

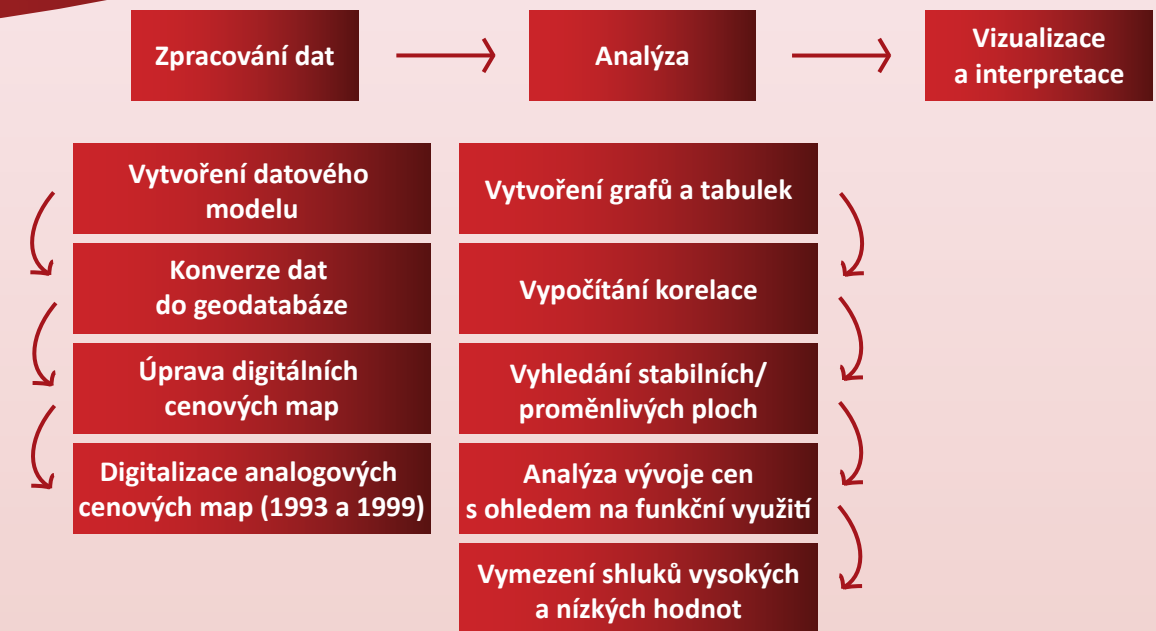
ČASOPROSTOROVÁ ANALÝZA CENOVÉ MAPY OLOMOUCE 1993–2017

Bakalářská práce

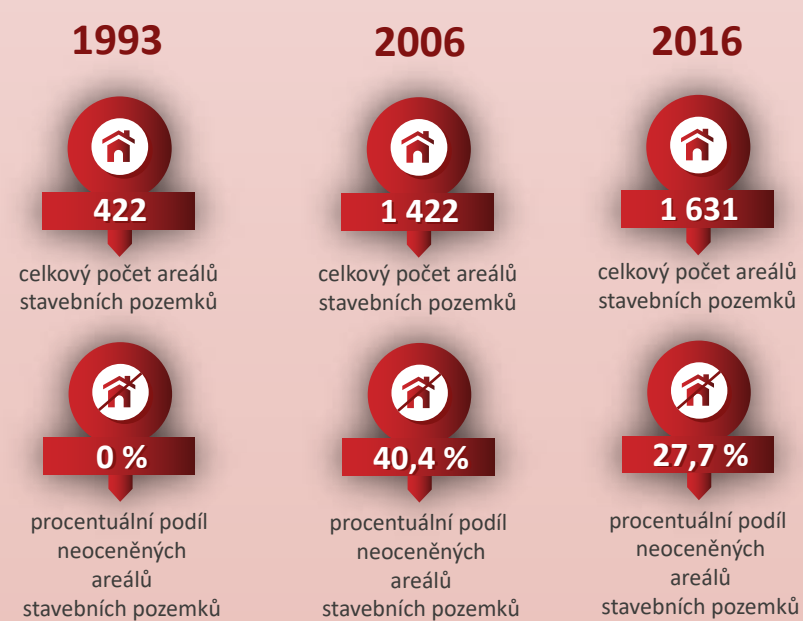
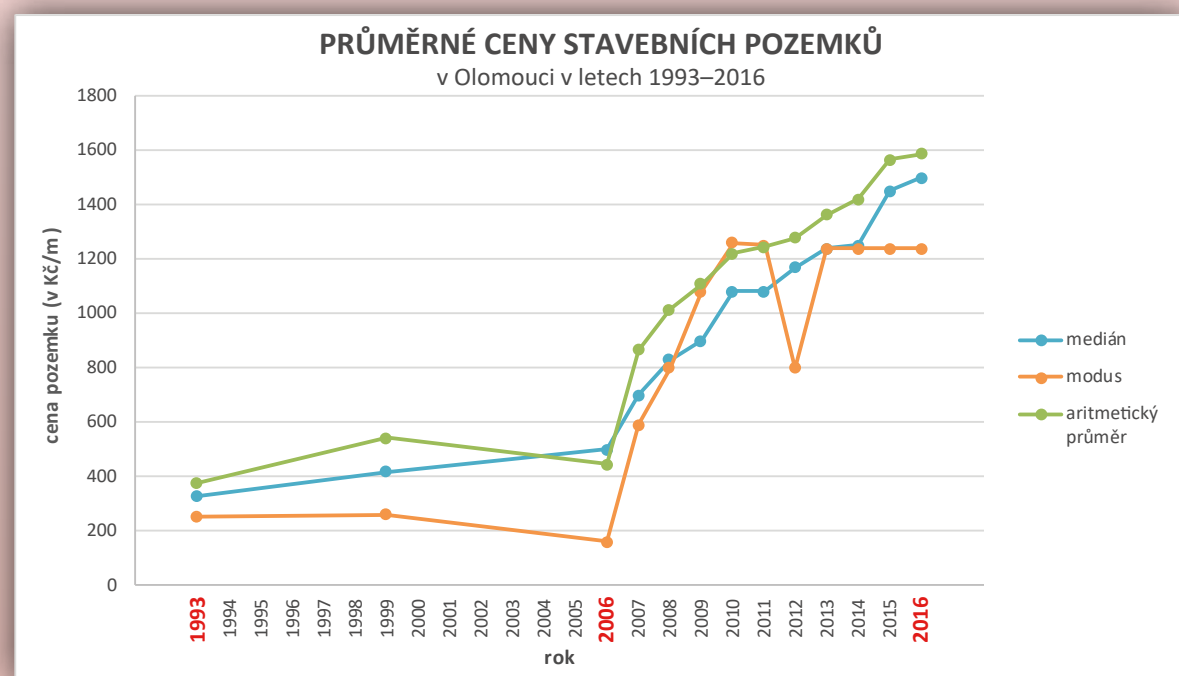
CÍLE PRÁCE

Vytvoření jednotné geodatabáze pro cenové mapy města Olomouce
Vyhledání areálů stavebních pozemků se stabilními a proměnlivými cenami
Analýza změn cen stavebních pozemků v závislosti na jejich funkčním využití
Vyhledání oblastí s největšími zmenami cen stavebních pozemků
Vizualizace
Interpretace

POSTUP PRÁCE

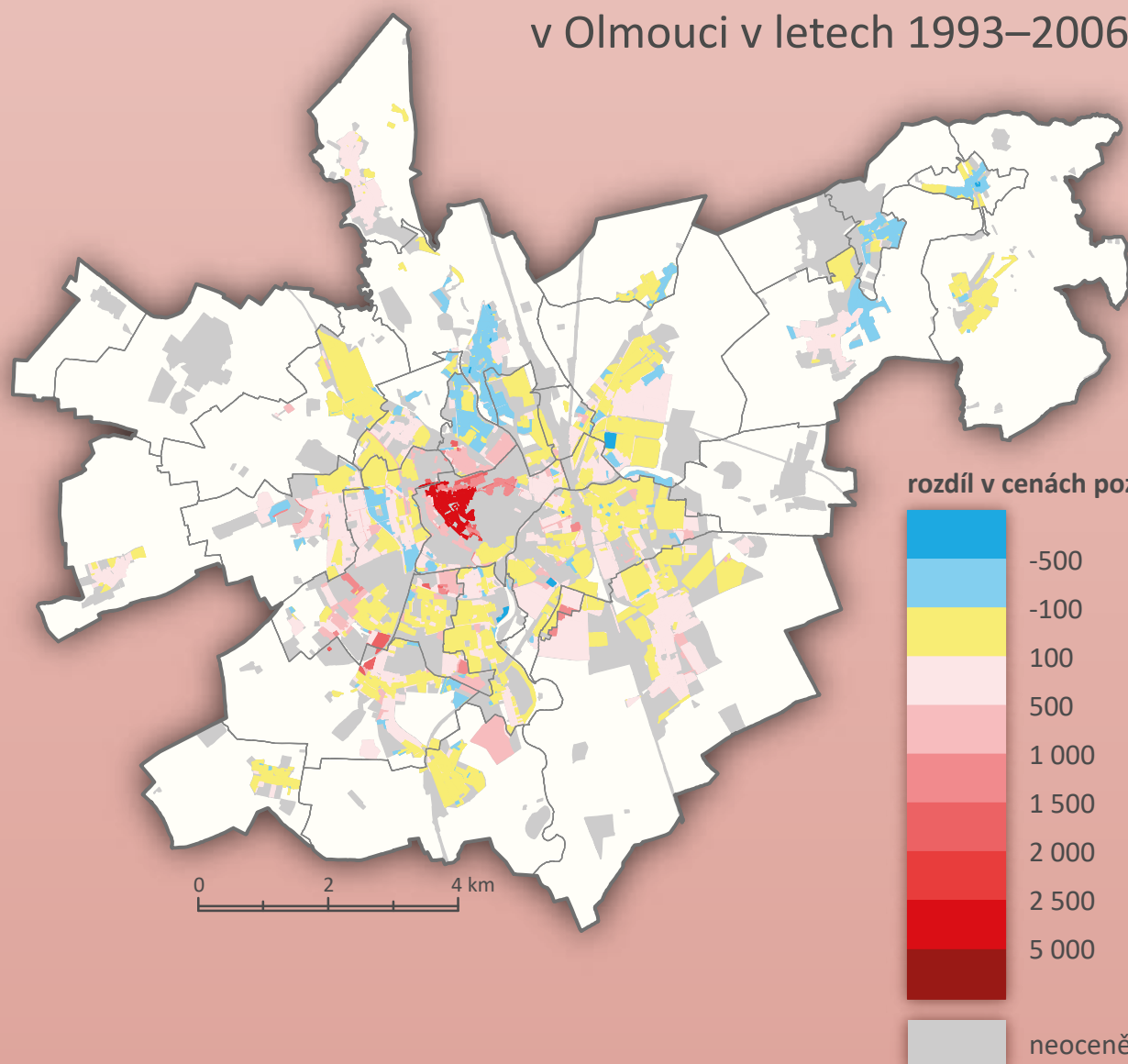


Cenová mapa stavebních pozemků je mapa, ve které je možné vyhledat ceny různých pozemků za určité období. Oficiální cenová mapa je definovaná zákonem a o její tvorbu se stará obec, která cenovou mapu poskytuje. Používá se v situacích, kdy je potřebné ocenění podle zvláštního předpisu. Podle zákona č. 151/1997 b., jsou ceny stavebních pozemků určeny podle skutečně sjednaných cen obsažených v kupních smlouvách. Ne vždy je ovšem ocenění touto cestou možné. Pokud není možné zjistit skutečně sjednanou cenu, nebo je-li údaj o ceně zastaralý, potom jsou ceny určeny na základě cen srovnatelných pozemků [1]. V případě, že není možné zjistit cenu ani takovým způsobem, potom je pozemek zařazen do skupiny neoceněných. Takové pozemky nejčastěji patří veřejné správě, školství, kultuře, zdravotnictví, bezpečnosti, obraně, komunikacím a dalšímu technickému vybavení [2]. Před rokem 1994 bylo oceňování zcela odlišné. Probíhalo zónování města a výsledná cena pozemku se vypočítala pomocí koeficientu.

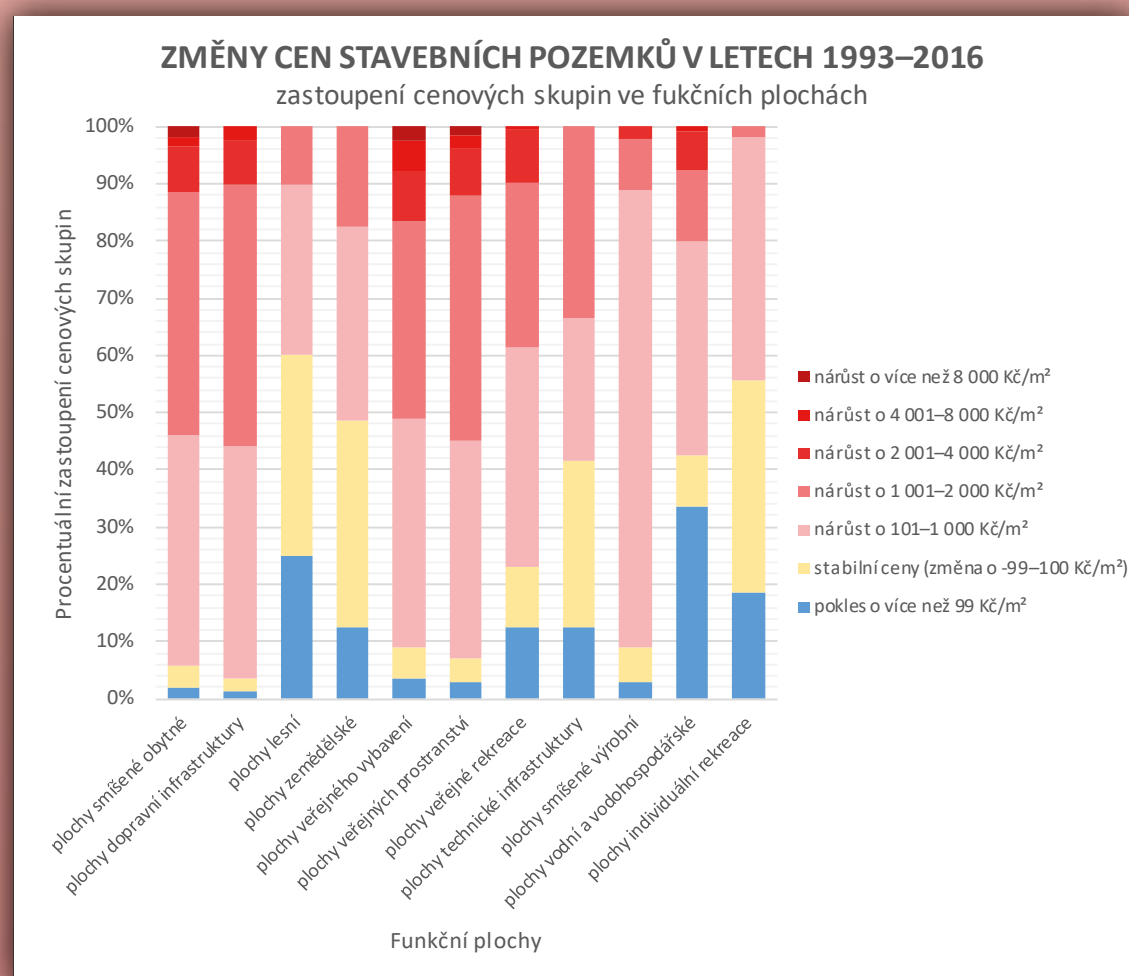
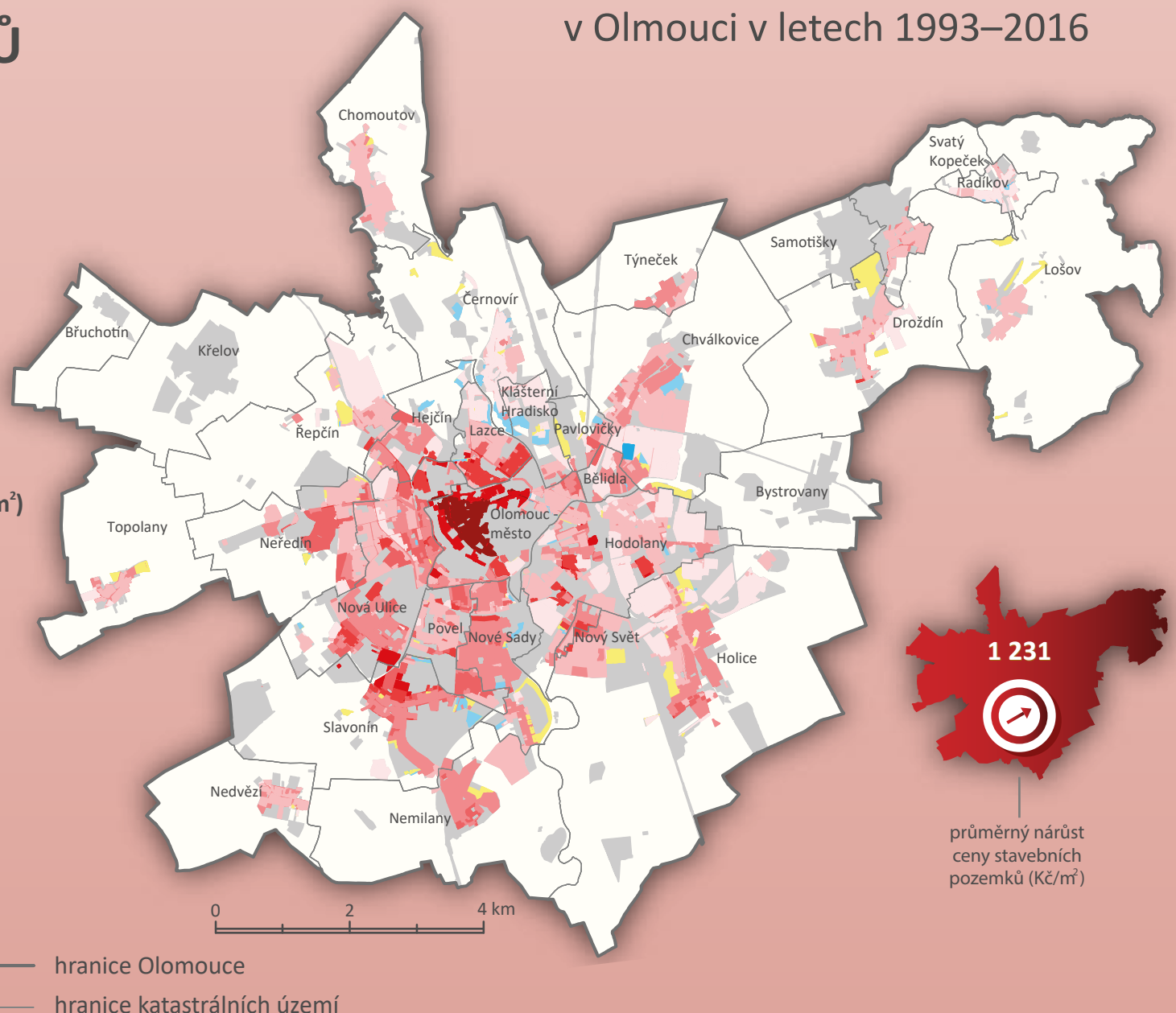


V Olomouci byla první cenová mapa vydána roku 1993. Při její tvorbě byly ještě součástí Olomouce obce Samotíšky, Bystrovany a Křelov-Břuchotín. Proto jsou tyto obce součástí analýzy, do kterých vstupují data za rok 1993. Město Olomouc vydalo do roku 2018 dohromady 21 cenových map stavebních pozemků. Jak lze vyčíst z grafu Průměrné ceny stavebních pozemků v Olomouci v letech 1993–2016, do roku 2006 průměrné ceny pozemků podle mediánu stouply velice mírně, podle aritmetického průměru a modusu hodnoty dokonce klesají. Od roku 2007 začaly průměrné ceny výrazně stoupat. Proto byla data za rok 2006 zahrnuta do vyhodnocení stabilních a nestabilních ploch. Jako pozemky s stabilními cenami byly určeny ty pozemky, u kterých se cena mezi roky změnila pouze v rozmezí -99 až 100 Kč/m² (v mapách s rozdíly cen znázorněny žlutou barvou).

ZMĚNY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ v Olmouci v letech 1993–2006



ZMĚNY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ v Olmouci v letech 1993–2016

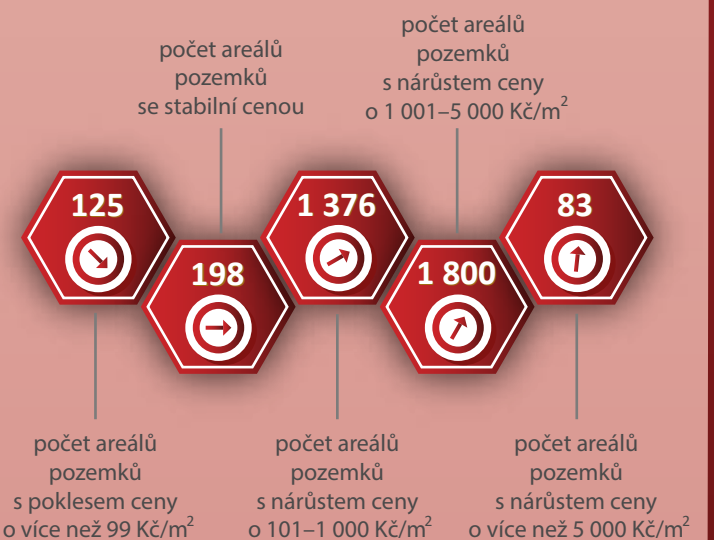


V letech 1993 až 2006 nedošlo k příliš výrazným změnám cen stavebních pozemků. Největší nárůst byl zjištěn v historickém centru města a to až o 4 030 Kč/m². Nejvíce ceny poklesly o 1 265 Kč/m². V těchto letech bylo velké množství areálů stavebních pozemků se stabilními cenami a to konkrétně 862.

Mezi lety 2006 a 2016 docházelo k velkému nárůstu a minimálnímu poklesu cen stavebních pozemků. Největší nárůst byl v oblasti historického centra a jeho blízkosti. U některých pozemků cena narostla až o 10 620 Kč/m². Pokles cen o více než 99 Kč/m² byl zaznamenán pouze u 56 areálů stavebních pozemků.

Díky ne moc výrazným změnám do roku 2006 byly změny za celé sledované časové období velice podobné těm za poslední desetiletí. U většiny stavebních pozemků docházelo k poměrně velkému nárůstu cen. Nárůst až o 12 270 Kč/m² měly některé pozemky v historickém centru, ovšem pozemky s narůstající cenou jsou rovnoměrně rozprostřeny po celém městě. K poklesu cen o více než 99 Kč/m² došlo u 125 areálů stavebních pozemků. Stabilní ceny byly zjištěny u 198 areálů stavebních pozemků.

Nejvýraznějším nárůstem si prošly plochy obytné a veřejné, které měly zároveň nejmenší podíl pozemků s poklesem ceny nebo se stabilní cenou. Stabilních cen nejvíce dosahovaly plochy lesní, zemědělské, plochy technické infrastruktury a individuální rekreace. Největší podíl stavebních pozemků s poklesem ceny mají plochy vodí a vodo hospodářské.



ČASOPROSTOROVÁ ANALÝZA CENOVÉ MAPY OLOMOUC 1993–2017



Přírodovědecká fakulta
Univerzita Palackého v Olomouci

Autorka práce: Barbora KOČVAROVÁ
Vedoucí práce: RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.
Příloha 31
Katedra geoinformatiky, Přírodovědecká fakulta
Univerzita Palackého v Olomouci, 2018

Podkladová data: Cenové mapy Olomouce 1993–2016,
© ArcR, ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ, 2016

Zdroje: www.freepik.com

[1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.
[2] KUBÍČEK, Josef. Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě. Brno, 2013. Disertační práce. VUT Brno.