

CENOVÁ MAPA

STAVEBNÍCH POZEMKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

č. 12

textová část

leden 2019

1 Základní prameny ke zpracování Cenové mapy

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Zlína č. 12 s grafickou částí v měřítku 1:5000 (dále jen „**Cenová mapa**“), je zpracována v souladu:

- s § 10 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 ustanovením § 33 odst. 2 a § 10 Zákona, dále s ustanovením § 2 odst. 1 a 3 Vyhlášky, lze Cenovou mapou ocenit pouze pozemek, který je podle § 9 odst. 2 pozemkem stavebním. V § 9 odst. 2 Zákona jsou stavební pozemky pro účely oceňování určeny prostřednictvím podrobného členění. Při oceňování pozemků je třeba nejprve posoudit, zda oceňovaný pozemek je pozemkem stavebním podle § 9 odst. 2 Zákona, s přihlédnutím k ustanovení § 9 odst. 4 a 5 Zákona. Pokud oceňovaný pozemek není na základě výše uvedeného ověření 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 zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.

² vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

6. Jde-li u pozemku uvedeného v odst. 5 této instrukce o pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívaná s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch, ocení se podle této Cenové mapy nebo se jeho cena zjistí 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 neoceňuje a jeho cena se určí podle příslušného ustanovení Vyhlášky.
8. Cenová mapa je veřejně a bezplatně přístupná v pracovní době na detašovaném pracovišti Odboru ekonomiky a majetku, oddělení pozemkové a nebytové 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, 761 40 Zlín, tel.č. 577630306, e-mail: AndreaHrdlickova@zlin.eu.

3 Postup zpracování Cenové mapy

3.1 *Návaznost na předchozí cenové mapy*

Cenová mapa č. 12 navazuje na předchozích 11 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	

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 1. 10. 2018.
- Územní plán Zlína, právní stav po uplatnění změn č. 1A, 1B, 2, 3A a 3B, úplné znění k datu 27.7.2018, výkresová část z data zpracování 3/2018.

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 platný od 31.12.2011, výkresová část z data zpracování 11/2011.
- Územní plán Zlína, právní stav po uplatnění změn č. 1A, 1B a 2, výkresová část z data zpracování 6/2017.
- Další dokumenty a mapy k provedení změn č. 1A, 1B, 2, 3A a 3B.

3.3 Komentář ke zdrojům cen a výsledkům rozboru cenových údajů

Ke zpracování Cenové mapy bylo provedeno 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 2018 zpracováno celkem 13 022 vkladových řízení, z nichž necelá polovina se týkala katastrálních území města Zlína a současně u nich byl zaevidován cenový údaj.

Po prostudování asi 5 000 kupních smluv z období kalendářního roku 2018, které se týkaly katastrálních území města Zlína a současně u nich byl zaevidován cenový údaj, bylo z tohoto množství vyselektováno asi 500 vhodným způsobem vypovídajících kupních smluv o prodeji nemovitých věcí, které obsahovaly údaje o asi 1 200 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 prodejkách stejných parcel.
- Nebyly použity údaje o prodejkách pozemků s velmi malou výměrou (do 20 m²).

Uvedený vzorek získaných aktuálních cenových údajů o uskutečněných prodejkách 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. 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 města Zlína.
- Definování a vymezení Skupin parcel s ohledem na jejich společné charakteristiky, včetně zohlednění podmínek daných 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 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 Valašska, Hané a Slovácka. Tvoří městskou aglomeraci se sousedním městem

Otrokovice, s nímž je propojeno systémem městské hromadné dopravy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2018 má celkem 74 947 obyvatel, z toho 47 402 obyvatel ve věku 15-64 let, a je kompletně vybaveno technickou infrastrukturou a službami pro obyvatelstvo.

Přestože první zmínky o Zlíně sahají do 14. století, je Zlín město mladé. Z doby před rokem 1900 zde zůstalo pouze několik 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 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 dosud nedokončeným odpovídajícím napojením na síť dopravních tepen ČR. 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 Přílukách a Lužkovicích.

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. 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 a znovu od roku 1998 je Zlín sídlem kraje.

2.1.2 Technický popis města

Po stránce 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 | 9. Mladcová |
| 2. Klečůvka | 10. Prštné |
| 3. Kostelec u Zlína | 11. Příluky u Zlína |
| 4. Kudlov | 12. Salaš u Zlína |
| 5. Lhotka u Zlína | 13. Štípa |
| 6. Louky nad Dřevnicí | 14. Velíková |
| 7. Lužkovice | 15. Zlín |
| 8. Malenovice u Zlína | |

Části města:

Město Zlína má (po osamostatnění Obce Želechovice nad Dřevnicí k datu 1.1.2009) celkem 16 částí:

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Chlum | 9. Malenovice |
| 2. Jaroslavice | 10. Mladcová |
| 3. Klečůvka | 11. Prštné |
| 4. Kostelec | 12. Příluk |
| 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 **10282,6578 ha** a je rozčleněno na **68912 parcel**.

<i>druh parcely</i>	<i>počet parcel</i>	<i>%</i>
zastavěné plochy a nádvoří	20932	30,37
ostatní plochy	15096	21,91
zemědělské, lesní, vodní pl.	32884	47,72
	68912	100,0

Na území města Zlína stojí celkem 19706 budov evidovaných v katastru nemovitostí.

Na 43105 listech vlastnictví je evidováno celkem 78755 spoluvlastníků.

Procentuální vyjádření různých druhů pozemků v jednotlivých katastrálních územích – podle počtu parcel:

katastrální území	zastavěné plochy		ostatní plochy		zeměděl., lesní a vodní plochy		celkem počet
	počet	%	počet	%	počet	%	
Jaroslavice u Zlína	569	2,72	513	3,40	1564	4,76	2646
Klečůvka	194	0,93	325	2,15	973	2,96	1492
Kostelec u Zlína	853	4,08	669	4,43	2057	6,26	3579
Kudlov	1034	4,94	950	6,29	2513	7,64	4497
Lhotka u Zlína	180	0,86	251	1,66	1087	3,31	1518
Louky nad Dřevnicí	718	3,43	1228	8,13	2528	7,69	4474
Lužkovice	414	1,98	479	3,17	1427	4,34	2320
Malenovice u Zlína	2352	11,24	1963	13,00	3952	12,02	8267
Mladcová	1103	5,27	635	4,21	2012	6,12	3750
Prštné	1186	5,67	924	6,12	2590	7,88	4700
Přiluky u Zlína	1391	6,65	734	4,86	2697	8,20	4822
Salaš u Zlína	130	0,62	250	1,66	667	2,03	1047
Štípa	852	4,07	686	4,54	2144	6,52	3682
Velíková	286	1,37	335	2,22	1084	3,30	1705
Zlín	9670	46,20	5154	34,14	5589	17,00	20513
Celkem	20932	100,0	15096	100,0	32884	100,0	

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

katastrální území	zastavěné plochy r.2012		zastavěné plochy r.2018	
	počet	%	počet	%
Zlín	10354	48,34	9670	46,20
Malenovice u Zlína	2355	11,00	2352	11,24
Přiluky u Zlína	1361	6,35	1391	6,65
Prštné	1141	5,33	1186	5,67
Mladcová	1075	5,02	1103	5,27
Kudlov	967	4,52	1034	4,94
Kostelec u Zlína	826	3,86	853	4,08
Štípa	839	3,92	852	4,07
Louky nad Dřevnicí	733	3,42	718	3,43
Jaroslavice u Zlína	568	2,65	569	2,72
Lužkovice	412	1,92	414	1,98
Velíková	277	1,29	286	1,37
Klečůvka	198	0,92	194	0,93
Lhotka u Zlína	170	0,79	180	0,86
Salaš u Zlína	141	0,66	130	0,62
Celkem	21417	100,0	20932	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>počet budov</i>	<i>počet LV</i>	<i>počet vlast.</i>
Jaroslavice u Zlína	4324479	547	695	980
Klečůvka	2626470	172	303	615
Kostelec u Zlína	9134228	831	1068	1675
Kudlov	6283015	980	1434	2315
Lhotka u Zlína	4633397	173	348	541
Louky nad Dřevnicí	3649802	657	799	1315
Lužkovice	4656097	388	527	766
Malenovice u Zlína	17833299	2171	5066	9641
Mladcová	9871634	1065	1616	2524
Prštné	3743619	1113	2129	3906
Přiluky u Zlína	5699529	1335	2479	4204
Salaš u Zlína	1121924	123	223	319
Štípa	6902057	809	1126	1957
Velíková	3513679	251	473	884
Zlín	18833349	9091	24819	47113
Celkem	102826578	19706	43105	78755

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	18833349	18,32
Malenovice u Zlína	17833299	17,34
Mladcová	9871634	9,60
Kostelec u Zlína	9134228	8,88
Štípa	6902057	6,71
Kudlov	6283015	6,11
Přiluky u Zlína	5699529	5,54
Lužkovice	4656097	4,53
Lhotka u Zlína	4633397	4,51
Jaroslavice u Zlína	4324479	4,21
Prštné	3743619	3,64
Louky nad Dřevnicí	3649802	3,55
Velíková	3513679	3,42
Klečůvka	2626470	2,55
Salaš u Zlína	1121924	1,09
Celkem	102826578	100,0

<i>katastrální území</i>	<i>počet budov</i>	
	<i>počet</i>	<i>%</i>
Zlín	9091	46,13
Malenovice u Zlína	2171	11,02
Přiluky u Zlína	1335	6,77
Prštné	1113	5,65
Mladcová	1065	5,40
Kudlov	980	4,97
Kostelec u Zlína	831	4,22
Štípa	809	4,11
Louky nad Dřevnicí	657	3,33
Jaroslavice u Zlína	547	2,78
Lužkovice	388	1,97
Velíková	251	1,27
Klečůvka	172	0,87
Lhotka u Zlína	173	0,88
Salaš u Zlína	123	0,62
Celkem	19706	100,0

Následuje sestava tabulek vyjadřujících nárůst (resp. pokles) stavební činnosti v jednotlivých katastrálních územích od roku 2012 do roku 2018. V posledních dvou sloupcích jsou jednotlivá katastrální území pro přehlednost seřazena od údajů nejvyšších k nejnižším.

Katastrální území jsou přitom popsána zjednodušeným způsobem. V tomto období je však hodnotící kritérium ovlivněno faktem, že došlo ke slučování zastavěných ploch pod bytovými domy (významně v katastrech Zlín a Malenovice), což neznamená pokles stavební činnosti.

Statistika nárůstu zastavěných ploch podle počtu parcel						
<i>katastrální území</i>	<i>r.2012</i>	<i>r.2018</i>	<i>nárůst</i>	<i>%</i>	<i>pořadí</i>	
Jaroslavice u Zlína	568	569	1	0,18	Kudlov	6,93
Klečůvka	198	194	-4	-2,02	Lhotka	5,88
Kostelec u Zlína	826	853	27	3,27	Prštné	4,32
Kudlov	967	1034	67	6,93	Kostelec	3,27
Lhotka u Zlína	170	180	10	5,88	Velíková	3,25
Louky nad Dřevnicí	733	718	-15	-2,05	Mladcová	2,60
Lužkovice	412	414	2	0,49	Přiluky	2,16
Malenovice u Zlína	2355	2352	-3	-0,13	Štípa	1,55
Mladcová	1075	1103	28	2,60	Lužkovice	0,49
Prštné	1141	1186	45	4,32	Jaroslavice	0,18
Přiluky u Zlína	1361	1391	30	2,16	Malenovice	-0,13
Salaš u Zlína	141	130	-11	-7,80	Klečůvka	-2,02
Štípa	839	852	13	1,55	Louky	-2,05
Velíková	277	286	9	3,25	Zlín	-6,61
Zlín	10354	9670	-684	-6,61	Salaš	-7,80
	21417	20932	-485			

Z této tabulky lze vyvodit závěr, že zvýšená stavební činnost se odehrávala v katastrálních územích Kudlov, Lhotka u Zlína, Prštné, Kostelec u Zlína, Velíková, Mladcová a Přiluky u Zlína. Nejnižší stavební činnost byla zaznamenána v katastrálních územích Lužkovice, Jaroslavice u Zlína, Klečůvka, Louky nad Dřevnicí a Salaš u Zlína.

Statistika nárůstu v počtu spoluvlastníků						
<i>katastrální území</i>	<i>r.2012</i>	<i>r.2018</i>	<i>nárůst</i>	<i>%</i>	<i>pořadí</i>	
Jaroslavice u Zlína	969	980	11	1,14	Prštné	9,26
Klečůvka	596	615	19	3,19	Zlín	8,77
Kostelec u Zlína	1619	1675	56	3,46	Přiluky	8,60
Kudlov	2188	2315	127	5,80	Lužkovice	7,28
Lhotka u Zlína	514	541	27	5,25	Louky	6,31
Louky nad Dřevnicí	1237	1315	78	6,31	Kudlov	5,80
Lužkovice	714	766	52	7,28	Mladcová	5,34
Malenovice u Zlína	9259	9641	382	4,13	Lhotka	5,25
Mladcová	2396	2524	128	5,34	Štípa	4,88
Prštné	3575	3906	331	9,26	Malenovice	4,13
Přiluky u Zlína	3871	4204	333	8,60	Kostelec	3,46
Salaš u Zlína	340	319	-21	-6,18	Klečůvka	3,19
Štípa	1866	1957	91	4,88	Jaroslavice	1,14
Velíková	884	884	0	0	Velíková	0
Zlín	43314	47113	3799	8,77	Salaš	-6,18
	73342	78755	5413			

Z této tabulky je zřetelný výrazný nárůst počtu nových spoluvlastníků zejména v katastrálních územích Prštné, Zlín a Příluky u Zlína. Tento parametr odráží čilý pohyb ve vlastnických vztazích v segmentu bytového fondu. Právě v těchto katastrálních územích se vyskytují velká sídliště s bytovými jednotkami. K minimálnímu nárůstu ve vlastnických vztazích docházelo v katastrálním území Jaroslavice u Zlína, ke stagnaci v katastrálním území Velíková a k úbytku v katastrálním území Salaš u Zlína.

Statistika nárůstu v počtu nových budov						
<i>katastrální území</i>	<i>r.2012</i>	<i>r.2018</i>	<i>nárůst</i>	<i>%</i>	<i>pořadí</i>	
Jaroslavice u Zlína	535	547	12	2,24	Kudlov	8,77
Klečůvka	171	172	1	0,58	Prštné	6,41
Kostelec u Zlína	794	831	37	4,66	Příluky	5,87
Kudlov	901	980	79	8,77	Lhotka	5,49
Lhotka u Zlína	164	173	9	5,49	Lužkovice	5,15
Louky nad Dřevnicí	646	657	11	1,70	Štípa	4,93
Lužkovice	369	388	19	5,15	Kostelec	4,66
Malenovice u Zlína	2121	2171	50	2,36	Mladcová	4,62
Mladcová	1018	1065	47	4,62	Malenovice	2,36
Prštné	1046	1113	67	6,41	Jaroslavice	2,24
Příluky u Zlína	1261	1335	74	5,87	Louky	1,70
Salaš u Zlína	121	123	2	1,65	Salaš	1,65
Štípa	771	809	38	4,93	Klečůvka	0,58
Velíková	251	251	0	0	Velíková	0
Zlín	9092	9091	-1	-0,01	Zlín	-0,01
	19261	19706	445			

Tento parametr odráží skutečný rozvoj stavební činnosti. Z tabulky je zřetelný výrazný nárůst počtu nových budov zejména v katastrálních územích Kudlov, Prštné a Příluky u Zlína. K minimálnímu nárůstu počtu nových budov docházelo v katastrálních územích Salaš u Zlína a Klečůvka, ke stagnaci v katastrálních územích Velíková a Zlín.

Vybavenost města technickou infrastrukturou:

Město Zlín je téměř zcela (vyjma některých samot mimo souvisle zastavěná území města) vybaveno veřejnými rozvody vody, dešťové kanalizace, elektřiny a telefonu. Rozvody vody nejsou dotaženy např. do následujících lokalit – Štákovy paseky, Ostrá horka, Dolní paseky, malá část Velíkové, Štípy a Kostelce (u přehrady). Dešťová kanalizace je zastaralá a značně přetížená, s nedostatečnou kapacitou. Vybavenost rozvody splaškové kanalizace je v jednotlivých katastrálních územích různá: Zlín a Kudlov 95 %, Malenovice, Louky, Prštné, Kostelec a Jaroslavice 90 %, Příluky 85 %, Štípa a Mladcová 80 %, Lužkovice, Klečůvka, Lhotka-Chlum a Salaš u Zlína bez splaškové kanalizace. Nově byla dobudována kanalizace ve Velíkové. 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 sídlištích 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.

V posledním období nejvyšší stavební činnost v segmentu rodinných domů je zaměřena do katastrálních území Kudlov, Prštné a Příluky u Zlína, 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. 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 dvoupruhovou komunikaci. Konají se intenzivní jednání a přípravy ke zdvoukolejnění a elektrifikaci železniční trati mezi Zlínem a Otrokovicemi a k její celkové modernizaci včetně úseku vedoucího až do Vizovic, včetně vybudování nového dopravního terminálu v centru Zlína nedaleko stávajícího dosluhujícího železničního nádraží. Stále stagnují přípravy na výstavbu pravobřežní komunikace mezi Zlínem a Otrokovicemi, avšak její budoucí trasování je zaneseno v územním plánu. Obdobně také přiváděč rychlostní komunikace k místu napojení na budoucí dálnici D49 u Fryštáku. Probíhá postupný výkup pozemků pro dopravní koridor obchvatu přes městské čtvrti Zálešná, Burešov, Vršava a Kostelec. Dojde tak k usnadnění tranzitní dopravy směrem na Fryšták a dále na Kroměříž.

Nový územní plán 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 uplatnění změn č. 1A, 1B, 2, 3A a 3B, úplné znění k datu 27.7.2018

Dopravní situace:

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

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

I/49	Orokovice – 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 provázáno značnými majetkoprávními komplikacemi při výkupech 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 a Dlouhá, další se momentálně buduje v Malenovicích. 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. Sít' linek městské dopravy představuje více než 150 km. Postupně dochází k prodlužování tras do okrajových částí města, přibyla také nová linka na území vnitřního Zlína mezi baťovou nemocnicí a bývalým areálem SVIT. Na elektrickou trakci připadá mírná nadpoloviční většina vozidel. Hlavní obratiště vozidel je na okraji centra v prostoru pod sportovní halou. Plánuje se zřízení dopravního terminálu v centru města v prostoru autobusového a vlakového nádraží, do něhož bude zakomponován také přestup 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, bylo vybudováno několik prvních kruhových objezdů na území města. 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. V poslední době došlo na území města Zlína k masivnímu rozvoji samostatných cyklistických stezek s napojením na jejich koordinovanou sít' 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 sít' 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, poddolovaná území, existence obzvlášť 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 prodeju

Četnost prodeju pozemků v 15 různých katastrálních územích, které zahrnuje území statutárního města Zlína, v období let 2012-2018 závisela zejména na velikosti jednotlivých katastrálních území, potřebě obchodujících opustit či získat předmětné nemovitosti s pozemky a zčásti také na přítomnosti územně a stavebně připravených lokalit pro novou zástavbu, ať už obytnou, obchodní či výrobní. Určité časové výkyvy v četnosti prodeju byly způsobeny

kolísavou dostupností hypotečních úvěrů. Podle provedeného šetření v rozsáhlém souboru kupních smluv z období roku 2018 se výskyt uskutečněných prodejů pozemků a budov s pozemky v jednotlivých katastrálních územích procentuálně seřadil následovně:

Katastrální území s nejvyšší četností prodejů:

- Zlín
- Malenovice u Zlína
- Kudlov

Katastrální území s nejvyšší četností prodejů:

- Salaš u Zlína
- Lhotka u Zlína
- Klečůvka

Vysoká četnost prodejů je zejména v katastrálním území Zlín. Jedná se u dominantní území co do rozsahu i atraktivní lokalizace. Z velké míry se prodávaly pozemky pod přístavbami rodinných domů (včetně baťovských „půldomků“) a pod garážemi, rozšíření funkčně souvisejících zahrad a také plochy pro realizaci novostaveb. Následují katastry Malenovice u Zlína v vysokou výměrou území a počtem nemovitostí a Kudlov s vysokým podílem volných stavebních míst pro výstavbu rodinných domů. V menším, nikoliv nezanedbatelném rozsahu došlo v tomto segmentu prodeje nemovitostí k prodejům také v katastrech Louky nad Dřevnicí, Štípa, Prštné, Příluky, Mladcová a Kostelec u Zlína. Prodeje v Malenovicích jsou rovněž zastoupeny výkupy v zahrádkářských koloniích. V lokalitách Louky, Malenovice, Příluky a Lužkovice docházelo k výkupům pozemků v rámci přípravy pro budování páteří cyklostezky podél řek Dřevnice, obdobně v lokalitách Kostelec a Štípa. K doprodejům pozemků došlo v průmyslové zóně na pomezí katastrů Příluky a Lužkovice. Minimální dynamika v obchodování s nemovitostmi již tradičně byla ve stavebně odložených okrajových městských částech – Klečůvka, Lhotka (a Chlum) a Salaš u Zlína.

Cenová úroveň

Při stanovení cen v jednotlivých skupinách obdobných stavebních pozemků byla kromě územně plánovacích charakteristik zvažena zejména následující kritéria – situování pozemků vůči centru a dopravním tepnám, možnosti přístupu po veřejných zpevněných komunikacích a 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.

Cenová úroveň od propadu cen v posledním hodnoceném období let 2008-2011 způsobeného globální ekonomickou krizí kontinuálně narůstala, a to do loňského roku v průměru o 20 %.

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 prodejům 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 nárůstu kupních cen u prodejů bytových jednotek v bytových domech, v tomto segmentu trhu s nemovitostmi až o 30 %. 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, 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 k výraznému oživení zájmu kupujících. V důsledku toho také adekvátně došlo v výrazném zvýšení kupních cen, místy řádově i o 100 %.

U obchodování s nemovitostmi často jako smluvní strana vystupují orgány státní správy či místní samosprávy, které prodej či nákup nemovitostí realizují převážně za zjištěné ceny, 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 „bařovských 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 s odhady cen obvyklých.

Projevily se určité časové výkyvy v průměrných cenách obchodovaných nemovitostí, které byly způsobeny kolísavou dostupností hypotečních úvěrů, kdy úroková sazba byla postupně snižována, avšak v posledním roce kvůli regulačním zásahům ze strany ČNB opět narůstá.

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 (úředníků, občanů, znalců a odhadců). K tomuto účelu sloužila možnost u vydavatele cenové mapy soustřeďovat připomínky a návrhy změn od odborů Magistrátu města Zlína i ze strany veřejnosti ke 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 územnímu 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 nespĺňují zařídění 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 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 obdobných stavebních pozemků z praktických důvodů průměrovat a zaokrouhlit v řádu 20 Kč/m².
- Ceny zejména v obytných lokalitách v okrajových částech města v místech, kde jsou na současné poměry značně podhodnocené, více přiblížit cenám volných stavebních míst, i když je nutné přitom zohlednit fakt, že se v dané lokalitě mohou současně nacházet také obtížně prodejné pozemky s tržními závadami.
- Věnovat se rovněž analýze cen v nově vznikajících územích určených pro vybudování provozních areálů v katastrech Louky a Malenovice. Přihlídnout také k výkupům v rámci přípravy důležitých dopravních akcí (celková dostupnost města, lokální dostupnost uvedených lokalit, prodlužování cyklotras apod.).

Požadavky a připomínky byly zapracovány do 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:

4.3.1 Katastrální území Jaroslavice u Zlína

- | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 600 – 720 Kč/m ² |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 320 – 500 Kč/m ² |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 1000 Kč/m ² |
| ○ provozní areály | 500 – 600 Kč/m ² |
| ○ zahrádkářské osady, rekreační chaty | 180 – 300 Kč/m ² |

4.3.2 Katastrální území Klečůvka

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	420 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	360 – 420 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	500 Kč/m ²
○ provozní areály	300 – 320 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	400 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 Kč/m ²

4.3.3 Katastrální území Kostelec u Zlína

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	840 – 1200 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	600 – 720 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	1000 – 1200 Kč/m ²
○ provozní areály	560 – 1080 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	660 – 960 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	240 – 500 Kč/m ²

4.3.4 Katastrální území Kudlov

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	840 – 1080 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	320 – 600 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	800 – 1120 Kč/m ²
○ provozní areály	500 – 720 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 – 240 Kč/m ²

4.3.5 Katastrální území Lhotka u Zlína

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	420 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	420 – 480 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	500 Kč/m ²
○ provozní areály	320 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	420 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách rekreace	320 Kč/m ²

4.3.6 Katastrální území Louky nad Dřevnicí

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	900 – 1680 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	1080 – 1200 Kč/m ²
○ provozní areály	700 – 2000 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	960 – 1960 Kč/m ²
○ stavební pozemky v plochách rekreace	420 Kč/m ²

4.3.7 Katastrální území Lužkovice

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	720 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	320 – 500 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	900 – 960 Kč/m ²
○ provozní areály	420 – 900 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1000 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 – 420 Kč/m ²

4.3.8 Katastrální území Malenovice u Zlína

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města	1800 – 2200 Kč/m ²
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	700 – 1440 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	460 – 600 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	1200 – 1600 Kč/m ²
○ provozní areály	720 – 2000 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	500 – 1800 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 Kč/m ²

4.3.9 Katastrální území Mladcová

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	840 – 1080 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	320 – 420 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	600 – 1200 Kč/m ²
○ provozní areály	660 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 – 240 Kč/m ²

4.3.10 Katastrální území Prštné

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	720 – 3000 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	320 – 660 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	1080–1560 Kč/m ²
○ provozní areály	720 – 2000 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	960 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	240 Kč/m ²

4.3.11 Katastrální území Přiluky u Zlína

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	720 – 1400 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	320 – 600 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	960 – 2000 Kč/m ²
○ provozní areály	480 – 1600 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1000 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 – 280 Kč/m ²

4.3.12 Katastrální území Salaš u Zlína

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	360 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	460 Kč/m ²
○ provozní areály	320 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	220 Kč/m ²

4.3.13 Katastrální území Štípa

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	600 – 1200 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	500 – 720 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	1000 – 1200 Kč/m ²
○ provozní areály	400 – 640 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	700 Kč/m ²

4.3.14 Katastrální území Veliková

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	600 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	420 – 500 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	660 – 900 Kč/m ²
○ provozní areály	500 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	600 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	320 – 420 Kč/m ²

4.3.15 Katastrální území Zlín

○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v centru města	2400 – 9000 Kč/m ²
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	600 – 2400 Kč/m ²
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	420 – 960 Kč/m ²
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	960 – 1560 Kč/m ²
○ provozní areály	600 – 4800 Kč/m ²
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	180 – 320 Kč/m ²

5 Skupiny parcel obdobných stavebních pozemků

Při zpracování cenové mapy bylo vymezeno celkem 818 skupin parcel obdobných stavebních pozemků, z nichž bylo 78 skupin neocenoeno, tj. 9,54 % 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	64	7,82
Klečůvka	18	2,20
Kostelec u Zlína	30	3,67
Kudlov	104	12,71
Lhotka u Zlína	20	2,44
Louky nad Dřevnicí	42	5,13
Lužkovice	20	2,44
Malenovice u Zlína	70	8,56
Mladcová	55	6,72
Prštné	60	7,33
Přiluky u Zlína	51	6,23
Salaš u Zlína	9	1,10
Štípa	28	3,42
Velíková	19	2,32
Zlín	228	27,84

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	6,36
objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	212	25,92
objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	172	21,03
stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	95	11,61
provozní areály	88	10,76
stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	22	2,69
zahrádkářské osady, rekreační chaty	99	12,10
neocenoené skupiny parcel	78	9,54
Celkem	818	100,0

5.1.1 Katastrální území Jaroslavice u Zlína

- | | |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| ○ Celkem | 64 skupin |
| ○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě | 3 skupiny |
| ○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu | 41 skupin |
| ○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení | 4 skupiny |
| ○ provozní areály | 3 skupiny |
| ○ zahrádkářské osady, rekreační chaty | 11 skupin |
| ○ neocenoené skupiny parcel | 2 skupiny |

5.1.2 Katastrální území Klečůvka

○ Celkem	18 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	2 skupiny
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	5 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	4 skupiny
○ provozní areály	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	2 skupiny
○ neoceněné skupiny parcel	1 skupina

5.1.3 Katastrální území Kostelec u Zlína

○ Celkem	30 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	2 skupiny
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	2 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	7 skupin
○ provozní areály	6 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	2 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	2 skupiny
○ neoceněné skupiny parcel	9 skupin

5.1.4 Katastrální území Kudlov

○ Celkem	104 skupiny
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	10 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	64 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	10 skupin
○ provozní areály	4 skupiny
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	12 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	4 skupiny

5.1.5 Katastrální území Lhotka u Zlína

○ Celkem	20 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	8 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

5.1.6 Katastrální území Louky nad Dřevnicí

○ Celkem	42 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	13 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	6 skupin
○ provozní areály	13 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	6 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	5 skupin

5.1.7 Katastrální území Lužkovice

○ Celkem	20 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	1 skupina
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	4 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	3 skupiny
○ provozní areály	4 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	5 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	2 skupiny

5.1.8 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	14 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	9 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

5.1.9 Katastrální území Mladcová

○ Celkem	55 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	13 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	13 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	6 skupin
○ provozní areály	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	16 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	6 skupin

5.1.10 Katastrální území Prštné

○ Celkem	60 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	19 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	13 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	4 skupiny
○ provozní areály	11 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	10 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	2 skupiny

5.1.11 Katastrální území Přiluky u Zlína

○ Celkem	51 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	14 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	9 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	4 skupiny
○ provozní areály	6 skupin
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	14 skupin
○ neoceněné skupiny parcel	3 skupiny

5.1.12 Katastrální území Salaš u Zlína

○ Celkem	9 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	1 skupina
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	2 skupiny
○ provozní areály	1 skupina
○ zahrádkářské osady, rekreační chaty	1 skupina
○ neoceněné skupiny parcel	4 skupiny

5.1.13 Katastrální území Štípa

○ Celkem	28 skupin
○ objekty bydlení a občanské vybavenosti v souvislé zástavbě	7 skupin
○ objekty bydlení, příp. rekreace mimo souvislou zástavbu	2 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách bydlení	10 skupin
○ provozní areály	3 skupiny
○ stavební pozemky v návrhových plochách provozních areálů	1 skupina
○ neoceněné skupiny parcel	5 skupin

5.1.14 Katastrální území Velíková

○ Celkem	19 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	8 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

5.1.15 Katastrální území Zlín

○ Celkem	228 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	23 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 v průběhu roku 2019. Podle platné legislativy se očekává, že po roční účinnosti Cenové mapy bude doplněna o nové ceny stavebních pozemků.