HODNOTOVÁ MAPA POZEMKŮ NA PŘÍKLADU MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Milada Kadlecová, Milan Polednik

INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ (IRI)

VÝZKUM TRHU S POZEMKY V ČR

- 1990 – 1994 (cenové mapy měst Šumperk a Uherské Hradiště)
- 1994 (vydání publikace Cenová mapa)
- 1995 – 1998 (výzkum hodnotových vztahů z hlediska mezisídelní diferenciace trhu s pozemky)
- 1997 (výzkum vlivu územně plánovací činnosti na vývoj cen pozemků a problematiky
- oceňování nemovitostí ČR)
- 1998 – 2000 (Hodnotová mapa ČR – průměrné ceny pozemků pro výstavbu v jednotlivých
  - katastrálních územích ČR)
- 2000 – 2009 (monitoring vývoje cen bytů a tržního nájemného)
- 2000 – 2004 (cenové mapy měst Přerov, Příbram a Opava, Brno-Židenice)
- 2005 (hodnotová mapa města Uherské Hradiště – dokument nového typu)
- 2007 - 2009 Spoluřešitel projektu **„Regionální disparity v dostupnosti bydlení jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit "**

METODOLOGIE APLIKOVANÁ PŘI ZPRACOVÁNÍ HODNOTOVÝCH MAP

1. **Soustavné využití inzertních dat pro odvozování cen a nájmů (od roku 2000 doposud).**

2. **Využití metody třídy polohy „Naegeliho“** - pro oceňování pozemků i ostatní nemovitostí; včetně konstrukce geografických modelů umožňující srovnatelné ocenění nemovitostí i v sídlech s malým a nerozvinutým trhem.

3. **Využití indexové metody a doplňkový oceňovací postup**

   - systém srážek a přirážek při hodnocení podmínek konkrétního stavebního pozemku,
   - doplňkový oceňovací postup při stanovení cen pozemků ležících na hranicích cenových lokalit eliminujících skokové změny úrovně cen na hranicích hodnotových pásem.

4. **Chápání trhu nemovitostí a zejména trhu bydlení jako propojeného trhu,** vykazující podobnou úroveň prodejnosti nemovitosti (v rozporu s vyhláškami pro oceňování nemovitostí).

5. **Hodnocení vývoje v oblasti bydlení ze širších hledisek** - v územním detailu zejména územně plánovacích, v regionálním včetně neevidovaných změn v systému bydlení, důsledků privatizace, deregulace nájemného.

5. **Celoplošné pokrytí území určeného územním plánem ke stavebním účelům.**

VYUŽITÍ MONITORINGU NABÍDKOVÝCH CEN PRO ODVOZOVÁNÍ CEN A NÁJEMNÉHO

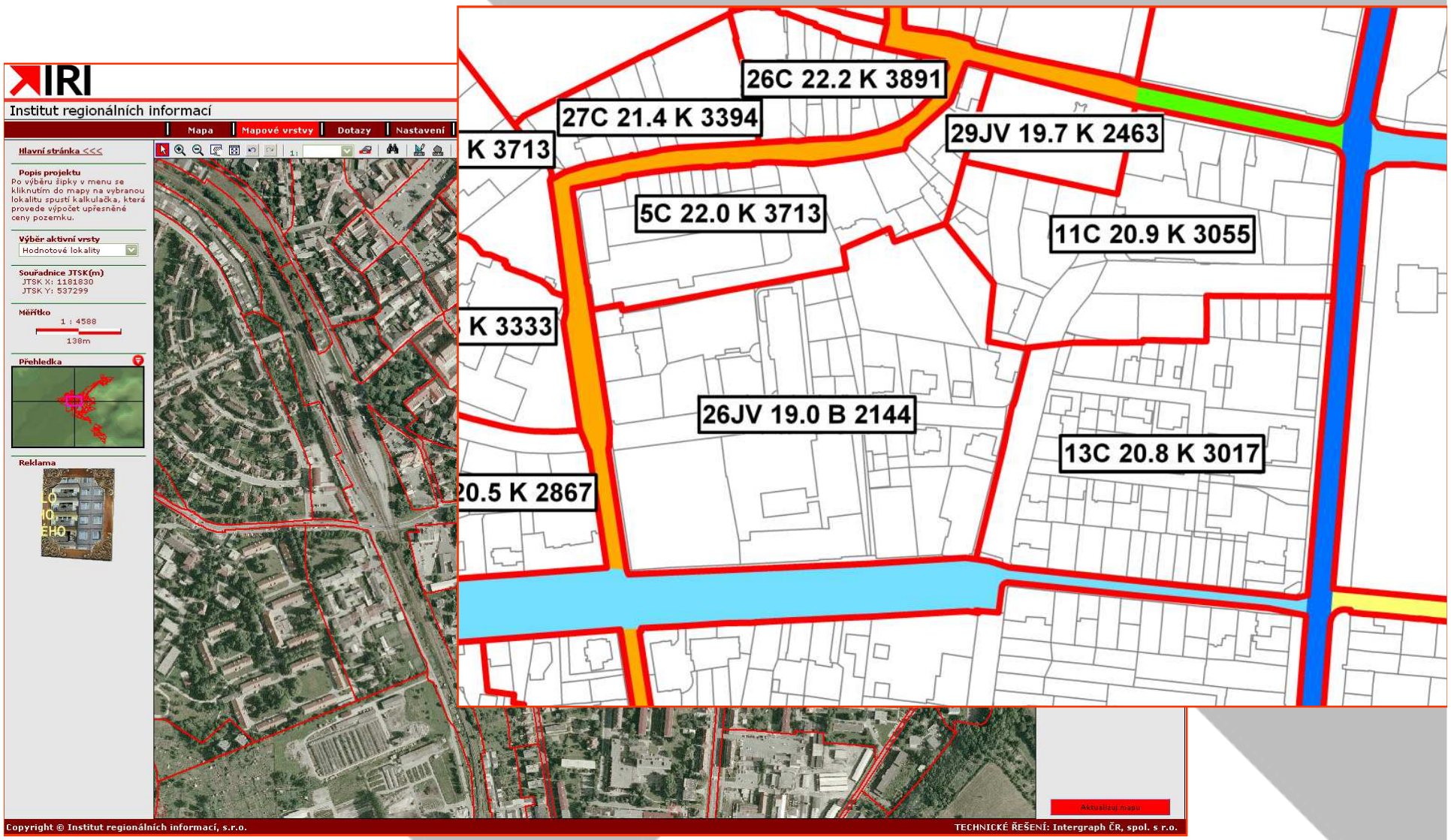
- V současnosti jsou běžně k dispozici údaje publikované ČSÚ o cenách pozemků.
  - **nevýhoda**: uváděny za okresy nebo velikostní skupiny obcí (v případě Uherského Hradiště se jedná o celkové průměrné údaje za dvě města: Uherské Hradiště a Uherský Brod)
- Pro hodnotovou mapu Uherského Hradiště byly zjišťovány ceny pozemků dostupné ze sbírky listin katastru nemovitostí za roky 2003, 2004 a začátek roku 2005.
  - údaje o realizovaných cenách pokrývají zejména okrajová území navazující na zástavbu. Podobně jako u jiných měst je při tvorbě hodnotové mapy problémem především získání údajů o cenách pozemků v centrálních polohách a v zastavěných územích.

Z důvodů nedostatku údajů o cenách stavebních pozemků byla pro stanovení obvyklé ceny pozemku využita též **analýza cen nemovitostí**, zejména **cen bytů**, získávaných **monitoringem cen bytů a nájemného** prováděným **IRI, s.r.o**

- informace pro **335 vybraných měst ČR, katastry Prahy, Brna a Ostravy**
- zdroje informací: Internet, realitní časopisy
- prezentace výsledků: **http://cenybytu.idnes.cz**

www.kiseb.cz/zrcadlo

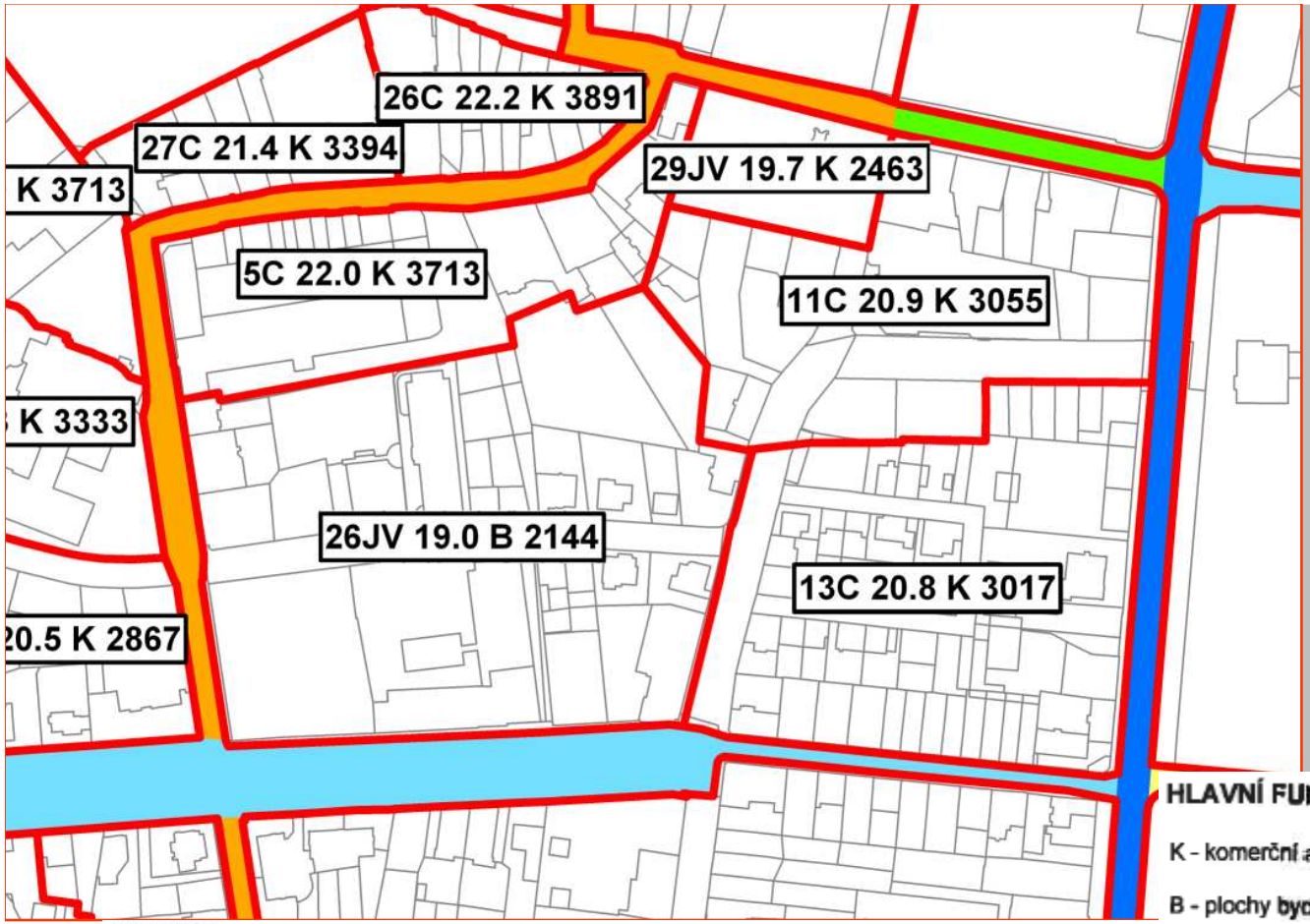
HODNOTOVÁ MAPA MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ



IRI

INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ

HODNOTOVÁ MAPA MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ



HLAVNÍ FUNKCE HODNOTOVÉ LOKALITY

K - komerční a centrální plochy (s malými omezujícími vlivy na bydlení)

B - plochy bydlení a jiné plochy bez negativních vlivů na bydlení

P - plochy výroby a jiné plochy s negativními vlivy na bydlení

LEGENDA:

HRANICE SKUPIN STAVEBNÍCH POZEMKŮ (HODNOTOVÝCH LOKALIT)

VYBRANÉ KOMUNIKACE - NEGATIVNÍ VLIV NA OKOLÍ

- 1 - malý
- 2 - podprůměrný
- 3 - průměrný
- 4 - nadprůměrný
- 5 - velký

12SA 13.3 B 680

- místně obvyklá cena v Kč/m2 pozemku v hodnotové lokalitě
- hlavní funkce hodnotové lokality
- polohové procento (podíl ceny pozemku v % z tržní ceny stavby)
- identifikátor

Nedílnou součástí hodnotové mapy je textová část obsahující pokyny k použití této mapy (stanovení místně obvyklé ceny konkrétního pozemku).

IRI

INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ

INFORMACE O ÚROVNI MÍSTNĚ OBYVKLÉHO NÁJEMNÉHO PRO NEBYTOVÉ PROSTORY

- Doplnění hodnotové mapy stavebních pozemků města Uherské Hradiště informací o úrovni místně obvyklého nájemného pro nebytové prostory.

- V doplňku hodnotové mapy je obsažena nová informace o úrovni místně obvyklého nájemného nebytových prostor v Kč/m²/měsíc v základním typovém členění pro: kanceláře (včetně ordinací lékařů, prostor sociálních služeb apod.) a obchody.

- V mapě je ke každému vymezenému hodnotovému pásmu přímo přiřazena informace o průměrném čistém nájemném pro uvedený typ pronajímaných prostor v provedení např. **12JA – 105** (identifikátor hodnotového pásma (ID) - průměrné čisté nájemné pro standardní kvalitu pronajímaných prostor).

- Podle doplňku hodnotové mapy je umožněn další přepočet průměrného čistého nájemného podle:

  1. **velikosti** (malé prostory do 30 m², běžné 30-60 m², velké nad 60 m²)
  2. **kvality pronajímaných prostor** (podprůměrné, průměrné, luxusní)
  3. **místní dostupnosti (**pěší, dopravní).
  4. **přilehlosti k barevně vyznačeným významným veřejným prostorům**

DĚKUJI ZA POZORNOST

www.iri.cz

www.kiseb.cz/zrcadlo

http://cenybytu.idnes.cz