

Revitalizace bývalého zemědělského objektu

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.



Silné stránky	Slabé stránky
dobrá dopravní dostupnost	chybějící propojená infrastruktura pro pěší a cyklostezka s okolím
atraktivita prostoru pro revitalizaci	úzká nabídka kulturního využití
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 (jezíčko)	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	



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
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

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%

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.

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