

Kolik zaplatíme v aukcích?

Během prvních aukcí šlo v mnoha ohledech o test: testován byl sám privatizační zákon, testována byla práce privatizační komise, testovány byly schopnosti všech účastníků dražeb a v neposlední řadě byl testován i skutečný zájem podnikatelů o vydražené objekty, měřený průběhem a výsledkem vlastní licitace.

Zdá se, že dosažené »astronomické« rozdíly mezi vyvolávacími a realizovanými cenami v prvních aukcích byly pro většinu zasvěcených (většinou pracovníků příslušného ministerstva) i laiků velkým překvapením. Vysvětlení lze hledat různá — mohlo jít o prestižní záležitost, o snahu zbavit se »mrtvých peněz«, o »praní špinavých peněz«, ale i o skutečně dobře vykalkulovanou investici s krátkodobou návratností (vzhledem k tomu, že ve většině pří-

padů bylo vydraženo vlastně jen právo užívání na dobu dvou let). Předpokládáme, že poslední vysvětlení je nejbližší skutečnosti: ostatně záhy se ukázalo, že sami účastníci dražeb byli překvapeni ze všech nejméně, »věděli, do čeho jdou« a byli připraveni zaplatit tolik, kolik zaplatili a snad i více. V pozadí jejich racionálních kalkulací zřejmě byl jeden veledůležitý prvek, s nímž socialistická ekonomika prakticky nepracovala, ale který dobře znaly ekono-

miky tmavších odstínů: totiž **diferenciální polohová renta**. Právě ta je podle nás klíčem k pochopení dosavadního i budoucího průběhu aukcí, ať již půjde o vydražování jednotlivých provozů či celých nemovitostí.

Je všeobecně známo, že ocenění pozemků, nemovitostí, nájemného atd. je v tržních systémech výrazně diferencováno podle polohy. V centrech velkých měst se platí mnohonásobně více než na jejich periferiích, ve městech obecně více než na venkově. Atraktivita polohy se odráží v cenách zboží, služeb, hotelových pokojů. Setkáme se s tímto fenoménem v té či oné podobě ve Vídni, Mnichově, Paříži či Budapešti. Socialistická ekonomika počítala (tedy pokud vůbec počítala) všude stejně, metr čtvereční jako metr čtvereční, na Václavském náměstí jako v Újezdě nad Lesy: pravda, ve městech trochu více než ve vesnicích. To se snažíme nyní dohnat, ale skutečné tržní informace stále chybějí. První takovou informací jsou výsledky aukcí:



Při modelování polohy měst nelze samozřejmě detaily, které mohou ovlivňovat atraktivitu objektů v rozpětí několika kilometrů a které jsou pro výsledky kdy rozhodující (hlavní dlejší ulice, ze dvora atd.) — u kterých modelů jsou poměry rozložení nemovitostí města. Zmíněné vlivy je stejně zohlednit tím, že

Provozní jednotka	Katastr	a	b	c	d	e	f
Oděvy	Staré Město	A	129	3560	79	28	45 063
Textil	Nové Město	A	24	1710	62	71	27 581
Obuv	Dejvice	C	41	1000	62	24	16 129
Textil	Vinohrady	B	21	1650	103	79	16 019
Textil	Vršovice	B	32	2200	162	69	13 580
Textil	Vinohrady	B	100	2500	249	25	10 040
Domácí potřeby	Krč	C	128	3180	477	25	6 667
Potraviny	Krč	C	37	570	94	15	6 064
Cukrárna	Nusle	B	32	500	86	16	5 814
Ovoce a zelenina	Strašnice	C	29	480	96	18	4 792
Potraviny	Podolí	B	60	1260	283	21	4 452
Ovoce a zelenina	Žižkov	B	11	580	140	53	4 143
Potraviny	Nusle	B	36	512	130	14	3 938
Ovoce a zelenina	Lhotka	D	35	620	166	18	3 735
Ovoce a zelenina	Podolí	B	5	340	96	68	3 542
Potraviny	Krč	C	124	1000	429	8	2 331
Potraviny	Hlubočepy	D	33	180	100	5	1 800
Hodinářské zboží	Nusle	B	30	30	62	1	484
Domácí potřeby	Prosek	C	47	170	359	4	474
Obuv	Braník	D	45	45	127	1	354
Potraviny + objekt	Radotín	E	454	900	114	2	7 895
Potraviny + objekt	Zbraslav	E	892	1650	337	2	4 896
Potraviny + objekt	Radotín	E	226	226	96	1	2 354

Pásmo	% struktury
A	100 %
B	50 %
C	30 %
D	15 %
E	10 %
F	5 %

Poznámka: odhad je pouze notky, nikoli pro

Nedomníváme se, že dražby proběhnou »scénáře« a vejdu se do rozpětí. Skutečnost nám ví v tomto ohledu značně ni — do aukcí jdou objekty zovny nejrůznějších kate-

Poznámky:

- a — pásmo atraktivity
- b — vyvolávací cena v tis. Kčs
- c — vydražená cena v tis. Kčs

- d — plocha v m²
- e — vydražená cena / vyvolávací cena
- f — vydražená cena / plocha v m²

Stěží posoudit, zda se vydražitelé opírali o intuici a zahraniční zkušenosti, či zda vycházeli z chladné kalkulace. Lze však odhadnout, zda se chovali »ekonomicky«, tj. nakolik bylo jejich chování v souladu s logikou polohové renty, neboť tato ren-

tu (respektive její diferenciaci) je poměrně snadné modelovat. Náš model pro Prahu vychází z výše maloobchodního obratu, které bylo dosaženo v roce 1989 v obchodní síti jednotlivých pražských »katastrů« (110 jednotek). Na základě modelo-

vých hodnot bylo území Prahy rozčleněno do šesti pásem (viz obrázek) pomyslné atraktivity a odpovídající polohové renty. Slabostí modelu je, že nezahrnuje stravovací zařízení, která by mohla výsledek přece jen trochu modifikovat.

Kancelář dělájí



platíme

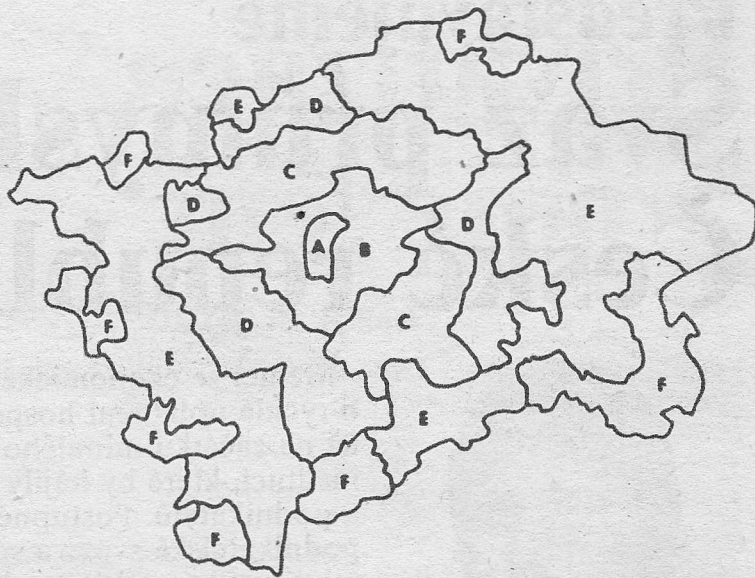
1?

a ohledech
ční zákon,
komise,
častníků dražeb
i skutečný
objekty, měřený
itace.

vydraženo vlastně jen
ní na dobu dvou let).
jme, že poslední vysvět-
že skutečnosti: ostatně
zalo, že sami účastníci
překvapení ze všech nej-
š, do čeho jdou« a byli
zaplatit tolik, kolik zapla-
více. V pozadí jejich ra-
 kalkulaci zřejmě byl je-
řtý prvek, s nímž socia-
 ekonomika prakticky nepra-
terý době znaly ekono-

miky tmavších odstínů: totiž diferen-
ciální polohová renta. Právě ta je po-
dle nás klíčem k pochopení dosa-
vadního i budoucího průběhu aukcí,
ať již půjde o vydražování jednotlivých
provozů či celých nemovitostí.

Je všeobecně známo, že ocenění po-
zemků, nemovitostí, nájemného atd.
je v tržních systémech výrazně dife-
rencováno podle polohy. V centrech
velkých měst se platí mnohonásob-
ně více než na jejich periferiích, ve
městech obecně více než na venko-
vě. Atraktivita polohy se odráží v ce-
nách zboží, služeb, hotelových po-
kojů. Setkáme se s tímto fenoménem
v té či oné podobě ve Vídni, Mni-
chově, Paříži či Budapešti. Socialis-
tická ekonomika počítala (tedy po-
kud vůbec počítala) všude stejně,
metr čtvereční jako metr čtvereční,
na Václavském náměstí jako v Újez-
dě nad Lesy: pravda, ve městech tro-
chu více než ve vesnicích. To se sna-
žíme nyní dohnat, ale skutečné tržní
informace stále chybějí. První tako-
vou informací jsou výsledky aukcí:



Při modelování polohové renty ve
městě nelze samozřejmě vystihnout
details, které mohou ostře diferenc-
ovat atraktivitu objektů a provozů
v rozpětí několika desítek metrů
a které jsou pro výslednou rentu ně-
kdy rozhodující (blízkost stanice
metra, přístup z hlavní ulice, z ve-
dlejší ulice, ze dvora atd.), výsled-
kem modelu jsou pouze orientační
proporce rozložení renty na území
města. Zmíněné vlivy je možné čá-
stečně zohlednit tím, že nehledáme
jedinou hodnotu, ale určité rozpětí.

Model nám vlastně říká (při zmíně-
ném nedostatku tržních informací),
v jakém vzájemném poměru jsou
pravděpodobné prodejní či nájemní
ceny (a tedy i aukční ceny) srovná-
tečných objektů v různých částech
města. Máme-li k dispozici první ce-
ny dosažené v aukcích, můžeme od-
hadovat i pravděpodobné cenové
hladiny (resp. jejich rozpětí — viz
následující tabulka) a s trochou fan-
tazie například i objem prostředků,
které z privatizace získá stát na
zvláštní účet.

a	b	c	d	e	f
A	129	3560	79	28	45 063
A	24	1710	62	71	27 581
C	41	1000	62	24	16 129
B	21	1650	103	79	16 019
B	32	2200	162	69	13 580
B	100	2500	249	25	10 040
C	128	3180	477	25	6 667
C	37	570	94	15	6 064
B	32	500	86	16	5 814
C	29	460	96	18	4 792
B	60	1260	283	21	4 452
B	11	580	140	53	4 143
B	36	512	130	14	3 938
O	35	620	166	18	3 735
B	5	340	96	68	3 542
C	124	1000	429	8	2 331
D	33	180	100	5	1 800
B	30	30	62	1	484
C	47	170	359	4	474
D	45	45	127	1	354
E	454	900	114	2	7 895
E	892	1650	337	2	4 896
E	226	226	98	1	2 354

Pásmo	% atraktivitu	Průměrná vydražená cena za m ² (v tis. Kčs)	Očekávané rozpětí cenové hladiny (v tis. Kčs/m ²)
A	100 %	36 300	10 000—50 000
B	50 %	7 300	3 000—25 000
C	30 %	6 100	1 500—18 000
D	15 %	2 000	1 000—7 000
E	10 %	—	500—5 000
F	5 %	—	300—3 000

Poznámka: odhad je proveden pouze pro případy dražeb podnájmu provozní jed-
notky, nikoli pro dražby včetně objektů a pozemků.

Nedomníváme se, že všechny další
dražby proběhnou podle našeho
»scénáře« a vejdu se do uvedených
rozpětí. Skutečnost nám jistě přípra-
ví v tomto ohledu značná překvape-
ní — do aukcí jdou objekty a provo-
zovny nejrůznějších kategorií a zá-

ruk, objekty různého stáří a stavu
a žádný model není schopn všech-
no zohlednit. Při těchto omezeních
však může poskytnout zajímavé in-
formace.

Jan Kára, Luděk Sýkora,
Geografický ústav ČSAV

*Kancelář
dělají čtyři stěny
a BÖHM.*

ál cena / vyvolávací cena
ál cena / plocha v m²

jeji diferenciací) je po-
je modelovat. Nás mo-
ta vychází z výše ma-
stavosa, která byla do-
je 1989 v občanských síti
stavovných «křehkých»
je. Nezávislé modelo-

vých hodnot bylo území Prahy roz-
členěno do šesti pásem (viz obrázek)
pomyslné atraktivitu a odpovídající
polohové renty. Slabostí modelu je,
že nezahrnuje stravovací zařízení,
která by mohla výsledek přece jen
trochu modifikovat.



NÁBYTEK