

Mgr. A. Lucie Doleželová, Ph.D.  
IREAS, Institut pro strukturální politiku, o. p. s



**Výstup z projektu NPV II č. 2D06025**

NOVÉ INSTITUCIONÁLNÍ NÁSTROJE PRO ROZVOJ ÚZEMÍ A PŘÍPRAVU POZEMKŮ  
V PROBLÉMOVÝCH OBLASTECH  
SE ZAMĚŘENÍM NA REVITALIZACI NEVYUŽÍVANÝCH OBJEKTŮ A PLOCH

**Ekonomická analýza  
rozvojového potenciálu vzorku brownfieldů  
v Ústeckém a Jihomoravském kraji**

únor 2009



## Úvod

V České republice dosud nebyla provedena rozsáhlejší ekonomické analýza mapující možnosti využití ploch brownfieldů pro nové funkce. Předkládaná studie se na území Jihomoravského a Ústeckého kraje pokusila o vyhodnocení „komerčního“ potenciálu regenerace-revitalizace ploch brownfieldů, které byly modelově vybrány z Vyhledávací studie.

### Cíl analýzy

Cílem analýzy je na základě dostupných základních informací o jednotlivých lokalitách z 1. kroku Vyhledávací studie vyhodnotit jejich „komerční potenciál“ po uskutečnění projektu regenerace. Předmětem srovnání jsou výsledné ceny pozemků (nemovitostí) po regeneraci, zahrnující investiční náklady a možné dotace s cenami pozemků v lokalitě obvyklými. Základním cílem je hodnocení ekonomické proveditelnosti regenerace, tj. porovnání rentability vložených prostředků z hlediska investorů. Porovnání je provedeno ve dvou časových horizontech, první vychází ze současných cen počátku roku 2007 a druhý počítá s odhadem cen pro rok 2010.

Výsledkem analýzy je konstatování, jaký počet a eventuálně jaký druh projektů je v daném kraji realizovatelný na tzv. „komerční bázi“, tzn. bez využití dotací, kolik a jaký druh projektů vyžaduje veřejnou podporu a kolik a jaký druh projektů není realizovatelný ani s očekávaným nastavením dotačních programů. Toto vyhodnocení odpovídá kategorizaci brownfieldů, která byla navržena projektem Cabernet<sup>1</sup>.

### Metoda analýzy

Přijatá metoda řešení vychází ze zadaných cílů a výchozích podkladů. Dodané podklady o lokalitách obsahovaly tyto údaje:

- Stručný popis lokality,

---

<sup>1</sup> Jedná se o rozdělení brownfieldů na základě jejich rozvojového potenciálu na kategorie A, B a C. Písmenem A jsou označeny tzv. „samorozvojové lokality brownfields“ (bez potřeby veřejné podpory), do kategorie B se zařazují "potenciálně" rozvojové lokality brownfields, vyžadující nějakou (třeba nepřímou, nefinanční) formu veřejné podpory, neboť se pohybují těsně u hranice ziskovosti, tudíž jsou pro soukromé investory příliš rizikové. Kategorie C označuje projekt Cabernet jako "nerozvojové" brownfielldy, jejichž regenerace znamená ztrátu a které se bez veřejné podpory neobejdou. Tyto lokality musí být pro své vlastnosti regenerovány z veřejných prostředků a často přímo veřejným sektorem, a to z důvodů ochrany životního prostředí, sociálních či ekonomických. Soukromý sektor nemá o tyto lokality zájem, neboť ani po regeneraci vynaložené náklady nezajistí nárůst hodnoty pozemků, která by umožňovala nový rozvoj. Veřejné správě se může investice v delším čase vyplatit, pokud se pozemky mohou stát územní rezervou.

- popis polohy lokality vzhledem k dopravnímu napojení,
- rozloha lokality,
- výměru podlahové plochy stávající i navrhované a výměru zastavěné plochy,
- stávající funkční využití a návrh nového využití,
- odhad investičních nákladů regenerace,
- míra možných dotací na regeneraci.

Výrazným omezením přesnosti a obsažnosti řešení je absence podrobnějšího členění nákladů regenerace. Zejména chyběly položky „břemena“ a dále přímé infrastrukturní náklady a vyvolané infrastrukturní náklady. Právě břemena (ekologické zátěže) je možno u mnoha lokalit reálně předpokládat, v textu popisu jsou uváděna, nejsou však vyčíslena. Zatímco odhad vlastních investic do infrastruktury by byl možný i paušálním podílem s ohledem na plochu, pak problémem mohou být vyvolané investice mimo vlastní lokalitu, zejména řešení přiměřeného dopravního napojení. Tyto potřeby investic je nutno přiměřeně ověřit u všech druhů infrastruktury (dopravní napojení lokality je často provázáno i se širšími dopravními problémy dané obce). S ohledem na uvedené skutečnosti bylo vyhodnocení orientováno především na celkové posouzení rentability vložených prostředků. V celkové bilanci za kraje je pak možné uvažovat s obecnou vahou ekologických a jiných břemen ve výši 10 – 15% z celkových nákladů regenerace (o tyto náklady by se potřeba dotací navýšila).

Místně obvyklé ceny pozemků jsou stanoveny zejména na základě znalosti koeficientů prodejnosti nemovitostí pro bydlení (tj. obvyklých cen nemovitostí pro bydlení) a předpokladu že obvyklá cena nemovitosti je rovna součtu reprodukční ceny stavby a obvyklé ceny pozemku, dále je využito ověřené znalosti vzájemných poměrů cen pozemků podle jejich funkcí (průmyslové, skladovací, obytné, obchodní). Koeficient prodejnosti platný pro ceny bydlení, vyjadřuje vyváženost vztahu nabídky a poptávky v dané lokalitě, i když byl zjištěn pro typ nemovitostí pro bydlení, pro ostatní typy nemovitostí bude v daném čase podobný. Prodejnost nemovitostí byla pro každou lokalitu stanovena Institutem regionálních informací, s.r.o (dále IRI Brno) na základě monitoringu cen nemovitostí v ČR, který je prováděn od roku 2000. Tento ukazatel je výchozím parametrem pro hodnocení rentability investic.

Prodejnost nemovitostí (koeficient prodejnosti) je stanoven jako podíl mezi tržní cenou a cenou reprodukční (po odpočtu opotřebení stavby). Vyjadřuje vztah mezi vloženými stavebními investicemi a jejich aktuální cenou, za kterou by bylo možné stavbu v daném čase prodat. Koeficienty prodejnosti jsou běžně uváděny ve vyhláškách Ministerstva financí ČR o oceňování majetku, např. vyhláška č. 617/2006 Sb., kterou se mění vyhl. č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí

některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisu. Jejich využitelnost je omezená díky paušálnímu uplatnění koeficientů prodejnosti podle velikostních skupin obcí v jednotlivých okresech ČR. Na druhé straně i tyto údaje dokumentují převažující prodejnost nemovitostí pro výrobu, zemědělství a sklady výrazně nižší než 1, zejména v okresech Ústeckého kraje.

Pokud je koeficient prodejnosti menší než 1, např. 0,5 pak je pravděpodobné, že vlastník tuto nemovitost prodá za 50% reprodukční ceny, pokud by však chtěl pořídit tuto nemovitost novou výstavbou, pak musí samozřejmě uvažovat se 100% reprodukční ceny (vlastní územní odchylka cen stavebních prací v ČR je poměrně malá). Pokud je koeficient prodejnosti vyšší než 1 pak je možno předpokládat, že nárůst tržní ceny nemovitosti nad reprodukční cenu se promítne do navýšení ceny pozemků (např. pozemky v centrech a dobrých polohách měst, vhodné zejména pro obchodní, ubytovací a administrativní využití).

Převažující prodejnost nemovitostí s hodnotou nižší než 1 odráží:

- nesprávnou územní alokaci těchto nemovitostí (zejména před rokem 1990)
- nesprávnou strukturu těchto nemovitostí (nepředstavují nejlepší možné využití území)
- nadměrný objem těchto nemovitostí (např. nemovitostí pro zemědělskou výrobu před rokem 1990)

Pro nové investory udává koeficient prodejnosti jasný signál o riziku investic v určitém území a u určitého druhu nemovitostí. Na druhé straně signalizuje potřebu veřejné podpory, pokud je nutné zajistit další udržitelnou existenci těchto nemovitostí.

## **Postup řešení**

Na základě popisu převažující funkce areálu a lokalizace, včetně polohy vzhledem k dopravnímu napojení, byla pro každou lokalitu stanovena místně obvyklá cena pozemku pro danou lokalitu a koeficient prodejnosti nemovitostí. Stanovení místně obvyklých cen a prodejnosti nemovitostí vycházelo z podkladů Institutu regionálních informací, s.r.o., především z databáze monitorovacího systému cen bytů a nájemného (označovaného také jako KISEB – Komplexní Informační Systém Ekonomiky Bydlení), který byl založen Institutem regionálních informací, s.r.o., v roce 2000.

- Pro každou lokalitu byl zpracován přehledný pasport i s mapkou, vyjadřující umístění lokality.
- Z výměry lokality a tržní ceny pozemku za m<sup>2</sup> (tj. ceně pozemků po regeneraci) byla stanovena celková cena pozemku.

- Z výměry podlahové plochy objektu byla stanovena hrubá orientační reprodukční cena staveb s ohledem na jejich funkci, dále upravená o dohad průměrného opotřebení a prodejnost.
- V jednotlivých případech byl porovnán odhad investičních nákladů na revitalizaci a reprodukční ceny staveb. V případech, kdy překračovaly tyto náklady 100% reprodukční ceny, byla uvedena v pasportu poznámka o vysokém podílu nákladů na revitalizaci, podobně v případě nízkého podílu nákladů (pod 10%). Velká variabilita podílů svědčí o různém přístupu ke stanovení nákladů na revitalizaci.
- Dále byla porovnána tržní cena staveb před revitalizací a po revitalizaci, včetně stanovení potřeby investic při zadané variantě 40 anebo 85% dotace.
- Výsledkem je vyhodnocení absolutního zisku nebo ztráty pro investora s ohledem na předpokládaný přírůstek tržní ceny a rentabilita investic v %.
- Vyhodnocení je provedeno pro časovou úroveň roku 2007 a 2010, přitom je uvažováno s nárůstem cen stavebních prací o 15% a to shodně v obou krajích. V Jihomoravském kraji je dále uvažováno s nárůstem tržních cen pozemků do roku 2010 o 30% a v Ústeckém kraji o 40 %. Vysoký růst cen pozemků vychází z předpokladů vývoje v posledním období v ČR, omezení veřejné podpory přípravy ploch pro podnikání na „zelené louce“ a rychlejšího relativního zlepšení postavení Ústeckého kraje z hlediska podnikání (např. dokončení dálničního napojení, důsledky nových investic v tomto kraji).

## Výsledky

Obecně je možno říci že se makropolooha Jihomoravského a Ústeckého kraje zásadním způsobem promítá do průměrných cen pozemků a prodejnosti všech nemovitostí (staveb), tj. i do hodnocení rentability regenerace všech lokalit. Rozsah ploch uvažovaných brownfields v jednotlivých krajích je cca 342 ha v Jihomoravském kraji (44 lokalit) a cca 243 ha v Ústeckém kraji (36 lokalit), intenzitu zatížení je možno orientačně přepočíst na počet obyvatel kraje. Ta představuje v Jihomoravském kraji 3,02m<sup>2</sup>/obyvatele a v Ústeckém kraji pouze velmi mírně nižší – 2,95m<sup>2</sup>/obyv.

Výsledky řešení byly zpracovány jednak ve formě pasportních listů k jednotlivým lokalitám (neveřejný výstup) a souhrnně byly zpracovány v tabulkách obsahujících vybrané údaje ke všem lokalitám a také jejich souhrnnou podobu v přehledové tabulce.

Tab.: Souhrnné výsledky analýzy ekonomického potenciálu lokalit BF

Řádek	Ukazatel	Jedn.	Jihomoravský kraj	Ústecký kraj
1	rozloha lokalit	m <sup>2</sup>	3 418 330	2 431 963
2	výměra podlahové plochy objektů	m <sup>2</sup>	308 939	652 373
3	hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality	mil.Kč	5 235	4 409
4	podíl investičních nákladů na revitalizaci lokality z reprodukční hodnoty	%	39%	31%
5	poznámka			
6	odhad průměrného opotřebení	%	69%	63%
7	koeficient budoucího využití lokality (průměr)	-	0,90	0,89
<b>Cenová úroveň rok 2007</b>				
8	tržní cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	471	341
9	koeficient prodejnosti	-	0,85	0,58
10	tržní cena pozemku celkem	mil.Kč	1 610	829
11	reprodukční cena staveb bez opotřebení	mil.Kč	13 430	14 319
12	reprodukční cena staveb po opotřebení	mil.Kč	4 148	5 289
13	tržní cena staveb před revitalizací	mil.Kč	3 509	3 065
14	tržní cena staveb po revitalizaci	mil.Kč	7 719	5 587
15	potřeba investic dotace 40%	mil.Kč	3 141	2 645
16	potřeba investic dotace 85%	mil.Kč	785	661
17	tržní přírůstek ceny staveb	mil.Kč	4 210	2 522
18	tržní přírůstek ceny pozemku*	mil.Kč	nehodnocen	Nehodnocen
19	přírůstek tržní ceny nemovitosti celkem	mil.Kč	4 210	2 522
20	zisk/ztráta z investic při dotaci 40%	mil.Kč	1 069	- 124
21	zisk/ztráta z investic při dotaci 85%	mil.Kč	3 425	1 860
22	rentabilita investic při dotaci 40%	%	34%	-5%
23	rentabilita investic při dotaci 85%	%	436%	281%
<b>Cenová úroveň rok 2010 (odhad)</b>				
24	tržní cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	612	477

Řádek	Ukazatel	Jedn.	Jihomoravský kraj	Ústecký kraj
25	koeficient prodejnosti	-	0,91	0,67
26	tržní cena pozemku celkem	mil.Kč	2 093	1 160
27	reprodukční cena staveb bez opotřebení	mil.Kč	15 444	16 467
28	reprodukční cena staveb po opotřebení	mil.Kč	4 130	5 459
29	tržní cena staveb před revitalizací	mil.Kč	3 765	3 641
30	tržní cena staveb po revitalizaci	mil.Kč	8 311	6 608
31	potřeba investic dotace 40%	mil.Kč	3 141	2 645
32	potřeba investic dotace 85%	mil.Kč	785	661
33	tržní přírůstek ceny staveb	mil.Kč	4 547	2 967
34	tržní přírůstek ceny pozemku*	mil.Kč	nehodnocen	nehodnocen
35	přírůstek tržní ceny nemovitosti celkem	mil.Kč	4 547	2 967
36	zisk/ztráta z investic při dotaci 40%	mil.Kč	1 406	321
37	zisk/ztráta z investic při dotaci 85%	mil.Kč	3 761	2 305
38	rentabilita investic při dotaci 40%	%	45%	12%
39	rentabilita investic při dotaci 85%	%	479%	349%

\* nehodnocen z důvodu absence údajů o velikosti břemen, zejména ekologických

Zdroj: Institut regionálních informací s.r.o.

Průměrný koeficient prodejnosti v Jihomoravském kraji je 0,85 v Ústeckém kraji 0,58. V Jihomoravském kraji je 38 ze 44 lokalit vyhodnoceno s prodejností nižší než 1, v Ústeckém kraji je to 33 z 36 lokalit vyhodnoceno s prodejností nemovitostí nižší než 1.

Lokality s koeficientem prodejnosti nemovitosti větším než 1,1 je možno považovat za jednoznačně komerčně zajímavé pro investory i bez dotací (pokud zde neexistují nadměrná omezující břemena a investiční rizika). Tyto lokality jsou označeny písmenem A. Další skupinu lokalit, označované dle projektu CABERNET písmenem B tvoří lokality, kde je koeficient prodejnosti vyšší než 0,75 a současně roven nebo nižší než 1,1). U těchto lokalit může v praxi dojít v některých případech k jejich regeneraci i bez přímé veřejné podpory (například dojde-li ke zlepšení veřejné infrastruktury, zejména zlepšení širší dopravní dostupnosti lokality. U těchto lokalit má investor menší vnitřní náklady nebo mu investice poskytuje doplňkové-komparativní výhody). V úvahu je nutno vzít i skutečnost, že v některých případech nebyly náklady přiměřeně odhadnuty, zohledňovány), proto je kategorie B vymezena poměrně široce. Ostatní lokality s koeficientem prodejnosti pod 0,75 jsou skupinou vyžadující jednoznačně přímou pomoc z veřejných zdrojů (rozpočtů). Tyto lokality jsou označeny písmenem C a musí být pro své vlastnosti regenerovány z veřejných prostředků a často přímo veřejným sektorem, a to z důvodů ochrany životního prostředí, sociálních či ekonomických (v mnoha případech vzniku záporných externalit, zátěže pro okolí). Přitom jako zátěž okolí je nutno vnímat každý upadající, zdevastovaný areál nemovitostí v území. Soukromý sektor nemá o tyto lokality zájem, neboť ani po regeneraci vynaložené náklady nezajistí nárůst hodnoty pozemků umožňující nový rozvoj. Veřejné správě se může investice v delším čase vyplatit, zejména pokud se pozemky mohou stát rezervou pro další koordinovaný rozvoj území.

V obou zkoumaných krajích bylo nejvíce lokalit brownfields zařazeno do kategorie C. Celkový přehled o počtu a plošném rozsahu lokalit a jejich zařazení do jednotlivých kategorií je uveden v následující tabulce.

Tab.: Zařazení lokalit do kategorií dle projektu Cabernet

Kraj	kategorie A		kategorie B		kategorie C		Celkem	
	Počet lokalit	Celková rozloha v m <sup>2</sup>	Počet lokalit	Celková rozloha v m <sup>2</sup>	Počet lokalit	Celková rozloha v m <sup>2</sup>	Počet lokalit	Celková rozloha v m <sup>2</sup>
JMK	10	507 380	12	544 490	31	2 366 460	44	3 418 330
Ústecký	2	128 997	7	665 466	28	1 637 500	37	2 431 963

Zdroj: IRI s.r.o.

Komerčně zajímavé lokality pro investory představují především lokality v centrálních polohách měst, v dopravních uzlech, které umožňují využití k obchodním, ubytovacím a administrativním účelům. Nezájímavé lokality představují především plochy objekty zemědělských výrobních podniků – z dlouhodobějšího hlediska však nelze předpokládat jednoznačný vývoj (viz znaky oživení v zemědělské výrobě v posledním období).

Průměrná tržní cena pozemku v Jihomoravském kraji byla zjištěna 471 Kč/m<sup>2</sup> v Ústeckém kraji 341 Kč/m<sup>2</sup>. V Ústeckém kraji se ceny pozemků pohybují od 45 do 1254 Kč/m<sup>2</sup>, v Jihomoravském kraji pak od 98 do 1397 Kč/m<sup>2</sup>.

Dotace ve výši 40% vytváří v současnosti prostor pro dosažení rentability u 14 ze 36 lokalit v Ústeckém kraji, u 27 ze 44 lokalit v Jihomoravském kraji. Dotace ve výši 85% zaručuje rentabilitu všech projektů. Oba výroky však platí pouze za předpokladu nulových ekologických či jiných břemen – zátěží. Ekologická a jiná břemena je nutno u projektů jednoznačně ocenit jako nezbytný podklad pro další efektivní rozhodování. Doporučit je potřeba i úplnou bilanci nákladů na infrastrukturu, včetně prověření vyvolaných nákladů mimo vlastní lokalitu.

Z dlouhodobějšího hlediska je možno předpokládat v ČR další růst průměrných koeficientů prodejnosti nemovitostí odrážející jak zvyšující se poptávku po nemovitostech, tak především zlepšení alokace a struktury investic do nemovitostí. Tento vývoj povede i ke zlepšení rentability projektů regenerace. Na druhé straně je nutno vnímat i zásadní změny na trhu nemovitostí ke konci roku 2008, které se do zpracování podkladů nemohly promítnout. Zhoršení obecných podmínek na trhu nemovitostí, zásadní omezení nových investic dále zvyšuje potřebu veřejné podpory v nejbližších letech.

Při hodnocení současné situace na trhu s pozemky, zejména pro podnikání, je nutno vnímat masivní distorzní účinky veřejné podpory přípravy průmyslových zón, které tlačily ceny pozemků dolů, nejen pod rovnovážnou tržní úroveň, ale často i pod nákladovou (reprodukční) úroveň. Situaci

na trhu nemovitostí je poměrně obtížné predikovat, výrazné zvýšení zájmu o využití brownfieldů by mohla vyvolat např. ekologizace a modernizace daňové soustavy, tj. zvýšení poplatků za vynětí pozemků z půdního fondu a zejména vyšší zdanění pozemků (v rámci modernizace daně z nemovitostí).