

DIPLOMOVÁ

PRÁCE

Revitalizace bývalého zemědělského objektu

Revitalization of a Former Agricultural Building

STUDIJNÍ PROGRAM

Projektové řízení inovací

VEDOUCÍ PRÁCE

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková Ph.D.

LUKŠOVÁ

TEREZA

2023

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Lukšová** Jméno: **Tereza** Osobní číslo: **424143**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávací katedra/ústav: **Institút veřejné správy a regionálních studií**
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Revitalizace bývalého zemědělského objektu

Název diplomové práce anglicky:

Revitalization of a Former Agricultural Building

Pokyny pro vypracování:

Cílem práce je vyhodnocení investičního záměru projektu a jeho efektivnosti na základě komparace s projekty ze zahraničí a Čech.

Osnova práce: 1. definice pojmu brownfield a příčiny vzniku, 2. brownfields v ČR (legislativní úprava, czechinvest - národní databáze brownfieldů), 3. zemědělské brownfieldy v ČR a zahraničí - co se s nimi stalo, 4. analýza/komparace vybraných brownfieldů - vyhodnocení chyb a dobrých rozhodnutí, 5. vlastní řešení vybraného brownfieldu zemědělského objektu + inovace

Seznam doporučené literatury:

KADERÁBKOVÁ, Božena. Brownfields : jak vznikají a co s nimi Praha : C.H.Beck, 2009. ISBN:978-80-7400-123-9
PETŘÍKOVÁ, Dagmar, FINKA, Maroš a ONDREJČKA, Vladimír, ed. Brownfield redevelopment in the Visegrad countries. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, [2013]. ISBN 978-80-248-3125-1.
OSMAN, Robert, Bohumil FRANTÁL, Petr KLUSÁČEK, Josef KUNC and Stanislav MARTINÁT. Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. Land Use Policy. Amsterdam, Netherlands: Elsevier Limited, 2015, vol. 48, p. 309-316. ISSN 0264-8377. doi: 10.1016/j.landusepol.2015.06.003
HOLLANDER, Justin B., KIRKWOOD, Niall a GOLD, Julia L. Principles of brownfield regeneration: cleanup, design, and reuse of derelict land. Washington: Island Press, ©2010. ix, 135 s. ISBN 978-1-59726-722-9.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **09.12.2022** Termín odevzdání diplomové práce: **17.08.2023**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkane(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomanika bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

LUKŠOVÁ, Tereza. *Revitalizace bývalého zemědělského objektu*. Praha: ČVUT 2023. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citovala a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 17. 08. 2023

Podpis:

Poděkování

Velké poděkování náleží mé vedoucí závěrečné práce za chápavý a tolerantní postoj při vypracování mé závěrečné práce paní doc. Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové, Ph.D. a za odborné rady, které přispěly k dokončení práce.

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je vyhodnocení investičního záměru projektu revitalizace zemědělského brownfieldu v malé obci. Teoretická část se zabývá obecnou problematikou brownfields, příčinami jejich vzniku, typologickým zařazením a příklady revitalizací v České republice. Zároveň je v teoretické části popsán proces provedení revitalizace. V praktické části jsou provedeny analýzy vybraného brownfieldu v řešené lokalitě. Na základě poznatků a výsledků analýz je zpracován návrh optimálního možného řešení a následně je provedeno vyhodnocení efektivnosti investičního záměru.

Klíčová slova

Brownfields, revitalizace, zemědělství, projekt, financování

Abstract

The aim of this diploma thesis is to evaluate the investment plan of a project for the revitalization of an agricultural brownfield in a small village. The theoretical part deals with general issues of brownfields, causes of their formation, typological classification and examples of revitalization in the Czech Republic. At the same time, the theoretical part describes the prerequisite process of revitalisation. In the practical part, analyses of selected brownfields in the studied area are carried out. On the basis of the findings and results of the analyses, a proposal for an optimal possible solution is prepared and subsequently an evaluation of the effectiveness of the investment plan is carried out.

Key words

Brownfields, revitalization, agriculture, project, financing

Obsah

Úvod	5
1 Problematika brownfields	8
1.1 Řešení problematiky brownfields v České republice.....	9
1.2 Definice brownfields.....	12
1.3 Příčiny vzniku brownfields	14
1.4 Typologie brownfieldů.....	16
1.4.1 Podle původního využití lze brownfieldy kategorizovat	16
1.4.2 Podle ekologické zátěže	18
1.4.3 Podle možnosti nového využití	18
2 Revitalizace brownfields	22
2.1 Proces revitalizace brownfieldů.....	22
2.1.1 Investice do brownfields	27
2.2 Závěr kapitoly	28
3 Zdroje financování	28
3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	29
3.2 Ministerstvo průmyslu a obchodu.....	29
3.3 Ministerstvo životního prostředí	31
3.4 Národní rozvojová banka.....	32
3.4.1 Veřejný sektor	32
3.4.2 Soukromý sektor	32
3.5 Czechinvest	34
3.6 Ostatní zdroje	35
3.7 Závěr kapitoly	35
4 Zemědělské brownfields	36
4.1 Zemědělské brownfieldy v České republice	36
4.2 Příklady z praxe.....	37
4.2.1 Revitalizace bývalého areálu zemědělského družstva v historickém centru městyse Doubravník	38
4.2.2 Muzeum zemědělských strojů v bývalém kravíně	40

4.2.3	Revitalizace bývalého areálu živočišné výroby.....	41
4.2.4	Správní budova JZD	42
4.3	Závěr kapitoly	44
5	Závěr teoretické části	45
6	Analýza řešeného objektu	47
6.1	Urbanistická analýza	47
6.1.1	Geografické umístění	48
6.1.2	Dopravní dostupnost.....	48
6.1.3	Občanská vybavenost.....	49
6.2	Společenská analýza	49
6.3	Strategická analýza	51
6.4	Ekonomická analýza.....	51
6.5	Vyhodnocení analytické části	53
6.6	Zařazení brownfieldu dle typologie.....	54
7	Návrh řešení vybraného brownfieldu	54
7.1	Návrh možného využití.....	60
7.2	Financování.....	62
7.3	Vyhodnocení efektivity investice.....	64
7.3.1	Finanční plán	64
7.3.2	Náklady.....	65
7.3.3	Vyhodnocení.....	65
	Závěr	69
	Seznam použité literatury	71
	Seznam internetových zdrojů	72
	Seznam obrázků.....	74
	Seznam tabulek	75
	Seznam příloh.....	75

Úvod

Střední a východní Evropa před třemi dekádami přešla z centralizovaně řízené ekonomiky do volného trhu. Dopad procesu hluboké transformace má pozitivní i negativní důsledky na všechny aspekty sociálně-ekonomického a kulturního života ve všech zemích bývalého sovětského bloku.

Diplomová práce je zaměřena na problematiku brownfields. S tématy spojenými s revitalizací opuštěných prostor a budov se pojí celá řada otázek a jak naložit s nevyužitými a chátrajícími objekty se zabývají, jak jednotlivci, tak na úrovni samosprávných celků, ale i na úrovni evropských institucí, které poskytují dotační programy na podporu obnovy těchto objektů. Jedním z klíčových aspektů revitalizace brownfieldů je i udržitelný rozvoj země a vliv na budoucí ekonomický růst a životní prostředí.

Obnova brownfieldů představuje širokou škálu možností, jak pro veřejný, tak soukromý sektor. V České republice poskytuje podporu při řešení problematiky brownfields zejména agentura pro podporu podniká a investic CzechInvest, pod kterou je zároveň vedena i Národní databáze brownfields v ČR. Rozsáhlá činnost agentury CzechInvest je v součinnosti s podporou ministerstev, s jejichž podporou byly představeny různé formy podpory brownfieldů na našem území. Poslední známou výzvu obnovilo v roce 2023 ministerstvo průmyslu a obchodu. Výzva se zaměřuje zejména na projekty revitalizace s podnikatelským využitím, které budou realizovány zástupci obcí, měst a krajů z celého Česka.

Cílem diplomové práce návrh možného řešení revitalizace bývalého zemědělského objektu v malé obci Strážkovice na Českobudějovicku a vyhodnocení investičního zámeru projektu a jeho efektivnosti na základě komparace s projekty ze zahraničí a Čech.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část je rozdělena na dílčí kapitoly, které se zabývají obecnou problematikou brownfields, typologií a možnostech jejich dalšího využití, které je popsáno na vybraných příkladech. Představeny jsou i metody a přístupy při tvorbě návrhů na revitalizaci objektů.

Na základě získaných poznatků z teoretické části a komparace vybraných příkladů byla v praktické části vypracována analýza vybrané lokality. V dílčí části bude zpracován vlastní návrh řešení vybraného objektu s přihlédnutím ke strategickému plánu rozvoje obce. Závěrem praktické části bude uvedeno vyhodnocení investičního záměru procesu revitalizace.

Metody využitě pro vypracování praktické části budou zahrnovat ekonomickou, urbanistickou, společenskou a strategickou analýzu. Dále analýzu dostupných dokumentů rozvoje obce. Zdrojová data budou také vyhledávána na portále Českého statistického úřadu.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Problematika brownfields

Jedním z hlavních důvodů, proč upozorňovat na problematiku brownfields je jejich ekonomická, popřípadě ekologická zátěž, která způsobuje bariéry při rozvoji regionální ekonomiky. Z velké části se jedná o objekty, které v současné době nesplňují environmentální podmínky. Jedná se o dlouhodobě nevyužívané prostory, které vznikaly v minulém století, a velmi často tak stávají nalezištěm kontaminované půdy a materiálu který je pro jedince a živočichy nebezpečný.

Autoři Kadeřábková a Piecha (2009) ve své knize popisují možné důsledky existence brownfieldů na společnost, které rozdělují na hlavní tři vlivy, a to na ekonomické, environmentální a sociální. Existence brownfieldů na sebe navazuje řadou společných společenských problémů. Důsledkem jejich existence je znečištěné životní prostředí, včetně půdy a vod, která může vést ke ztrátě atraktivity oblasti pro místní obyvatele a potencionální investory. Tím tak brání v budoucím rozvoji lokality. Opuštěné prostory rovněž přináší nárůst kriminality a s tím spojenou sociální nespokojenost. S těmito dopady se pojí i různé další konsekvence, které mohou mít i v některých případech pozitivní vliv na vývoj ve společnosti. Například se jedná o situace, kdy ve vyloučené lokalitě dochází k obnově opuštěných prostor a otevírají se nové pracovní příležitosti pro obyvatele. (

Problémem ve strukturách brownfieldů je spontánní proces růstu. Důvodem je původní funkce struktury jako je výroba, doprava, bydlení nebo rekreace, kdy je stav degradace půdy nastaven v nepříznivých vnějších podmínkách a nemůže tak zažít spontánní regenerace, což vede k tomu, že nejsou zapotřebí pouze investiční zásahy, ale vyvolává to také otázky o dopadu degradace na celou krajinu, města v návaznosti na negativní dopady na životní a sociální prostředí. (Finka, 2011)

Společným jmenovatelem při vyhodnocování aspektů degradace je především nedostatečná dopravní dostupnost a obslužnost, přítomnost špatně demolovaných pozůstatků po minulosti, ekologické problémy, roztříštěnost sídelních struktur, slabá sociální soudržnost a špatný obraz oblasti. Negativní důsledky dřívějších aktivit se projevují především v jejich sekundární projekci a různých vzájemných vazbách. Socioekonomické problémy jsou tak často větším problémem než ekologická zátěž. (Finka, 2011)

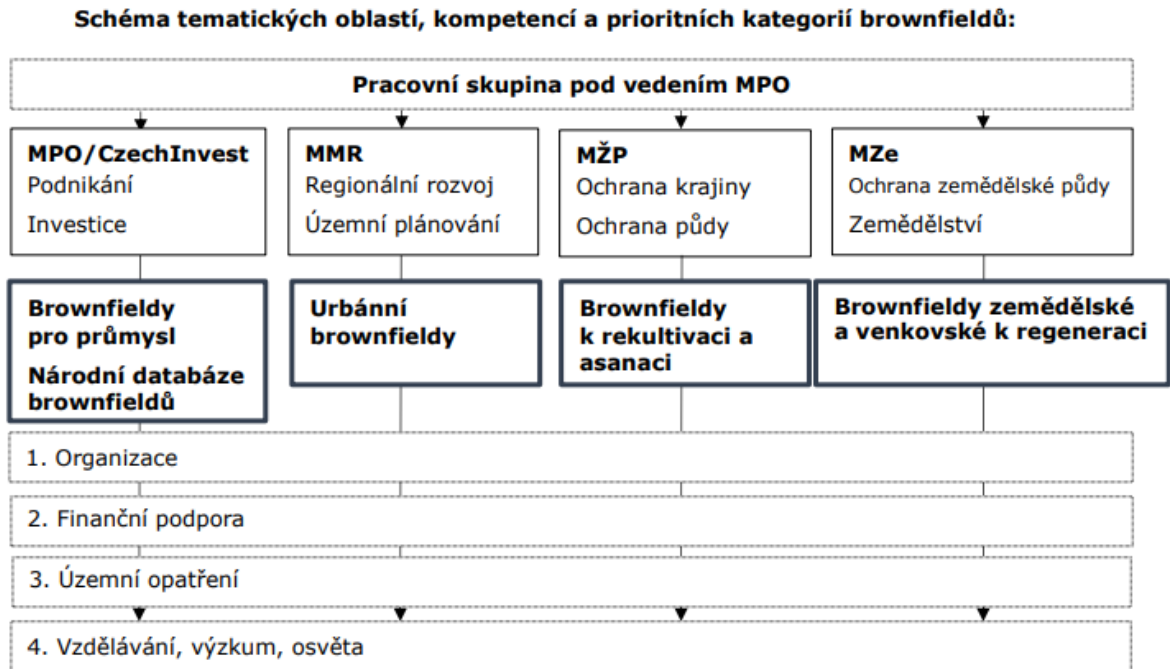
1.1 Řešení problematiky brownfields v České republice

Problematikou brownfields se v České republice zabývá několik vládních ale i nevládních institucí, které se pokoušejí nacházet cesty, jak nejlépe a dlouhodobě s nevyužívanými objekty a prostory pracovat, aby mohly být využity i v budoucnosti. Česká legislativa se řešením této problematiky zabývá v rámci několika zákonů jako je například zákon o ochraně přírody a krajiny zemědělského půdního fondu nebo zákon o podpoře regionálního rozvoje a další.

Mezi hlavní instituce, které se v České republice zabývají problematikou brownfields a jejich obnovou jsou Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s agenturou CzechInvest.

Agentura CzechInvest byla založena v roce 1992 jako státní příspěvková organizace pod záštitou Ministerstva průmyslu a obchodu ČR. Jedná se o klíčového zprostředkovatele v při podpoře podnikání a investic na celé úrovni a zajišťuje propojení služeb na regionální, centrální úrovni s globálními trendy s regionálními podmínkami v České republice. Mezi hlavní cíle agentury patří rozvíjet potenciál České republiky, aby se mohla stát inovačním lídrem Evropy. (CzechInvest, 2023)

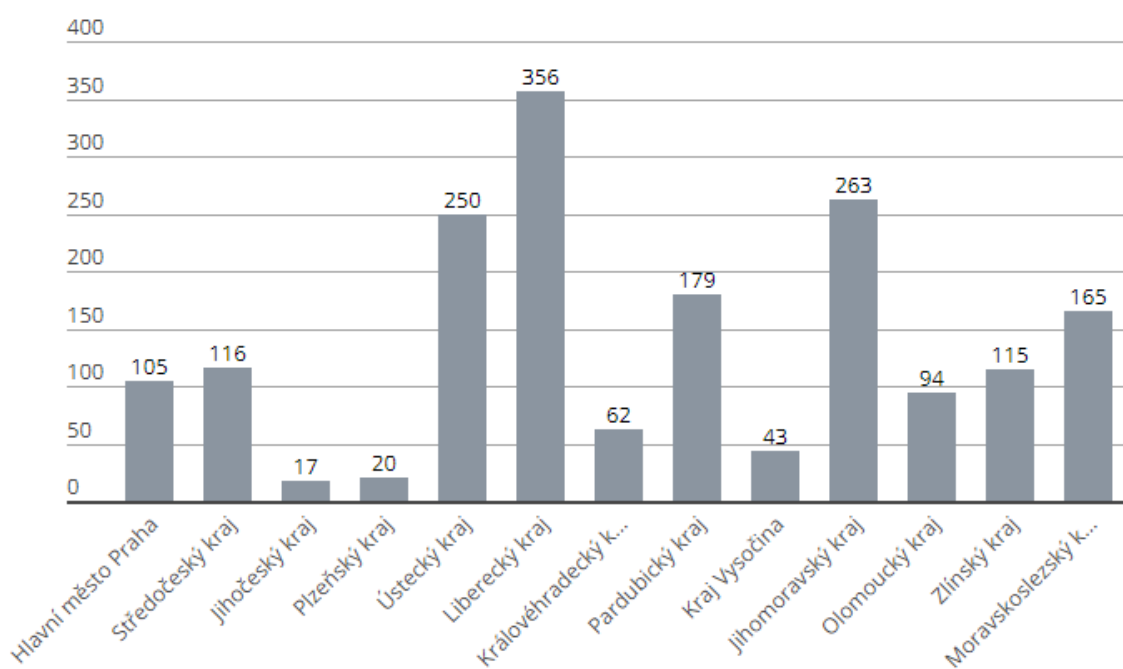
Obrázek 1 zobrazuje schéma vybraných vládních institucí a rozděluje je podle příslušných kompetencí a dle typologie brownfields. Typologie brownfields je popsána v rámci kapitoly 1.4.



Obrázek 1 Schéma vybraných vládních institucí; zdroj: MPO

Prostřednictvím výše uvedených ministerstev jsou stanoveny strategie udržitelného rozvoje, regionální či územního rozvoje. Významným dokumentem vydaným právě Ministerstvem průmyslu a obchodu je Národní strategie regenerace brownfieldů.

V roce 2008 byla Vládou ČR přijata Národní strategie regenerace brownfieldů 2019-2024. Účelem této strategie je koordinovaná podpora ze strany státní a veřejné správy zaměřená na regeneraci brownfieldů na celém území ČR, tak aby urychlila a usnadnila najít nové ekonomické nebo veřejně prospěšné využití opuštěných nebo nedostatečně využívaných brownfields na území měst a obcí. Dokument byl vypracován ve spolupráci s agenturou CzechInvest za podpory Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zemědělství. (Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024, str. 2)



Obrázek 2 Počty brownfieldů podle databází krajských úřadů, zdroj: ceskovdatech.cz

Jedním z výchozích informačních portálů v České republice je Národní databáze brownfieldů, která eviduje nevyužívané lokality odpovídající definici brownfields.

Účelem databáze je poskytovat přehled o počtu, charakteru a vývoji brownfieldů na území České republiky. Obrázek 2 zobrazuje aktuální oficiální stav brownfields. Lokality, které lze nalézt v databázi jsou jak veřejného i soukromého charakteru nebo kombinované. Dále jsou děleny podle geografického vymezení. Hypotetický investor si tak volí vlastní kritéria, podle kterých dohledává objekty k dalšímu využití a budoucí investici. Databáze také otevírá možnosti registrace lokalit, které žádají o podporu v dotačních programech Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu či jiné investiční pobídky. (MPO; Národní databáze brownfieldů, 2023)

Rozsáhlé analýzy ohledně existence brownfieldů na celém území republiky poskytuje Ministerstvo průmyslu a obchodu. Podle evidence Národní databáze připadá v České republice přibližně přes 43 % brownfieldů na bývalé průmyslové objekty. Druhý nejčastější výskyt tvoří areály původně využívané v rámci občanské

vybavenosti nebo pro zemědělskou činnost. Méně často se v databázi objevují objekty sloužící původně cestovnímu ruchu, těžbě surovin nebo dopravě. Téměř tři čtvrtiny brownfieldů tvoří celé areály, tzn. plochy s budovami, naopak naprosté minimum je tvořeno samostatnými pozemky. Analýza brownfieldů v České republice pak uvádí, že polovina těchto objektů má rozlohu kolem 1 ha a asi desetina má rozlohu nad 10 ha. Mezi největší lokality brownfields patří bývalé průmyslové areály, vojenské objekty a prostory, nejmenší jsou budovy původně sloužící k bydlení nebo občanské vybavenosti. (Země brownfieldů, 2023)

Nejznámější revitalizace brownfields na našem území patří například největší sportovní hala – pražská O2 Arena, která byla vystavěna na místě bývalého strojírenského areálu ČKD Lokomotiva. Dalším známým příkladem je brněnské obchodní centrum Vaňkovka. Původně na místě obchodního centra do konce 80. let minulého století stála výrobní na součástky do lodí s traktorů značky Zetor. Obnovou prošly i budovy v areálu bývalých Baťových závodů ve Zlíně. Původní bytové domy tak našly nové uplatnění v podobě sídel úřadů, galerií, univerzity a dalšího využití soukromými subjekty.

1.2 Definice brownfields

Česká terminologie nenabízí ekvivalent pro anglický výraz brownfield, tak jako u pojmu „greenfield“ (z angl. green – zelený; field – pole), kdy v běžném českém jazyce je využíván ekvivalent tohoto pojmu „na zelené louce“.

Rozsáhlá publikační činnost pojednává o různé podobě definic vztahující se k pojmu brownfield. Základní rozdíly při chápání brownfields jsou už při vykládání evropského a amerického pohledu tohoto termínu. Evropský pohled vymezuje brownfield jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale nemusí mít ekologickou zátěž a jedná se o území, kde se původní využití nepodařilo uplatnit na trhu. Další aspektem při vyhodnocování a definování co je a co není

brownfieldem je skutečnost, že některé mohou být stále částečně využívány. (Jackson, 2006, s. 9)

Dixon (2007) uvádí, že přístup k brownfieldům ovlivňuje využívání lokality nebo okolních pozemků. ve které se nachází a v dnešní době se díky tomu stává opuštěným nebo nedostatečně využívaným prostorem. Nejčastější výskyt těchto objektů je v plně nebo částečně zastavěných městských oblastech nebo obcích vyžadujících zásah, aby mohly být opětovně využity.

Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024 vypracována Agenturou CzechInvest ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu vymezuje brownfield jako nemovitost – území, areál, pozemek objekt, která je nevyužívaná, zanedbaná a kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. Jedná se o definici obecnou. Jednotlivé parametry brownfieldů mohou být upřesňovány pro účely mapování brownfieldů, využití v dotačních programech nebo v územních opatřeních (například minimální plocha brownfieldu, míra nevyužití, doba nevyužívání nemovitosti apod.). (Národní strategie brownfieldů)

Uchopení pojmu brownfields vychází ze stejných základních principů a lze ho chápat jako nemovitost nebo oblast, jejíž proces opětovného využití prostřednictvím přestavby může být ohrožena výskytem nebezpečných látek, znečišťujícími látkami nebo kontaminanty.

1.3 Příčiny vzniku brownfields

Vnímání brownfieldů jako problému souvisí s novým společenským uspořádáním. Vznik brownfieldů je ovlivněn změnou průmyslové společnosti na znalostně orientovanou městskou populaci, kdy se střetávají potřeby životního stylu 21. století, který žije na platformě 20. století. (Petríková, Finka, Ondrejčka, 2013). Brownfields vznikají v důsledku očekávané průmyslové nebo jiné restrukturalizace. Mezi důvody patří omezené využití objektů na trhu pro účely, ke kterým byly původně určeny. Tyto plochy se tak stávají zatěžující, jak pro společnost, tak životní prostředí.

Vznik brownfields se obecně spojuje s dožíváním a dožití zařízení určité funkce a jeho zánikem, respektive případnou další proměnou. Jednotlivé přeměny je pak možné zaznamenat v různých historických etapách vývoje a rozvoje sídel. (Šilhánková, 2006, s. 15)

V zemích Visegrádské skupiny vznikly brownfields především v důsledku ztráty funkce území, respektive areálu před transformací. Rozvoj ve visegrádských zemích byl založen na tzv. transformačních procesech jejich průmyslových městech a regionech. (Petríková, Finka, Ondrejčka, 2013).

Šilhánková (2006) například uvádí, že brownfields nejsou záležitostí pouze evropského kontinentu, ale lze je dohledat, jak v Severní Americe, Japonsku, tak v dalších zemích, které ovlivnily vývoj průmyslu.

Dle agentury EPA (United States Environmental Protection Agency) se na území Spojených států amerických nachází přes 450 tisíc oficiálně zaznamenaných brownfieldů. Tato agentura v roce 1995 začala program na obnovu a revitalizaci brownfieldů a pozemků. Díky tomuto programu dochází v USA k řízení kontaminovaných území a komunitních míst, která potřebují obnovu. (Šilhánková, 2006)

Program je nastaven tak, abych nastavil spolupráci mezi jednotlivými státy, spolky, komunitami a dalšími zúčastněnými při prevenci, hodnocení, bezpečném vyčištění a udržitelném opětovném využití brownfieldů. Samosprávné celky, které se zapojily do pilotních programů na revitalizaci brownfields EPA poskytla finanční podporu. Společně se samosprávnými celky byly vypracovány postupy, které mají pomoc při realizaci obnovy brownfieldů. Podpora obnovy lokalit brownfieldů získala v roce 2002 zákonnou podporu a umožnila tak agentuře rozšířit nástroje podpory, jak pro veřejný, tak soukromý sektor. Následně byl v roce 2018 opětovně schválen zákonem o využití brownfieldů, investicích a místním rozvoji opětovně podpořen program a povolil změny, které mají vliv na granty pro brownfieldy. Tyto granty podporují revitalizaci tím, že financují environmentální hodnocení, čištění a pracovní aktivity.

Spojené království označuje brownfieldy jako půdu, která byla dříve zastavěna, to znamená, na které se nachází nebo nacházela trvalá stavba s výjimkou zemědělských nebo lesnických staveb. Odhaduje se, že v Anglii je kolem 64 000 hektarů brownfieldů, z nichž většina představuje závažné environmentální problémy a vyskytují se kolem nejchudších komunit v zemi.

Řešení otázky brownfields není pouze záležitostí České republiky, ale při řešení revitalizace objektů lze čerpat i ze zkušeností zahraničních zemí. Přístup možného řešení brownfields se liší podle daného typu, který představuje a jaký je jeho původ vzniku. Typologie brownfieldů je obsahem následující kapitoly.

1.4 Typologie brownfieldů

V předchozích kapitolách byla popsána definice brownfields optikou několika různých zdrojů. Stejně tak lze brownfieldy klasifikovat podle několika různých hledisek například dle původního využití, velikosti, rozsahu kontaminace, umístění, faktorů pravděpodobnosti budoucího využití a podobně.

Nejčastěji se brownfields v zemích západní Evropy nacházející v oblastech s výskytem nízko příjmových domácností, kde převažují bývalé výrobní areály průmyslové a zemědělské výroby, dopravní zařízení a vojska. (Finka, 2011).

Podle Petrikové je jednou z možností kategorizace podle umístění na:

- volné plochy – po zemědělské výrobě nebo po těžbě povrchových podzemních vod a v dolech,
- uzavřené a polouzavřené plochy – původně využívány pro průmysl, vojenskou činnost, dopravu, ubytovny a jiné.

1.4.1 Podle původního využití lze brownfieldy kategorizovat

Zemědělské – jedná se o nevyužívané areály bývalých farem a zemědělských podniků, které jsou často ve zdevastovaném stavu a pozemky jsou neobhospodařovatelné. Předpoklad kontaminace organického původu, přítomnost zastaralých zemědělských strojů a mechanizačních prostředků. Vzhledem k náplni práce je tématu zemědělských brownfieldů věnována kapitola 4.

Pozůstatky ukončené důlní činnosti a těžby – často extrémně rozsáhlé plochy, jejich specifikem jsou miliony metrů krychlových půdy, které se nacházejí na dříve prohledávané vrstvě půdy. Cílem regionálních politik je postupné začlenění do okolního prostředí. Výsledkem jsou ale často nejen zdevastované plochy, ale i vytvořené násypy.

Průmyslové – široké spektrum velikostí původních průmyslových podniků, kde se výroba zastavila. Na těchto územích je vysoká pravděpodobnost kontaminace životního prostředí. Zároveň se v těchto areálech mohou nacházet jiné cenné stavby, které mohou najít využití pro atraktivní neobvyklé administrativní nebo obytné prostory, zábavní parky, sportovně – rekreační areály nebo nákupní a kulturní centra po rekonstrukci.

Vojenské – po změně vojenských zákonů, redukci armádních sborů, zůstala řada bývalých vojenských objektů bez původního využití. Jedná se například o kasárny a vojenské prostory, které jsou výsledkem pozůstatku sovětského svazu a ukončením rozsáhlých vojenských základem armády České republiky. Specifikem těchto brownfields je kromě časté kontaminace areálů také výskyt nebezpečného materiálu, které byly součástí původního využití objektů.

Dopravní a technická infrastruktura – technologické a organizační změny v dopravní a technické infrastruktuře změnilly vazby na ostatní infrastruktury. Funkcemi sídel ovlivnily dopravu operační a pomocné techniky. (předimenzovaná nákladní nádraží, vlečky, terminály a depa, loděnice a přístavy) a také infrastrukturní zařízení (čistírny odpadních vod, úpravní a ohřívárny vody). výměníky a rozvodny).

Skládky odpadů – po naplnění kapacity skládky se v ideálním případě obnovují na povrchu a začleňují se zpět do krajiny, aby se snížilo jejich ekologické zatížení; mnoho starých skládek nebylo rekultivováno a ohrožují životní prostředí únikem kontaminovaných látek.

Bydlení nebo veřejná vybavenost – patří sem nevyužívané budovy, bloky, čtvrti a části sídliště, opuštěné domy, domy na venkově, uzavřené nebo částečně využívané objekty občanské vybavenosti (obchody, drobné provozy, opravny, zdravotní střediska, školní areály).

Ostatní – z širšího pohledu jsou mezi brownfieldy zahrnuty i plochy, které jsou součástí opuštěné rozestavěné budovy, které nejsou dokončeny z mnoha důvodů. Takto dlouhodobě nevyužívané prostory mohou být nebezpečné a negativně ovlivňovat životní prostředí. (Petříková, 2011, s. 11)

1.4.2 Podle ekologické zátěže

Šilhánková (2006, s. 14) dále ve své publikaci uvádí tři typy brownfields s ekologickou zátěží.:

s ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž

s předpokládanou ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ovšem zatím nepotvrzená ekologickými analýzami

s existující ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých byla ekologická zátěž již prokázána (Šilhánková, 2006, str.14)

1.4.3 Podle možnosti nového využití

Pozemky v rámci využití nových tržních mechanismů – soukromý či veřejný developer, spolupráce obou

Pozemky s novým využitím za asistentce veřejných finančních prostředků – veřejný developer

Pozemky, pro které není možné nalézt nové využití – rekultivace (Šilhánková, 2006, str. 14)

V rámci projektu CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network – Síť pro koordinovanou činnost v oblasti brownfieldů a hospodářské regenerace, jejímž cílem je usnadnit řešení pro brownfieldy v souladu s udržitelným rozvojem evropských měst.) byl vytvořen model ABC, na základě, kterého lze dělit brownfields podle ekonomické uskutečnitelnosti regenerace.

Kategorie A

V této kategorii jsou klasifikovány rozvojové projekty oblastí, které se obejdou bez rozsáhlého zásahu. Takové lokality a objekty mají tak vysoký ekonomický potenciál a jsou ekonomicky života schopné. Charakteristickým znakem těchto oblastí je ekonomický profit a minimální náklady na sanaci a vyčištění území. Tento typ brownfields se obvykle nachází na lukrativní a strategické poloze a bývá tak atraktivnější pro potenciálního většinou soukromého investora, a to i díky jasné vlastnické struktuře. (Jackson, 2005)

–

Kategorie B

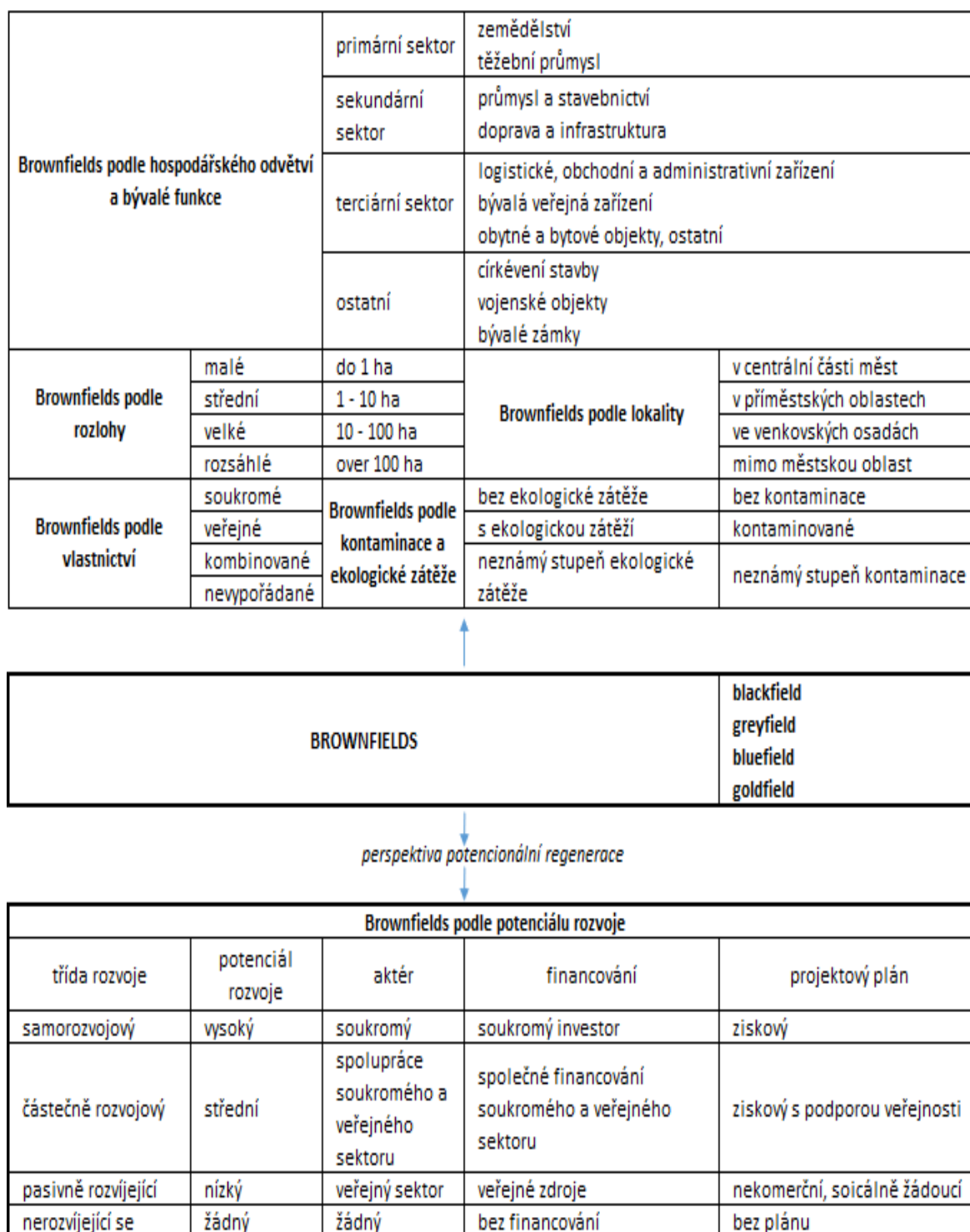
Do této kategorie jsou řazeny projekty, které jsou na hranici realizovatelnosti. Bez zásahu státního nebo veřejného sektoru nejsou obvykle pro investory rentabilní. Neoptimální výnosnost těchto projektů bývá, jak z důvodu vysoké finanční náročnosti, tak kvůli znečištění lokality, což zvyšuje rizikovost těchto projektů. Proto často při realizaci těchto projektů dochází ke spojení také se soukromým sektorem. Dle autorů se jedná o nevhodnější a nejlevnější přeměnu brownfieldu typu B na typ A, který bude moci být prezentován na nemovitostním trhu. Nejčastěji se jedná o lokality, které jsou v zájmu především místní a regionální samosprávy, která má zodpovědnost při tvorbě rozvojových projektů. (Jackson, 2005)

Kategorie C

Do této kategorie řadíme velmi nerentabilní projekty, které jsou v kompetenci veřejného sektoru, územní samosprávy. Charakteristickou vlastností těchto oblastí je

jejich komplikovaná dostupnost a umístění mimo komerční zónu. Projekty zaměřené na revitalizaci těchto lokalit přinášejí řadu problémů, zejména se musí řešit nadměrná ekologická zátěž, která je důsledkem původního využívání a sanace. Oba tyto procesy jsou velmi nákladným výdajem. Z důvodu vysoké kontaminace ohrožující zdraví a životní prostředí musí být při realizaci těchto projektů zapojen také státní sektor. Dalším důvodem pro zapojení státního sektoru je vliv legislativy, kdy případná přeměna brownfields na typ B musí mít společenský důvod. (Jackson, 2005)

Souhrnné schéma pro typologii brownfieldů prezentuje ve své práci Turečková. Viz níže uvedené schéma, na základě, kterého lze jednoduše zařadit brownfield a určit předpoklad jeho dalšího rozvoje.



Obrázek 3 Schéma kategorizace brownfields, členění a typologie; zdroj: Turečková

V rámci první kapitoly byly představeny základní souvislosti s problematikou brownfields a jejich příčin vzniku. Tento kontext je důležitý pro pochopení typologie brownfieldů, který je dále analyzován v rámci vybraného objektu cíle diplomové práce. Správné zařazení brownfields dle typologie napomáhá při řešení jeho dalšího rozvoje a následného řešení procesu revitalizace, kterému se věnuje následující kapitola.

2 Revitalizace brownfields

Rozsah území a lokalita, na kterém se brownfield nachází je zásadní bodem, který ovlivňuje jeho budoucí rozvoj. Různé typy brownfieldů vyžadují odlišný urbanistický i architektonický přístup.

2.1 Proces revitalizace brownfieldů

Záměry revitalizace objektu by měly být v obecném souladu s představami daného území a mělo byt tak docházet k žádoucímu postupu ve shodě soukromého a veřejného sektoru, to znamená v souladu s veřejnými územními plány. (Svobodová, 2009)

Vojvodíková (2014, 46-47) rozděluje proces revitalizace do čtyř fází:

1. předrevitalizační – cílem je podchytit konstrukční nedostatky objektu
2. příprava budoucího využití – na základě dat z objektu a aktuálním stavu je tvořen konkrétní návrh využití prostoru
3. realizace revitalizace – z brownfieldu se stává objekt, který bude moc být předán do užívání
4. exploatační – vrácení objektu do užívání.

Předpoklad realizovatelnosti revitalizace brownfieldu popisuje ve své práci také Šilhánková, která uvádí tři základní podmínky, které musí být splněny:

1. podmínky společenské
2. podmínky územní
3. podmínky ekonomické

Společenský záměr revitalizace navazuje na strategický plán města, kde jsou uvedeny jednotlivé body budoucího rozvoje města. Obsahem programu rozvoje tak velmi často bývá i obnova nevyužívaných nebo zchátralých objektů v centrální části města. (Šilhánková, 2000, s.11)

Území vhodná pro revitalizaci jsou definována v územním plánu obce. Jedná se o takové lokality, které neplní využití vhodné pro svoje umístění. (Šilhánková, 2000, s.11)

Politické podmínky pro revitalizaci zahrnují podporu revitalizace brownfieldu ze strany zastupitelů obce. Taková podpora musí být doložena i kroky, které vedou k naplnění revitalizace například zakotvení budoucích rozvojových plánů do priorit města v rámci strategického plánu. Velmi často se lze s politickou podporou setkat v rámci předvolebních prohlášení. (Šilhánková, 2000, s. 12)

Splnění **sociálních podmínek** předpokládá revitalizaci území se zchátralými stavebními objekty určenými k žití s ohledem na sociálně slabší vrstvy obyvatelstva, které se velmi často v těchto téměř neobyvatelných prostorech nachází. Revitalizací těchto objektů tak dochází k odsunu sociálně slabších vrstev obyvatel, nicméně je důležité, aby při procesu revitalizace nedošlo k naprosté výměně struktury obyvatelstva v dané lokalitě a došlo tak k vhodnému promísení. (Šilhánková, 2000, s. 12)

S ohledem na **ekonomické podmínky** je zásadní zapojit do procesu revitalizace veřejný sektor prostřednictvím rozpočetnictví a politikou hospodaření s majetkem

obce. V souladu s rozpočtnictvím jsou pak tvořeny plány na čerpání finančních prostředků pro případnou investici do revitalizace. Politika hospodaření s majetkem obce zajišťuje způsob, jak je nakládáno s nemovitostmi v revitalizované lokalitě a kdo je vlastníkem podílu v distribučních společnostech médií. (Šilhánková, 2000, s. 12)

Úspěšným proces revitalizace ovlivňují **institucionální podmínky**, které jsou zřízeny za účelem konkrétní revitalizace v lokalitě a které instituce se zabývají rozvoje a revitalizací daného území. Správně fungující instituce jako jsou například odbory úřadu města, pozemková společnosti, nadace, občanské sdružení a jiné, které podpoří úspěch projektu revitalizace. Viz příklad z praxe v kapitole 4.2.4. (Šilhánková, 2000, s. 12)

Proces revitalizace je upraven několika **legislativními podmínkami** a lze jej rozdělit na dvě úrovně. V rámci celostátní legislativy je proces revitalizace upraven zákonem č. 375/1990Sb. o obcích a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Místní legislativa upravuje revitalizaci brownfields pomocí závazně vydávaných vyhlášek v samostatné i přenesené působnosti obce. (Šilhánková, 2000, s. 12)

Prvním krokem procesu revitalizace je stanovení cílů, kterých chceme danou obnovou dosáhnout. Záměry jsou tak podkladem stanovování cílů a kroků, jak jich dosáhnout. Jedním z nástrojů, který je pro tento úkol využíván je studie proveditelnosti, která dodává ekonomický základ pro danou investici.

Následuje analýza nákladů a výnosů, tzv. cost-benefit analysis. Vyhodnocení navrhovaných řešení a v neposlední řadě příprava finančního plánu a harmonogramu revitalizace. Návazným krokem na dosažení cílů je zvolení vhodných postupů, jak daných cílů dosáhnout a uchopit je v rámci nastavení strategie. (Svobodová, 2009)

Důležitou součástí projektu revitalizace jsou analýzy, které nás seznámí s problémy a prostředím. Analýzy jsou prováděny z důvodu, že velmi často se jedná o ekonomicky náročné projekty, které mohou směřovat do ztrát. Zároveň se musí zohledňovat a vyhodnocovat, zda nabízené řešení pokrývá existující poptávku ze strany uživatelů, popřípadě investorů.

Mezi základní analýzy patří:

Ekonomické analýzy – zkoumající majetkoprávní vztahy, ocenění nemovitosti, patří mezi ně průzkumy trhu práce (výše průměrné mzdy, míra nezaměstnanosti), analýza makroprostředí (analýza potencionální konkurence, vývoj podnikání v oblasti, vývoj nabídky a poptávky, závislost na hospodářském cyklu). Mezi další zkoumané faktory v jsou rizika plynoucí z celkové hospodářské a politické situace (např. míra HDP). (Šilhánková, 2000)

Urbanistické analýzy – faktory ovlivňující fyzickou podstatu lokality, zjišťování úrovně občanské vybavenosti, historický vývoj lokality, dopravní dostupnost, geografické umístění (Šilhánková, 2000)

Společenské analýzy – obsahem jsou demografické charakteristiky dané lokality (věk, pohlaví, vzdělání, rodinný stav) (Šilhánková, 2000)

Strategické analýzy – nejčastěji využívanou analýzou je analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, tzv. SWOT analýza; vnitřní analýzy – prostřednictvím které jsou vyhodnocovány silné a slabé stránky v rámci konkurenčních lokalit např. kvalita života, doprava, kvalita pracovní síly,

infrastruktura, podpora podnikání; vnější analýza, kterou lze vyhodnotit hrozny a příležitosti, které nejsou v kompetenci obce či města ovlivnit. (Šilhánková, 2000)

Na základě různě zvolených vstupů do strategického procesu revitalizace, můžeme zvolit různé přístupy vyhodnocení projektu. Pro předběžný výběr varianty lze využít jednoduchou metodu komparativní metodu výhod a nevýhod.

Šilhánková dále ve své práci shrnuje vlastní proces revitalizace do deseti dílčích částí:

1. Definice záměrů revitalizace a stanovení cílů, jichž má být dosaženo
2. Ustavení instituce odpovědné za průběh revitalizace
3. Sestavení profesionálního týmu, který bude revitalizaci provádět
4. Provedení analýz (urbanistických, ekologických, ekonomických, společenských a strategických)
5. Vytvoření konceptu revitalizace ⇒ základní urbanistické koncepce ⇒ odhad proveditelnosti (zejm. ekonomické ve vztahu k navržené urbanistické koncepci a funkčnímu využití)
6. Návrh projektu revitalizace ⇒ zpřesnění urbanistické koncepce na základě výsledků odhadu proveditelnosti ⇒ ekonomické vyhodnocení
7. Vytvoření harmonogramu postupu prací zejm. té části revitalizace, která bude prováděna v režii veřejného sektoru
8. Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality (např. tvorba stavebních instrukcí)

9. Realizace revitalizace započatá investicemi veřejného sektoru (pilotní projekt, podmiňující technická a dopravní infrastruktura) a následným „nabalováním“ soukromých investicí.
10. Monitorování procesu revitalizace, hodnocení výsledků a ohlasu (zpětná vazba). (Šilhánková, 2000)

2.1.1 Investice do brownfields

Jednou z překážek při revitalizaci a budoucího využití brownfieldů jsou velmi často nevyjasněné majetkové poměry. Plány musí zahrnovat technický stav objektů, vyhodnocovat různé scénáře včetně památkářské ochrany.

Mezi výhody, proč investovat do brownfieldů je, že se jedná o území, na kterých už byla výstavba a jedná se tak o geologicky příznivé podloží a pozemky jsou velmi často již zmapované, nejsou tak nalezištěm významných zdrojů nebo lokalitou pro endemické druhy. Investice do těchto objektů tak mohou vést ke snížením nákladů souvisejícími s uvedením do provozu a je větší pravděpodobnost plnění legislativních požadavků.

Vyčištění a reinvestice do těchto nemovitostí zvyšují místní daňovou základnu, usnadňují růst pracovních míst, využívají stávající infrastrukturu, snižují tlak na rozvoj nezastavěných volných ploch a zlepšují a chrání životní prostředí.

Zatímco investování do brownfieldů zahrnuje využití dříve postavených objektů, které byly kdysi využívány k jinému účelu, investování na zelené louce se týká všech situací, kdy na dříve volných pozemcích vznikají nové objekty. Termín greenfield souvisí s myšlenkou, že před výstavbou nového zařízení mohl být pozemek například loukou, pastvinou, která byla pokryta zeleným porostem.

U investic do brownfieldů může hrozit, že povedou k pochybnostem ze strany kupujícího. I v případě, že prostory byly již dříve využívány pro podobný provoz. Zcela mimořádně investor najde objekt s takovým typem investičního vybavení a technologií, které zcela vyhovují jeho účelům. Další vliv na funkci nemovitosti je, pokud je pronajata, která mohou vést k omezení vylepšení, které lze na stávajícím stavu provést.

Opětovné využití pozemků brownfieldů by nemělo být pouze o překonání technických problémů s odstraněním kontaminace nebo jiných fyzických problémů s půdou. Ale mělo by být prostředkem propojení mnoha zúčastněných stran, jejichž názory a obavy je potřeba zohlednit, pokud má být dosaženo udržitelných výsledků. Není to pouze o výstavbě nových domů nebo pracovních míst na územích brownfieldů, ale také o nově vytvořených zelených ploch

2.2 Závěr kapitoly

Uvedené postupy při procesu revitalizace budou aplikovány v rámci praktické části při provádění analýzy vybraného zemědělského brownfieldu, kdy budou posuzovány ekonomické, společenské, strategické a urbanistické aspekty, které mohou mít vliv na vyhodnocení efektivnosti zamýšlené investice do objektu. Dále na základě získaných poznatků musí být při procesu revitalizace správně nastaveny záměry a cíle, kterých chceme dosáhnout.

3 Zdroje financování

Proces revitalizace brownfields přináší řadu komplexních problémů, které se v na které se musí před začátkem revitalizace myslet v rámci fáze plánování, kdy je potřeba tvořit rezervu na případné budoucí závazky, tak i v průběhu celého procesu. To vyvíjí tlak na získání a přípravu dostatečných finančních zdrojů. Jedná se o velmi nákladný proces, který by měl být financován z více zdrojů v různé časové úseky během celého revitalizačního procesu.

Finanční podporu lze získat od potencionálních zdrojů poskytované prostřednictvím různých státních institucí v České republice a prostřednictvím prostředků EU. Dalším významným zdrojem financování jsou úvěry od bank, jak v rámci Evropské investiční banky, Evropské banky pro obnovu a rozvoj, tak bank v České republice. Nicméně úvěry poskytované uvedenými evropskými bankami jsou podmíněny charakterem revitalizovaného projektu, mělo by se jednat o projekty infrastrukturní nebo zaměřené na ochranu životního prostředí. České banky žádné specifická kritéria vztahující se k revitalizaci brownfields nemají stanovená. (Šilhánková, 2006, s. 109).

Státní fond podpory investic (SFPI) poskytuje úvěry a dotace na bydlení, regeneraci veřejných prostor a na výstavbu nájemního bydlení.

3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Program **NPO Brownfieldy** je určen na revitalizaci projektů se starou stavební zátěží pro jiné než hospodářské využití. Jedná se například o projekty s cílem vybudování staveb pro vzdělávání, kulturu, sport, společenské účely, zdravotní služby a další. Program podpory je zprostředkován SFPI. Žadatelem v programu mohou být města, obce, kraje v celé ČR a právnické osoby. Žadatel může tak získat dotaci v závislosti na přihlášené výzvě, které jsou 3:

- Rekonstrukce staveb – velké projekty (30–500 mil. Kč)
- Demolice a výstavba – velké projekty (30–500 mil. Kč)
- Rekonstrukce staveb – malé projekty (3–30 mil. Kč)

3.2 Ministerstvo průmyslu a obchodu

Program **Regenerace brownfieldu pro podnikatelské využití** je financován prostřednictvím Národního plánu obnovy, který čerpá finanční prostředky z Evropské unie, tzv. Nástroje pro oživení a odolnost. Program je určen na podporu projektů ve vlastnictví krajů, obcí a městských částí pro revitalizaci území se starou stavební

zátěží za účelem energetické renovaci budovy, případně její demolicí a novou výstavbou energeticky úsporného objektu.

Žadatel podpory může získat až 80 milionů korun na projekt, přičemž maximální pokrytí celkových nákladů z dotace je 50 %. Podmínkou projektu je, že revitalizované objekty budou převážně podnikatelského charakteru s možností doplnění o využití objektu v rámci občanské vybavenosti. Projekt musí být realizován a dokončen do roku 2025. (Brownfieldy, 2023)

Program **Smart parks for the future** je zprostředkován MPO, který umožňuje získat dotaci na rozvoj stávajících průmyslových zón, regeneraci brownfieldů a na přípravu podnikatelských parků s menší rozlohou. Projekt musí být zacílen na předem neučeneho uživatele. Žadatel o dotaci mohou pouze obce, města nebo kraje, které mohou žádat o podporu v průběhu celého dotačního období 2020–2026. (Brownfieldy, 2023)

Operační program technologie a aplikace pro konkurenceschopnost zprostředkovává Agentura pro podnikání a inovace. V rámci tohoto programu je určena na spolufinancování podnikatelských projektů v oblasti výzkumu, vývoje a inovací, digitalizace, rozvoje podnikání, udržitelné energetiky, cirkulární ekonomiky a čisté mobility. Cílem jednoho ze specifikovaných cílů programu je usnadnění přístupu k externímu financování jako jsou úvěry a další alternativní kapitálové instrumenty, které bude možné použít například na přeměnu brownfieldů na podnikatelské funkční nemovitosti. Dalším z cílů programu je podpora snížení energetické náročnosti budov podnikatelských subjektů. Žádat mohou zejména malé a střední podniky z vybraných oborů podnikatelských činnosti (CZ NACE) během celého programového období 2021–2027. (Brownfieldy, 2023)

3.3 Ministerstvo životního prostředí

Operační program životní prostředí je určen na projekty v oblasti životního prostředí, průzkumů a analýzy rizik znečištění na kontaminovaných lokalitách včetně brownfieldů, u kterých není znám přesný rozsah znečištění. Minimální hodnota projektu je stanovena na 750 tisíc Kč. Dále program podporuje projekty na odstranění kontaminace brownfieldů, na základě provedené analýzy rizik. Podpora zahrnuje i pokrytí nákladů za demolice, od těžby kontaminovaných stavebních konstrukcí či zemin, sanační monitoring a další související práce. Minimální hodnota projektu je stanovena na 1 000 000 Kč. Míra uznatelnosti nákladů se pohybuje mezi 50–85 %. Žadatelem dotace mohou být majitelé nebo uživatelé kontaminovaných lokalit bez ohledu na jejich právní formu, pokud nejsou původci znečištění. (Brownfieldy, 2023)

3.4 Národní rozvojová banka

3.4.1 Veřejný sektor

Národní rozvojová banka poskytuje nejen financování, ale také poradenství spojené s přípravou infrastrukturních projektů. Financování je poskytované zejména formou úvěrů a záruk. V rámci infrastruktury související se zlepšením životních podmínek ve městech a obcích jsou aktuálně financovány tyto typy projektů:

- Veřejné sociální a dostupné nájemní bydlení
- Mateřské a základní školy, ZUŠ, univerzity
- Kulturní i sportovní zařízení
- Pečovatelské domy se soc. službou, domy pro seniory, zdravotnická zařízení
- Rozvoj průmyslových areálů (zasíťování, rozvoj brownfieldů a industriálních parků)
- Veřejné osvětlení, dálkové vytápění
- Budovy veřejné správy a komunitní centra

NRB dále pomáhá financovat také udržitelné projekty z oblasti životního prostředí nebo z dopravy. V případě rozsáhlých infrastrukturních projektů je možné do financování zapojit i soukromé zdroje prostřednictvím Národního rozvojového fondu. Služby NRB mohou využívat kraje, města, obce a další veřejné zadavatelé z celé České republiky. (Brownfieldy, 2023)

3.4.2 Soukromý sektor

Národní rozvojová banka poskytuje malým, středním i velkým firmám zvýhodněné úvěry a záruky k financování investičních projektů na zahájení či rozvoj jejich podnikání.

Banka nabízí několik různých programů, které mohou právnické osoby využít například program EXPANZE – ÚVĚR na výstavbu či technické zhodnocení logistických budov mimo území hlavního města Prahy nebo zvýhodněné úvěry v rámci programu

ÚSPORY ENERGIE na snížení energetické náročnosti podnikatelského objektu, pořízení obnovitelných zdrojů energie, modernizaci budovy. (Brownfieldy, 2023)

3.5 Czechinvest

PPP projekty

PPP je obecně užívanou zkratkou z anglického výrazu Public Private Partnership, v českém ekvivalentu Partnerství veřejného a soukromého sektoru. Podstatou PPP projektů je dlouhodobý smluvní vztah mezi veřejným zadavatelem a soukromým partnerem, obvykle trvající 15 až 30 let, o zajištění veřejné infrastruktury nebo služby, ve které soukromý partner nese významné riziko a odpovědnost za řízení projektu a jeho odměna je přímo spojena s jeho výkonem. Veřejný sektor získává odborné kompetence bez ztráty vlastnictví a kontroly nad veřejnou službou.

PPP projekty mohou být realizovány také na brownfieldových lokalitách. Ne každý projekt je však pro PPP vhodný, proto je dobré držet se osvědčené praxe a typově vyzkoušených projektů. PPP je vhodné zejména pro větší a technicky komplexnější projekty, u kterých veřejným zadavatelům chybí dostatečné praktické a odborné zkušenosti projekt manažersky uřídit. Případně soukromý sektor vykazuje lepší schopnosti zajistit určitou službu. (Brownfieldy, 2023)

Typově vhodné projekty pro PPP v kompetenci krajů a municipalit.

- Domovy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem
- Dostupné bydlení
- Nemocnice a polikliniky
- Školy, univerzitní kampusy a ubytovací zařízení
- Parkovací domy a řešení systému městského parkování
- Zajištění flotily vlakových souprav nebo autobusů a trolejbusů
- Výstavba nebo rekonstrukce a údržba sítě krajských silnic
- Vodohospodářská infrastruktura, čističky vod, teplárny a utility
- Administrativní budovy

Agentura CzechInvest provádí základní posouzení vhodnosti projektu pro realizaci PPP včetně doporučení dalšího postupu přípravných prací. (Brownfieldy, 2023)

3.6 Ostatní zdroje

Jednou z nabízených možností, jak financovat revitalizaci brownfields je také využití různých investičních úvěrů, případně účelových úvěrů od bankovních institucí, kteří na základě dobře stanového plánu návrhu a rentability zájemce poskytují vstupní zdroje. Další možností je využívání menších dotačních titulů, které jsou pravidelně vyhlašovány různými státními organizacemi například Státním fondem životního prostředí ČR.

3.7 Závěr kapitoly

Obnova brownfields je velice finančně náročný proces, který potřebuje pro úspěšné dokončení rozsáhlé finanční zdroje. V rámci projektů brownfields jsou obvykle nejvíce zapojeni obce a města, které mají širokou variabilitu při vyhledávání podpory příspěvků na při revitalizaci brownfieldů. Soukromý sektor má omezené možnosti a bez spolupráce veřejného sektoru není možné splnit podmínky nabízených finančních grantů různých institucí.

Tyto aspekty budou brány v potaz při vyhodnocování investice a možnostech financování a zapojení další investorů do projektu.

4 Zemědělské brownfields

4.1 Zemědělské brownfieldy v České republice

Zemědělské brownfieldy vznikly zejména důsledkem změn venkovského uspořádání na konci minulého století. Po roce 1989 prošla Česká republika politicko-ekonomickou transformací, která zahrnovala jak snížení objemu zemědělské produkce, tak změny ve vlastnictví zemědělské půdy a podniků (Svobodová, Věžník 2009). Řada zemědělských objektů z důvodu legislativních změn, reakcí na jednotný evropský trh a komplexnost a složitost nových pravidel, která přináší jednotná zemědělská politika, zrušila své fungování. (Skála, 2012)

Jedním z důvodů byl i pokles atraktivity zemědělského odvětví a společně s lesnictvím došlo k výraznému poklesu mzdového ocenění v tomto sektoru. Nedostatek finančních prostředků dlouhodobě neumožňuje rekonstrukce zemědělských budov a jejich využití. (Šilhánková, 2006, s. 13)

Problematika lokalit typu brownfield a jejich revitalizace je aktuálním tématem ve vyspělých zemích zhruba od konce 60. let 20. století. Pozornost je zaměřena především na území industriální v urbánním prostoru a opomíjené jsou lokality s nízkým investičním potenciálem. Zároveň bývalé areály socialistické zemědělské velkovýroby jsou fenoménem postsocialistických zemích a vymykají se tak zkušenostem EU15 nebo USA, které disponují zkušenostmi s nástroji revitalizace opuštěných území. (Skála, 2012)

Důvodů, proč jsou tyto areály na poli menšího investičního zájmu, je hned několik. Mezi prvními se nachází lokalita, kde se daný objekt nachází, velikost areálu, méně závažná ekologická rizika, nezájem odborné veřejnosti. (Skála, 2012)

Chátrající zemědělské objekty představují zátěž pro danou obci, lokalitu, ve které se právě nachází. Dané lokality jsou zasaženy, jak velikostí a rozvojových

potencionálem, jelikož zemědělské stavby obvykle řadí mezi výrazné objekty v daných obcích a jsou umístěny na rozhraní zástavby obce a volné krajiny. Výrazně tak ovlivňují architektonický a krajinný charakter. (Skála, 20012)

Ekologická rizika související s opuštěnými zemědělskými areály jsou oproti průmyslovým objektům menší, ale i tak mohou mít významný vliv na bariéru revitalizace. (Skála, 20012)

Většina zemědělských brownfieldů v České republice jsou menšího charakteru, dle průzkumu agentury CzechInvest z roku 2007 se jedná zejména objekty do 1 ha v obcích do 2000 obyvatel. Způsob nového využití těchto nevyužívaných, opuštěných prostor by tak měl být zahrnut ve strategických dokumentech rozvoje venkova, nebo dané obce. Dle CzechInvestu byl největší podíl zemědělských brownfieldů identifikován v Olomouckém a Zlínském kraji. Následoval Plzeňský, Pardubický kraj a kraj Vysočina, kde se výskyt blížil k 50 %. Nejmenší počet byl pak identifikován v kraji Libereckém a Moravskoslezském kraji. Z výsledků studie rovněž vyplývá fakt, že budoucí využití bývalých, opuštěných lokalit zemědělské činnosti nejsou využity vůbec k původní činnosti nebo pouze částečně. (Skála, 2000)

4.2 Příklady z praxe

Pro účely diplomové práce byly vybrány příklady nového využití opuštěných zemědělských objektů. Při rozhodování o výběru vhodných příkladů byl zohledněn cíl práce a typ řešeného brownfieldu. Cíleně byly vybrány takové projekty revitalizace, které se nachází v menších obcích a přestavba objektu našla nové využití, které je odlišné od původního. Příklady byly vybrány také s ohledem na budoucí zamýšlené využití objektů i jakou roli hrál vliv lokality, ve kterém se objekt nachází a co bylo hlavním aspektem při volbě projektu revitalizace.

4.2.1 Revitalizace bývalého areálu zemědělského družstva v historickém centru městyse Doubravník

Areál bývalého zemědělského družstva se nachází v klidné části obce v sousedství řeky Svratky. V návaznosti na zvyšující se zájem o nájemní bydlení nechala obec vypracovat projektovou studii areálu bývalého zemědělského družstva.

Návrh stavby je rozdělen do dvou objektů – bytového domu a městysského domu. Návrh reaguje na poptávku o nájemní bydlení menších bytů v obci s ohledem zejména na seniory. Zázemí prvního objektu tak zahrnuje jak společenskou místnost pro obyvatele domu, tak obyvatele obce a prostory pro správce domu. Městysský dům zahrnuje prostory pro lékařskou ordinaci, případně obdobné využití a obřadní síň. Součástí obřadní síně jsou i dvě galerie. Celý návrh je vytvořen v kompozici s kostelem jako hlavní dominantou území. Revitalizace domu je v souladu s typickou zástavbou v městyse Doubravník a na obou objektech jsou použity tradiční materiály.

Objekt pro seniory podle návrhu tvoří 2 byty pro ZTP, 6 jednolůžkových bytů a 4 dvoulůžkové byty. Samozřejmostí je bezbariérové užívání objektu. Druhý objekt tvoří dva samostatné provozy s odděleným přístupem – lékařský dům a obřadní síň.



Obrázek 4 Bytový dům, půdorys 1.NP

Samozřejmostí navrhovaného řešení je vybudování parkoviště určeného pro lékařským dům o kapacitě 7 parkovacích stání a parkoviště pro ostatní uživatele objektu o kapacitě 11 parkovacích stání včetně 2 pro ZTP.



Obrázek 5 Axonometrie řešeného areálu

Návrh je vypracován pro zastavěnou plochu o celkové výměře 823,2 m². Celkové předpokládané náklady na realizaci projektu jsou odhadovány na 49,4 mil. Kč, přičemž náklady na část výstavby lékařského domu jsou cca 21,1 mil. Kč a na dům pro seniory jsou cca 28,3 mil. Kč. Na základě vytvořené architektonické studie byla v roce 2022 vyhlášena městysem Doubravník veřejná zakázka na realizaci návrhu. Ke konci roku 2022 byly uzavřena smlouva s budoucím zhotovitelem díla. (Městys Doubravník, 2009)

4.2.2 Muzeum zemědělských strojů v bývalém kravíně

Mezi další úspěšné revitalizace patří využití opuštěných prostor kravína v Hošticích-Herolticích na Vyškovsku. Bývalý objekt prošel rekonstrukcí a dnes funguje jako Muzeum zemědělských strojů, které se zaměřuje na hospodaření na venkově od 19. století do začátku druhé poloviny 20. století.

Mezi stovkami exponátů zemědělské techniky mohou návštěvníci vidět i původní vybavení koňských potahů Hoštické muzeum je všem zájemcům otevřeno od roku 2012 během letních měsíců, původně sloužilo především pouze pro návštěvy obchodních partnerů zemědělského družstva, tak dětí z okolních škol. Každoročně muzeum navštíví stovky návštěvníků. Atraktivitu muzea zvyšují i organizované akce pro rodiny s dětmi, kde se návštěvnost pohybuje kolem 500-600 lidí za den. Muzeum se dostalo i do popředí předním turistických průvodců v České republice.



Obrázek 6 Muzeum zemědělských strojů v bývalém kravíně, zdroj: MZS Hoštice-Heroltice

Muzeum je ve správě Zemědělského obchodního družstva Haná a v roce 1998, z důvodu stále rozšiřující se expozic, se přesunulo z obce Dětkovice do Hoštic. Vzhledem

k historickému kontextu muzea, který sahá do minulého století, nebylo možné dohledat náklady spojené s revitalizací bývalého kravína. Nicméně projekt využití objektu jako Muzea zemědělských strojů je stále atraktivní a expozice je rozšiřována o nové významné historické předměty. (Městys Doubravník, 2023)

4.2.3 Revitalizace bývalého areálu živočišné výroby

Mezi úspěšně revitalizovaný zemědělský brownfield patří bývalý areál živočišné výroby Státního statku Hnojník. Objektem revitalizace bylo 85 budov na ploše přibližně 5 ha. Největším problémem při revitalizaci objektu byly nevyjasněné majetkové vztahy, a i kvůli nepovedené privatizaci začal areál chátrat. V důsledku toho se v areálu začala projevovat ekologická zátěž v podobě spontánní sukcese.



Obrázek 7 Původní stav areálu, zdroj: Případová studie 2006

Rozsah projektu na přestavbu areálu na podnikatelské zóny přesahoval finanční i organizační kapacity obce Třanovice, která byla iniciátorem revitalizace areálu s ochotou podstoupit velké riziko při realizaci revitalizaci areálu bylo nutné založit projekt na spolupráci veřejného, soukromého podnikatelského a neziskového sektoru. Propojení těchto sektorů se stalo klíčovým faktorem úspěšnosti projektu. Projekt byl financován, jak prostředky s perspektivou investování soukromých prostředků do rozvoje podnikatelských aktivit, tak za podpory fondů Evropské unie (PHARE). (Novák, 2006)



Obrázek 8 Současný stav, zdroj: Případová studie 2006

Realizace stavebních prací byla předpokládána v rámci jedno etapového projektu. Nicméně vlivem mnohým problémů od nespolupráce s orgány veřejné správy, řešení majetkových vztahů nebo nedostatku finančních problémů byl projekt úspěšně dokončen. Dnes tak areál plní úlohu podnikatelské zóny a zásadním způsobem ovlivnil vývoj ekonomicky v obci a jejím okolí. Špatné zkušenosti během realizace projektu přinesly nové podněty k vytvoření specializovaných institucí na podporu služeb v průběhu rozvojových projektů. Instituce tak vytvořili efektivní inovativní prostředí ve spolupráci s obcí a soukromými podnikatelskými subjekty. (Novák, 2006

4.2.4 Správní budova JZD

Obec Vranovice na přelomu 20. a 21. století řešila zásadní společenskou otázku, a to problematiku stárnutí venkova. Vedení obce, tak řešilo otázky zajištění péče o starší spoluobčany a zároveň rozvoj obce pro mladé rodiny. Shodou okolností se ve středu obce nacházela bývalá správní budova JZD, která byla v dezolátních stavu a zároveň v soukromém vlastnictví. V roce 2005 se obci podařilo najít společné řešení pro zajištění péče pro seniory a zbavení se nebezpečné a nevhodné budovy bývalého JZD. Po dohodě se soukromým majitelem nechala obec vypracovat studii na přestavbu

brownfieldu v Dům pro seniory a současně, aby sloužil veřejnosti jako například školní jídelna.

Revitalizace soukromého objektu přinesla řadu úskalí při realizaci procesu revitalizace, a to zejména ve financování. Investice předpokládala náklady vyšší než 50 mil. Kč, na kterou se obec dlouhodobě snažila získat dotaci na výstavbu, nicméně neúspěšně. Obec se nedostala, jak k dotacím z Regionálního operačního programu, tak ani do záměru Jihomoravského kraje na vybudování Domů pro seniory prostřednictvím Evropské investiční banky.

Z tohoto důvodu se obec rozhodla pro PPP projekt a našla soukromého investora. Vznikla tak společná investice obecních prostředků a podíl soukromého investora na výstavbě a následném provozování Domu pro seniory. Po dokončení výstavby, získala stavba Domu pro seniory ocenění za Stavbu roku 2014.



Obrázek 9 Obrázek vlevo - původní stav, napravo - současný stav, zdroj: archiv obce Vranovice

V současné době stavba poskytuje zázemí nejen seniorům, ale i dalším skupinám obyvatelstva. Služby Domu pro seniory jsou nabízeny, jak ubytovaným občanům, tak i veřejnosti. Vzniklo zde komunitní sociální centrum. Za úspěchem celého projektu stojí zejména podpora obecního zastupitelstva.

4.3 Závěr kapitoly

V předchozích kapitolách byly představeny různé možnosti řešení bývalých zemědělských objektů na území České republiky. Projekty byly nebo jsou zaměřeny zejména na občanskou vybavenost a prospěšnost pro společnost a rozšíření ekonomického rozvoje obce.

Z uvedených příkladů vyplývá, že zajištění financování revitalizace brownfields je složitý a časově náročný proces. Při řešení revitalizace objektů nelze vždy spoléhat na podporu ze strany státních dotací nebo evropských fondů. Pro úspěšnost projektu musí být zváženy všechny možné přípustné varianty řešení, ať už půjčka nebo zapojení soukromého investora do projektu.

Na základě vybraných příkladů bude v praktické části práce navrženo možné řešení pro vybraný zemědělský objekt v malé obci. Při návrhu budou aplikovány zkušenosti z realizovaných projektů revitalizace.

5 Závěr teoretické části

Cílem této diplomové práce je vyhodnocení investičního záměru projektu revitalizace bývalého zemědělského objektu a jeho efektivnosti.

Pro vypracování praktické části práce byla zpracována teoretická část tak, aby pokryla základní problematiku vztahující se k pochopení brownfields a souvisejících pojmů. Dále bylo zapotřebí vymezit příčiny a důsledky vzniku brownfieldů, objasnit typy brownfieldů, se kterými se lze setkat a popsat proces revitalizace brownfieldů. Důležitou roli v revitalizaci brownfieldů jsou zdroje financování. V teoretické části jsou zmíněny způsoby, které může získat jak soukromý, tak veřejný sektor. Popsány jsou dotační programy v rámci České republiky, které je možné získat prostřednictvím různých institucí. Dále jsou zmíněny možnosti, které jsou možné čerpat v rámci členství v Evropské unii. V krátkosti byla také představena role agentury CzechInvest na poli revitalizace a podpory obnovy brownfieldů.

Závěr teoretické části se soustředí na zkušenosti se zemědělskými brownfields na území České republiky. Na základě získaných poznatků a v návaznosti na typ práce byly vybrány příklady revitalizace zemědělských objektů v České republice a

Výsledná zjištění a získané teoretické poznatky budou použity při návrhu a vyhodnocení investičního záměru popsaného v praktické části práce. Praktická část práce by měla nalézt odpověď na otázku, jak by mělo proběhnout ideální možné řešení revitalizace zemědělského brownfieldu.

Obsahem praktické části bude analyzována lokace, ve které se zemědělský objekt nachází. Nejprve bude provedena prostřednictvím zvolených metod ekonomická, sociální, urbanistická a strategická analýza. Nedílnou součástí analýz bude také rešerše strategického rozvojového plánu obce, zápisů ze zasedání obce a případně i

výsledků z průzkumů v obci. Z výsledků analýz bude zpracován návrh možného budoucího využití vybraného brownfieldu.

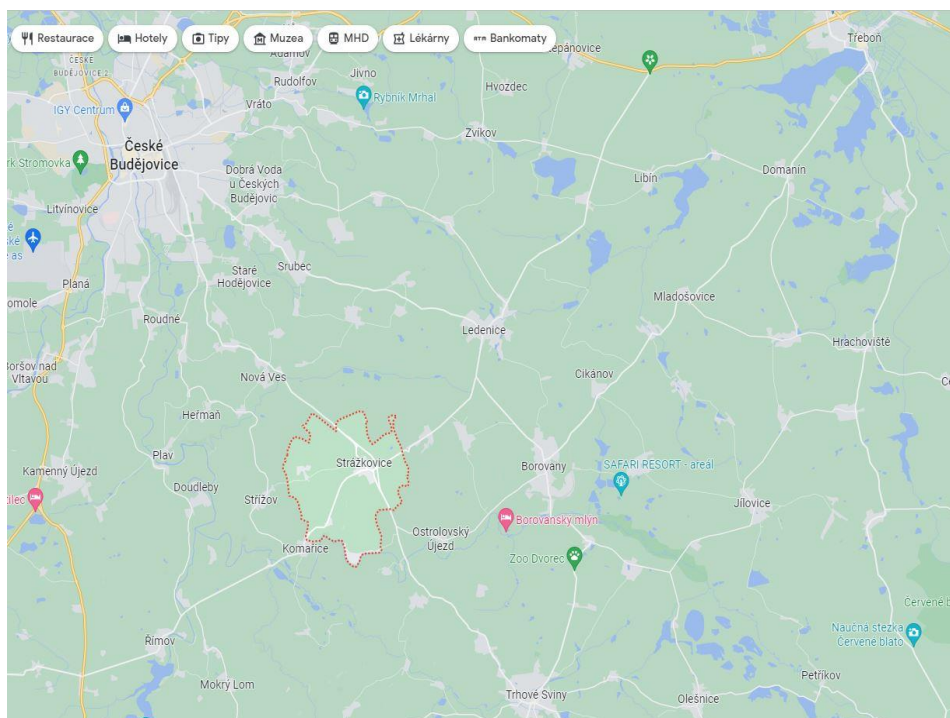
PRAKTICKÁ ČÁST

6 Analýza řešeného objektu

Cílem této diplomové práce je vyhodnocení možného návrhu revitalizace zemědělského brownfieldu v malé obci Strážkovice na Českobudějovicku. V následující části práce bude provedena analýza aktuálního stavu řešené lokality. Poznatky získané z provedených analýz budou použity při tvorbě návrhu možného využití zemědělského objektu. Závěrem bude provedeno vyhodnocení zamýšleného návrhu řešení i revitalizace zemědělského objektu.

6.1 Urbanistická analýza

V kapitole 2.1 byly uvedeny faktory ovlivňující proces revitalizace a měly by tak být zahrnuty do analýz, které jsou aplikovány při řešení návrhu možného řešení. Mezi tyto základní analýzy patří i urbanistická analýza, která hledí na kontext řešené lokality v souladu s podstatou lokality, ve které se nachází. Urbanistická analýza se zaměřuje na atraktivitu obce, ve které se objekt nachází, jeho umístění a dopravní dostupnost, jako na faktory, které mají vysoký vliv na pronajimatelnost objektu.



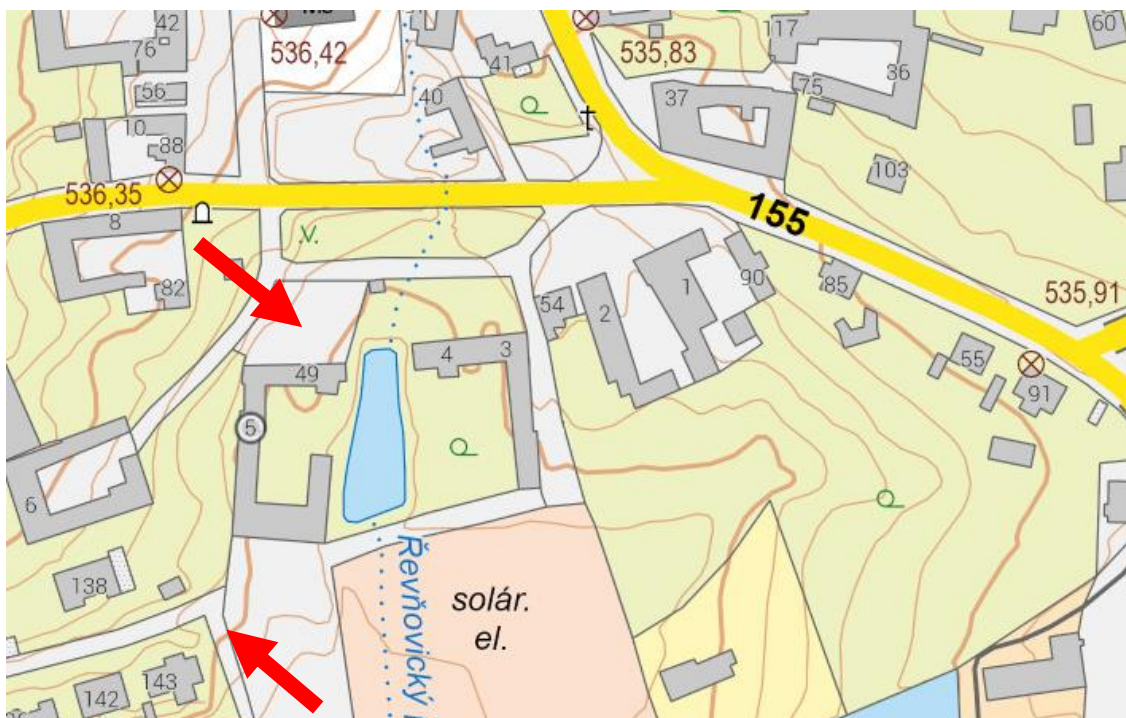
Obrázek 10 Vymezení lokality obce, zdroj: google maps

6.1.1 Geografické umístění

Řešený objekt se nachází v malé obci Strážkovice v Jihočeském kraji na rozmezí Novohradského podhůří a Českobudějovické a Třeboňské pánve 12 km jihovýchodně od Českých Budějovic a 9 km severozápadně od Trhových Svinů, 9 km západně od Borovan a nedaleko obce Trocnov – rodiště Jana Žižky z Trocnova. Geomorfologicky patří obec do Strážkovické pahorkatiny s nejvyšším vrcholem – Strážkovickým vrchem (558 m) jako součást Šumavské pahorkatiny. (Strážkovice, 2023)

6.1.2 Dopravní dostupnost

Objekt se nachází v blízkosti centrální části obce, díky tomu je zajištěna dobrá dopravní dostupnost k objektu z hlavní silnice, která nabízí několik možností přístupu k objektu prostřednictvím již vybudovaných příjezdových cest. Zároveň se lze k objektu dopravit i veřejnou dopravou. V obci na návsi je autobusová zastávka linkového autobusu, který obec propojuje s okolními městy jako jsou České Budějovice, Trhové Sviny, Třeboň nebo Nové Hrady. Přibližně 1,5 km od obce se nachází železniční stanice Trocnov, na které se nachází trať České Budějovice – České Velenice – Gmünd.



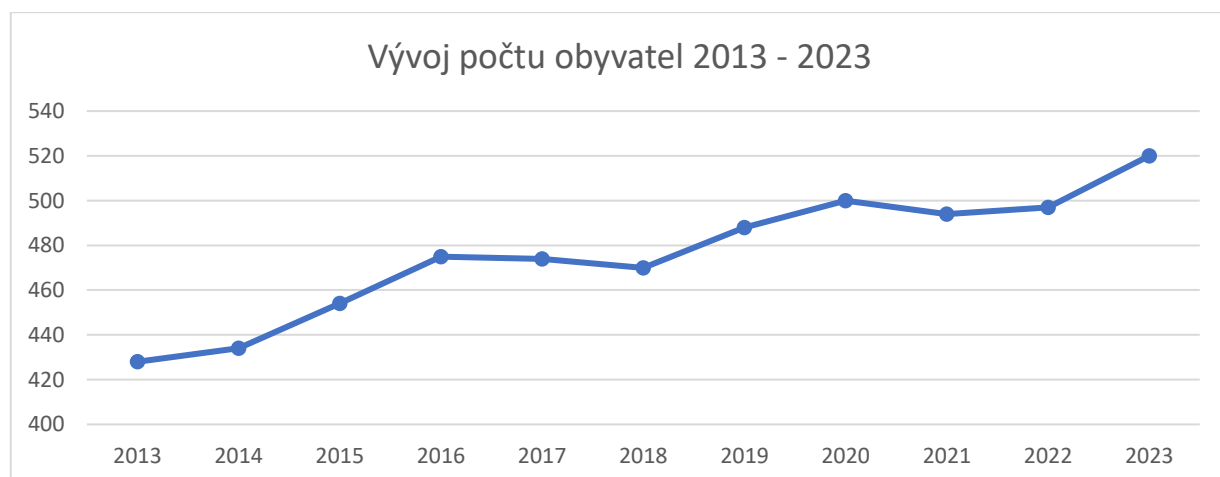
Obrázek 11 Umístění objektu v obci, zdroj: ČÚZK

6.1.3 Občanská vybavenost

V obci lze nalézt několik prostor sloužící místním obyvatelům. Mezi základní prostory se řadí mateřská škola s kapacitou do 30 dětí. V zázemí obecního úřadu se nachází knihovna a ordinace obvodního lékaře. Sportovní zázemí je občanům zajištěno zrekonstruovaným menším venkovním víceúčelovým hřištěm, které se nachází v centrální části obce. Nově ke sportovnímu hřišti bylo v roce 2023 vybudováno dětské hřiště v místní části Lomec. Nedílnou součástí obce je i požární stanice s jednotkou sboru dobrovolných hasičů obce.

6.2 Společenská analýza

Nedílnou součástí posouzení dané lokality, a aplikovatelnosti možného návrhu revitalizace objektu v rámci budoucího rozvoje obce je vyhodnotit současnou základní demografickou strukturu obyvatelstva obce Strážkovice. Na základě výsledků Sčítání 2021 je podle ČSÚ hlášeno v obci Strážkovice 520 obyvatel, z toho 259 mužů a 261 žen



Graf 1 Vývoj počtu obyvatel v obci, zdroj: mvcr.cz

Jak je patrné z výše uvedeného grafu počet obyvatel v obci zaznamenává stoupající trend v posledních 10 letech. V průměru se jedná o přírůstek obyvatel o 9.2 osoby za rok. Zároveň z analyzovaných dat vyplývá, že v obci převažují mladší jedinci do 60

let a dále lze zaznamenat, že se v obci nachází převážně mladé rodiny s dětmi, případně nesezdaní jedinci.

Podrobnější informace o struktuře obyvatelstva a rodinném stavu nabízejí níže uvedené Tabulky 1 podle pohlaví a rodinného stavu a Tabulka 2 věková struktura obyvatelstva. Tabulky byly převzaty z ČSÚ.

	Celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem	520	259	261
z toho rodinný stav			
svobodní, svobodné	216	114	102
ženať, vdané	216	107	109
rozvedení, rozvedené	61	35	26
ovdovělí, ovdovělé	27	3	24
registrované partnerství trvající	-	-	-
nezjištěno	-	-	-

Tabulka 1 Obyvatelstvo podle pohlaví a rodinného stavu, zdroj: ČSÚ

Z uvedené Tabulky 2 rovněž vyplývá, že i přes menší vzdálenost od krajského města, se v obci daří v rámci jejího rozvoje obce udržovat, ale i přivádět nové mladé obyvatel.

	Celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem	520	259	261
v tom ve věku			
0 - 14	82	35	47
15 - 19	25	16	9
20 - 29	53	27	26
30 - 39	68	31	37
40 - 49	106	58	48
50 - 59	68	35	33
60 - 64	26	15	11
65 - 69	30	15	15
70 - 79	54	25	29
80 - 89	7	2	5
90 - 99	1	-	1
100 a více let	-	-	-

Tabulka 2 Obyvatelstvo podle věku; zdroj: ČSÚ

Jednou z vizí obce je zvýšit počty obyvatel a vytvořit vhodné podmínky pro jejich větší nárůst v budoucnu například drobným podnikáním. Strategické a ekonomické podmínky, které mají vliv na realizovatelnost rozvojových aktivit jsou popsány v dalších kapitolách této části práce.

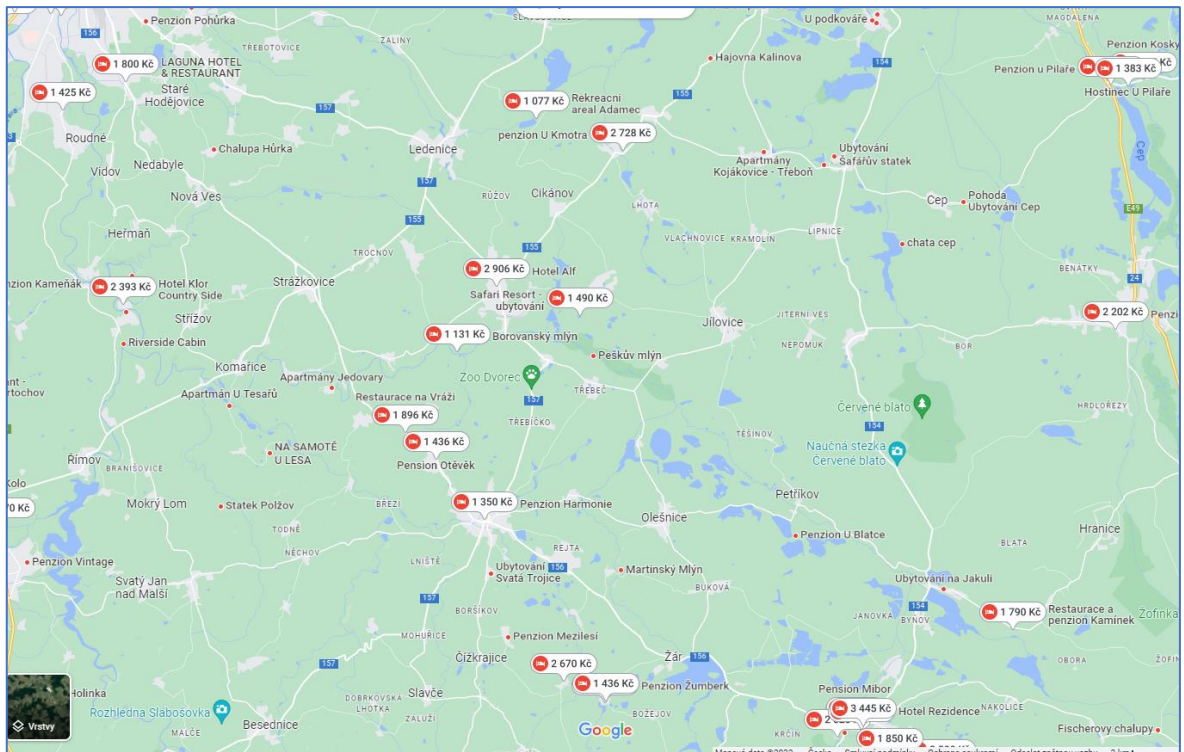
6.3 Strategická analýza

Strategická analýza je jedním ze základních prvků pro vytvoření návrhu revitalizace vybraného zemědělského objektu. V návaznosti na teoretické východisko je použit nově aktualizovaný Strategický rozvojový plán obce Strážkovice a místních částí Lomec a Řevňovice z roku 2023. Plán byl vytvořen za účelem přispění k trvale udržitelnému rozvoji obce na základě připomínek a návrhů občanů obce a jejich místních částí vzešlé z komunitního plánování. Jedním z dlouholetých rozvojových cílů obce je vytvoření příznivých podmínek pro zvyšování počtu obyvatel a vytvoření kvalitního prostředí pro místní obyvatele. Dalším cílem je podpora cestovního ruchu a zvýšení turistické atraktivnosti společně s vytvořením podmínek pro drobné podnikání.

6.4 Ekonomická analýza

Předpokladem vytvoření optimálního návrhu řešení je zhodnotit ekonomické podmínky dané lokality a tržních rizik, které vyplývají z běžného ekonomického prostředí v návaznosti na zamýšlené řešení objektu. Na základě strategického rozvojového plánu obce bude provedena analýza stávajícího konkurenčního prostředí v dané lokalitě včetně přilehlých oblastí.

Tato analýza sleduje a hodnotí předpokládaný vliv hlavních faktorů makroprostředí na uskutečnění konkrétní strategie. Cílem je identifikovat umístění, kdy firma může mít nejlepší možné postavení na daném trhu mezi konkurenty. Zodpovídá na otázky typu, které vnější faktory mají vliv, rozsah jejich účinků a pravděpodobnost výskytu nejzávažnějších z nich.



Obrázek 12 Konkurenční prostředí, zdroj: Google maps

Z pohledu cestovního ruchu je poloha obce Strážkovice výhodná. Nedaleko obce se nachází Zoo Dvorec, která nabízí setkání s rozsáhlým spektrem zvířecích druhů. V Zoo pravidelně připravují akce pro děti a zážitkové programy. V dojezdové vzdálenosti (25 km) se nachází Chráněná krajinná oblast Třeboňsko, která nabízí nespočet zajímavých turistických cílů. Například historické centrum města Třeboň, kde je velmi vyhledávanou turistickou atrakcí Schwarzenberská Hrobka. Dále se v oblasti nachází národní přírodní rezervace Červené blato. V České republice patří mezi naše nejzajímavější rašeliniště a celou rezervaci prochází 5 km naučná stezka (Třeboňsko, 2023) V blízkosti se také nacházejí nedotčené Novohradské hory, které nabízejí rozsáhlou řadu aktivit pro jednotlivce, tak rodiny s dětmi.

V výše uvedeného obrázku 12 vyplývá, že v uvedené oblasti je zaznamenán široký výskyt ubytovacích zařízení, jedná se zejména o menší penziony, případně pronájem chat bez dalších rozšířených služeb. Přestože jsou turistické cíle v dojezdové

vzdálenosti, plnou obsazenost objektu během celého prvních let existence nelze předem zajistit. V průběhu zimních měsíců nemusí být zisk vůbec očekáván.

6.5 Vyhodnocení analytické části

Na základě získaných poznatků z provedených analýz o objektu a jeho přilehlé lokalitě, informací plynoucích ze strategického plánu obce a zasedání zastupitelstva byla sestavena SWOT analýza.

Silné stránky	Slabé stránky
dobrá dopravní dostupnost	chybějící propojená infrastruktura pro pěší a cyklostezka s okolím
atraktivita prostoru pro revitalizaci	úzká nabídka kulturního vyžití
umístění objektu v turistické lokalitě	blízkost solární elektrárny
nárůst obyvatel v obci	finanční náročnost revitalizace
turistické atrakce v blízkosti obce	stárnutí obyvatel
nově vybudované dětské hřiště, sportovní hřiště	
Příležitosti	Hrozby
vytvoření ubytovacího zařízení	nedostatečné finanční prostředky
přírodní biotopické koupaliště (jezírko)	nízká návštěvnost
zřízení privátní wellness	příchod konkurence
vytvoření společenského prostor např. svatby	výskyt ekologické zátěže a nákladovost na její odstranění
vznik pracovních příležitostí	
využití moderních technologií při revitalizaci	

Tabulka 3 SWOT analýza; zdroj vlastní tvorba

6.6 Zařazení brownfieldu dle typologie

V kapitole 1.2 je uvedeno teoretické východisko pro typologii brownfieldů. Právě objekty zemědělského původu, společně s průmyslovými patří mezi jedny z nejčastějších typů na našem území.

Vybraný zemědělský objekt podle kategorizace Turečkové lze zařadit do primárního sektoru. Řadí se mezi malé brownfield s rozlohou do 1 ha ve venkovských osadách. Objekt je v soukromém vlastnictví, přičemž pozemky ani přilehlé nemovitosti nejsou dostatečně využívány. Potenciál rozvoje dle typologie je vysoký. Je to zejména dáno tím, že se jedná o majetek v soukromém vlastnictví, který nevyžaduje veřejný zásah, a tím ani spolupráci veřejného sektoru. Předpoklad projektového plánu je tak ziskový.

Dle kategorizace Jacksona, jak je uvedeno v kapitole 1.4.3 v teoretické části práce, lze dále zemědělský objekt zařadit do kategorie A, a to z několika důvodů. Naplňuje kritéria, která musí být splněna pro posouzení do této kategorie.

Objekt se nachází v centrální části obce a není nijak zatížen vlastnickými spory. Dále se jedná o prostory, u kterých se neočekává vysoká ekologická zátěž.

7 Návrh řešení vybraného brownfieldu

V předcházející kapitolách byly uvedeny a popsány aspekty, které se v daném prostředí nacházejí. Na základě současného stavu objektu bude vypracován návrh možného ideálního řešení využití pro zvolený brownfields. Navrhované využití bude zahrnovat ubytovací služby společně multifunkčním využitím. U varianty bude posuzována úspěšnost revitalizace a výhled do budoucna.

Záměrem revitalizace je vytvoření životaschopného projektu s cílem poskytovat ubytovací služby v příjemném relaxačním prostředí, který bude z dlouhodobého

hlediska dosahovat ziskovosti. Zároveň by měl pomoci k rozšíření podvědomí o obci a zvýšit rovněž její atraktivitu vůči okolí. Důvod zřízení ubytovací zařízení také reflektuje závěry ze strategického rozvoje obce, který byl na začátku roku 2023 aktualizován. Zvýšení cestovního ruchu pomůže obci s jejím dalším rozvojem a přinesl by nová pracovní místa.

Hlavním investorem projektu je soukromý vlastník, který bude provádět i samotnou realizaci revitalizace objektu a přilehlých částí.

Cílem práce je navrhnutí optimálního řešení a vyhodnocení investičního záměru revitalizace zemědělského objektu v malé obci na Českobudějovicku. Podstatné informace sloužící jako vstupní parametry pro návrh řešení jsou uvedeny v 6.kapitole, v rámci, které byla provedena ekonomická, strategická, urbanistická a společenská analýza vybraného brownfieldu.

Objekt se nachází v centrální zastavěné části obce Strážkovice v blízkosti hlavní silnice. Lokalita je obklopena několika turistickými cíli, zároveň v současné chvíli v okolí není dostatečná ubytovací kapacita pro turisty, kteří by tak mohli volit za cíl i obec Strážkovice a přispět tak jejímu dalšímu rozvoji, na což je upozorňováno i v rámci strategického rozvoje obce, který byl aktualizován počátkem roku 2023.

Vhodnost umístění objektu je jeden z aspektů, který pozitivně ovlivňuje proveditelnost zamýšleného záměru přeměny bývalého zemědělského objektu na ubytovací zařízení s relaxační zónou. Příjmy na provoz by plynuly z ubytovacích služeb a dalších doplňkových služeb jako je například svatba. Předpokladem efektivity projektu je jeho maximální obsazenost a maximální využití poskytovaných služeb bez ohledu na sezonnost. Zároveň ubytovací zařízení bude muset být plně vybaveno pro realizaci nabízených služeb - atraktivita ubytování by se měla zvýšit existencí biotopického jezírka. Plně komerční využití objektu je udržitelné pouze za předpokladu samofinancování, nicméně tento předpoklad lze zejména očekávat v atraktivní lokalitě.

Záměr projektu vychází částečně z předpokladu, že v okolí obce se nachází velké množství turistických cílů a nabídka ubytovacích kapacit dostatečně nepokrývá poptávku.

Technické specifikace objektu

Celková rozloha objektu včetně přilehlých pozemků přesahuje 2 000 m². Součástí pozemku je přilehlá menší vodní plocha, která v současné chvíli není efektivně využívána. Celkem se objekt skládá z původních dvou částečně obyvatelných budov, stodoly a maštale.

Jedná se o starou převážně kamennou zástavbu s dřevěnými trámovými stropy. Zároveň bude nutná i částečná výměna některých částí stropní konstrukce. Vzhledem k plánovému využití objektu bude nutné do rekonstrukce zahrnout:

- Renovaci obvodového zdiva
- Dispoziční úpravu uspořádání vnitřních prostor
- Kompletní výměnu elektrorozvodů
- Instalaci nového topného zařízení a kompletní rekonstrukci topných rozvodů
- Opravu a doplnění dveří
- Vnitřní omítky
- Zateplení a venkovní fasáda
- Rekultivace vodní plochy
- Revitalizace přilehlé zeleně

Původní majitel objektu se pokoušel o částečnou rekonstrukci bytové jednotky, kterou lze hodnotit jako neúspěšnou. Zavedené úpravy vzhledem ke stáří a vlhkosti objektu budou muset být přestavěny. V současné chvíli je plně vyklizen od starého nepotřebného materiálu a připraven k zahajovacím pracím revitalizace.



Obrázek 13 Vnitřní pohled na objekt; zdroj: vlastní fotodokumentace

Částečné práce již započali a probíhají přípravné práce na úpravu vnitřních prostor, které jsou zcela vybourány a připravovány k zavedení elektrických rozvodů, kanalizace a dalších stavebních úprav. Napojení na přípojky je aktuálně v řešení. Zároveň je očekáváno, že do objektu bude zavedena datová síť.



Obrázek 14 Stav objektu, zdroj: vlastní fotodokumentace

Vzhledem k uvedeným skutečnostem, lze soudit, že revitalizace stávajícího stavu objektu je nutná a rozsáhlá, zároveň bude časově náročná a zejména pak finančně.



Obrázek 15 Stav objektu, zdroj: vlastní fotodokumentace

7.1 Návrh možného využití

Obsahem této kapitoly je návrh řešení budoucího využití vybraného objektu. Řešení je navrženo v souladu se strategickým plánem obce, který byl nově v roce 2023 aktualizován, dále byly zohledněny aspekty externího prostředí. Návrh možného řešení je rozdělen do dvou částí, přičemž práce vyhodnocuje pouze první část navrhované řešení revitalizace zemědělského brownfieldu.

Vhodným řešením objektu je vytvoření ubytovacích kapacit a propojení dalších provozů objektu, které by nabídly využití nejen pro ubytované hosty, ale v budoucnu i občanům obce a blízkého okolí. Využití objektu společně s ubytováním by mohlo být zajímavé, jak pro hosty, kteří cestují do Jižních Čech, ale také pro případné konání svateb nebo jiné společenské akce. V posledních letech bylo možné zaznamenat trend venkovních svateb s možností ubytování hostiny na jednom místě.

Navrhované řešení zahrnuje vytvoření ubytovacího zařízení v prvním objektu o celkové kapacitě 20 lůžek, přičemž by se jednalo o 4 dvoulůžkových pokoje a 3 čtyřlůžkové pokoje.

V přízemí objektu se bude nacházet menší společenská místnost s krbem a kuchyňským zázemím. V druhém objektu bude vybudován apartmán s kapacitou 6 lůžek a možnou přistýlkou pro dvě osoby. Bude se jednat o plně vybavený apartmán s jednou koupelnou, dvěma toaletami, kuchyní a odpočinkovou místností s krbem.

Další částí navrhovaného řešení je rekultivace vodní plochy, aby mohl být vytvořeno přírodní biotopické jezírko, které bude sloužit hostům v průběhu celého roku. V létě se předpokládá, že bude spíše využíváno k osvěžení během letních dnů, a naopak v zimě jako vhodná alternativa bazénu k zamýšlené sauně. Pro plné využití potenciálu vodní plochy bude volné prostranství doplněno lehátko k relaxaci.

Další část revitalizace zahrnuje úpravu a celkovou rekonstrukci vnitřních prostor stodoly. Stodola by měla plnit funkci multifunkčního moderního prostoru pro konání jakékoli události. Nicméně v kontextu aktuálních trendů jsou cílovou skupinou budoucí manželské páry. Stodola bude upravena tak, aby byl vytvořen taneční prostor, zámezí baru a toalet. S tím souvisí i zavedení elektřiny a kanalizace do budovy, aby mohla být plně využita

Poskytované služby zákazníkům budou zahrnovat, jak případné zajištění snídaně, tak i večeře. Vybavení pokojů ručníky, základními hygienickými potřebami, televizí, wi-fi. .

Druhá část navrhované řešení počítá s případnou budoucí spoluprací s obcí. Za předpokladu úspěšné realizace projektu by proběhly v průběhu několika let další kapitálové výdaje na rozšíření služeb pro zákazníky. Dostavba bazénu s terapeutickými prvky. Zároveň by se jednalo s obcí o využití prostor v případě nevytížené sezóny, případně ve spolupráci s místní mateřskou školou.

7.2 Financování

Hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci objektu se pohybuje kolem 20 mil. Kč.

Vzhledem k tomu, že objekt je v soukromém vlastnictví bude potřeba řešit revitalizaci objektu různými finančními zdroji. Náklady budou pokryty z vlastních zdrojů a dále bude čerpáno z dotačních prostředků, popřípadě dojde k čerpání finančních prostředků prostřednictvím bankovního úvěru doplnit čerpáním úvěru.

V případě čerpání finančních prostředků z dotačního programu na projektový záměr je třeba dodržet veškeré podmínky pro poskytnutí podpory, a to jak po dobu procesu projektového záměru, tak i po dobu jeho udržitelnosti. Všechny tyto fáze musí být detailně zpracovány, aby se eliminovalo riziko, které tato oblast může v projektu přinést, budou využity zkušenosti externí společnosti.

V současné době byla podána žádost o dotaci na provedené práce v rámci úspor energie a s ohledem na životní prostředí. Žádost byla podána do maximální výše poskytované dotace, na základě měněných parametrů, celkem bylo zažádáno o dotaci ve výši 2 408 tis. Kč. Realistické očekávání akceptace a přiznání dotace je ve výši 1 437 000 Kč. Očekávané čerpání finančních zdrojů je odhadováno na 5 mil. Kč.

V případě čerpání bankovního úvěru byla oslovena společnost Partners pro přibližnou kalkulaci možného čerpání úvěru v případě jeho potřeby. Na základě konzultace byly sestaveny různé varianty čerpání úvěru.

Hypotéka - Průběh splácení

VSTUPNÍ PARAMETRY	
Výše záměru	2 000 000,00 Kč
Volné prostředky (naspořeno)	100 000,00 Kč
Datum realizace	1.9.2023
Zobrazit detail obecných proměnných	ne
Délka splácení	20
Počet změn úrokových sazeb	1
1. rok změny	2023
1. úroková sazba	4,39 %
Typ poplatku	fixní
Fixní poplatek za zpracování	0,00 Kč
Vedení HÚ	200,00 Kč
Poplatek za čerpání na plombu	1 999,00 Kč
fixace v letech	0



Obrázek 16 Varianta 1, zdroj: Partners

Uvažovaná Varianta 1, jejíž detail je uveden v Obrázku 14 počítá s úvěrem ve výši 1,9 milionu Kč. Kalkulovaná měsíční splátka úvěru činí 11 908 Kč měsíčně, to je roční splátka 142 894 Kč. Celkem úroky za období 20 let 907 875 Kč.

Dále byla vypočtena varianta 2 a 3 s úrokovou sazbou 5,39 % se splatností 30 let, úvěr by byl kalkulován u společnosti UniCredit Bank a jednalo by se o účelový úvěr.

Varianta 2 nabízí výši úvěru celkem 5 miliónu korun českých při měsíční splátce ve výši 336 544,04 Kč po dobu 30 let, která zahrnuje úrok i splátku jistiny. Celkem bude zapláceno 10 096 321,14 Kč.

Varianta 3 nabízí výši úvěru celkem 8 miliónu korun českých při měsíční splátce ve výši 538 470,46 Kč po dobu 30 let, která zahrnuje úrok i splátku jistiny. Celkem bude zapláceno 16 154 113,82 Kč.

Vzhledem k zamýšlenému návrhu revitalizace objektu a nákladovosti při rekonstrukci všech jeho částí bude ve vyhodnocení efektivnosti investice v následující kapitole uvažováno s úvěrem ve výši 8 miliónů korun českých.

7.3 Vyhodnocení efektivnosti investice

7.3.1 Finanční plán

Finanční plán vychází z predikce majitele objektu v souladu se závěry provedené ekonomické analýzy. Tržby jsou plánovány v závislosti na očekávaném náběhu objemu prodaných pobytů a případné realizaci větších společenských akcí v jednotlivých letech.

Pro účely výpočtu byla stanovena cena za osobu/noc na 1000 Kč. Cena apartmánu na 1 noc byla stanovena na 6 000 Kč s ohledem na kapacitu 6 lůžek. Cena pronájmu prostor pro realizaci společenských událostí byla stanovena na 70 000 Kč za víkend, respektive 2 dny.

Budoucí výnosy a náklady byly uvažovány s ohledem na inflaci dle Českého statistického úřadu a predikce České národní banky. Z tohoto důvodu byla inflace zohledněna při výpočtu tržeb v každém roce a o výši inflace, tj. 2 %, navýšeny mimo prvního roku.

V níže uvedené Tabulce 3 je uveden odhadovaný plán tržeb v závislosti na objemu poskytnutých ubytovacích služeb.

Rok/Kč	2025	2026	2027	2028
Tržby	1 954 800,00	3 099 800,00	5 532 900,00	6 336 600,00
vliv inflace 2 %	1 954 800,00	3 161 796,00	5 643 558,00	6 463 332,00
Rok/Kč	2029	2030	2031	2032
Tržby	6 336 600,00	6 783 800,00	6 873 500,00	6 916 600,00
vliv inflace 2 %	6 463 332,00	6 919 476,00	7 010 970,00	7 054 932,00

Tabulka 4 Plán tržeb, zdroj: vlastní tvorba

Detailní plán tržeb je přílohou č. 1 této práce a je sestaven po jednotlivých měsících do roku 2030. V plánu je uvažována obsazenost během jednotlivých měsíců, kdy jsou očekávané tržby rozděleny do tří částí – běžný pracovní den, víkend a tržby, které jsou v závislosti na uskutečněné společenské akci. U společenských akcí je

uvažováno, že se spíše budou konat o víkendech, tj. po dobu 2 dnů. Tržby plynoucí v návaznosti na uskutečněnou akci jsou zohledněny při očekávaných víkendových tržbách.

7.3.2 Náklady

Nejzrůsáhlejší položkou při řešení revitalizace jsou náklady, které jsou vynaloženy v rámci rekonstrukce vybraného objektu. Rekonstrukce se týká celého objektu včetně bývalé stodoly, maštale a přilehlé zeleně společně s revitalizací přilehlé vodní plochy, která bude součástí relaxační zóny.

Dále jsou uvažovány náklady na vybavení vnitřních prostor a vybudování relaxační zóny.

Celkové náklady na revitalizaci objektu jsou 14 436 000 Kč.

Provozní náklady na provoz objektu byly stanoveny odhadem jako procento z tržeb ve výši 45 %. Při úvaze výše odhadu provozních nákladů byla provedena rešerše ubytovacích zařízení v blízkosti lokality s obdobnou kapacitou. Náklady na provoz pro první rok byly stanoveny na 897 253,20 Kč, přičemž každý rok dochází k navýšení o 2 % s ohledem na očekávanou minimální inflaci.

Další položkou uvažovaných nákladů jsou mzdové náklady, které byly odhadnuty na 180 000 Kč ročně.

7.3.3 Vyhodnocení

Vyhodnocení investičního rozhodnutí je provedeno prostřednictvím čisté současné hodnoty s pomocí metody diskontovaného cash flow. Všechny kalkulované výnosy a náklady jsou uvedené v celých korunách českých.

V předchozí kapitole byla uvedena odhadovaná predikce tržeb pro období 2025–2032, na základě, které byl sestaven plán cash-flow, který je zachycen v níže uvedených Tabulkách 4 a 5.

Rok/Kč	2025	2026	2027	2028
Tržby	1 954 800,00	3 099 800,00	5 532 900,00	6 336 600,00
vliv inflace 2 %	1 954 800,00	3 161 796,00	5 643 558,00	6 463 332,00
Provozní náklady	879 660,00	1 422 808,20	2 539 601,10	2 908 499,40
Mzdové náklady	180 000,00	183 600,00	187 272,00	191 017,44
EBIT	895 140,00	1 555 387,80	2 916 684,90	3 363 815,16
úroky	428 509,89	428 509,89	428 509,89	428 509,89
EBT	466 630,11	1 126 877,91	2 488 175,01	2 935 305,27
daň 19 %	88 659,72	214 106,80	472 753,25	557 708,00
EAT	377 970,39	912 771,11	2 015 421,76	2 377 597,27

Tabulka 5 Plán peněžních toků, zdroj: vlastní tvorba

Rok/Kč	2029	2030	2031	2032
Tržby	6 336 600,00	6 783 800,00	6 873 500,00	6 916 600,00
vliv inflace 2 %	6 463 332,00	6 919 476,00	7 010 970,00	7 054 932,00
Provozní náklady	2 908 499,40	3 113 764,20	3 154 936,50	3 174 719,40
Mzdové náklady	194 837,79	198 734,54	202 709,24	206 763,42
EBIT	3 359 994,81	3 606 977,26	3 653 324,26	3 673 449,18
úroky	428 509,89	428 509,89	428 509,89	428 509,89
EBT	2 931 484,92	3 178 467,37	3 224 814,37	3 244 939,29
daň 19 %	556 982,14	603 908,80	612 714,73	616 538,47
EAT	2 374 502,79	2 574 558,57	2 612 099,64	2 628 400,82

Tabulka 6 Plán peněžních toků, zdroj: vlastní tvorba

Pro zamýšlený výpočet čisté současné hodnoty je potřeba dopočítat diskontované cash flow za očekávané období. Z tohoto důvodu musel být proveden výpočet vážených průměrných nákladů, míra která bude použita při výpočtu diskontovaného cash flow činí 5,986 %. Detail výpočtu je uveden v následující Tabulce 6.

WACC (vážené průměrné náklady kapitálu)	
vlastní zdroje	6 436 000,00
cizí zdroje	8 000 000,00
celkem	14 436 000,00
očekávaná výnosnost	8,00%
náklady dluhu	5,39%
daň	19%
WACC	5,986%

Tabulka 7 Výpočet nákladů kapitálu, zdroj: vlastní tvorba

Následně byl proveden výpočet diskontovaného cash-flow po dobu 30 let. Tento časový úsek byl zvolen s ohledem na dobu splatnosti úvěru, zároveň se očekává dlouhodobá životnost projektu do budoucna. Vzhledem k tomu, že predikce tržeb byla sestavena na dobu 8 let, jsou kalkulované tržby od 9. roku vždy navýšeny o 2 %. Tyto dvě procenta reflektují očekávaný vývoj inflace. Vývoj cash-flow, respektive diskontovaného cash-flow je zachycen v níže uvedené Tabulce 7

k	Cash flow	WACC	Diskontované cash flow	Rok	Cash flow	WACC	Diskontované cash flow
1	377 970,39	0,9435	356 622,64	17	3 141 182,29	0,3722	1 169 128,69
2	912 771,11	0,8902	812 576,28	18	3 204 005,94	0,3512	1 125 158,27
3	2 015 421,76	0,8399	1 692 853,31	19	3 268 086,06	0,3313	1 082 841,56
4	2 377 597,27	0,7925	1 884 268,58	20	3 333 447,78	0,3126	1 042 116,37
5	2 374 502,79	0,7477	1 775 531,26	21	3 400 116,73	0,295	1 002 922,83
6	2 574 558,57	0,7055	1 816 391,85	22	3 468 119,07	0,2783	965 203,34
7	2 612 099,64	0,6657	1 738 792,01	23	3 537 481,45	0,2626	928 902,47
8	2 628 400,82	0,6281	1 650 823,41	24	3 608 231,08	0,2478	893 966,85
9	2 680 968,84	0,5926	1 588 736,67	25	3 680 395,70	0,2338	860 345,15
10	2 734 588,22	0,5591	1 528 984,98	26	3 754 003,62	0,2206	827 987,95
11	2 789 279,98	0,5275	1 471 480,52	27	3 829 083,69	0,2081	796 847,68
12	2 845 065,58	0,4978	1 416 138,79	28	3 905 665,36	0,1964	766 878,59
13	2 901 966,89	0,4696	1 362 878,43	29	3 983 778,67	0,1853	738 036,63
14	2 960 006,23	0,4431	1 311 621,17	30	4 063 454,24	0,1748	710 279,39
15	3 019 206,36	0,4181	1 262 291,67	celkem DCF			35 795 424,77
16	3 079 590,48	0,3945	1 214 817,44				

Tabulka 8 Výpočet diskontované cash flow, zdroj: vlastní tvorba

Na základě výše uvedených výsledků byla spočítána čistá současná hodnota investice. Očekávané kapitálové výdaje jsou 14 436 000, diskontované cash-flow 35 795 424,77 Kč Výslednou hodnotu ČSH shrnuje uvedená tabulka.

Čistá současná hodnota	
investice	14 436 000,00
disk. CF	35 795 424,77
ČSH	21 359 424,77

Tabulka 9 Výpočet ČSH, zdroj: vlastní tvorba

Z výsledků předpokládaných tržeb a nákladů byla dopočítána po použití diskontního faktoru čistá současná hodnota projektu na částku 21 359tis. Kč.

Kladná hodnota výsledku znamená přijatelnost projektu. Zároveň z předikovaných plánů tržeb lze předpokládat, že počáteční investice do revitalizace objektu se vrátí v průběhu 8 roku provozu ubytovacího zařízení za předpokladu plánované obsazenosti.

Proveditelnosti projektu také přispívá fakt, že s fungujícím ubytovacím zařízením, které nabízí zákazníkům více služeb, by mohlo dojít k propojení spolupráce s obcí a vybudování fungující propojené cyklistické a pěší stezky s přilehlými obcemi, který by zvýšil atraktivitu celého okolí.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo vytvoření návrhu na revitalizaci bývalého zemědělského objektu a vyhodnocení investičního záměru projektu a jeho efektivnosti. Zemědělský objekt se nachází v malé obci nedaleko krajského města České Budějovice.

Východiskem pro vypracování diplomové práce byly teoretické poznatky zejména z odborné literatury a z dalších souvisejících zdrojů zabývajících se regionálním rozvojem, obnovou brownfieldů, řízení projektů a vyhodnocením investičních záměrů.

V praktické části práce byly využity poznatky z teoretické části, dále veřejně dostupné dokumenty uveřejňované obcí jako je strategický plán rozvoje obce, zápisy ze zasedání obce, případně výsledky průzkumů proběhlých v obci.

V návaznosti na teoretická východiska byl vybraný zemědělský objekt zařazen dle typologie brownfieldů, dále byly provedeny analýzy urbanistického, strategického, společenského a ekonomického charakteru. Na základě zjištění a výsledků analýz bylo provedeno vyhodnocení prostřednictvím analýzy SWOT. Na základě technologické specifikace, záměrů vlastníka a výsledků analytického šetření objektu v rámci lokality, kde se nachází, byl představen ideální možný plán řešení revitalizace objektu. Návrh vycházel zejména ze záměru územního strategického plánu, tak aby vybudované zařízení navázalo na budoucí předpokládané vlastnosti obce. Následně byl vypracován odhad předpokládaných tržeb, nákladů na revitalizaci, provozních nákladů. Součástí praktické části je rovněž vyhodnocení možného způsobu financování projektu. Možnosti financování soukromých projektů jsou omezeny více, než projekty, které jsou buď pouze ve správě obcí či krajů, nebo v rámci spolupráce veřejného a soukromého sektoru.

V závěru praktické části bylo provedeno vyhodnocení investičního záměru vybudovat ubytovací zařízení s kapacitou 26 lůžek, společenským prostorem na pořádání větších událostí.

Vyhodnocení investičního záměru předpokládá ziskový projekt. Nicméně je potřeba brát v úvahu současnou nepředvídatelnou ekonomickou situaci, kdy byl projekt počítán na úrovni odhadovaných nákladů, přičemž ty se vždy mohou navýšit skrytými neočekávanými výdaji.

Nicméně autorkou navrhované řešení může být realizovatelné a přispět tak k rozvoji obce, a tím i navázat případnou budoucí spolupráci o budoucím využití areálu pro místní obyvatele.

Seznam použité literatury

1. CULLINGWORTH, Barry. 2014. *Town and country planning in the UK*. vol. 15, no. 1. ISBN 978-0415492287.
2. ČERNÍK, Jakub, 2015. *Současná východiska výzkumu brownfields*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 783 s. ISBN 978-80-210-7861-1.
3. DIXON, T. RACO, M. CATNEY, P. LERNER, N.D. *Sustainable Brownfield Regeneration*. 2007. John Wiley&Sons, Incorporated. ISBN 9781405144032.
4. JÁČ, Ivan et al. 2006. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Vyd. 1. Liberec: VÚTS Liberec, 55 s. ISBN 80-239-7639-7
5. KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788074001239.
6. NOVÁK, David. *Případové studie regenerace brownfieldů*. Brno, 2006.
7. PETRÍKOVÁ, Dagmar, Maroš FINKA a Vladimír ONDREJIČKA, ed. *Brownfield redevelopment in the Visegrad countries*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Fakulta stavební, [2013]. ISBN 978-80-248-3125-1.
8. PETRÍKOVÁ, D. (2011). *Social and Cultural Aspects of Brownfield Redevelopment*. In
9. SKÁLA, J. VÁCHA, R. ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V. (2012). *Zemědělské brownfieldy v České republice*. Urbanismus a územní rozvoj. Brno: Ústav územního rozvoje. ISSN 1212-0855.
10. SVOBODOVÁ, H - VĚŽNÍK, A. *To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic - Case study of the Vysocina region*. *Agriculture Economics - Czech*, 2009, 55 (11): 550-556.
11. *Terra Spectra*, ISSN 1338-0370, No.1, pp.57-58.
12. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Revitalizace centrálních částí měst*. Brno: Vysoké učení technické, 2000. *Vědecké spisy Vysokého učení technického v Brně*. ISBN 80-214-1629-7.

13. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Rekonverze vojenských brownfields. V pardubi. Univerzita Pardubice. 2006. ISBN 8071948365

Seznam internetových zdrojů

1. Strážkovice. *Strážkovice* [online]. [cit. 2023-08-16]. Dostupné z: <https://www.strazkovice.cz/obec/o-obci/strazkovice/>
2. Google [online]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/place/374+01+Str%C3%A1%C5%Beko-vice/@48.8931523,14.5445469,14z/data=!3m1!4m6!3m5!1s0x4773464549a9ffc1:0xb539dfa8666dec93!8m2!3d48.8995827!4d14.5693865!16s%2Fm%2F07k93b5>
3. Národní databáze brownfieldů - BROWNFIELDY CZ. Úvod - BROWNFIELDY CZ [online]. Copyright © 2018 BROWNFIELDY CZ. All Rights Reserved. [cit. 05.04.2023]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.eu/databaze-brownfieldu/>
4. O nás - CzechInvest. Object moved [online]. Copyright © 1994 [cit. 05.04.2023]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/CzechInvest/O-nas>
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Copyright © [cit. 05.04.2023]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>
6. Země brownfieldů | Česko v datech. Česko v datech [online]. Copyright © 2023, Česko v datech [cit. 05.04.2023]. Dostupné z: <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/59-zeme-brownfieldu-v-cesku-je-temer-500-lokalit-pripravenych-pro-investory/>

7. TUREČKOVÁ, Kamila. technicalgeography.org: SPECIFIC TYPES AND CATEGORIZATIONS OF BROWNFIELDS [online]. [cit. 2023-07-27]. Dostupné z: https://technicalgeography.org/pdf/2_2021/03_tureckova.pdf
8. Městys Doubravník. Doubravník - Revitalizace bývalého areálu zemědělského družstva [online]. [cit. 2023-08-02]. Dostupné z: <https://www.doubravnik.cz/view.php?cislocclanku=2019032801>
9. Brownfields by CzechInvest. *Brownfieldy* [online]. [cit. 2023-08-16]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/financni-podpora/>
<https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>
10. Veřejná databáze: Strážkovice (okres České Budějovice). *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-08-17]. Dostupné z: vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?page=profil-uzemi&uzemiprofil=34055&u=__VU-ZEMI__43__545082#
11. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 2023-08-17]. Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>
12. *Český statistický úřad: Statistický geoportál* [online]. [cit. 2023-08-17]. Dostupné z: <https://geodata.statistika.cz/as/rozcestnik/>

Seznam obrázků

Obrázek 1 Schéma vybraných vládních institucí; zdroj: MPO	10
Obrázek 2 Počty brownfieldů podle databází krajských úřadů, zdroj: ceskovdatech.cz	11
Obrázek 3 Schéma kategorizace brownfields, členění a typologie; zdroj: Turečková	21
Obrázek 4 Bytový dům, půdorys 1.NP	39
Obrázek 5 Axonometrie řešeného areálu	39
Obrázek 6 Muzeum zemědělských strojů v bývalém kravíně, zdroj: MZS Hoštice-Heroltice	40
Obrázek 7 Původní stav areálu, zdroj: Případová studie 2006	41
Obrázek 8 Současný stav, zdroj: Případová studie 2006.....	42
Obrázek 9 Obrázek vlevo - původní stav, napravo - současný stav, zdroj: archiv obce Vranovice .	43
Obrázek 10 Vymezení lokality obce, zdroj: google maps.....	47
Obrázek 11 Umístění objektu v obci, zdroj: ČÚZK	48
Obrázek 12 Konkurenční prostředí, zdroj: Google maps	52
Obrázek 13 Vnitřní pohled na objekt; zdroj: vlastní fotodokumentace.....	58
Obrázek 14 Stav objektu, zdroj: vlastní fotodokumentace.....	59
Obrázek 15 Stav objektu, zdroj: vlastní fotodokumentace.....	59
Obrázek 16 Varianta 1, zdroj: Partners	63

Seznam tabulek

Tabulka 1 Obyvatelstvo podle pohlaví a rodinného stavu, zdroj: ČSÚ	50
Tabulka 2 Obyvatelstvo podle věku; zdroj: ČSÚ.....	50
Tabulka 3 SWOT analýza; zdroj vlastní tvorba	53
Tabulka 4 Plán tržeb, zdroj: vlastní tvorba	64
Tabulka 5 Plán peněžních toků, zdroj: vlastní tvorba	66
Tabulka 6 Plán peněžních toků, zdroj: vlastní tvorba	66
Tabulka 7 Výpočet nákladů kapitálu, zdroj: vlastní tvorba	66
Tabulka 8 Výpočet diskontované cash flow, zdroj: vlastní tvorba	67
Tabulka 9 Výpočet ČSH, zdroj: vlastní tvorba	67

Seznam příloh

Příloha č. 1	Detailní plán odhadovaných tržeb 2025-2032
--------------	--

Evidence výpůjček

Prohlášení:

Dávám svolení k půjčování této diplomové práce. Uživatel potvrzuje svým podpisem, že bude tuto práci řádně citovat v seznamu použité literatury.

Jméno a příjmení: Vaše jméno ...

V Praze dne: Klikněte nebo klepněte sem a za-Podpis:

dejte datum.

Jméno	Oddělení/ Pracoviště	Datum	Podpis

Příloha č. 1

2025	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce			
leden	31	21,00	546 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	0%	0,00	4	4	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
březen	31	21,00	546 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
duben	30	22,00	572 000,00	10%	57 200,00	4	4	20%	41 600,00	0	0,00	0,00	0,00
květen	31	21,00	546 000,00	30%	163 800,00	5	5	25%	65 000,00	0	0,00	0,00	0,00
červen	30	22,00	572 000,00	30%	171 600,00	4	4	20%	41 600,00	0	0,00	0,00	0,00
červenec	31	23,00	598 000,00	50%	299 000,00	4	3	50%	78 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	50%	273 000,00	5	4	50%	104 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
září	30	22,00	572 000,00	30%	171 600,00	4	4	50%	104 000,00	0	0,00	0,00	0,00
říjen	31	23,00	598 000,00	20%	119 600,00	4	4	10%	20 800,00	0	0,00	0,00	0,00
listopad	30	20,00	520 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	0%	0,00	4	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
				1 255 800,00	47	455 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00			
		tržby	1 954 800,00										

2026	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce			
leden	31	21,00	546 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	0%	0,00	4	4	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
březen	31	21,00	546 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
duben	30	22,00	572 000,00	20%	114 400,00	4	3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	30%	163 800,00	5	4	20%	41 600,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	30%	171 600,00	4	2	20%	20 800,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	70%	418 600,00	4	2	70%	72 800,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	70%	382 200,00	5	3	70%	109 200,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
září	30	22,00	572 000,00	30%	171 600,00	4	2	70%	72 800,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	20%	119 600,00	4	4	10%	20 800,00	0	0,00	0,00	0,00
listopad	30	20,00	520 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	0%	0,00	4	0	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
				1 541 800,00	39	338 000,00	10	700 000,00	520 000,00	1 220 000,00			
		tržby	3 099 800,00										

2027	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce			
leden	31	21,00	546 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	5%	26 000,00	4	3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
březen	31	21,00	546 000,00	10%	54 600,00	5	3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
duben	30	22,00	572 000,00	30%	171 600,00	4	2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	45%	245 700,00	5	3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	45%	257 400,00	4	2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	80%	478 400,00	4	1	100%	52 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	80%	436 800,00	5	2	100%	104 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
září	30	22,00	572 000,00	40%	228 800,00	4	2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	20%	119 600,00	4	3	100%	156 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
listopad	30	20,00	520 000,00	0%	0,00	5	4	100%	208 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	0%	0,00	4	1	100%	52 000,00	0	0,00	0,00	0,00
					2 018 900,00	31		1 196 000,00	19	1 330 000,00	988 000,00	2 318 000,00	

tržby 5 532 900,00

2028	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce			
leden	31	21,00	546 000,00	0%	0,00	5	5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	5%	26 000,00	4	3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
březen	31	21,00	546 000,00	10%	54 600,00	5	3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
duben	30	22,00	572 000,00	40%	228 800,00	4	2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	50%	273 000,00	5	2	100%	104 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	50%	286 000,00	4	1	100%	52 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	90%	538 200,00	4	0	100%	0,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	90%	491 400,00	5	1	100%	52 000,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
září	30	22,00	572 000,00	60%	343 200,00	4	2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	30%	179 400,00	4	3	100%	156 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
listopad	30	20,00	520 000,00	0%	0,00	5	4	100%	208 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	0%	0,00	4	1	100%	52 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
					2 420 600,00	27		988 000,00	24	1 680 000,00	1 248 000,00	2 928 000,00	

tržby 6 336 600,00

2029	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce		
leden	31	21,00	546 000,00	5%	27 300,00	5 5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	5%	26 000,00	4 3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
březen	31	21,00	546 000,00	10%	54 600,00	5 3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
duben	30	22,00	572 000,00	50%	286 000,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	50%	273 000,00	5 2	100%	104 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	60%	343 200,00	4 1	100%	52 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	95%	568 100,00	4 0	100%	0,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	95%	518 700,00	5 1	100%	52 000,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
září	30	22,00	572 000,00	70%	400 400,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	30%	179 400,00	4 3	100%	156 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
listopad	30	20,00	520 000,00	20%	104 000,00	5 4	100%	208 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	5%	29 900,00	4 1	100%	52 000,00	1	52 001,00	52 000,00	104 001,00
					2 810 600,00	27		988 000,00	24	1 662 001,00	1 248 000,00	2 910 001,00

tržby 6 708 601,00

2030	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce		
leden	31	21,00	546 000,00	5%	27 300,00	5 5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	5%	26 000,00	4 3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
březen	31	21,00	546 000,00	10%	54 600,00	5 3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
duben	30	22,00	572 000,00	50%	286 000,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	50%	273 000,00	5 2	100%	104 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	60%	343 200,00	4 1	100%	52 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	100%	598 000,00	4 0	100%	0,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	100%	546 000,00	5 1	100%	52 000,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
září	30	22,00	572 000,00	70%	400 400,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	30%	179 400,00	4 3	100%	156 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
listopad	30	20,00	520 000,00	20%	104 000,00	5 4	100%	208 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	5%	29 900,00	4 1	100%	52 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
					2 867 800,00	27		988 000,00	24	1 680 000,00	1 248 000,00	2 928 000,00

tržby 6 783 800,00

2031	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce		
leden	31	21,00	546 000,00	5%	27 300,00	5 5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	5%	26 000,00	4 3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
březen	31	21,00	546 000,00	10%	54 600,00	5 3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
duben	30	22,00	572 000,00	50%	286 000,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	50%	273 000,00	5 2	100%	104 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	60%	343 200,00	4 1	100%	52 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	100%	598 000,00	4 0	100%	0,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	100%	546 000,00	5 1	100%	52 000,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
září	30	22,00	572 000,00	70%	400 400,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	50%	299 000,00	4 3	100%	156 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
listopad	30	20,00	520 000,00	20%	104 000,00	5 4	100%	208 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	0%	0,00	4 1	100%	52 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
					2 957 500,00	27		988 000,00	24	1 680 000,00	1 248 000,00	2 928 000,00

tržby 6 873 500,00

2032	výnosy během roku		obsazenost	tržby volné víkendy			akce/rok	akce	výnosy při ubytování	celkem výnosy při pořádání akce		
leden	31	21,00	546 000,00	5%	27 300,00	5 5	0%	0,00	0	0,00	0,00	0,00
únor	28	20,00	520 000,00	5%	26 000,00	4 3	0%	0,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
březen	31	21,00	546 000,00	35%	191 100,00	5 3	100%	156 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
duben	30	22,00	572 000,00	50%	286 000,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
květen	31	21,00	546 000,00	50%	273 000,00	5 2	100%	104 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červen	30	22,00	572 000,00	65%	371 800,00	4 1	100%	52 000,00	3	210 000,00	156 000,00	366 000,00
červenec	31	23,00	598 000,00	100%	598 000,00	4 0	100%	0,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
srpen	31	21,00	546 000,00	100%	546 000,00	5 1	100%	52 000,00	4	280 000,00	208 000,00	488 000,00
září	30	22,00	572 000,00	70%	400 400,00	4 2	100%	104 000,00	2	140 000,00	104 000,00	244 000,00
říjen	31	23,00	598 000,00	50%	299 000,00	4 3	100%	156 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
listopad	30	20,00	520 000,00	20%	104 000,00	5 4	100%	208 000,00	1	70 000,00	52 000,00	122 000,00
prosinec	31	23,00	598 000,00	0%	0,00	4 1	100%	52 000,00	0	0,00	0,00	0,00
					3 122 600,00	27		988 000,00	23	1 610 000,00	1 196 000,00	2 806 000,00

tržby 6 916 600,00