



Expertní analýza na téma:

Revitalizace vybraného brownfield

muniss

Meziuniverzitní studentská soutěž

Brno 2013

„Partnerství subjektů meziuniverzitní studentské sítě“

CZ.1.07/2.4.00/31.0157



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Revitalizace vybraného brownfield

Zpracovatelé expertní analýzy:

Bc. Jiří Praus
Ing. Roman Čampula
Bc. Iva Straková
Petra Buganská
Kristýna Škorpíková
Filip Musálek
Robin Jugas

Tato expertní analýza je výstupem projektu s názvem:

Partnerství meziuniverzitní studentské sítě (CZ.1.07/2.4.00/31.0157

Obsah

1. Úvod	7
1.1. Představení projektu	7
2. Analýza současného stavu	8
3. Návrh řešení	10
4. Socioekonomická analýza	11
4.1. Sociální aspekty	11
4.2. Ekonomické aspekty	12
5. Financování	14
5.1. Optimistická varianta	15
5.2. Reálná varianta	16
5.3. Pesimistická varianta	17
5.4. Dotace z fondů evropské unie	19
6. Limity území	21
6.1. Síť	21
6.2. Technické podmínky a infrastruktura	22
7. Konkurenční projekty	23
8. Rizika projektu	24
9. Analýza záměrů vlastníků pozemků	25
10. Pest analýza	26
11. SWOT analýzy	28
11.1. Atraktivita lokality	28
11.2. Ekologické aspekty	29
11.3. Využití pro potřeby realizace projektu	29
11.4. Technicko – dopravní	30
12. Závěr	31
Přílohy	32



Seznam tabulek: 32
Zdroje: 33



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

1. Úvod

Tato práce je sepsána pro účely projektu MUNISS na téma revitalizace brownfield – Kohnova cihelna ve městě Brno dle zadání Magistrátu města Brna. Na její realizaci se podíleli studenti z různých fakult Vysokého učení technického v Brně. Pro sepsání jsme využili veškeré poznatky načerpané během studia, vypracovali sociologický průzkum v okolí řešené oblasti, jehož výsledky jsou přílohou této práce, a také jsme veškeré své nápady konzultovali v celém průběhu práce s odborníky. Zadavatel projektu požadoval vypracování PEST analýzy, SWOT analýzy a architektonickými návrhy v grafické podobě.

1.1. Představení projektu

Projekt se zabývá revitalizací vybraného brownfield ve městě Brně, konkrétně jde o oblast bývalé Kóhnovy cihelny. Problém brownfields v Brně je poměrně značný, „do databáze brownfields byly v roce 2012 řazeny lokality s rozlohou nad 0,5 ha a s plošným využitím lokality do 30 %. Do evidence byly zařazeny také lokality, jejichž využití přesahuje 30 % z celkové plošné rozlohy, jedná se však o lokality zdevastované, nedostatečně a nevhodně využívané a takové, u nichž je další rozvoj nejistý. Na základě těchto podmínek bylo vymezeno 124 lokalit o celkové rozloze cca 418 ha“¹.

Město z těchto nevyužitých a zdevastovaných lokalit nemá žádný prospěch, naopak existence těchto lokalit má negativní vliv nejen na své nejbližší okolí co se týká především sociální oblasti, ale také na vnímání a pověst města, kterou mohou poškozovat.

Projekt je tedy zaměřen na odstranění jedné z těchto lokalit a její přeměnu, která bude jak ekonomicky, tak sociologicky akceptovatelná.

¹ http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

2. Analýza současného stavu

V řešené oblasti byl na základě objednávky Magistrátu města Brna v roce 1999 proveden ekologický audit společností SEPARA-EKO, spol. s r. o.², který má sloužit jako podklad z hlediska starých i nových ekologických zátěží. Posuzovaná oblast náleží z větší části do k. ú. Štýřice a menší částí do k. ú. Bohunice a zahrnuje tak i námi řešené pozemky. „Lokalitou neprotéká žádná povrchová vodoteč, nejbližším tokem je řeka Svratka protékající severně od lokality. Lokalita tak neleží v záplavovém území a úroveň hladiny stoleté vody není stanovena.“³

Provoz cihelny v Bohunicích zahájil Max Kohn přibližně v roce 1850, od té doby prošla poměrně divokou historií, jelikož byla dvakrát znárodněna (v letech 1945 a 1948) a následně navracena právoplatným majitelům. (Detailní přehled majitelů řešených pozemků naleznete v části PEST analýza, Politicko-právní faktory)

„Pozemky bývalé Kohnovy cihelny byly zavezeny různorodým materiálem. Skládka byla provozována v období počátku 60-tých let po dobu asi pěti let jako „řízená“ pod správou TZS m. Brna a podle tehdejších platných předpisů.

Dále je nutné si uvědomit, že areál bývalé cihelny byl po celou dobu provozu využíván k intenzivní průmyslové výrobě a to i v době, kdy nakládání se škodlivými látkami a povědomí o ochraně životního prostředí bylo zcela na jiné úrovni než dnes. Obecně lze téměř v celém prostoru, kde stávaly výrobní objekty cihelny, nalézat různě velké skládky různých druhů materiálu. Většinou jde o netříděné zbytky staveb, místy ovšem také o komunální odpad. Potenciálně se může jednat o zdroje kontaminace horninového prostředí a podzemních vod. Na pozemcích, které již byly prodány novým majitelům, s největší pravděpodobností bylo a v současnosti je intenzivně manipulováno s ropnými látkami v rozporu se zákonem č. 125/97 Sb. (zákon o odpadech), kdy dochází během manipulace s motorovými vozidly a stavební technikou k únikům ropných látek do horninového prostředí.“⁴

Část pozemků bývalé Kohnovy cihelny je nyní v majetku společnosti TERMOSERVIS, s r. o. Brno, která se zabývá recyklačními pracemi. Pro tyto práce využívá přilehlé pozemky, které má v pronájmu. Na zpevněných i nezpevněných plochách jsou odstaveny a servisovány nákladní automobily majitele a je zde nadzemní nádrž PHM s čerpacím stojanem a kryté sklady olejů.⁵

Inženýrské sítě (pitná voda, odpady a elektřina) jsou na řešených pozemcích rozmístěny a měly by být bez problémů dostupné. Komunikace jsou dle potřeby zpevněny asfaltovým povrchem v různém stádiu opotřebení.

„V řešené oblasti nebyla v minulosti zaznamenána žádná významnější havárie ani přírodní katastrofa.“⁶

V části řešených pozemků se také nalézá NPP Červený kopec. Jde o zvláště chráněné území podle zákona č. 114/1992 Sb. ochranné pásmo se nachází do vzdálenosti 50m od hranic zvláště chráněného území, přičemž v ochranném pásmu je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody k jakékoliv stavební činnosti, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku.

² SEPARA-EKO, spol. s r. o. *Lokalita Kejbalů a bývalá Kohnova cihelna: Územně plánovací podklad z hlediska ekologických zátěží a podklad pro generel průmyslu.* Brno, září 1999.

³ Viz. pozn. 2

⁴ Viz. pozn. 2

⁵ Viz. pozn. 2

⁶ Viz. pozn. 2

Z veřejně dostupné dokumentace lze pojmout podezření o výskytu chráněných živočichů a rostlin. (dle průzkumu provedeného Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR z roku 1984 a dalších průzkumů, bez uvedeného data, veřejnosti nedostupných⁷).

⁷ http://drusop.nature.cz/ost/chrobjekty/zchru/index.php?frame&SHOW_ONE=1&ID=66

3. Návrh řešení

Pro vypracování návrhu jsme osobně několikrát dostupné pozemky navštívili. Po zvážení všech možností, které zahrnovali také úvahy o platném územním plánu města Brna a konzultace s odborníky jsme se jej rozhodli dodržet. Platný územní plán města Brna⁸ předpokládá v oblasti parkovou zeleň a možnost výstavby domů. Tento předpoklad jsme se rozhodli dodržet, abychom předešli administrativním problémům se změnou územního plánu řešených pozemků a také z našich návrhů toto řešení vyplynulo jako nejlepší. Pro potvrzení našich úvah jsme zpracovali sociologický průzkum a na jeho základě zpracovali návrh řešení. Z průzkumu vyplynulo, že většina z oslovených si je vědoma zanedbanosti areálu Kohnovy cihelny a okolních pozemků, více než polovina oslovených vidí v jeho současné podobě problém a převážná většina z nich by uvítala revitalizaci tohoto areálu. Výrazná většina z oslovených by také uvítala v části řešené oblasti park, velká část z oslovených by také souhlasila s naším návrhem výstavby bytových domů.

Naším návrhem tedy je odkoupit parcely č. 1836/13, vlastnické právo: WHIZKID, a.s. a č.1836/1, vlastnické právo: MEGATECH, spol. s r.o. (viz. Příloha č. 2 – Vlastnická struktura) dle zadání a zde vybudovat veřejný park. Tento záměr ovšem nedosáhne svého plného ekonomického ani sociálního potenciálu bez odkupu a revitalizace okolních pozemků patřících soukromým osobám (Parcela č. 1843/2, 1837/52, 1841/2, 1837/57, 1844, 1843/1, 1868, 1837/51, 1837/53, 1837/252, Vlastnické právo: Ledvinková Soňa Ing., Pokorná Helena, Pokorný Tomáš, Parcela č. 1867, 1845, 1869, 1837/161, 1843/3 Vlastnické právo: Pokorná Helena, Parcela č. 1837/60, Vlastnické právo: Doleželová Eva, Hanuš Antonín, Hanušová Lenka (viz. Příloha č. 2 – Vlastnická struktura)) se kterými náš návrh počítá k dalšímu odprodeji developerům pro výstavbu bytových domů po vybudování parku. Naším záměrem je pomocí veřejného parku, který v oblasti pocitově velmi chybí a dle průzkumu by jej ocenili i obyvatelé Štýřic, zkvalitnit úroveň života v této oblasti, vytvořit prostor pro rekreaci a odpočinek obyvatel a v neposlední řadě může náš návrh přispět také ke snížení kriminality a zhodnocení prodávaných bytových jednotek a pozemků v okolí.

⁸http://gis.brno.cz/tms/uzemni_plan_a/index.php#c=-599653%252C-1162621&z=7&l=up_tiles,parcely_vnk,mc_tiles&p=&

4. Socioekonomická analýza

4.1. Sociální aspekty

Počet obyvatel

Řešený brownfield se nachází ve čtvrti Štýřice, která spadá do městské části Brno-střed. Tato městská část má podle posledních statistik přibližně 80 000 obyvatel. Vzhledem k tomu, že město Brno má zájem na zvyšování počtu obyvatel v celém městě, je nezbytné přinášet nové možnosti, které potenciálním novým obyvatelům zpříjemní pobyt ve městě a budou mít zájem zde zůstat. Dle statistik se v roce 2012 do Brna přistěhovalo 7700 obyvatel.

Díky rekultivaci území brownfieldu a výstavbě bytových jednotek je pravděpodobné, že lidé z okolí Brna budou mít zájem o přestěhování se blíže centru. Lze také uvažovat, že lidé z jiných městských částí budou usilovat o bydlení v centru, zvláště při blízké vzdálenosti do zaměstnání. Výstavba bytů umožní bydlení přibližně pro 1 100 obyvatel. Tito lidé se do Štýřic mohou přestěhovat z blízkých obcí, což zvýší počet obyvatel Brna. Lze očekávat, že vzhledem k vysokému standardu bydlení nebudou mít lidé nutnost tuto lokalitu opouštět.

Bytové jednotky

Realizace revitalizace brownfieldu Kohnova cihelna přinese do této lokality 440 nových bytových jednotek různé velikosti. Lidé budou mít k dispozici dostatečné množství garážových i venkovních stání, které budou umístěny pod jednotlivými domy také díky současné terénní vlně.

Brownfields v Brně

Podle informací magistrátu města Brna⁹ je v Brně nyní 124 lokalit typu brownfield v celkové rozloze 418 ha. Všechny tyto lokality nemají žádné pozitivní přínosy a je vhodné jednotlivá území začlenit opět do městského dění. Vyřešením lokality Kohnovy cihelny tedy Brno úspěšně odstraní jeden brownfield, který patří z hlediska rozlohy k těm větším.

Parky a veřejná zeleň

Největší brněnské parky zaujímají rozlohu 73 ha. Revitalizací brownfieldu Kohnova cihelna dojde k vytvoření dalšího parku o rozloze přibližně 13 ha. Tento park bude ve své těsné blízkosti navazovat na přírodní památku Červený kopec, která tak bude nyní dobře dostupná všem obyvatelům. Ve vybudovaném parku bude k dispozici několik hřišť pro děti i míst pro odpočinek a piknik.

Z provedeného průzkumu mezi obyvateli Štýřic vyplývá, že nejsou spokojeni se stávající situací v Kohnově cihelně. Veřejný park by jednoznačně uvítali s tím, že by se zlepšilo životní prostředí v této oblasti a zastavila by se navážka nebezpečných a stavebních odpadů na blízké pozemky.

Vliv na životní prostředí

V současné době je v oblasti brownfieldu skládka stavební suti, zbytky cihelny a skládka neidentifikovaného materiálu, který sem byl vyvážen. Sanace oblasti od těchto nebezpečných materiálů je důležitým krokem k vytvoření kvalitního prostředí. Odstraněním této skládky bude možné vybudovat bytové jednotky a park, které

⁹ http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf

nebudou ohroženy současnými vlivy. Životní prostředí v této oblasti se jednoznačnělepší. Dnes do této oblasti téměř nikdo nechodí, protože není v této oblasti důvod k návštěvě. Existuje zde však potenciál k vytvoření zajímavého a rozlehlého parku, který budou lidé rádi navštěvovat a který zvýší kvalitu životního prostředí v tomto místě.

Kvalita bydlení

Většina staveb nových bytů ve městě Brně a v jeho okolí výrazně zvyšuje kvalitu bydlení v dané lokalitě. Stejně tak lze očekávat, že po výstavbě navrhovaných bytů a realizaci parku bude bydlení v bývalé Kohnově cihelně vyhledávaným místem, kam se budou soustředit rodiny s dětmi i díky množství atrakcí, které budou těmto lidem k dispozici (park, místo pro piknik, vyhlídka, dětská hřiště, přírodní posilovna atd.). V současné době je ve Štýřicích spíše starší zástavba a chybí zde moderní bydlení, jako je tomu např. v části Lesná nebo Nový Lískovec. Výstavbou nízkých bytových domů nebude významně narušeno přírodní prostředí a Brno tak získá další z atraktivních lokalit pro bydlení.

Infrastruktura pro děti a mládež

Výstavbou veřejného parku v okolí navrhovaných bytových domů selepší současná infrastruktura zájmové aktivity dětí. Toho budou moci využít mladé rodiny, které budou mít v této lokalitě velmi kvalitní bydlení včetně možností aktivit pro své děti. V místě bude vybudováno několik dětských hřišť rozdělených podle věku návštěvníků. Dále bude pro starší děti i dospělé k dispozici přírodní posilovna, jejíž součástí budou jednoduché „nerozbitné“ posilovací stroje. Podobné parkové posilovny se v zahraničí velmi ujaly a těší se zájmu veřejnosti.

Cestování, doprava

Cestování po Brně je z hlediska husté dopravy nejvýhodnější s využitím městské hromadné dopravy. V řešené oblasti je několik autobusových i tramvajových zastávek, které bez větších problémů obslouží i budoucí obyvatelé této lokality. Jedná se zejména o zastávky Krematorium, Hluboká a Celní, dále zastávku Kejbaly, kde zastavuje i autobus pro zdravotně postižené. Uvedené zastávky leží na trasách linek, které jsou velmi frekventované a spojení do centra Brna i do dalších jeho částí tak není problém. Pro obyvatele, kteří pracují mimo Brno, je ve vzdálenosti 2 km dálnice do Prahy, Bratislavy i Vídně.

4.2. Ekonomické aspekty

Zaměstnanost

Ve vzdálenosti 1 km od Kohnovy cihelny se nachází Brno Business Park, což je komplex budov a kanceláří, kde je zaměstnáno více přibližně 1 500 lidí u nejrůznějších společností. Přivedením mladých lidí do nově vystavených bytů mohou být zajištěny větší možnosti při hledání práce právě pro tyto obyvatele. Společnosti v jižní části Brna jsou zejména velké mezinárodní firmy, které hledají právě mladé lidi. Možnosti bydlení v této lokalitě by tak mnoho lidí uvítalo.

V městské části Brno-střed je ekonomicky aktivních 70 % lidí mezi 15 a 69 lety¹⁰. Tato hodnota je ovlivněna množstvím studentů bydlících v této části, nicméně přistěhováním mladých lidí do této lokality může tento počet ekonomicky aktivních obyvatel ještě zvýšit.

Úroveň nezaměstnanosti je nad hodnotou 8 %. Důležitou poznámkou je, že tato míra stagnuje v posledních třech letech nad touto hodnotou.

Hrubý domácí produkt (HDP) za rok 2011 Jihomoravského kraje činil 396083mil. Kč. Na jednoho obyvatele je to tedy 340093Kč. Čistý disponibilní důchod domácností (ČDDD) v roce 2011 činil v Jihomoravském kraji 216176mil. Kč. Na jednoho obyvatele tedy 185617 Kč.¹¹

Možnosti podnikání

Architektonická studie naznačuje, že je v některých bytových domech bude možné v dolních patrech vytvořit menší obchody a prostory, které budou sloužit drobným podnikatelům a nabízet své služby obyvatelům bytového komplexu. Může se jednat např. o kadeřnictví, lékárnu, trafikou nebo jiné obchody, jejichž blízkost mohou lidé ocenit.

Cestovní ruch

Dle údajů České centrály cestovního ruchu v roce 2002 byla odhadovaná velikost trhu cestovního ruchu v Jihomoravském kraji přes 3 mld. Kč ročně¹². Lze předpokládat, že po vstupu do EU se tento trh dále rozšířil. Hlavním lákadlem v Brně a okolí je kongresová turistika, vojenská historie a kulturní a poznávací turistika. NPP Červený Kopec je již v současné době vedena jako vyhlídka¹³ a lze předpokládat, že při implementace do navrhovaného parku zvýší atraktivitu této lokality.

¹⁰ http://www.brno.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/cr_vybranych_ukazatelu_brno_mesto

¹¹ http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajkapitola/641011-12-r_2012-05

¹² ENTERPRISE PLC, s. r. o. *Cestovní ruch v regionech České republiky*. Ostrava, 2003. Dostupné z: http://www.czechtourism.cz/files/regiony/rozvoj/cestovni_ruch.pdf

¹³ HUDEC, RNDr. Karel. ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA. *Brněnské vyhlídky*. Brno: JABARA, reklama a podpora prodeje, listopad 2008.

5. Financování

Finanční analýza vychází z veřejně dostupných informací o pozemcích dle cenové mapy města Brna¹⁴ a informací od zadavatele projektu. Celý propočten je vytvořen ve třech variantách pesimistická, reálná a optimistická přičemž se vychází z předpokladu, že je možné odkoupit parcely č. 1836/13, vlastnické právo: WHIZKID, a.s. a č.1836/1, vlastnické právo: MEGATECH, spol. s r.o. o výměře cca 112 600 m² v cenovém rozpětí 80 – 100 Kč/m², ostatní parcely č. 1843/2, 1837/52, 1841/2, 1837/57, 1844, 1843/1, 1868, 1837/51, 1837/53, 1837/252, Vlastnické právo: Ledvinková Soňa Ing., Pokorná Helena, Pokorný Tomáš, Parcela č. 1867, 1845, 1869, 1837/161, 1843/3 Vlastnické právo: Pokorná Helena, Parcela č. 1837/60, Vlastnické právo: Doleželová Eva, Hanuš Antonín, Hanušová Lenka o výměře 53 713 m² jsou dle cenové mapy ohodnoceny na 1800 Kč/m².

Dalšími předpoklady ovlivňující výpočty jsou předpokládaný růst cen pozemků i nemovitostí v okolí vlivem vývoje globální ekonomické situace a také výstavbou parku. Výrazný vliv bude mít také počet prodaných bytových jednotek a pozemků v oblasti, kvůli odvodu daně z převodu nemovitosti ve výši 4% z prodejní částky nemovitosti, která se ve 100% míře vrací do rozpočtu města a její výše bude od začátku revitalizace ovlivněna. S touto částkou se také počítá pro financování projektu. V současné době je dle internetového vyhledávače Sreality.cz¹⁵ je v blízkém okolí řešených pozemků v nabídce 64 nemovitostí v celkové hodnotě 154 686 781 Kč. Pro všechny tři varianty se uvažuje stejný počet nabízených realit tedy 64 a stejný počet prodejů v každém roce. Jednotlivé částky jsou navyšovány nebo snižovány dle příslušné varianty. Dále lze uvažovat o příjmech z nově vybudovaných a prodaných bytových jednotek ve formě nárůstu daně z převodu nemovitosti, tento předpoklad však do výpočtu není zahrnut z důvodu nemožného časového odhadu realizace prodejů.

Náklady na rekultivaci plochy byly odhadnuty na 600 Kč/m²¹⁶ V úvahu vezmeme pouze plochy firmy Thermoservis a jednotlivých vlastníků (příjmení Pokorný), na nichž byla prokázána ekologická zátěž. Na ostatních pozemcích, včetně řešených pozemků vlastněných společnostmi WHISKID a GLUTTON, nebyla prokázána závažnější ekologická zátěž. Tyto pozemky jsou shodou okolností vedené i jako brownfield v mapě brownfieldů, budeme tedy počítat s plochou 9,5 ha.

Dle zadání má být celý projekt z největší části financován z cizích zdrojů s dobou návratnosti cca 15 let. V našem případě jsme zvolili dotační program ROP Jihovýchod 3.1 Rozvoj urbanizačních center, Projekty - Integrovaný plán rozvoje měst, z jehož zdrojů je možno financovat regeneraci a revitalizaci brownfields a území s tím souvisejících, včetně úpravy a dostavby doprovodné infrastruktury. Tento program nabízí možnost podpory až do výše 40% celkových nákladů a bankovní úvěr s anuitní splátkou po dobu 5-ti let tak, abychom vyhověli zadání.

Výše úvěru i úroková sazba je proměnlivá dle jednotlivých variant. Ve všech variantách dále uvažujeme požadovanou výnosnost projektu 10%, sazbu daně z příjmu právnických osob 19% a sazbu daně z převodu nemovitosti 4%

¹⁴ http://gis.brno.cz/tms/cenovamapa_a/index.php#c=-599203%252C-1163440&z=2&l=cenova_mapa_9_tiles,cenovamapa_a_info_ag,brno_popisky,cm9_anno_ag&p=&

¹⁵ www.sreality.cz

¹⁶ LIŠKA, Petr. ZPŮSOBY REKULTIVACE TĚLESA SKLÁDKY KOMUNÁLNÍCH ODPADŮ. Brno, 2008. Dostupné z: https://dspace.vutbr.cz/bitstream/handle/11012/11576/bakala%25%99ka_6.pdf?sequence=1. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce ING. PAVEL NOVOTNÝ,CSc.

5.1. Optimistická varianta

Předpokládá odkup pozemků za nejnižší odhadované ceny tedy 80 Kč/m² resp. 1800 Kč/m², růst cen nemovitostí o 5% p. a. od začátku projektu, úrokovou sazbu 2,5% p.a. a úvěr ve výši 37 000 000 Kč. Tato varianta také předpokládá zhodnocení odkoupených pozemků o 30% za 5 let.

Tabulka 1: Náklady a výnosy optimistická varianta

Náklady		Příjmy	
Odkup pozemků	104 843 400	EU dotace	72 737 360
Sanace oblasti	57 000 000	Daň z převodu nemovitostí	169 693 280
Výstavba parku a údržba zeleně	35 000 000	Prodej revitalizovaných pozemků	125 688 420
Splátka úvěru	39 820 665		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2: Prodej nemovitostí v lokalitě optimistická varianta

Prodej nemovitostí v lokalitě					
2014	2015	2016	2017	2018	2019
154 686 781	162 421 120	170 542 176	179 069 285	188 022 749	197 423 887
2020	2021	2022	2023	2024	2025
332 983 501	217 166 275	228 024 589	239 425 818	251 397 109	263 966 965
2026	2027	2028	2029	2030	
277 165 313	291 023 579	305 574 758	320 853 496	336 896 170	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 3: Ceny odkupovaných pozemků optimistická varianta

Výměra pozemků	Cena/m ²	
53 713 m ²	1 800 Kč	96 683 400 Kč
102 000 m ²	80 Kč	8 160 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

ČSH = 27 856 798 Kč

IRR = 14,6 %

Tabulka 4: Splátkový kalendář – optimistická varianta

Splátkový kalendář				
Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Zůstatek dluhu
				37 000 000
1	7 964 133	925 000	7 039 133	29 960 867
2	7 964 133	749 022	7 215 111	22 745 756
3	7 964 133	568 644	7 395 489	15 350 267
4	7 964 133	383 757	7 580 376	7 769 890
5	7 964 133	194 247	7 769 890	0
Celkem	39 820 665	2 820 669	37 000 000	0

Zdroj: Vlastní zpracování

5.2. Reálná varianta

Předpokládá odkup pozemků za odhadované reálné ceny tedy 90 Kč/m² resp. 2000 Kč/m², růst cen nemovitostí o 2,5% p. a. od začátku projektu, úrokovou sazbu 3% p.a. a úvěr ve výši 42 500 000 Kč. Tato varianta také předpokládá zhodnocení odkoupených pozemků o 20% za 5 let.

Tabulka 5: Náklady a výnosy reálná varianta

Náklady		Příjmy	
Odkup pozemků	116 606 000	EU dotace	84 862 400
Sanace oblasti	65 550 000	Daň z převodu nemovitostí	156 757 284
Výstavba parku a údržba zeleně	60 000 000	Prodej revitalizovaných pozemků	128 911 200
Splátka úvěru	46 400 345		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 6: Prodej nemovitostí v lokalitě reálná varianta

Prodej nemovitostí v lokalitě					
2014	2015	2016	2017	2018	2019
154 686 781	158 553 951	162 517 799	166 580 744	170 745 263	179 282 526
2020	2021	2022	2023	2024	2025
317 157 852	197 210 779	207 071 318	217 424 883	228 296 128	239 710 934
2026	2027	2028	2029	2030	
251 696 481	264 281 305	277 495 370	291 370 138	305 938 645	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 7: Ceny odkupovaných pozemků reálná varianta

Výměra pozemků	Cena/m ²	
53 713 m ²	2 000 Kč	107 426 000 Kč
102 000 m ²	90 Kč	9 180 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

ČSH = 2 022 057 Kč

IRR = 10,3 %

Tabulka 8: Splátkový kalendář – reálná varianta

Splátkový kalendář				
Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Zůstatek dluhu
				42 500 000
1	9 280 069	1 275 000	8 217 569	34 282 431
2	9 280 069	1 034 848	8 423 008	25 859 423
3	9 280 069	787 491	8 633 583	17 225 839
4	9 280 069	532 714	8 849 423	8 376 416
5	9 280 069	270 293	8 376 416	0
Celkem	46 400 345	3 900 347	42 500 000	0

Zdroj: Vlastní zpracování

5.3. Pesimistická varianta

Předpokládá odkup pozemků za odhadované nejvyšší ceny tedy 100 Kč/m² resp. 3 600 Kč/m², růst cen nemovitostí o 2% p. a. od 3. roku investice, úrokovou sazbu 4,5% p.a. a úvěr ve výši 64 000 000 Kč. Tato varianta také předpokládá zhodnocení odkoupených pozemků o 10% za 5 let.

Tabulka 9: Náklady a výnosy pesimistická varianta

Náklady		Příjmy	
Odkup pozemků	203 566 800	EU dotace	127 066 720
Sanace oblasti	74 100 000	Daň z převodu nemovitostí	141 145 585
Výstavba parku a údržba zeleně	85 000 000	Prodej revitalizovaných pozemků	212 703 480
Splátka úvěru	69 873 460		

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 10: Prodej nemovitostí v lokalitě pesimistická varianta

Prodej nemovitostí v lokalitě					
2014	2015	2016	2017	2018	2019
154 686 781	154 686 781	157 780 517	160 936 127	164 154 849	172 362 592
2020	2021	2022	2023	2024	2025
388 513 324	179 257 096	182 842 238	186 499 082	190 229 064	194 033 645
2026	2027	2028	2029	2030	
197 914 318	201 872 605	205 910 057	210 028 258	214 228 823	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Ceny odkupovaných pozemků pesimistická varianta

Výměra pozemků	Cena/m ²	
53 713 m ²	3 600 Kč	193 366 800 Kč
102 000 m ²	100 Kč	10 200 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

ČSH = - 28 357 550 Kč

IRR = 6,8 %

Tabulka 12: Splátkový kalendář – pesimistická varianta

Splátkový kalendář				
Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Zůstatek dluhu
				64 000 000
1	14 578 664	2 880 000	11 698 664	52 301 336
2	14 578 664	2 353 560	12 225 104	40 076 232
3	14 578 664	1 803 430	12 775 234	27 300 999
4	14 578 664	1 228 545	13 350 119	13 950 880
5	14 578 664	627 790	13 950 880	0
Celkem	72 893 320	8 893 325	64 000 000	0

Zdroj: Vlastní zpracování

Podle výpočtů jsou při naplnění předpokladů přijatelné první dvě varianty (optimistická a reálná). Při hodnocení dle metody ČSH nabízí optimistická varianta výnos 27 856 798 Kč a reálná 2 022 057 Kč. Pokud budeme investici hodnotit podle vnitřního výnosového procenta (IRR) jeho hodnota pro optimistickou variantu je 14,6 % a pro reálnou 10,3%. I z tohoto pohledu jsou obě varianty přijatelné, když obě varianty splňují kritérium, kdy musí být IRR vyšší než požadovaná míra výnosnosti.

5.4. Dotace z fondů evropské unie

V současné době lze na účely projektu získat prostředky z Regionálního operačního programu Jihovýchod, konkrétně z výzvy 3.1 Rozvoj urbanizačních center vyhlášené 6. 9. 2013. Tento program běží od roku 2011 a o prostředky lze žádat až do vyčerpání zdrojů resp. do roku 2015, nicméně ve výjimečných případech lze povolit čerpání i po této době.

„Hlavní cíl:

- *Rozvoj socioekonomických funkcí urbanizačních center jako akceleratorů růstu a rozvoje regionu.*

Specifické cíle:

- *Zlepšení městských funkcí a konkurenceschopnosti měst, posílení jejich image;*
- *zvýšení kvality prostředí pro život ve městech;*
- *podpora rozvoje a zkvalitnění občanské vybavenosti;*
- *zvýšení kvality péče o zdraví obyvatel regionu;*
- *vytvoření podmínek pro sociální integraci osob postižených sociální exkluzí;*
- *regenerace, revitalizace a konverze lokalit s hrozbou územní a sociální segregace;*
- *podpora inovací*

Aktivít financovaných z oblasti podpory 3.1 je hned několik (konkrétně 10) pro účely tohoto projektu jsou však stěžejní dvě a to:

- *výstavba a technické zhodnocení infrastruktury pro kulturu, sport a práci s dětmi a mládeží, zařízení pro neformální aktivity;*
- *regenerace, revitalizace a konverze brownfields a s tím souvisejících zanedbaných území, včetně úpravy a dostavby doprovodné infrastruktury (parkovací plochy, místní účelové komunikace, veřejné osvětlení) a technické infrastruktury (kanalizace, plynovod, vodovod, telekomunikační rozvody, rozvody elektro, slaboproud aj.);*

O podporu mohou žádat různé subjekty, jak uvádí příručka pro žadatele a jsou jimi:

Příjemci podpory

- *Statutární města regionu soudržnosti Jihovýchod (Brno, Jihlava);*
- *organizace zřizované nebo zakládáné statutárními krajskými městy regionu soudržnosti Jihovýchod (Brno, Jihlava) se souhlasem zřizovatele (jen pokud budou svůj projekt realizovat na správním území vymezených měst);*
- *nestátní neziskové organizace (jen pokud budou svůj projekt realizovat na správním území vymezených měst);*
- *vzdělávací instituce (jen pokud budou svůj projekt realizovat na správním území vymezených měst);*
- *malí a střední podnikatelé (jen pokud budou svůj projekt realizovat na správním území vymezených měst).¹⁷*

¹⁷ KARÁSEK, Ing. Jan. ÚŘAD REGIONÁLNÍ RADY REGIONU SOUDRŽNOSTI JIHOVÝCHOD. *Regionální operační program Jihovýchod: Výzva k předkládání projektů*. Brno, 2011. Dostupné z: <http://www.jihovychod.cz/pro-zadatele/aktualni-vyzvy/dokumentace-k-vyzve-3-1/3-1-vyzva-k-6-9-2013>

Výše poskytnuté dotace záleží především na posouzení žádosti. V zásadě lze však rozlišit dvě varianty projektů (Zakládající a nezakládající veřejnou podporu).

U projektů nezakládající veřejnou podporu lze žádat dotaci ve výši až 85% celkových výdajů a vlastní prostředky musejí tvořit 15% výdajů. Zároveň u projektů generujících příjmy bude pro výši dotace použit systém eCBA. Při variantě projektu zakládající veřejnou podporu je maximální výše dotace 40% celkových výdajů a vlastní prostředky musejí tvořit dalších 40% výdajů. Minimální výše výdajů na projekt musí překročit 2 mil. Kč a maximální výše není omezena.

Při výpočtech jsme u tohoto projektu vycházeli z podmínek pro projekty zakládající veřejnou podporu a počítali tak s maximální dotací ve výši 40%, které mohou být využity na výdaje:

„Hlavní:

- *Výdaje na výkupy pozemků určených k zástavbě.*
- *Výdaje na nákup nemovitostí podmiňujících výstavbu.*
- *Výdaje na projektovou dokumentaci.*
- *Výdaje na inženýrskou činnost (stavební a autorský dozor).*
- *Výdaje na stavební a technologické činnosti.*
- *Stroje a zařízení, hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek včetně drobného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.*
- *Finanční leasing,*
- *Výdaje na publicitu v souladu s platnými Pravidly pro publicitu ROP JV.*

Doplňkové:

- *Lidské zdroje – výdaje na mzdové náklady a povinné pojistné;*
- *nákup materiálu;*
- *výběrová řízení;*
- *nezbytné poradenství, konzultační, expertní a právní služby;*
- *inženýring bez stavebního a autorského dozoru;*
- *finanční výdaje a poplatky (s výjimkou správních a místních poplatků);*
- *licence, patenty a jiná práva využitá při pořízování majetku (s výjimkou software k hardware);*
- *náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady za majetkové újmy;*
- *ostatní výše nespecifikované způsobilé doplňkové neinvestiční výdaje, zejména charakteru spotřebních služeb;*

*Doplňkové způsobilé výdaje mohou tvořit maximálně 10 % z celkových způsobilých výdajů projektu.*¹⁸

Lze předpokládat, že do roku 2014 budou zveřejněny výzvy a podmínky pro čerpání zdrojů z Operačního programu Životní prostředí, které v současné době ještě nejsou dostupné.

Konečná výše dotace tak bude závislá, především na zpracování žádostí předkládaných ke schválení a využitých operačních programech.

¹⁸ Viz. pozn. 14

6. Limity území

Z analýzy limitů území bylo zjištěno, že na místě je ekologická zátěž, převážně ve formě suti, která se bude muset odstranit. Dále zde existuje omezení platným územním plánem, který zařazuje lokalitu striktně mezi funkční plochy čistého bydlení, smíšené plochy obchodu a služeb a mezi plochy městské parkové zeleně. Jako poslední omezení je chráněná krajinná oblast (CHKO) červený kopec. Ze svého statutu je chráněna zákonem. Zákon, který nás zajímá, protože ovlivňuje využití CHKO je 114/1992 zejména paragraf 26.

6.1. Sítě

Zásobování elektřinou bude zajištěno z rozšířené stávající DS dnes napájené převážně z BOB a BNT. Požadovaný výpočtový nárůst příkonu jsou BOB a BNT v současné době schopny pokrýt.

„Kromě transformovny Teplárna (BNT) a Příkop (BNP) jsou všechny další umístěny v okrajových oblastech města. Tato lokalizace je výhodná pro odběr sídlišť a zástavby v okrajových částech města Brna, které se hlavně v jižní části města rychle rozvíjí. Bohunice - Univerzitní kampus, Štýřice, Horní Heršpice - administrativní objekty Heršpická-Vídeňská, Přízřenice-Modřice - průmyslové a obchodní zóny.“

Zásobení vodou bude zajištěno rozšířením stávající vodovodní sítě tlak.pásma 2.0-VDJ Holé hory II 295,00/290,00, VDJ Kraví hora 302,30/297,30, PK Palackého vrch 295,00/289,70.

„Z hlediska možného rozvoje města Brna lze konstatovat, že po stránce kapacit je vodovodní síť na většině území města Brna silně předimenzovaná, umožňující masivní rozvoj výstavby bez velkých podmiňujících investic.“

Oblast bude zásobována plynem ze středotlakého systému.

„Dostupnost distribučního systému zemního plynu je velmi dobrá díky velké kapacitě distribuční soustavy a husté síti plynovodů.“

Kanalitace z námi řešeného území by měla vést do kmenové stoky A. Dešťové vody by měly být co nejvíce zasakovány na území (retence).

„Povodí kmenové stoky A - Vyžaduje zkapacitnění výstavbu retenčních nádrží RN1A - Přízřenický jez a RN2A- Sokolova spolu s rekonstrukcí kmenové stoky nad ulicí Sokolova. Tato stavba již byla zahájena a v současné době probíhá.“

*„A - pravobřežní svratecká v úseku Staré Brno – Modřice
Jednotná kmenová stoka v délce 7,6 km s 14 dešťovými oddělovači, vedoucí ze Starého Brna pod Modřice, kde přechází přímo na ČOV. Kmenová stoka je v některých úsecích ve stavebně nevyhovujícím stavu, tyto části jsou navrhovány k rekonstrukci. Z hlediska kapacitního je stávající profil přetížen. V rámci akce „Rekonstrukce a dostavba kanalizace v Brně“ v současné době probíhá rekonstrukce kmenové stoky A (v úseku ul. Sokolova – Dufkovo nábřeží) a výstavba odlehčovacích komor a retenčních nádrží Přízřenický jez a Sokolova.“*

Retenční nádrže budou zachycovat znečištěné odpadní vody, přitékající z odlehčovacích komor. Tímto opatřením bude spodní úsek kmenové stoky kapacitní a ve vyhovujícím stavebním stavu. Podle záměrů města bude v povodí kmenové stoky A navrženo rozšíření železničního uzlu.^{19,20}

Odkanalizování - oddílný systém - s napojením na stávající jednotnou kanalizaci
Dešťové vody budou řešeny tak, aby bylo dosaženo zpoždění odtoku a nedocházelo k přetěžování stávající kanalizace.

6.2. Technické podmínky a infrastruktura

Dostupnost pozemních komunikací II. a vyšší třídy Silnice I/42 (Poříčí) 1,1 km

Dostupnost železnice: Brno hl. nádraží 2,9 km

Dostupnost letiště: Letiště Brno Tuřany 11 km

Dostupnost MHD: tram, bus Celní 0,5 km²¹

Momentálně do areálu vedou 3 cesty. Z toho dvě do areálu Kohnovy cihelny a jedna do areálu vyšší policejní školy. Z tří cest je jedna využívána pro vývoz odpadů z areálu Kohnovy cihelny. Zbývající dvě cesty jsou ve špatném stavu, jelikož nejsou nijak udržovány. Do areálu je zavedena jedna přípojka na plyn a optický kabel. Je zde potřeba uvážit možnost, že na území budou staré přípojky na plyn, elektřinu a vodu, které již nejsou zakresleny do inženýrských sítí, kterými disponuje Magistrát města Brna.

¹⁹<http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemne-analyticke-podklady-2012>

²⁰<http://www.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan-mesta-brna-upmb/koncept-textova-a-vykresova-cast/>

Brno - Územně analytické podklady 2012

²¹http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/documents/brownfields/pdf/BF2012_3003.pdf

7. Konkurenční projekty

Dle serveru Realnovostavby.cz²², který sleduje aktivitu developerů po celé České republice se v Jihomoravském kraji staví nebo plánuje výstavba 34 projektů největší procento v oblasti Brno – město (29 projektů).

V okolí městské části Brno – Štýřice je plánováno nebo již zahájena stavba projektů:

Bytový dům Brno – Vídeňská

- „Nový projekt bytového domu, který bude realizován v brněnské části Brno střed – Štýřice. Výstavba bytového domu se nachází na jihovýchodním úpatí Červeného kopce.“²³

Detailní popis viz. <http://www.realnovostavby.cz/byty/jihomoravsky-kraj/brno-mesto/bytovy-dum-brno-videnska-1548/>

Bytový dům Zoubková

- „Připravovaný prodej 11 nadstandardních bytů v žádané lokalitě. K bytům náleží balkón nebo terasa, garážové stání i venkovní parkovací stání.“²⁴

Detailní popis viz. <http://www.realnovostavby.cz/byty/jihomoravsky-kraj/brno-mesto/bytovy-dum-zoubkova-2250848/?tabs-id=projectCard&tabs-opened=unitsResult&do=tabs-open>

Aktivita developerů v oblasti je velmi podobná jako návrh architektonické studie pro tento projekt. Lze proto předpokládat, že o nabídnuté pozemky bude mezi developery velký zájem a konečné řešení se bude velmi podobat našemu návrhu.

²² <http://www.realnovostavby.cz/byty/jihomoravsky-kraj/brno-mesto?resultList-paginator-page=2&do=resultList-paginator-paging>

²³ Viz. pozn. 16

²⁴ Viz. pozn. 16

8. Rizika projektu

Z analýzy rizik byly vyselektovány tři rizika, která by měla na projekt katastrofální dopad. Největší m rizikem projektu je fakt, že vlastníci dotčených potřebných pozemků je nemusí prodat. K odkupu byly městu nabídnuty pouze pozemky WHIZKID, a.s.; MEGATECH, spol. s r.o.; FO; ČR (AOPK), které pro realizaci projektu nejsou dostačující.

Projekt byl navržen tak, aby bylo plochy možné zastavět. Ačkoliv by podle provedených analýz nemělo výstavbě nic (ze zákona) bránit, stále je tu riziko, že se mohou vyskytnout problémy, kvůli kterým by mohlo být zastavění zamítnuto. Ať už výstavba bytů či parku.

Posledním rizikem s katastrofálním dopadem je pak možný nezájem o odkup pozemků developery. Chování lidí je v některých případech bohužel velmi nepředvídatelné, i vzhledem k neustále se měnící ekonomické situaci nejenom České Republiky. Dá se předpokládat, že o odkup zájem bude, ale 100% záruka zde nikdy nebude.

9. Analýza záměrů vlastníků pozemků

Tabulka 13: Záměry vlastníků řešených pozemků

Vlastník	Adresa	Akce	Záměr
WHIZKID, a. s.	Jandásková 24, Brno	Určeno při zadání projektu	Pozemky nabídnuty městu k odkupu
MEGATECH, s. r. o.	Jandáskova 1957/24, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, 621 00	Určeno při zadání projektu	Pozemky nabídnuty městu k odkupu
GLUTTON, a. s.	Jandáskova 24, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, 621 00	Určeno při zadání projektu	Pozemky nabídnuty městu k odkupu
Ledvinková Soňa, Ing.	Vitáskova 1596/10, Řečkovice, 62100 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Pokorná Helena	Vitáskova 1596/10, Řečkovice, 62100 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Pokorný Tomáš	Vitáskova 1596/10, Řečkovice, 62100 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Doleželová Eva	č.p. 201, 66471 Chudčice	Zaslán dopis	Nezjištěno
Hanuš Antonín	Stráň 468/8, Štýřice, 63900 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Hanušová Lenka	Stráň 468/8, Štýřice, 63900 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Ledvinková Soňa Ing.	Vitáskova 1596/10, Řečkovice, 62100 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Pokorná Helena	Vitáskova 1596/10, Řečkovice, 62100 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno
Pokorný Tomáš	Vitáskova 1596/10, Řečkovice, 62100 Brno	Zaslán dopis	Nezjištěno

Zdroj: vlastní zpracování

10. Pest analýza

Politické faktory

Největší zatížení pro plánovaný projekt výstavby bytových domů, prostor pro občanskou vybavenost a realizaci parku je NPP Červený kopec. Ochranné pásmo této přírodní památky zasahuje do vzdálenosti 50m od hranic chráněného území. Jakékoliv úpravy v této oblasti je nutné konzultovat s orgány ochrany přírody a získat pro případné úpravy povolení. Tímto orgánem je CHKO Moravský kras, který má v kompetenci v těchto věcech jednat. V samotné oblasti NPP Červený kopec nelze provádět jakékoliv stavební úpravy. Tento fakt by mohl mít značný vliv na plánovaný projekt. Návrh by se proto měl uchýlovat k možnosti výstavby budov až ve vzdálenějších oblastech a bezprostřední okolí NPP Červený kopec využít např. jako park nebo rekreační zónu bez velkých úprav.

Z veřejně dostupných informací nelze získat relevantní podklady pro úplnou analýzu právních záležitostí souvisejících s okolními pozemky. Na základně výpisu z katastru nemovitostí je zapotřebí ověřit, zda na uvažovaných pozemcích není závažné věcné břemeno, zástavní právo apod. V okamžiku, kdy bude potřeba s pozemky nakládat, bude zapotřebí získat souhlas s vlastníky okolních pozemků.

Ekonomické faktory

Celosvětová ekonomika se od roku 2008 potýká s globální ekonomickou krizí. Českou republiku tyto globální problémy zasáhly s mírným zpožděním v roce 2009, kdy se HDP propadlo o více jak 4 %. Nicméně pro následující rok (2014) odhaduje ČNB v porovnání s lety předcházejícími poměrně razantní oživení a růst o 2,1 %.

Dle MFČR tak česká ekonomika vystupuje z recese a společně s celosvětovou ekonomikou se zotavuje z globální krize.

Významným faktorem, který má vliv na projekt revitalizace brownfield je ukazatel úrokových měr. Základní úroková sazba klesala od roku 2008 z 4,6% až na historické minimum 0,4%, kterého dosáhla v letošním roce. Tato sazba je klíčová pro stanovení výše úroků hypotečních úvěrů. Tím se potvrzují odhady, které předpovídají v letošním roce mírný pokles realitního trhu.

Průměrná meziroční míra inflace v roce 2012 byla 3,3%. Pro rok 2013 odhaduje ČNB 2,1%, pro rok 2014 1,7%. Pokud se naplní předpovědi ČNB a inflační cíl bude dodržen, tato skutečnost pozitivně ovlivní investiční záměr projektu.

Pro rok 2013 se změnila základní sazba DPH na 21 % a snížená sazba DPH na 15 %. V letošním roce se také zvýšila daň z převodu nemovitosti z 3% na 4% (vláda.cz), což je pro realitní trh poměrně zásadní změna. Současná vládní koalice se nově usnesla, že do roku 2015 již nebude zasahovat do daňových sazeb a tak trh bude mít šanci k stabilizaci a akceptaci změn.

Sociální faktory

Dopravní dostupnost daného území je velmi dobrá. Ať už se jedná o dostupnost pro osobní auta, MHD nebo pěší a cyklisty. V blízkém okolí je několik zastávek MHD včetně tramvajového spojení s centrem Brna, které je vzdálenou asi 2,4 km. Rychlý je také přesun na dálnici D1 a na letiště Brno-Tuřany.

Místo nabízí dále bohaté sportovní a kulturní příležitosti pro obyvatele. V blízkosti je cyklostezka vhodná pro cyklisty i in-line bruslaře a rodiny s dětmi. Nedaleko se nachází několik sportovních center, jako fitness centrum, koupaliště, střelnice a další.

Turistickou zajímavostí je kromě NPP Červený kopec i Mahenova stráž, která je vyhlídkovým místem na údolí řeky Svratky.

Největší část obyvatelstva v Brně spadá do věkové kategorie 20-40 let. Asi 175 000 obyvatel je ekonomicky aktivních, stejné množství pak neaktivních. V okolí je několik vzdělávacích institucí, jejichž blízkost ovlivňuje i trh s bydlením. V oblasti Brno-Štýřice se nacházejí 3 základní školy, v okruhu do 2km další 2 školy. Dále se zde nachází základní umělecká škola, 4 gymnázia a Střední škola polytechnická. V okruhu 3 km je umístěna Fakulta výtvarných umění a fakulta architektury VUT, dále nově vybudovaný kampus Masarykovy univerzity.

Technologické faktory

Hlavní zátěží lokality brownfieldu Kohnovy cihelny je nutná rekultivace skládky stavební suti a možných ekologických následků po činnosti cihelny, autoservisu a jiné průmyslové činnosti. V oblasti je i několik tzv. černých skládek a opuštěných objektů. Navíc do oblasti Kohnovy cihelny vyvážela firma Thermoservis-Transport s.r.o. i v dnešní době nelegálně odpad ze svých stavebních projektů.

V oblasti je možné připojení ke stávajícím telekomunikačním a inženýrským sítím. Je dostupné ADSL i kabelové připojení poskytovatelů UPC, NETBOX. Samotná Kohnova cihelna však kanalizaci nemá. Inženýrské sítě by bylo nutno vybudovat k daným účelům výstavby.

Limity oblasti se kromě likvidace skládky nachází také v Národní přírodní památce Červený Písek, ev. číslo 66. V oblasti NPP jsou změny či poškozování národních přírodních památek či jejich hospodářské využívání, pokud by tím hrozilo jejich poškození, zakázány.

11.SWOT analýzy

11.1. Atraktivita lokality

<i>Silné stránky</i>	<i>Slabé stránky</i>
<ul style="list-style-type: none"> - vysoký potenciál k vytvoření kvalitního bydlení - možná výstavba na „zelené louce“ - předpoklad pro financování z fondů EU - odhad vysokého zájmu developerů o výstavbu v oblasti - zvýšení atraktivity lokality díky vybudovanému parku 	<ul style="list-style-type: none"> - vysoké počáteční náklady - nutnost vlastního hledání vhodného developera
<i>Příležitosti</i>	<i>Hrozby</i>
<ul style="list-style-type: none"> - stálá poptávka po kvalitním bydlení Řešení: poskytnou zájemcům o bydlení kvalitní a relevantní informace o projektu - využití EU dotací Řešení: vyhledat možné dotační programy, analyzovat možnost jejich využití a podat vypracované žádosti 	<ul style="list-style-type: none"> - přílišná velikost projektu Řešení: důkladně analyzovat možnosti a limity lokality - chybný návrh rozložení kapacit bytů Řešení: konzultace návrhů s co nejširší skupinou odborníků - stížnosti stakeholderů Řešení: kvalitní komunikace se stakeholdery

11.2. Ekologické aspekty

<i>Silné stránky</i>	<i>Slabé stránky</i>
<ul style="list-style-type: none"> - NPP Červený kopec - jedinečný výhled na velkou část Brna, zajímavá lokalita - relativně klidná část města 	<ul style="list-style-type: none"> - nutnost sanace oblasti - možný výskyt chráněných živočichů
<i>Příležitosti</i>	<i>Hrozby</i>
<ul style="list-style-type: none"> - zlepšení životního prostředí Řešení: průzkum a sanace oblasti - odstranění jednoho z brněnských brownfieldů Řešení: návrh přijatelného projektu a jeho realizace 	<ul style="list-style-type: none"> - nalezení nebezpečných látek a tím prodražení sanace Řešení: provedení důkladného průzkumu a vytvoření rezervy v rozpočtu projektu pro neplánované výdaje

11.3. Využití pro potřeby realizace projektu

<i>Silné stránky</i>	<i>Slabé stránky</i>
<ul style="list-style-type: none"> - vysoký potenciál k vytvoření kvalitního bydlení - možná výstavba na „zelené louce“ - předpoklad pro financování z fondů EU - odhad vysokého zájmu developerů o výstavbu v oblasti - zvýšení atraktivity lokality díky vybudovanému parku 	<ul style="list-style-type: none"> - vysoké počáteční náklady - nutnost vlastního hledání vhodného developera
<i>Příležitosti</i>	<i>Hrozby</i>
<ul style="list-style-type: none"> - stálá poptávka po kvalitním bydlení Řešení: poskytnou zájemcům o bydlení kvalitní a relevantní informace o projektu - využití EU dotací Řešení: vyhledat možné dotační programy, analyzovat možnost jejich využití a podat vypracované žádosti 	<ul style="list-style-type: none"> - přílišná velikost projektu Řešení: důkladně analyzovat možnosti a limity lokality - chybný návrh rozložení kapacit bytů Řešení: konzultace návrhů s co nejširší skupinou odborníků - stížnosti stakeholderů Řešení: kvalitní komunikace se stakeholdery

11.4. Technicko – dopravní

<i>Silné stránky</i>	<i>Slabé stránky</i>
<ul style="list-style-type: none">- dostupnost MHD- rychlé spojení na silnice mimo Brno, dálnice atd.- možnost připojení k současným telekomunikačním a inženýrským sítím	<ul style="list-style-type: none">- možná nedostatečná kapacita inženýrských sítí- různorodý terén s možnými problémy pro těžkou techniku
<i>Příležitosti</i>	<i>Hrozby</i>
<ul style="list-style-type: none">- možnost „jednoduché“ realizace potřebných parkovacích míst v oblasti Řešení: využití terénu pro vybudování podzemních parkovacích míst- dostavba a posílení inženýrských sítí Řešení: analýza současného stavu a v případě potřeby navrhnout rozšíření	<ul style="list-style-type: none">- zpoždění termínu plánovaného dokončení Řešení: smluvní ošetření a důsledné kontroly, průběhu revitalizace a dodržování termínů- neochota vyjednávání s vlastníky pozemků Řešení: kvalitní obsazení vyjednávacího týmu a včasná komunikace s vlastníky

12. Závěr

Z analýz, které jsme v této práci vypracovali a finančního plánu vychází i naše konečné doporučení. Pozemky, které byly městu nabídnuty, by měly být odkoupeny pouze v případě, že bude možné odkoupit i okolní námi navrhované pozemky tak, aby se dalo využít plného potenciálu našeho řešení. Financování projektu bude velmi záležet na konkrétních podmínkách na trhu, které se v současné době poměrně často mění, a také velkou měrou na úvěrových podmínkách pro město Brno a vyjednávacích schopnost řešitelů projektu.

Přílohy

1. Limity ochranného pásma
2. Limity inženýrských sítí

Seznam tabulek:

1. Tabulka 2: Náklady a výnosy optimistická varianta
2. Tabulka 2: Prodej nemovitostí v lokalitě optimistická varianta
3. Tabulka 3: Ceny odkupovaných pozemků optimistická varianta
4. Tabulka 4: Splátkový kalendář – optimistická varianta
5. Tabulka 5: Náklady a výnosy reálná varianta
6. Tabulka 6: Prodej nemovitostí v lokalitě reálná varianta
7. Tabulka 7: Ceny odkupovaných pozemků reálná varianta
8. Tabulka 8: Splátkový kalendář – reálná varianta
9. Tabulka 9: Náklady a výnosy pesimistická varianta
10. Tabulka 10: Prodej nemovitostí v lokalitě pesimistická varianta
11. Tabulka 12: Splátkový kalendář – pesimistická varianta
12. Tabulka 13: Záměry vlastníků řešených pozemků

Zdroje:**Tištěné zdroje:**

1. SEPARA-EKO, spol. s r. o. Lokalita Kejbaly a bývalá Kohnova cihelna: Územně plánovací podklad z hlediska ekologických zátěží a podklad pro generel průmyslu. Brno, září 1999.
2. ENTERPRISE PLC, s. r. o. Cestovní ruch v regionech České republiky. Ostrava, 2003. Dostupné z: http://www.czechtourism.cz/files/regiony/rozvoj/cestovni_ruch.pdf
3. HUDEC, RNDr. Karel. ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ MAGISTRÁTŮ MĚSTA BRNA. Brněnské vyhlídky. Brno: JABARA, reklama a podpora prodeje, listopad 2008.
4. LIŠKA, Petr. ZPŮSOBY REKULTIVACE TĚLESA SKLÁDKY KOMUNÁLNÍCH ODPADŮ. Brno, 2008. Dostupné z: https://dspace.vutbr.cz/bitstream/handle/11012/11576/bakala%C5%99ka_6.pdf?sequence=1. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně. Vedoucí práce ING. PAVEL NOVOTNÝ, CSc.
5. KARÁSEK, Ing. Jan. ÚŘAD REGIONÁLNÍ RADY REGIONU SOUDRŽNOSTI JIHOVÝCHOD. Regionální operační program Jihovýchod: Výzva k předkládání projektů. Brno, 2011. Dostupné z: <http://www.jihovychod.cz/pro-zadatele/aktualni-vyzvy/dokumentace-k-vyzve-3-1/3-1-vyzva-k-6-9-2013>

Internetové zdroje:

1. http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf
2. http://drusop.nature.cz/ost/chrobjekty/zchru/index.php?frame&SHOW_ONE=1&ID=66
3. http://gis.brno.cz/tms/uzemni_plan_a/index.php#c=-599653%252C-1162621&z=7&l=up_tiles,parcely_vnk,mc_tiles&p=&
4. http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/Podnikatel/Brownfields_2013_CZ.pdf
5. ¹ http://www.brno.cz/so/cz/xb/redakce.nsf/i/cr_vybranych_ukazatelu_brno_mesto
6. ¹ http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajkapitola/641011-12-r_2012-05
7. http://gis.brno.cz/tms/cenovamapa_a/index.php#c=-599203%252C-1163440&z=2&l=cenova_mapa_9_tiles,cenovamapa_a_info_ags,brno_popisky,cm9_anno_ags&p=&
8. www.sreality.cz
9. <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemne-analyticke-podklady-2012>
10. <http://www.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan-mesta-brna-upmb/koncept-textova-a-vykresova-cast/>
11. Brno - Územně analytické podklady 2012
12. http://gis.brno.cz/flex/flexviewer/documents/brownfields/pdf/BF2012_3003.pdf
13. <http://www.realnovostavby.cz/byty/jihomoravsky-kraj/brno-mesto?resultList-paginator-page=2&do=resultList-paginator-paging>

Expertní analýza je výstupem projektu OP VK s názvem:

„Partnerství subjektů meziuniverzitní studentské sítě“

CZ.1.07/2.4.00/31.0157

Hlavní řešitel projektu:

Masarykova univerzita

Partneři projektu:

Krajská hospodářská komora jižní Moravy

Mendelova univerzita v Brně

Statutární město Brno

Vysoké učení technické v Brně

Brno 2013

Text nebyl podroben jazykové korektuře.

myniss
Meziuniverzitní studentská soutěž

Tento projekt je spolufinancován Evropským sociálním fondem a Státním rozpočtem České republiky.



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ