

Věc: Odpověď na dotaz OS Zdravý Mníšek

Dotaz: Zda v souvislosti s umístěním třídícího komunálního odpadu s kapacitou 40tis. tun ročně (tj. 10-15 tun za hodinu) v blízkosti obytných domů (cca 800 metrů) může dojít k poklesu tržní ceny nemovitostí (rodinných domů), zda má tato okolnost vliv na prodejnost nemovitostí na reálném trhu?

Odpověď: Obecně lze konstatovat, že kvalita okolí má vliv jak na cenu obvyklou tak i na cenu administrativní nemovitosti. Zatímco cena zjištěná dle vyhlášky o oceňování (*vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb*) umožňuje vyčíslit změny ve faktorech určujících cenu nemovitosti, v případě ceny obvyklé je vyčíslení netriviální.

Vyhláška zohledňuje vlivy okolí nemovitosti v indexu polohy při užití porovnávacího způsobu ocenění, který se uplatňuje pro většinu rodinných domů. Bod 3 této metodiky hodnotí okolní zástavbu a životní prostředí. Okolí popisované v nejnižší kategorii je specifikováno jako průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, sousedství dálnic, silnic s kamionovou a nákladní dopravou železnic, letišť, skládky odpadků, lomu, zemědělské výroby atd. U rodinného domu o hodnotě 5 mil činí pokles na tuto úroveň zhruba 400 000,- Kč oproti standardu. Dále by mohl být dotčen také bod 2 -význam lokality v obci a bod 7 - změny v okolí nemovitosti.

I ovlivnění ceny obvyklé je zřejmé, jelikož vedle typu nemovitosti, technického stavu nemovitosti a lokality patří kvalita okolí mezi základní faktory, kterými se posuzuje cena a prodejnost nemovitostí. Poloha nemovitosti se často posuzuje z různých objektivních hledisek: dopravní relace k centru obce, k velkým městům, občanská vybavenost obce, charakteristiky okolí. V případě negativních změn v okolí nemovitosti mohou stavby ztrácet na trhu konkurenceschopnost a lokalita jako celek pak ztrácí prestiž. Analýza trhu však ukazuje, že rozhodování poptávajících ovlivňují i zdánlivé detaily. Tento trend převažuje zvláště v segmentu nadstandardních nemovitostí. Jakákoliv negativní změna v okolí pak znamená pokles poptávky v segmentu, který s sebou nese jako následek i pokles cen.

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Soudní znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí