

- | | |
|--|-------------------------------|
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 1250 – 2400 Kč/m ² |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 1000 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 1600 – 2400 Kč/m ² |
| ○ provozní areály | 1000 – 1500 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů | 1400 Kč/m ² |

Katastrální území Veliková

- | | |
|--|-----------------------------|
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 1250 Kč/m ² |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 1200 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 1600 Kč/m ² |
| ○ provozní areály | 1000 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů | 1200 Kč/m ² |
| ○ zahrádkářské osady, rekreační chaty | 500 – 800 Kč/m ² |

Katastrální území Zlín

- | | |
|--|--------------------------------|
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města | 4800 – 17800 Kč/m ² |
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 1200 – 4800 Kč/m ² |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 800 – 1900 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 2200 – 5500 Kč/m ² |
| ○ provozní areály | 1400 – 9600 Kč/m ² |
| ○ zahrádkářské osady, rekreační chaty | 400 – 450 Kč/m ² |

5 Skupiny parcel obdobných stavebních pozemků

Při zpracování cenové mapy bylo vymezeno celkem 825 skupin parcel obdobných stavebních pozemků, z nichž bylo 81 skupin neocenoeno, tj. 9,82 % z celkového počtu.

Členění skupin parcel obdobných stavebních pozemků podle katastrálních území:

<i>katastrální území</i>	<i>počet skupin</i>	<i>%</i>
Jaroslavice u Zlína	67	8,12
Klečůvka	28	3,39
Kostelec u Zlína	36	4,36
Kudlov	95	11,52
Lhotka u Zlína	17	2,06
Louky nad Dřevnicí	42	5,09
Lužkovice	23	2,79
Malenovice u Zlína	70	8,48
Mladcová	51	6,18
Prštné	52	6,30
Příluky u Zlína	57	6,91
Salaš u Zlína	8	0,97
Štípa	31	3,76
Velíková	18	2,18
Zlín	230	27,88

Členění skupin parcel obdobných stavebních pozemků podle katastrálních území:

<i>název skupiny</i>	<i>počet</i>	<i>%</i>
objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města	52	6,30
objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	240	29,09
objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	152	18,42
stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	94	11,39
provozní areály	72	8,73
stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	23	2,79
zahrádkářské osady, rekreační chaty	111	13,45
neocenoené skupiny parcel	81	9,82
Celkem	825	100,0

Katastrální území Jaroslavice u Zlína

- | | |
|--|------------------|
| ○ Celkem | 67 skupin |
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 3 skupiny |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 37 skupin |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 9 skupin |
| ○ provozní areály | 2 skupiny |
| ○ zahrádkářské osady, rekreační chaty | 14 skupin |
| ○ neocenoené skupiny parcel | 2 skupiny |

Katastrální území Klečůvka

○ Celkem	18 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	2 skupiny
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	9 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	5 skupin
○ provozní areály	4 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	2 skupin
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	5 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	1 skupina

Katastrální území Kostelec u Zlína

○ Celkem	36 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	5 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	9 skupin
○ provozní areály	5 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	3 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	2 skupiny
○ neoceněné skupiny parcel	9 skupin

Katastrální území Kudlov

○ Celkem	95 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	10 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	57 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	8 skupin
○ provozní areály	3 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	15 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	2 skupiny

Katastrální území Lhotka u Zlína

○ Celkem	17 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	3 skupiny
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	4 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	5 skupin
○ provozní areály	1 skupina
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ stavební pozemky v plochách rekreace	1 skupina
○ neoceněné skupiny parcel	2 skupiny

Katastrální území Louky nad Dřevnicí

○ Celkem	42 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	17 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	7 skupin
○ provozní areály	8 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	4 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	6 skupin

Katastrální území Lužkovice

○ Celkem	23 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	3 skupiny
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	5 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	3 skupiny
○ provozní areály	4 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	2 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	4 skupiny
○ neoceněné skupiny parcel	2 skupiny

Katastrální území Malenovice u Zlína

○ Celkem	70 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města	2 skupiny
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	17 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	6 skupin
○ provozní areály	14 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	7 skupin
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	13 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	8 skupin

Katastrální území Mladcová

○ Celkem	51 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	13 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	8 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	8 skupin
○ provozní areály	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	14 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	7 skupin

Katastrální území Prštné

○ Celkem	52 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	22 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	5 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	2 skupiny
○ provozní areály	5 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	2 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	13 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	3 skupiny

Katastrální území Přiluky u Zlína

○ Celkem	57 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	24 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	6 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	3 skupiny
○ provozní areály	4 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	17 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	3 skupiny

Katastrální území Salaš u Zlína

○ Celkem	8 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	1 skupina
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	2 skupiny
○ provozní areály	1 skupina
○ neoceněné skupiny parcel	4 skupiny

Katastrální území Štípa

○ Celkem	31 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	8 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	10 skupin
○ provozní areály	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	1 skupina
○ neoceněné skupiny parcel	5 skupin

Katastrální území Veliková

○ Celkem	18 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	1 skupina
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	2 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	7 skupin
○ provozní areály	1 skupina
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	4 skupiny
○ neoceněné skupiny parcel	2 skupiny

Katastrální území Zlín

○ Celkem	230 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města	50 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	111 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	10 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	10 skupin
○ provozní areály	16 skupin
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	8 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	25 skupin

6 Předpoklad doby účinnosti Cenové mapy

Tuto Cenovou mapu stavebních pozemků vydává statutární město Zlín obecně závaznou vyhláškou bezprostředně po provedení nezbytných legislativních úkonů s předpokládaným datem nabytí účinnosti od 1.1.2024. Podle platné legislativy se očekává, že po roční účinnosti Cenové mapy bude doplněna o nové ceny stavebních pozemků.