

HODNOCENÍ VLIVU ENVIRONMENTÁLNÍCH ASPEKTŮ NA CENU NEMOVITOSTI

Příspěvek doktorandské konference JUNIORSTAV na Fakultě stavební VUT v Brně dne 2. 2. 2005.

ABSTRAKT: Ein aus den Faktoren, die den Verkehrswert beeinflussen, ist auch die Umweltqualität. In den Immobilienpreis würden auch die Ressourcen in den Ausserwelt abstechen (wie z.b. grössen Verschmutzungsgrad, Wasserverschmutzung und erhöhte Lärmstärke). Andere Einflüsse, die den Immobilienpreis beeinflussen können, sind Bauelemente und Baustoffe.

KLÍČOVÁ SLOVA: Verkehrswert – obvyklá cena, Umweltqualität – kvalita životního prostředí, die Ressourcen in der Ausserwelt – zdroje ve vnějším okolí, die Ressourcen in den Bau – zdroje ve stavbě

1. ÚVOD

Na realizaci staveb se vynakládají značné finanční prostředky, spotřebuje se velké množství energií a materiálů, každá stavba představuje výrazný zásah do režimu povrchových a podpovrchových vod, přičemž je vodstvo často znehodnocované. Vzhledem k těmto atributům společnost a zadavatel stavby očekávají optimální kvalitu, životnost a bezpečnost pro uživatele a okolí. Kvalita a životnost jsou kategorie, které se navzájem ovlivňují a podmiňují. U budov s nižšími provozními náklady, vyšší kvalitou vnitřního prostředí lze předpokládat i vyšší tržní cenu.

2. PODMÍNKY PRO KVALITU A ŽIVOTNOST STAVBY

Podmínky pro kvalitu a životnost stavby je třeba vytvářet ve všech následných fázích: výběr vhodné lokality a zajištění územního rozhodnutí; vypracování projektové dokumentace, stavebního řízení a stavebního povolení; vlastní realizace stavebních prací a stavby; kolaudace stavby; užívání stavby. [3]

Výběr vhodné stavební lokality je důležitým faktorem nejen z hlediska budoucího užívání, ale i z hlediska realizace stavby. Při výběru staveniště je potřebné důkladně analyzovat všechny okolnosti a vlivy, které mohou negativně ovlivnit její životnost a kvalitu. Jedná se hlavně o posouzení prostředí z hlediska agresivity, zjištění hladiny podzemní vody, její případné kolísání, stupeň agresivity hladiny podzemní vody, složení a únosnost podzákladí, poddolovanost území, sesuv svahů, vybavení území technickou infrastrukturou, tj. možnost napojení stavby na inženýrské sítě, veřejné komunikace, orientace ke světovým stranám ekologické zátěže na pozemku z minulosti, ochranná pásma apod. Tyto vlivy se posuzují i při stanovení obvyklé ceny pozemku [3].

3. ENVIRONMENTÁLNÍ ASPEKTY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI

Jedním z faktorů, který ovlivňuje tržní cenu nemovitosti, je i kvalita životního prostředí. V ceně se odráží zejména zdroje ve vnějším okolí, tj. vysoký stupeň znečištění, eutrofizace vod, vysoká hladina hluku). Jsou-li ostatní podmínky identické, lze předpokládat, že tržní cena bude v lokalitách s vyšší kvalitou životního prostředí vyšší [2].

Při oceňování staveb nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem podle vyhlášky Ministerstva Financí č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a při stanovení obvyklé ceny nemovitosti, nebo při oceňování nemovitosti obecnou cenou podle metodiky České spořitelny, se environmentální aspekty zohledňují [1], [4].

3.1 Zohlednění při oceňování staveb

- Nepříznivý vliv materiálů a použitých stavebních prvků lze promítnout do koeficientu vybavení stavby K_4 , ve kterém se tyto materiály ohodnotí jako konstrukce s podstandardním vybavením. Výše koeficientu je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, a lze je překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.
- Cena stavby určené k odstranění se zjistí podle § 15 vyhlášky a to jako cena použitého materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu, popřípadě o náklady na úpravu terénu. Obsahuje-li stavba nebezpečný materiál (např. azbestové tvarovky), je třeba tyto environmentálně zajistit na specializovaných skládkách. Poplatek za skládku by se měl odečíst z ceny. V § 15 čl (3) se dále praví: Převyšší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu, popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

- Nepříznivý vliv vnějšího prostředí na stavbu se při oceňování staveb je zmíněn § 20 vyhl. zohledňuje výskyt radonu tak, že ve stavbě se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 se cena stavby snižuje po odpočtu opotřebení o 7 %. Výskyt radonu je nezbytné doložit.
- U oceňování garáží (§ 25) a bytů ve vícebytovém domě (§ 26) dle vyhlášky se v porovnávací metodě hodnotí mimo jiné znaky „převládající zástavby v obci“ – kritéria znaku těžká výroba s negativními vlivy okolí, sousedství dálnic x, železnic, letiště, skládky odpadů, lomu, zem. Výroby apod. a znak „životní prostředí, – vysoká hluknost, prašnost a nebezpečné exhalace x bez poškození ovzduší a bez nadměrné hluknosti.
- Při stanovení obvyklé (tržní ceny) porovnávacím způsobem porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Mezi jedno kritérium, které se bere v úvahu při porovnávání cen nemovitostí patří i kritérium životní prostředí, které může být nevhodné až velmi dobré. Vlastní nemovitost má kritérium kategorie: Výskyt radonu – kategorie: prokázán, opatření neučiněna – prokázán, opatření učiněna – není ověřeno – výskyt vyloučen. Kategorie: Další možnosti ohrožení: blízkost VVN, JE, spaloven odpadu, imise, prašné prostředí, hluk z okolí, inundační území, sesuvné svahy apod. Výskyt v nejbližším okolí – vzdálený – není.

3.2 Zohledňování při oceňování stavebních pozemků

- Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb. se stavební pozemek přednostně oceňuje násobkem výměry v m² a ceny za m² podle cenové mapy stavebních pozemků, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle prováděcí vyhlášky.
- Podle vyhlášky Ministerstva Financí č. 452/2003 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku §8, čl. 3 se cena m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění rozhodnutím o umístění stavby nebo stavebním povolením, upravují podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 se zdůvodněním a násobí koeficienty K₁ z přílohy č.35 a K_p z přílohy č. 36. Příloha č. 18 číslo položky 8 zohledňuje negativní účinky okolí, v závorce jsou uvedeny škodlivé exhalace, hluk, otřesy prach aj. Srážky za tyto negativní vlivy mohou činit až do 10 %. Koeficienty K₁ – koeficient změn cen staveb, a K_p – koeficient prodejnosti vliv životního prostředí nezohledňují. V čl. 5 §31 vyhlášky určuje oceňování pozemků pro rekreační chaty a chalupy. Tyto jsou taktéž upravovány dle přílohy 18, tab. 2, která cenu pozemku zatíženého negativními účinky okolí snižuje až o 4%.
- Indexová metoda stanovení cen pozemku – základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů uvedených v tabulce. Koeficienty se vzájemně násobí. Koeficient pro ekologickou zátěž se zařazuje pod písmenem F – speciální charakteristiky volitelné: při znehodnocení imisemi, starým zatížením apod. velikost koeficientu se volí z intervalu 0,3–0,9.

- Metoda třídy polohy pro stanovení hodnoty stavebních pozemků podle Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu nájmu. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria např. dopravní vztahy, obytná zařízení a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukující faktory, kdy se provádí snížení až o jednu třídu, z ekologických zatížení je uveden rušivý hlukem ze silnicí, letecké nebo železniční dopravy u bytových objektů.
- Při stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku se používá i porovnávací metoda, obdobně jako při porovnávání cen staveb.

4. ZDROJE NEPŘÍZNIVÝCH VLIVŮ

Ve Vyhlášce nejsou jednoznačně vymezeny všechny zdroje, které mohou cenu nemovitosti nepříznivě ovlivnit.

1) Zdroje ve vnějším okolí:

- Znečištění vod.
- Inundační oblasti.
- Metan v poddolovaných územích.
- Okolí dopravních cest.
- Seismicita.
- Krasové jevy.

Dalšími vlivy, které mohou cenu nemovitosti ovlivnit by mohly být použité stavební materiály a prvky, které mají negativní dopad na životní prostředí, tedy zdroje škodlivých vlivů přímo ve stavbě.

2) Zdroje ve stavbě:

- Materiály obsahující formaldehyd.
- Materiály obsahující polychlorované bifenylly.
- Materiály obsahující azbest.
- Materiály obsahující polybromované bifenylly, užívané jako samozhášecí přísady.
- Nedostatek účinných protihlukových nebo tepelných izolací.

V těchto případech by se měly do ceny nemovitosti promítnout náklady na odstranění a likvidaci nebezpečných materiálů, které mohou převýšit i tržní cenu objektu.

5. ZÁVĚR

Environmentální aspekty staveb (vliv prostředí na stavbu a vliv stavby na nejbližší okolí) jsou zahrnuty do ceny nemovitosti, přičemž se do ceny znatelněji zahrnuje kvalita vnějšího prostředí. Použité toxické materiály a jejich případná výměna za materiály neškodné se v ceně příliš nepromítají, přitom představují jeden z významných faktorů znehodnocení nemovitosti. Důvodem může být neinformovanost o kvalitě prostředí či materiálů a taktéž faktory, které ovlivňují nákup nemovitosti jsou v mnoha případech subjektivní.

6. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A.: Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení vč. Úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s. *CERM, s.r.o., Brno, 2001.*
- [2] *EKO VIS MŽP Zpravodaj Ministerstva životního prostředí. Ministerstvo životního prostředí České republiky, 1999, Praha. ISSN 1210-5244.*
- [3] KLINEC C.: Zachovanie kvality a životnosti. *Kvalita v stavebníctve. Zborník prednášok 6. vedecko-technická konferencia s medzinárodnou účasťou, Štrbské Pleso 20.-21. október 2004.*
- [4] VYHLÁŠKA č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.

Recenzoval: Doc. Ing. Vojtěch Mencl, CSc.