BROWNFIELDY A INVESTORI V ČESKEJ REPUBLIKE

Zuzana Dvořáková Líšková, Dagmar Škodová Parmová, Petra Pártlová,
Petr Dvořák

Abstract

All types of brownfields are created for specific reasons and one of the main resources is the state economy restructuring as well as restructuring of the economy of particular regions. The objective of this contribution was to apply the German model evaluation of brownfields for the conditions of Czech Republic, based on which we would be able to perform evaluation of brownfields from the point of view of an investor. Altogether, 280 brownfields were assessed. The model applied in Czech republic was based on 8 parameters. The interpretation of parameters was modified according to the local specifics, with respect to data availability. From the point of view of an investor, the most brownfields (111) are well located, easy to reach, without regulations set by the area planning documentation and available workforce.

Keywords: brownfields, financing, risk, redevelopment

Úvod

Regenerácia brownfieldov má svoje nezanedbateľné ekonomické aspekty, predovšetkým hľadanie finančných prostriedkov. Vo väčšine prípadov dochádza ku kombinácii financií z verejných rozpočtov, prostriedkov zo štrukturálnych fondov EÚ a prostriedkov z investícií súkromného sektora. Na získanie súkromných investícií pre konkrétny pozemok je nevyhnutné potenciálnych investorov motivovať, pochopiť ich záujmy a možnosti a reagovať na ne úspešnou marketingovou stratégiou miest a obcí. Vhodné investície na transformáciu brownfieldov je nutné určitými nástrojmi podporovať, investície smerujúce k zaberaniu nových greenfieldov je naopak nevyhnutné usmerňovať a limitovať.

Existencia brownfieldov v obci spôsobuje pokles jej ekonomickej atraktivity, na čom tratia i ďalší vlastníci pozemkov a podnikov a tiež miestni obyvatelia. Najmä v štrukturálne postihnutých regiónoch môže úspešný projekt znamenať významné oživenie a naštartovanie celej lokality. Počiatočná investícia sa potom zhodnocuje tvorbou nových pracovných miest, rozvojom podnikania a obchodu. Podniky vytvárajú ekonomickú štruktúru oblasti a majú tiež vplyv na sociálno-ekonomické prostredie (Rizzo et al., 2015). Nie všetky pozemky, ktoré sú brownfieldy, sú vhodné pre priemyselnú výrobu, ale aj ich regenerácia na plochu zelene má pozitívny ekonomický efekt. V záujme verejného sektora a obyvateľov je vždy príprava a realizácia projektu reálne a objektívne pripraveného, ktorého

hlavným cieľom nie je generovať iba zisk. Ale ani verejný sektor by sa nemal snažiť realizovať projekty neziskové, pretože podhodnocovaním následných prevádzkových a udržiavacích nákladov, ktoré žiadajú objemy prostriedkov a nie sú pokryté z projektu, vzniká reálne nebezpečenstvo ďalších problémov.

Brownfieldy na ekonomickom trhu

Brownfieldy zdieľajú s pozemkami na tzv. Zelených lúkach (zastaviteľné územia) totožný realitný trh. Predpokladať, že brownfieldy si vytvoria nejaký paralelný realitný trh, nie je ani reálne ani efektívne, aj keď, a to je pozitívne, už existujú špecialisti na obchodovanie s týmito plochami. Niektoré brownfieldy vďaka svojej dobrej strategickej polohe sú pre investorov natoľko zaujímavé, že realizujú svoju výstavbu na plochách brownfieldov. Projekty na Brownfield sú zvyčajne drahšie, zložitejšie, časovo náročnejšie a teda ďaleko riskantnejšie pre svojho investora. To sťažuje hľadanie investora a často je potrebné ponúknuť nejaký benefit, ktorý by na Greenfieldoch nebol možný (Bartke, Schwarze, 2015).

Projekty na brownfield môžu ale na trhu nehnuteľností uspieť originalitou. Takéto projekty však vyžadujú veľmi skúsených investorov a finančné inštitúcie. Vyžadujú ale aj komplexný pohľad povolaných úradníkov, ktorí zohľadnia kvalitu a históriu miesta. V posledných desiatich, pätnástich rokoch máme možnosť vidieť viacero nesmiernie zaujímavých konverzií, ktoré reflektovali originalitu miesta. Pri bližšom skúmaní môžeme zistiť, že predovšetkým na začiatku sa mnohé z nich nevyhli chybám a podceneniam súvisiacich s nedostatočným pochopením problému opustených plôch a areálov (Martinat, 2018).

Oceňovanie nehnuteľností je samostatný odbor majúci veľký rad svojich pravidiel a povinností. V Českej republike sa využívajú všeobecne tri metódy oceňovania i pre plochy a budovy brownfieldov: nákladová metóda; porovnávací metóda; metóda obvyklej ceny.

Podľa nákladovej metódy sa cena určuje na základe výdavkov vynaložených v minulosti na obstaranie určitej nehnuteľnosti. V priebehu existencie tejto nehnuteľnosti vďaka odpisom a opravám táto cena klesá.

Porovnávací metóda vychádza z ceny konkrétnej nehnuteľnosti podľa aktuálnej cenovej situácie na trhu danej oblasti. Z predajných cien porovnateľných nehnuteľností sa prirovnáva aj pravdepodobná výška ceny posudzovanej nehnuteľnosti. Prístup založený na porovnávaní je kľúčový pri odhade trhovej hodnoty.

Výnosový prístup je založený na prognóze o budúcom úžitku a veľkosti výnosu z nehnuteľnosti, ale aj jej spoľahlivosti, stabilite, zároveň neprihliada na potrebné vynaložené náklady v budúcnosti (Ort, 2013).

Riziká a zodpovednosť pri regenerácii brownfieldov

Regenerácia brownfieldov so sebou nesie mnoho rizík, ktoré sú hlavnou prekážkou rozvoja týchto území, demotivujú potenciálnych investorov a bránia tak prílivu ako domácich, tak i zahraničných investícií. Okrem bežných podnikateľských rizík, ktoré sprevádzajú každý projekt, tu musí každý potenciálny investor čeliť rizikám navyše, akými sú vyššia finančná náročnosť, odstraňovanie ekologickej záťaže, dlhší časový horizont projektu, pomalší návratnosť investícií, zložitá koordinácia a zdĺhavé administratívne postupy (Turečková, 2018). Z úplne zrejmých dôvodov súkromný sektor odmieta nieť zodpovednosť za tieto riziká sám, preto je pri projektoch regenerácie brownfieldov nevyhnutné ich zdieľanie viacerými partnermi. Zároveň však týmto zdieľaním hrozí roztrieštenosť či oslabenie rizík a zodpovednosti. Ďalšou otázkou potom zostáva, či pri zdieľaní rizík a zodpovednosti všetci zúčastnení partneri zdieľajú tiež konečný zisk.

Neoddeliteľnou súčasťou každého projektu, nielen regenerácie brownfieldov, sú riziká, ktoré sa objavujú v rôznych fázach projektu. Jedná sa o riziká: plánovacie, projekčné, stavebno technické, prevádzky a údržby, marketingové a finančné.

Pre každý projekt tiež existujú riziká týkajúce sa spolupráce jednotlivých aktérov, s mierou spoľahlivosti všetkých dodávateľov. Pri každom projekte je nevyhnutné vypracovať tzv. Rizikovú analýzu.

Táto analýza zahŕňa: identifikáciu jednotlivých rizík, posúdenie ich závažnosti, zváženie početnosti ich výskytu, zistenie celkového ohrozenia projektu.

Dôležitým krokom je tiež alokácia rizík, čiže prisúdenie určitých rizík určitým aktérom. Alokácia rizík by nemala znamenať len snahu zbaviť sa zodpovednosti, ale mala by brať do úvahy schopnosť jednotlivých aktérov riadiť riziká a nieť za pridelený úsek zodpovednosť. Vybraní aktéri by tiež mali disponovať finančnými i inými prostriedkami na odstránenie prípadných následkov. Riziká by teda pri projektoch mala nieť tá strana, ktorá má najlepšie predpoklady k ich efektívnemu zvládnutiu (Bardos et al., 2016).

Pri PPP - public private partnership niekedy môže dochádzať k snahe presúvať určité investičné a prevádzkové riziká na zástupcov súkromného sektora, čo na jednej strane čiastočne zbavuje verejný sektor zodpovednosti, na druhej strane však tiež znamená istú stratu kontroly nad projektom. V ideálnom prípade by mali byť zmluvné podmienky partnerstva nastavené tak, aby boli všetci partneri finančne či inak zainteresovaní na projekte a teda, aby ohrozenie projektu znamenalo prípadnú stratu pre všetkých zúčastnených (Lange, McNeil, 2004).

Proti rizikám sa môžu aktéri brániť uzatváraním rôznych druhov poistenia, napr.: poistenie úverov, ktoré garantuje splácanie úverov pri momentálnej neschopnosti splátok zo strany majiteľa úveru; poistenie proti rizikám plynúcim z ekologických záťaží. Zabezpečuje investora proti možnosti, že sa v budúcnosti objavia ďalšie

kontaminácie, ktorá nebola pri predaji známa alebo dôjde k sprísneniu legislatívy, čo sa týka limitu ekologického znečistenia.

Poistenie tiež môže chrániť investora pred žalobami zo strany tretích osôb, ktoré požadujú odškodnenie za poškodenie zdravia vzniknuté v dôsledku kontaminácie.

Finančná záťaž regenerácie brownfieldov

Okrem ekologickej záťaže predstavuje značné riziko pre investora aj finančná náročnosť projektu regenerácie brownfieldov, a to najmä čo sa týka kalkulácie zisku investičné akcie. Úspech projektu je odhadovaný v marketingových štúdiách, avšak tie nepredstavujú dostatočné záruky budúceho dopytu.

Partneri musia navyše počítať s neistotou týkajúcou sa vývoja miestneho trhu. Neúspešný projekt predstavuje pre trhovo orientovaný súkromný sektor finančnú stratu aj stratu prestíže.

Verejný sektor by mal preto voľbe strategického partnera venovať osobitnú pozornosť. Mal by posudzovať celkovú dôveryhodnosť súkromného investora, požadovať dôkaz solventnosti a schopnosti financovať výstavbu, ukážky už realizovaných stavieb a zoznam hlavných subdodávateľov (National Brownfields Regeneration Strategy, 2008).

Všetky projekty brownfieldov musia byť vzhľadom na svoju náročnosť financované formou úveru, čo v tomto prípade predstavuje riziko predovšetkým vzhľadom k pomalej návratnosti investícií, ktorá môže byť ešte predĺžená finančným postihom za meškanie dokončenie projektu, čo je jedno z najbežnejších rizík výstavby.

Bankový úver musí byť vždy istým spôsobom garantovaný, aby ho banka bola ochotná odsúhlasiť. Niekedy existujú medzi oboma súkromnými subjektmi zvláštne partnerské vzťahy. Banky môžu napríklad vlastniť dcérsku spoločnosť investujúcu na trhu s nehnuteľnosťami. Tieto súkromné subjekty potom ľahšie získajú potrebný úver, pretože investorom projektu je vlastne banka sama. Takí silní investori samozrejme vzbudzujú dôveru u ďalších zúčastnených aktérov (Burinskiene et al., 2017). Finančný ústav si vždy kladie určité garančné podmienky, väčšinou požaduje ručenie úveru nehnuteľným majetkom. Jednou z takýchto podmienok môže byť napríklad 100% vlastníctvo pozemku investorom, ktoré vylučuje participáciu ďalších aktérov, s ktorými príslušná banka nemá uzatvorený žiadny zmluvný vzťah. Nehnuteľnosť, stojaca na pozemku iného vlastníka, má pre banku pochopiteľne nižšiu hodnotu. V prípade neúspešného projektu potom banka získa daný pozemok. V Česku a na Slovensku je táto podmienka často komplikovaná nevyjasnenými vlastníckymi vzťahmi na území s brownfieldami, čo môže byť dôvodom neposkytnutia úveru. V prípade regenerácie brownfieldov sa navyše často nedá pozemkom ručiť, pretože má až na výnimky skôr zápornú hodnotu. Ďalším typom záruky je zmluva o budúcej zmluve záloha

na nehnuteľnosť, ktorá bude niekedy na pozemku postavená, pretože pozemok, na ktorom by bola postavená nehnuteľnosť vlastnená cudzou osobou, by bol nepredajný (Alexandrescu et al., 2014). Garancia nehnuteľným majetkom sú špecifické pre developerské firmy, ktoré žiadajú o úver na výstavbu nehnuteľnosti určenej zvyčajne k okamžitému predaju po dokončení a priamo konkrétnu nehnuteľnosť vlastní len po veľmi krátku dobu. V niektorých prípadoch môže byť pre banku zárukou už podpísaný kontrakt o budúcom predaji alebo prenájme nehnuteľnosti. Škála rizík je pomerne široká a ich dopady ovplyvňujú rôzne subjekty rôznym spôsobom (Limasset et al., 2018).

Bankový úver súkromného subjektu tiež môže byť zaručený zo strany štátu. Jedná sa o projekty "joint venture", na ktorých realizácii spolupracuje verejný a súkromný sektor. V týchto prípadoch napríklad obec ručí obecným majetkom, napríklad dotknutým pozemkom, alebo inými nehnuteľnosťami, ktoré vlastní. Tu však existuje pomerne veľké riziko zástavy z dôvodu neúspechu investičného zámeru, podobne ako v prípade, ak je projekt financovaný z úveru poskytnutého priamo obci. Nebezpečenstvo pre verejný sektor predstavujú predovšetkým úvery, podpísané miestnymi samosprávami. Menšie obce majú značne obmedzený verejný rozpočet a v prípade neúspešného projektu nie sú schopné úver splácať, či garantovať (Klusáček et al., 2018). Bankovou zárukou môžu byť v týchto prípadoch hodnotné nehnuteľnosti v majetku obce, napríklad historické budovy na námestí a pod. Prevod týchto nehnuteľností do vlastníctva súkromného subjektu - banky, nie je samozrejme v záujme obce. V takýchto prípadoch je uhradenie úveru zodpovednosťou regionálnej samosprávy alebo štátnej správy. Všeobecne sa však stať snaží skôr presunúť zodpovednosť a riziká na súkromných partnerov a nie je v jeho záujme žiadať o bankové úvery alebo ručiť svojím majetkom. Riadenie finančného alebo iného rizika sa realizuje znížením rizika, znížením strát alebo ich kombináciou. Viacero zistení prinášame vo výsledkoch.

Metodika

K spracovaniu údajov o lokalitách brownfields v Českej republike v jednotlivých krajoch bolo nutné získať povolenie majiteľa prípadne všetkých spoluvlastníkov. Podarilo sa získať súhlas u 20 brownfieldov v každom kraji, tak aby bola vzorka reprezentatívna (Národná databáza brownfieldů, 2018). U týchto lokalít bola vykonaná ich evaluácia, t. j. bodové hodnotenie.

Použitá metodika vychádza zo štúdie nemeckého Ministerstva životného prostredia (Clarinet, 2002), ktorá doteraz priniesla najkomplexnejšie posúdenie brownfieldov. Pôvodná metodika je zameraná na aplikáciu modelu založenom na bodovom hodnotení parametrov, ktoré sú radené podľa; potenciálu miesta z hľadiska obce, potenciálu úžitku z hľadiska investora a zmeny hodnoty miesta z pohľadu verejného záujmu. Pre náš článok sme vybrali potenciál úžitku z hľadiska investora s celkom 8 parametrami s bodovým rozpatím na škále 0 (najhoršie) až 4

body (najlepšie). Interpretácia parametrov bola upravená podľa miestnych špecifik Českej republiky, vzhľadom na dostupnosť dát.

Pre hodnotenie boli využité podkladové dáta z CzechInvestu a vlastné zistenia z terénneho prieskumu.

Parametry pre potenciál miesta z hľadiska investora

- Regulatíva podľa územno plánovacej dokumentácie
- Ručenia za záväzky
- Možnosti využitia dotácií
- Atraktivita
- Dostupnosť pracovných síl
- Prítomnosť silných odvetví a ekonomických subjektov
- Infraštruktúrne zabezpečenie
- Dalšie výhody (daňové úľavy...)

Spolu 8 parametrov

Hodnotenie 0 – 4 body

Maximálny počet bodov +32

Minimálny počet bodov +4

VYSOKÝ	24 – 32 bodov
ŠPECIFICKÝ	16 – 23 bodov
MINIMÁLNY	4 – 15 bodov

Výsledky

Z pohľadu investora je dôležitá strategická poloha miesta. Ak lokalita nemá výhodu strategickej polohy, je malá šanca na regeneráciu brownfields, a to je predovšetkým v malých obciach a ich extravilánoch. Investori majú väčší záujem o také lokality, ktoré sú nejakým spôsobom atraktívne či známe. Aplikáciou modelu na sledovanom vzorku 280 brownfieldov bolo zistené, že 111 lokalít má z pohľadu investora vysoký potenciál. Z hľadiska krajov je najlepšia situácia – brownfieldy s vysokým potenciálom v kraji Stredočeskom, Jihomoravskom a Vysočíne. Lokality majú aj dobrú dopravnú dostupnosť, infraštruktúrne zabezpečenie a sú atraktívne pre investorov (tab. 1). 81 brownfieldov má špecifický potenciál, jedná sa predovšetkým o Prahu, Jihočeský kraj, Královohradecký kraj. Všeobecne možno povedať, že technická infraštruktúra týchto lokalít je v uspokojivom stave. Budúci investor nemusí vynaložiť svoje finančné zdroje do vybudovania nových inžinierskych sietí. Nutná je len modernizácia už existujúcej technickej infraštruktúry. Naopak minimálny potenciál, kde brownfieldy dosiahli menej ako 15 bodov sa nachádzajú predovšetkým v Ústeckom a Moravskosliezskom kraji.

Tab. 1: Evaluácia brownfieldov v Českej republike
 Table 1: Evaluation of brownfields in Czech republic

kraj	Vysoký potenciál (počet)	Špecifický potenciál (počet)	Minimálny potenciál (počet)	Celkový počet hodnotených brownfieldov
Hlavní město Praha	9	9	2	20
Středočeský	13	4	3	20
Jihočeský	7	8	5	20
Plzeňský	8	4	8	20
Karlovarský	5	8	7	20
Ústecký	2	5	13	20
Liberecký	7	8	5	20
Královéhr.	10	6	4	20
Pardubický	8	4	8	20
Vysočina	11	5	4	20
Jihomoravský	12	5	3	20
Olomoucký	9	5	6	20
Zlínský	6	6	8	20
Moravskosl.	4	4	12	20
spolu	111	81	88	280

Zdroj: vlastné spracovanie

Ďalšími zistením je existencia možností prerozdelenia rizík. Napríklad riziká investora tiež môžu byť prenášané alebo prerozdelené na:

- poisťníka,
- dodávateľov a subdodávateľov,
- developera,
- schvaľovacie a regulačné orgány,
- tím profesionálnych poradcov a konzultantov,
- verejnosť a PR apod.

Nasledujúca tab. 2 popisuje rôzne riziká dotknutých strán zainteresovaných na rozvoji brownfieldov.

Tab. 2: Riziká zainteresovaných subjektov pri rozvoji brownfieldov

Table 2: Risks of stakeholders in brownfield development

Subjekt	Typ rizika				
	právne	fin.	tech.	zdrav.	iné
investor, finančná inštitúcia	X	X	-	-	-
developer	X	X	X	X	X
právnik	X	X	-	-	-
realitný konzultant	X	X	X	-	X
konzultant životného prostredia	X	X	X	X	X
konzultant, projektant	X	X	X	X	-
vejná správa, samospráva	X	X	X	X	X
verejnosť	-	-	-	X	X

Zdroj: vlastné spracovanie

Rôzne subjekty sa s investorom o riziká môžu deliť. Vhodné prerozdelenie a prenesenie rizík je významné najmä pri regenerácii brownfieldov realizovaných formou Partnerstvo verejného a súkromného sektora. Nasledujúca tab. 3 ukazuje možné spôsoby zmiernenie rizík pre vybrané aktivity.

Tab. 3: Možné spôsoby zmiernenia rizika

Table 3: Possible ways to mitigate risk

Možné spôsoby zmiernenia rizika					
Typ rizika	Typy možných zmiernení rizik				
	Poistenie	Zml. záruky	Pokuty, penále	Dod. záruky	Iné
Nákup brownfieldu	-	X	X	X	X
Finančná dostupnosť	-	-	-	X	X
Právna zodpovednosť developera	X	X	X	-	X
Právna zodpovednosť konzultanta	X	X	X	-	X
Zodpovednosť realit. kancelárii	X	-	-	-	X
Zodpovednosť dodávateľa	X	X	X	X	X

Zodpovednosť developera za projekt	X	X	X	X	X
Enviro. zodpovednosť		X	X	X	X
Zodpovednosť tretích strán	X	X	-	-	-
Riziká plánovacích procesov	-	X	-	-	X
Riziká protestov verejnosti	-	-	-	-	X

Zdroj: vlastné spracovanie

Záver

Záujem potenciálnych investorov o brownfieldy zvyšuje absencia limitov, ktoré by obmedzovali prevedenia podnikateľského zámeru.

Z pohľadu investora je dôležitá strategická poloha miesta. Ak lokalita nemá výhodu strategickej polohy je malá šanca na regeneráciu brownfieldov, a to predovšetkým v malých obciach a ich extravilánoch. Investori majú väčší záujem o také lokality, ktoré sú nejakým spôsobom atraktívne či známe. Preto lokality zo sledovanej vzorky, ktoré dosiahli vysokého potenciálu sú lokalizované väčšinou v intraviláne väčších miest.

Aj na rastúcom trhu majú brownfieldy plno nevýhod. Investori sa o ne začínajú zaujímať až vtedy, keď je trh plne rozbehnutý a prestávajú sa o brownfieldy zaujímať, keď trh začne klesať. Tiež príprava brownfieldových projektov trvá dlhšie, je technicky zložitejšia a potrebuje viac konzultantov než u bežných projektov. Preto sú projekty na brownfieldy drahšie. Keďže sa stav už existujúcich nehnuteľností nedá na 100% odhadnúť, regenerácia so sebou vždy nesie ďalšie riziká. To potom môže spôsobiť predĺženie doby realizácie a nárast rozpočtovaných nákladov. Spôsobuje to tiež, že banky požadujú vyššie úrokové sadzby a developeri požadujú navýšenie svojich ziskov, aby pokryli svoje riziká. Banky tiež požadujú po developeroch vyššiu sumu ich vlastného kapitálu a vyšší podiel zmluvne zaistených budúcich predprenájomov. To všetko robí financovania regenerácie brownfieldov nielen drahšie, ale aj ťažšie.

Pod'akovanie

Príspevok vznikol na základe podpory projektov: Economic aspects of regeneration of brownfields in South-Bohemian region- P402/10/P344 „CENAKVA“ (No. CZ.1.05/2.1.00/01.0024); „CENAKVA II“ (No. LO1205 under the NPU I program).

Literatúra

- ALEXANDRESCU, F. – MARTINAT, S. – KLUSACEK, P. – BARTKE, S. 2014. The path from passivity toward entrepreneurship: public sector actors in brownfield regeneration processes in Central and Eastern Europe. In *Organization and Environment*. vol. 27, no. 2, pp. 181-201.
- BARDOS, R. P. – JONES, S. – STEPHENSON, I. – MENDER, P. – BEUMER, V. – NEONATO, F. et al. 2016. Optimising value from the soft re-use of brownfield sites. In *Science of the Total Environment*. vol. 563, pp. 769-782.
- BARTKE, S. – SCHWARZE, R. 2015. No perfect tools: Trade-offs of sustainability principles and user requirements in designing support tools for land-use decisions between greenfields and brownfields. In *Journal of Environmental Management*. vol. 153, pp. 11-24.
- BURINSKIENE, M. – BIELINSKAS, V. – PODVIEZKO, A. – GURSKIENE, V. – MALIENE, V. 2017. Evaluating the significance of criteria contributing to decision-making on brownfield land redevelopment strategies in urban areas. In *Sustainability*. vol. 9, no. 5, pp. 148-164.
- CLARINET. 2002. *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. Vienna: Federal Environmental Agency Ltd: Umweltbundesamt GmbH. 117. [online 2018-01-15]. Dostupné na internete: <http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/altlasten/clarinet/brownfields.pdf>
- KLUSACEK, P. – ALEXANDRESCU, F. – OSMAN, R. – MALY, J. – KUNC, J. – DVORAK, P. – FRANTAL, B. – HAVLICEK, M. – KREJCI, T. – MARTINAT, S. 2018. Good governance as a strategic choice in brownfield regeneration: Regional dynamics from the Czech Republic. In *Land Use Policy*. vol. 73, pp. 29-39.
- LANGE, D. A. – McNEIL, S. 2004. Brownfield development: Tools for stewardship. In *Journal of Urban Planning and Development*. vol. 130, pp. 109-116.
- LIMASSET, E. – PIZZOL, L. – MERLY, C. – GATCHETT, A. M. – LE GUERN, C. – MARTINAT, S. – KLUSACEK, P. – BARTKE, S. 2018. Points of attention in designing tools for regional brownfield prioritization. In *Science of the Total Environment*. vol. 622, pp. 997-1008.
- MARTINAT, S. – NAVRATIL, J. – HOLLANDER, J. B. – TROJAN, J. – KLAPKA, P. – KLUSACEK, P. – KALOK, D. 2018. Re-reuse of regenerated brownfields: Lessons from an Eastern European post-industrial city. In *Journal of Cleaner Production*. vol. 188, pp. 536-545.
- NATIONAL BROWNFIELDS REGENERATION STRATEGY. 2008. Ministry of Industry and Business: Prague. [online 2018-04-24]. Available online: <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>
- NÁRODNÍ DATABÁZE BROWNFIELDU. 2018. [online 2018-04-20]. Available online: <https://brownfieldy.czechinvest.org/Aplikace/bfpublic.nsf/bfs.xsp>

- ORT, P. 2013. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9.
- RIZZO, E. – PESCE, M. – PIZZOL, L. – ALEXANDRESCU, F. M. – GIUBILATO, E. – CRITTO, A. – BARTKE, S. 2015. Brownfield regeneration in Europe: Identifying stakeholder perceptions, concerns, attitudes and information needs. In *Land Use Policy*. vol. 48, pp. 437-453.
- TUREČKOVÁ, K. 2018. The Role of Public Administration and EU in the Context of Brownfields. In *Proceedings of the 4th International Conference on European Integration 2018*, Ostrava, Czech Republic, 17-18 May 2018, pp. 1522-1530.

BROWNFIELDS AND INVESTORS IN THE CZECH REPUBLIC

Summary

Brownfield has become a worldwide recognized term that refers to “any land or premises which has previously been used or developed and is not currently fully in use, although it may be partially occupied or utilized (...) may be vacant, derelict or contaminated (...) therefore not necessarily available for immediate use without intervention” (Alker et al., 2000). Some countries, for example USA, United Kingdom, France and West Germany, have long-term experience with the problems of brownfields, which had emerged already during the 1970s as a result of massively declining mining, heavy industries and textiles.

Brownfields rehabilitation is currently a complicated problem in the Czech and Republic. Investor distrust concerning the brownfields potential is a great negative in comparison with “greenfield” construction areas. This is implied by the unequal market environment conditions when the investors are discouraged by high investment costs of the restoration or decontamination of the brownfields, which are frequently connected with the need for thorough environmental cleanup and removal of unsuitable structures. Revitalization of a large number of locations is still hindered by environmental hazards, investment intensity and frequently also by complicated and unexplained property rights. Municipalities will be left with a number of problem sites with many ecological and other burdens depressing the value of real estate in their neighbourhoods. For the sake of future, when massive public support for regeneration cannot be expected, it is desirable that system measures are put in place that would assure more effective support to brownfield regeneration, for example in the sphere of urban planning and development as well as in the fiscal sphere.

RNDr. Zuzana Dvořáková-Lišková, Ph.D.

doc. Dr. Dagmar Škodová Parmová

Katedra regionálního managementu

Ekonomická fakulta

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Studentská 13, 370 05 České Budějovice

E-mail: zuli@ef.jcu.cz, parmova@ef.jcu.cz

Ing. Petra Pártlová, Ph.D.

Ústav podnikové strategie

Vysoká škola technická a ekonomická

Okružní 517/10, 370 01 České Budějovice

E-mail: vachalovap@seznam.cz

Ing. Petr Dvořák, Ph.D.

Ústav aquakultúry a ochrany vod

Fakulta rybářství a ochrany vod

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Na Sádkách 1780, 370 05 České Budějovice

E-mail: dvorakp@frov.jcu.cz