

Abstrakt

Obsahom tejto diplomovej práce je oboznámenie sa s aktuálnymi trendmi netradičného ubytovania na Slovensku ale aj vo svete, čo tvorí neodmysliteľnú súčasť pri vytváraní opornej kostry pre výstavbu takejto jednotky. Tieto skutočnosti sú využité pri tvorbe podnikateľského plánu, ktorý je v teoretickej časti vysvetlený a následne v praktickej časti aplikovaný na reálny príklad výstavby netradičnej ubytovacej jednotky zasadenej v slovenskej prírode. Záverom práce je zhodnotenie ekonomickej efektívnosti a návrh zefektívnenia jednotlivých výsledkov.

Abstract

The content of this thesis is to familiarize with the current trends of non-traditional accommodation in Slovakia and the world, which is an essential part of creating a supporting skeleton for the construction of such a unit. The discovered facts are used in the creation of a business plan, which is explained in the theoretical part and then in the practical part applied to a real example of the construction of a glamping planted in the Slovak countryside. The thesis concludes with an evaluation of the economic efficiency and a proposal to make the findings more effective.

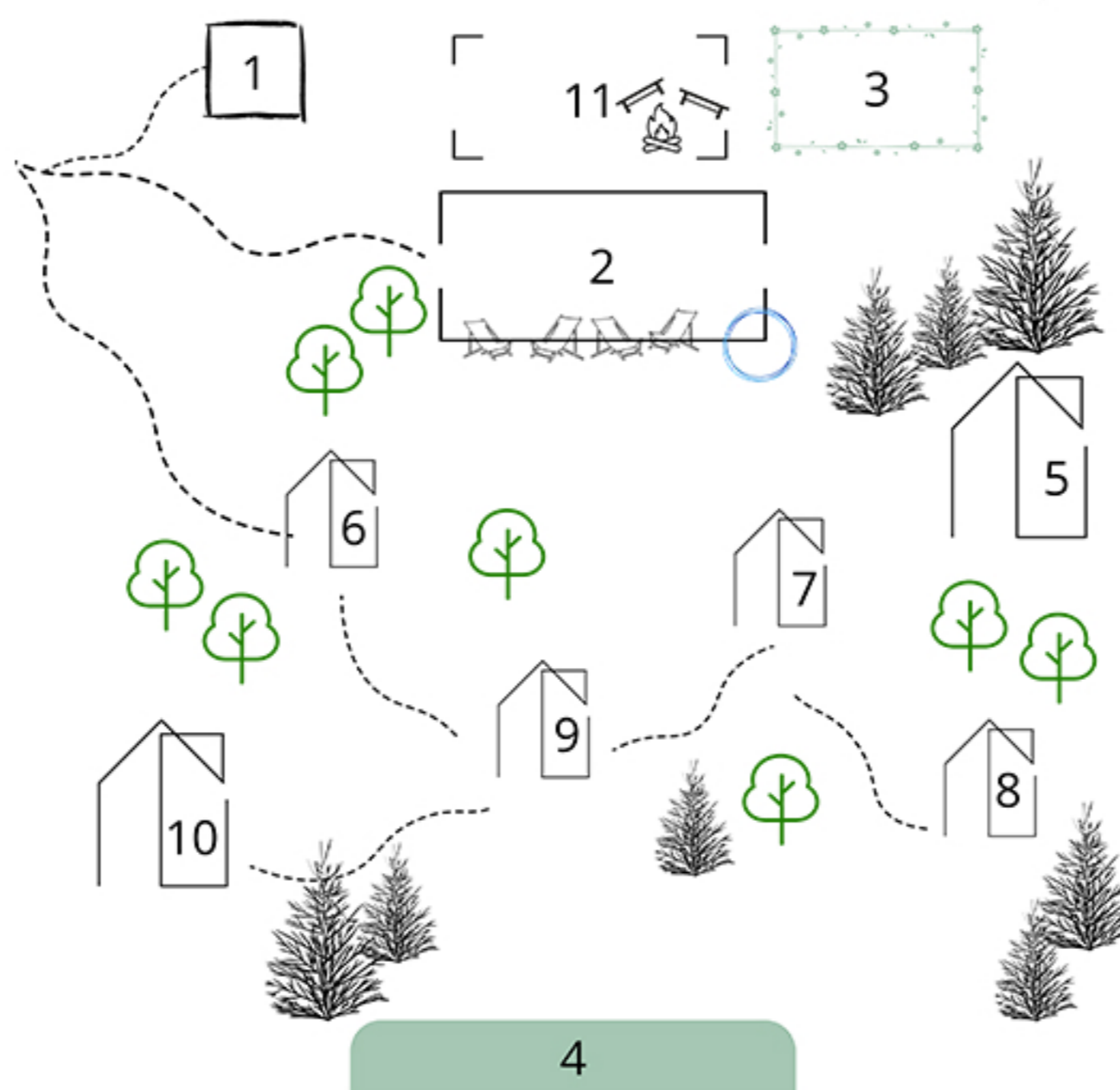
Hodnotenie ekonomickej efektívnosti a návrh procesu realizácie ubytovacej jednotky



Pre účely diplomovej práce boli vytvorené dva varianty. Hlavným rozdielom je veľkosť projektu a teda kapacita ponúkaných lôžok. Varianty sú rozdelené podľa názvov na Variant A a Variant B. Nižšie môžeme vidieť navrhovaný projektový plán rozloženia projektu do priestoru pre Variant B.



Práca uvažuje projekt A ako jednu, architektonicky zaujímavú ubytovaciu jednotku s kapacitou pre 4 osoby. Je zasadená do prírody na Liptove otočená smerom na výhľad. Táto bunka je doplnená o saunu na tuhé palivo. Je energeticky nezávislá a postavená z ekologických materiálov. Vzhľadom na nízku kapacitu poskytovanú zariadením sa autor práce prikláňa k realistickému variantu výpočtu. Na základe tohto zmýšľania je možné považovať projekt za realizovateľný i keď na hrane s požadovaným diskontom vo výške 10%. Počas výstavby projektu je možné znížiť náklady alebo naopak počas živostnosti projektu maximalizovať počet návštevníkov v jednotlivých sezónach, čím by sa mohlo zabezpečiť dosiahnutie požadovaných výsledkov.



Po ukončení životného cyklu produktu, je jednou z navrhovaných alternatív odpredať chatky národným parkom Slovenskej republiky, ktoré môžu byť následne využité ako útulne. Tento úkon by mohol zvýšiť atraktivitu slovenskej prírody a stať sa lákadlom pre turistov.

Pri Variante B sa jedná v projekte o sadu 6 chatiek, rovnako ako pri Variante A, spracovaných netradičným štýlom s využitím prírodných materiálov. Každá ubytovacia jednotka má jedinečný tvar a prevedenie. Jednotlivé bunky sú doplnené o vírivku. V tomto variante projekt uvažuje aj komunitné miesto pre ubytovaných kde sa nachádza spoločná sauna s odpočívateľnou a chladiacou kaňkou. Za saunou je situované ohnisko s možnosťou prípravy jedál. Variante je doplnený taktiež o recepciu. Naopak ako pri Variante A, autor prác predpokladá z dôvodu vyššej kapacity nižšiu obsadenosť a teda sa prikláňa k výpočtu podľa pesimistického scenáru. V tomto scenári vidíme, že projekt nedosiahne dobu návratnosti počas svojej životnosti. Jedným z riešení je využiť dotácie na spolufinancovanie projektu.

Variant A	Optimistický	Pesimistický	Realistický
IRR	16%	1%	9%
Doba návratnosti (roky)	6,23	9,68	7,67
Marža	51%	50%	51%
NPV	22 506,65 €	- 27 521,22 €	- 3 030,34 €
ROI	122%	9%	69%

Variant B	Optimistický	Pesimistický	Realistický
IRR	12%	-3%	4%
Doba návratnosti (roky)	5,80	11,22	8,26
Marža	46%	42%	43%
NPV	37 762,50 €	- 260 278,78 €	- 125 973,25 €
ROI	82%	-17%	26%

Autor: **Denis Buliak**

Vedúci práce: **doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.**

Akademický rok: **2022/2023**

Študijný program: **Projektové řízení inovací**



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**