

Klasifikace a vyčíslení hodnoty městské zeleně, užití hédonistického přístupu

V této studii je vyhodnocen nový přístup k oceňování zelených ploch a prostranství v městské zástavbě, na konkrétním případě města Aalborg. Jednotlivé rezidence jsou zde v rámci realitní nabídky členěny podle míry dostupnosti a provázanosti se zelení, z hlediska její dostupnosti, využitelnosti a celkové estetiky konkrétních lokalit.

Jednotlivé zóny byly rozděleny podle dostupnosti zeleně do osmi kategorií, a tento celý dataset byl zpracován modelem prostorové distribuce, rozčleňujících celé město na jednotlivé zóny.

Využitelné výstupy:

Heterogenita zeleného prostoru ve městech je často podceňována, respektive ne plně pochopena. Započítat do ceny nemovitosti „přirážku“ za přítomnost zeleně v okolí rezidence je velmi prosté, ale neodráží plně vlastní hodnotu zeleně, která často může být nedostupná či nevyužitelná (tj. neplyne z ní žádný výrazný benefit).

Dostupnost (přístup) k zeleným prostranstvím je prokazatelně spojena s cenou nemovitostí, pozitivně i negativně, v závislosti na typu daného zeleného prostoru.

Autoři potvrdili, že různé nacenění hodnoty zeleně u nemovitostí nesouvisí jen s dostupností a typem, ale také tím, zda se jedná o solitérně stojící domy, nebo apartmány (a apartmánové bloky). Autoři zmiňují mezi rozhodujícími kritérii pro vyčíslení hodnoty zeleně zejména jejich vzdálenost domu/apartmánu (100-600 metrů). Vzdálenost 600 metrů přibližně odráží i časovou dostupnost takové lokality (tedy přibližně 5-10 minut chůze).

Důsledně také rozlišují mezi přírodou, městským parkem, „kostelní zahradou“, nebo živými ploty /zelenými štíty mezi obytnou čtvrtí a industriální zónou. Podstatnou roli tu sehrává také přítomnost zemědělsky obdělávané plochy, vodní plochy/jezera či umělé nádrže, nebo otevřených sportovišť. Ne každá zezeň je z hlediska obyvatelnosti městských lokalit vždy pozitivní. Autoři uvádějí příklady „negativní korelace“ mezi cenou nemovitostí a přítomností zelených „nárazových zón“, podél industriálních oblastí. Tyto jsou totiž primárně určeny k potření negativních efektů (optického narušení vjemu lokality, tlumení hluku), ale jejich celková estetická hodnota je minimální. Ve srovnání s těmito „zelenými štíty“ je mnohem hodnotnější obyčejný park.

Grafické přílohy:  [mest1.jpg](#) [1]

 [mest2.jpg](#) [2]

 [mest3.jpg](#) [3]

 [mest4.jpg](#) [4]

 [mest5.jpg](#) [5]

Zdroj: Panduro E.T., Veie L.K. 2013: Classification and valuation of urban green spaces - A hedonic house price valuation. Landscape and Urban Planning 120: 119-128.

Zadal: Radomír Dohnal

URL zdroje: <http://www.forumochranyprirody.cz/klasifikace-vycisleni-hodnoty-mestske-zelene-uziti-hedonistickeho-pristupu>

Odkazy:

[1] <http://www.forumochranyprirody.cz/sites/default/files/mest1.jpg>

[2] <http://www.forumochranyprirody.cz/sites/default/files/mest2.jpg>

[3] <http://www.forumochranyprirody.cz/sites/default/files/mest3.jpg>

[4] <http://www.forumochranyprirody.cz/sites/default/files/mest4.jpg>

[5] <http://www.forumochranyprirody.cz/sites/default/files/mest5.jpg>

