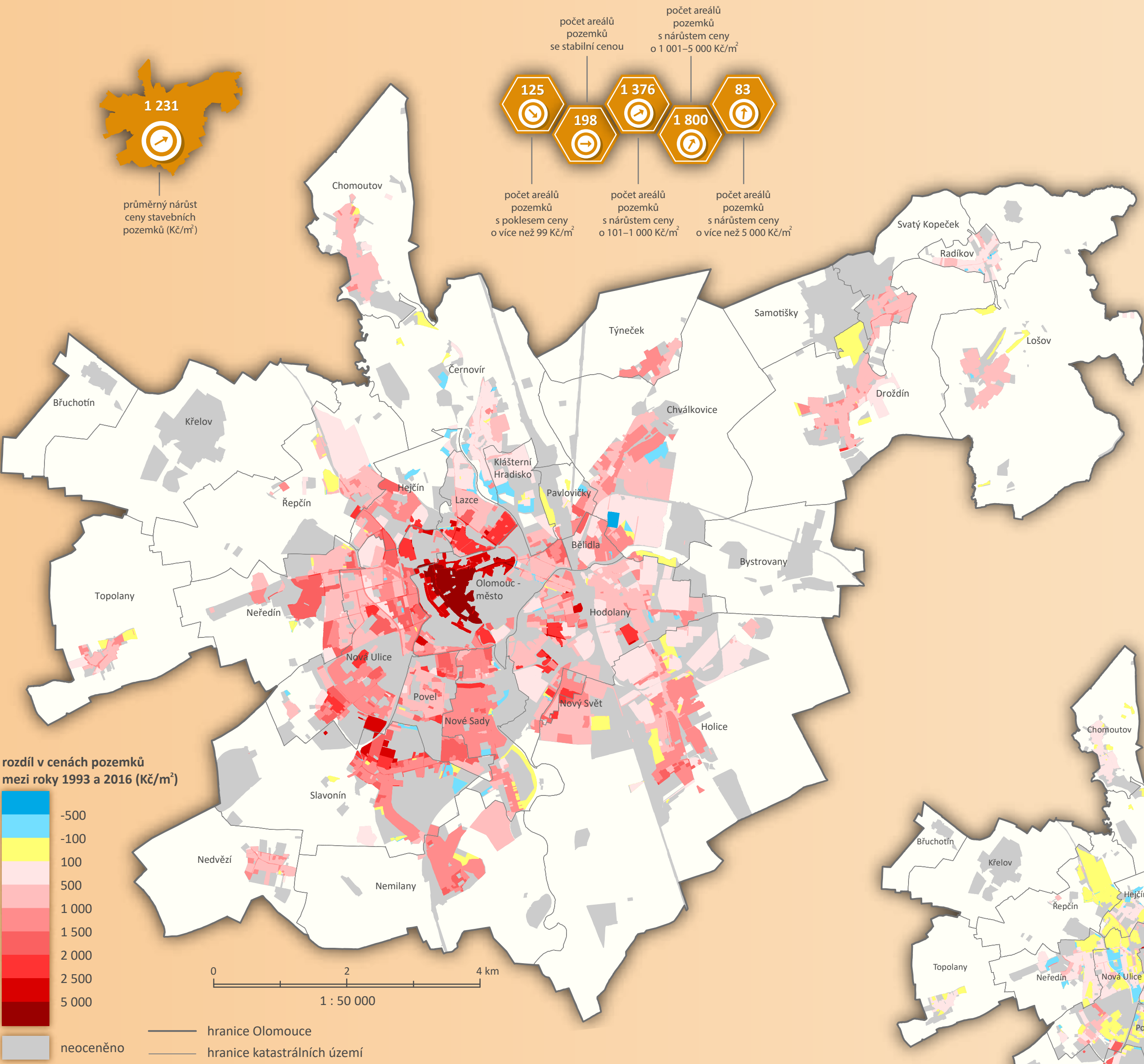


ZMĚNY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ

v Olomouci v letech 1993–2016



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 skutečné sjednaných cen obsažených v kupních smlouvách. Ne vždy je ovšem ocenění touto cestou možné. Pokud není možné zjistit skutečnou 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 neoceňovaných. 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 Samotšský, Bystrovany a Křelov-Břuchotín. Proto jsou tyto obce součástí analýz, 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 stoupaly velice mírně, podle aritmetického průměru a modusu hodnoty dokonce klesaly. 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).

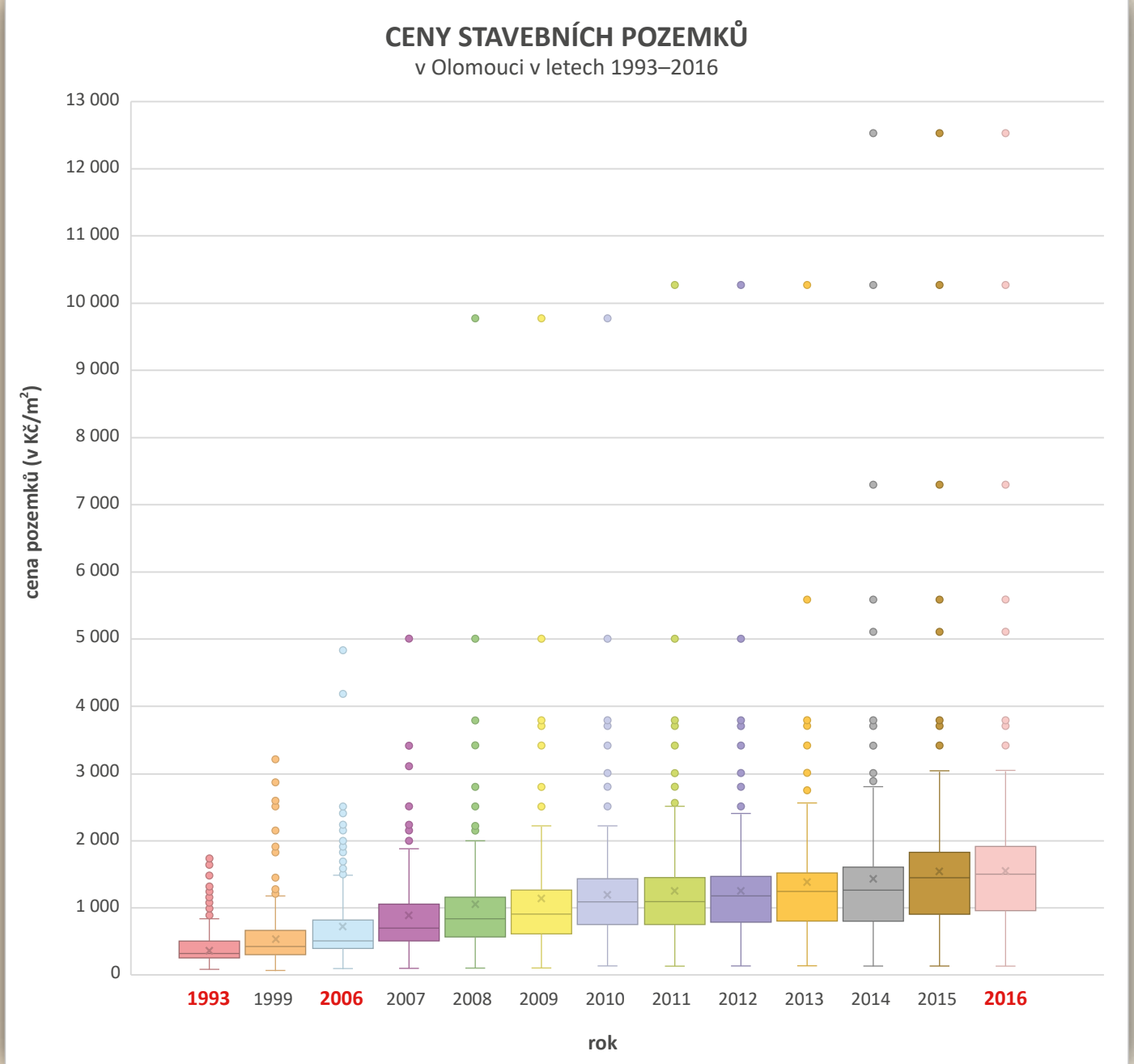
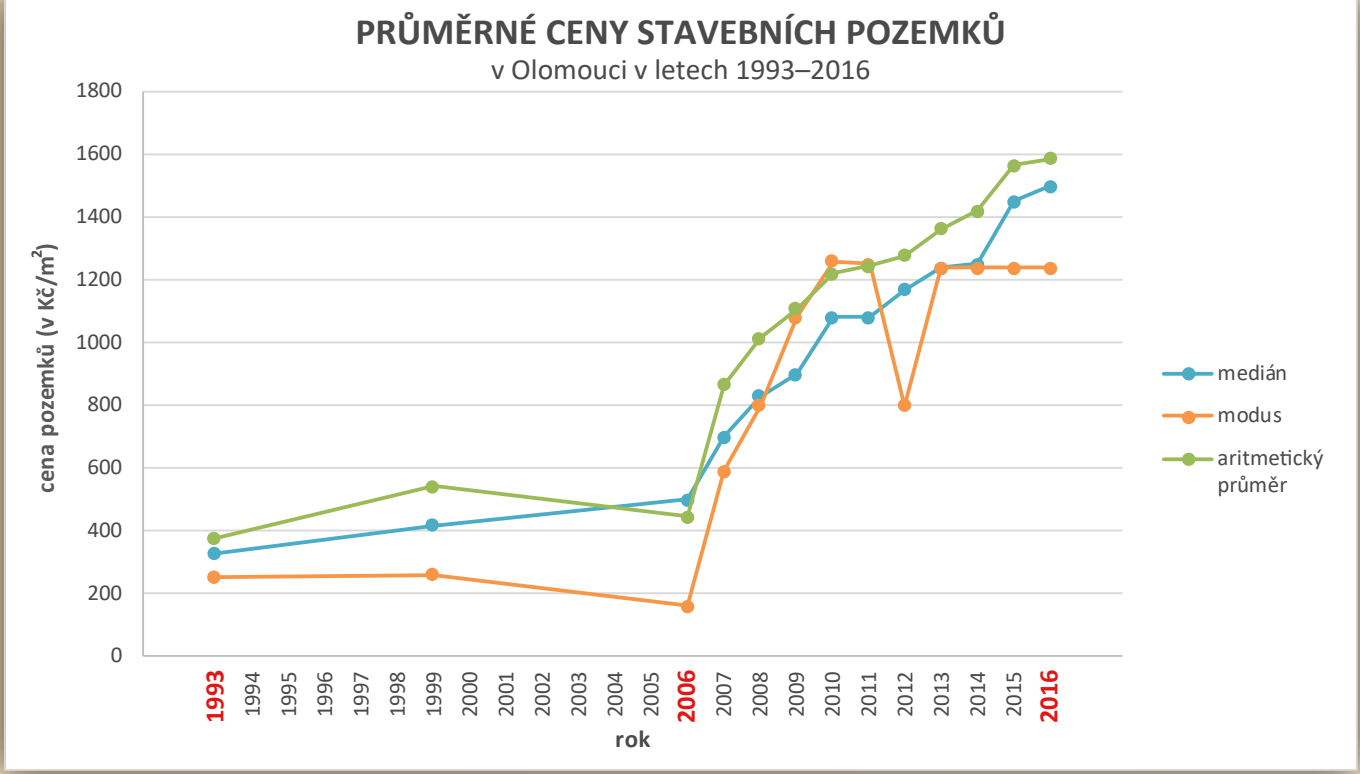
V letech 1993 až 2006 nedošlo k příliš výrazným změnám cen stavebních pozemků. Největší nárůst byl zjištěn v historickém centru města a to až o 4 030 Kč/m². Nejvíce ceny poklesly o 1 265 Kč/m². V těchto letech bylo velké množství areálů stavebních pozemků se stabilními cenami a to konkrétně 862.

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.

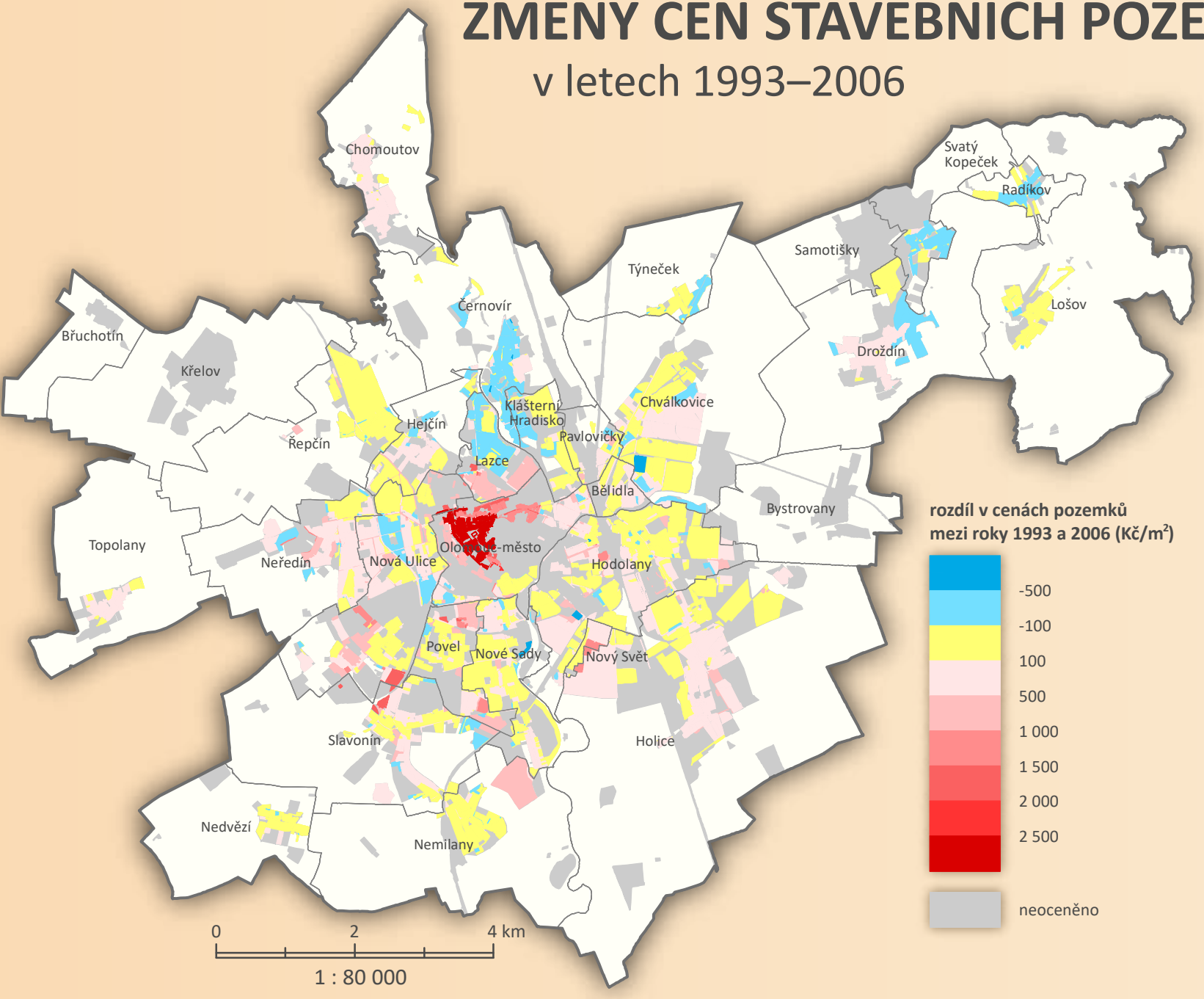
Díky ne moc výrazným změnám do roku 2006 byly změny za celé sledované časové období velice podobné těm za poslední desetiletí. U většiny stavebních pozemků docházelo k poměrně velkému nárůstu cen. Nárůst až o 12 270 Kč/m² měly některé pozemky v historickém centru, ovšem pozemky s narůstající cenou jsou rovnoměrně rozptýleny 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. Nejčastěji se jedná o obytné plochy, které zabírají 33 % areálů se stabilními cenami a o plochy veřejných prostranství s 21 %.

ZMĚNY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ
v Olomouci v letech 1993–2016
Příloha 28

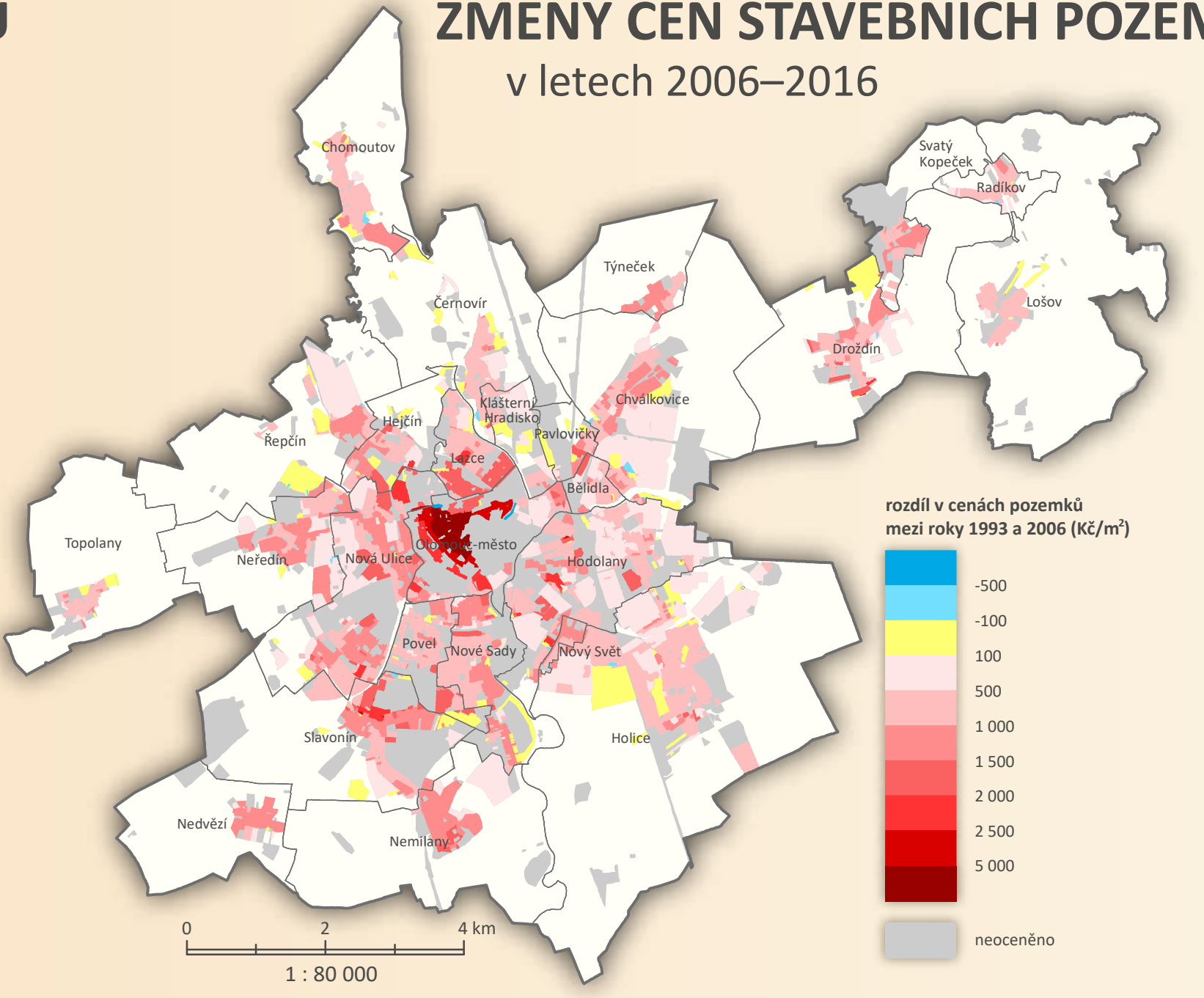
Barbora KOČVAROVÁ
Součástí bakalářské práce Časoprostorová analýza cenové mapy Olomouce 1993–2017
© Univerzita Palackého v Olomouci, 2018
© Barbora Kočvarová
Podkladová data: Cenové mapy Olomouce 1993–2016, © ArcCR, ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ, 2016
Zdroje: www.freespik.com
[1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.
[2] KUBIČEK, Josef. Vztah mezi nájemným a cenou pozemku v cenové mapě. Brno, 2013. Diplomová práce. VUT Brno.



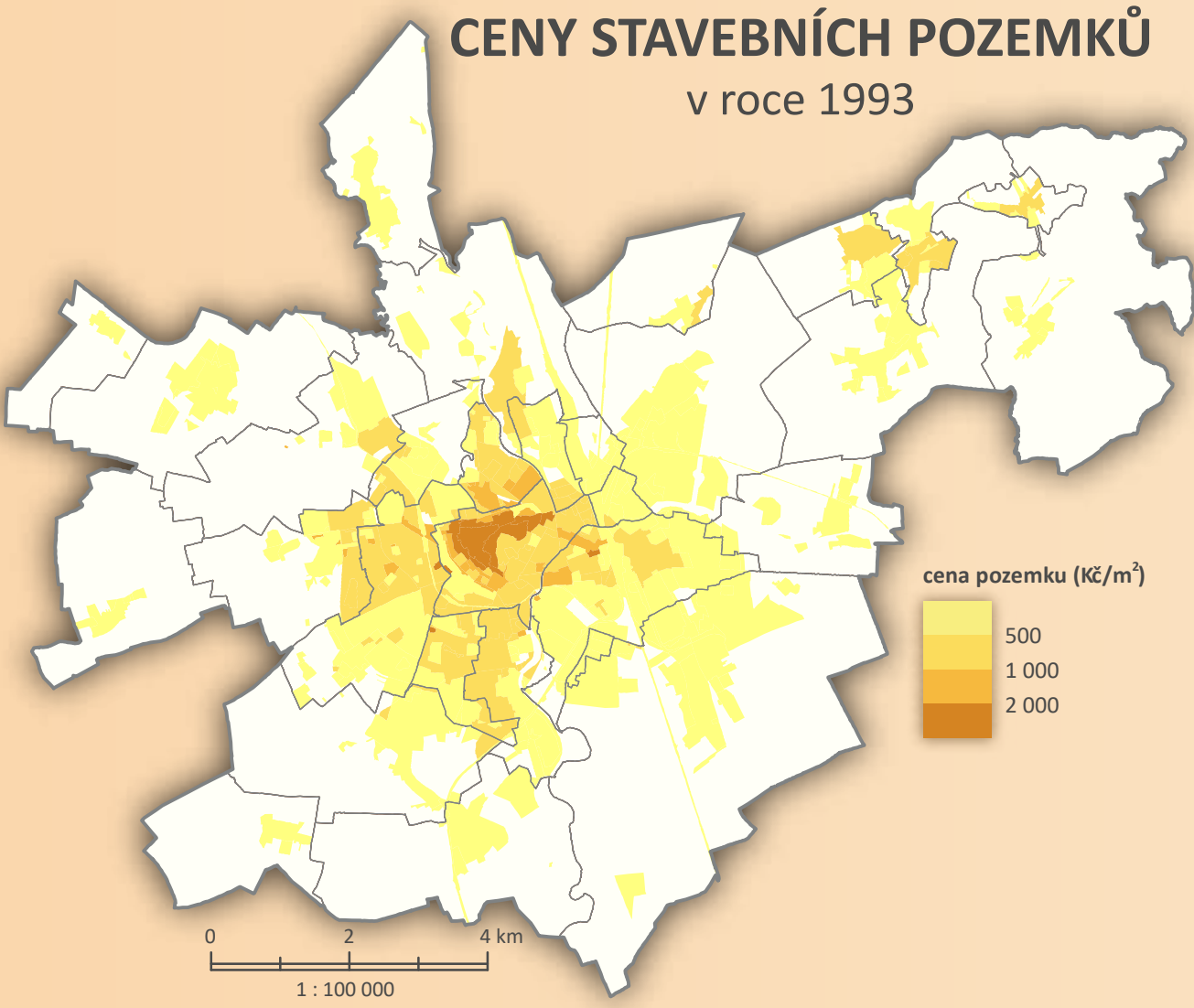
ZMĚNY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ v letech 1993–2006



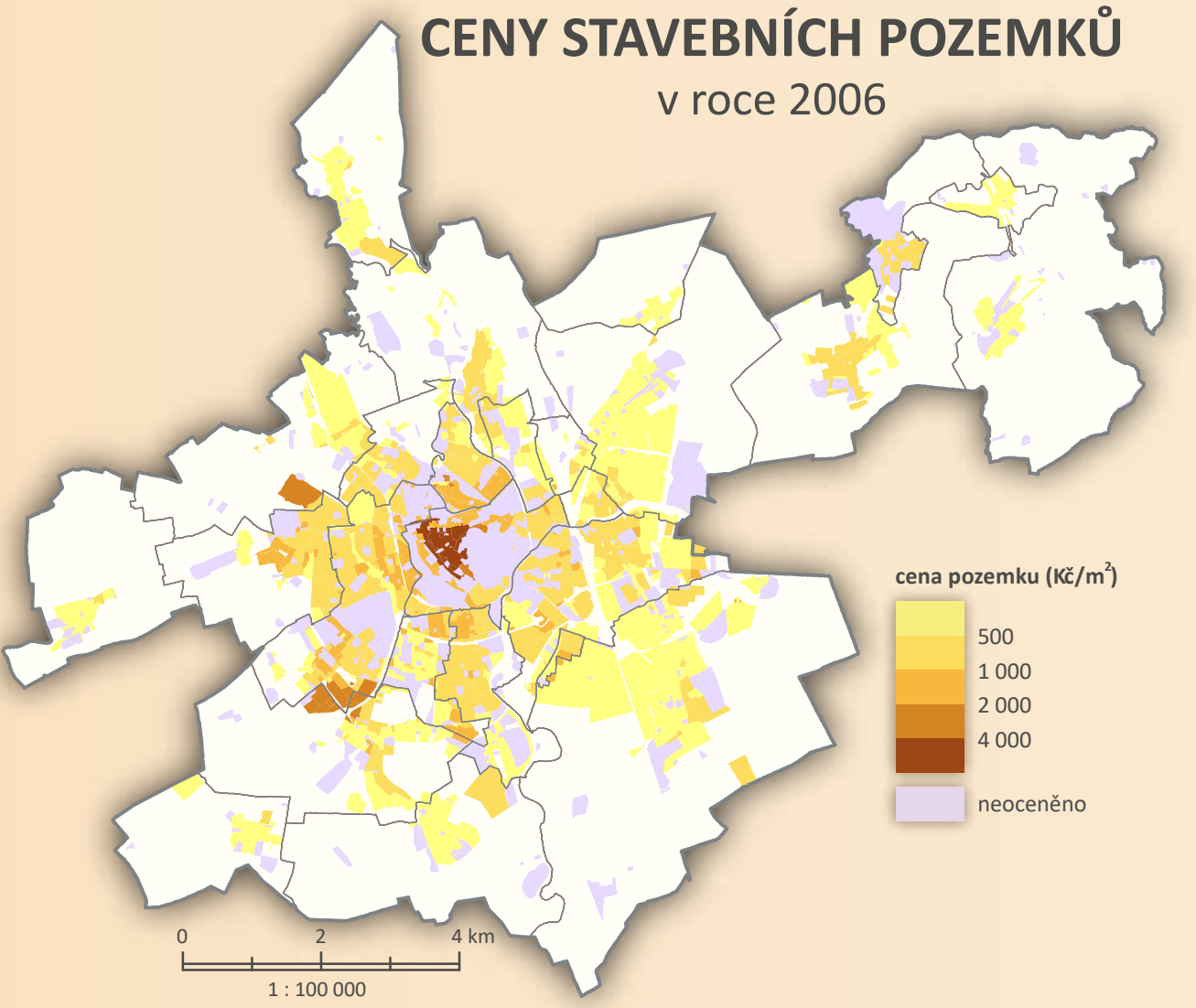
ZMĚNY CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ v letech 2006–2016



CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ v roce 1993



CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ v roce 2006



CENY STAVEBNÍCH POZEMKŮ v roce 2016

