

# České Vysoké Učení Technické v Praze

## MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ



Ekonomická návratnost revitalizačního procesu (na příkladu vybraného areálu nebo území)

Autor diplomové práce: Bc. Martina Drapová

klíčová slova: brownfield, revitalizace, ekonomická návratnost

### Abstrakt:

Předmětem diplomové práce je zhodnocení ekonomické návratnosti revitalizačního procesu na příkladu vybraného areálu. Teoretická část této práce stanovuje definici brownfieldu, typologii a statistické údaje výskytu a složení brownfieldů, možnosti provedení revitalizace a možnosti financování revitalizace. Ve druhé a třetí části teoretické části jsou vyjmenované metody a teoretický základ pro výpočty ukazatel ekonomické efektivity revitalizace, metody pro rozbor okolí brownfieldu pro výběr alternativního využití brownfieldu a metody rozhodovací analýzy pro výběr nejvhodnější varianty. Praktická část logicky navazuje na průběh teoretické části – nejdříve jsou zjištěné poměry brownfieldů ve městě vybraného areálu, druhá část se věnuje uskutečněné revitalizaci vybraného brownfieldu a jeho vyhodnocení z ekonomického hlediska. V další části práce jsou na základě analýz a rozboru okolí zvolené varianty alternativního využití brownfieldu, rovněž hodnocené dle výpočtů ekonomických ukazatel, a pomocí stanovených kritérií metodami rozhodovací analýzy porovnané s uskutečněnou revitalizací. Výstupem práce je vyhodnocení provedených analýz a výběr nejvhodnější varianty revitalizace areálu.

Hlavním cílem diplomové práce bylo ekonomicky vyhodnotit realizovaný projekt revitalizace objektu brownfieldu. Pro tuto práci byl zvolen areál nedokončené stomatologické kliniky ve městě Prešov a jeho rekonstrukce na polyfunkční objekt s bytovými jednotkami k prodeji. Z výpočtů ekonomických ukazatel vyplynulo, že tento projekt vykazuje zisk s vnitřním výnosovým procentem IRR = 13 %. Vlastním přínosem práce je návrh alternativních možností nového využití brownfieldu. Z provedených analýz vyplynulo, že pro tento objekt by mohlo být perspektivní také využití jako domov pro seniory nebo jako administrativní budova. Pro porovnání byla také provedená ekonomická analýza realizace projektu polyfunkčního domu s možností pronájmu bytů. Varianta nového využití objektu byly mezi sebou porovnané na základě zvolených kritérií. Nejeftektivnějším využitím objektu brownfieldu byl vyhodnocen projekt polyfunkčního domu, tak jak byl developerem uskutečněn, avšak ekonomicky efektivnější variantou, než bytové jednotky hned prodat by bylo je dlouhodobě pronajímat. V tabulce níže jsou uvedené vypočtené parametry ekonomické efektivity pro jednotlivé varianty.

### Abstract EN:

The subject of this thesis is the evaluation of the economic return of revitalization investment process on the example of a selected area. Theoretical part of this thesis sets out the definition of brownfield, topology and statistical data on the occurrence and composition of brownfields in, possibilities of revitalization and financing possibilities. In second and third part of theoretical intro, the methods and theoretical basis for calculations of economic effectiveness indicators of revitalization process are set also as methods for surrounding analysis needed for choosing the best alternative of brownfield use and decision-making analysis for the selection of the best possible use option. The practical part logically follows the flow of the theoretical part – proportions of brownfields in selected city are inspected, there is a determination of the

Varianta	1	2	3	4
Investiční náklady	4 401 969,31 €	3 348 941 €	3 417 170,00 €	4 401 969,31 €
Celkové příjmy z investice za dobu životnosti	7 835 870,56 €	13 671 397,37 €	24 763 792,87 €	25 792 273,84 €
Průměrný roční příjem	114 463,37 €	344 081,87 €	426 932,45 €	713 010,15 €
IRR	13 %	10 %	13 %	14 %
NPV (nižší r)	1 260 728,97 €	6 397 439,91 €	4 924 074,58 €	7 056 468,99 €
NPV (vyšší r)	343 040,05 €	2 909 653,34 €	1 017 375,80 €	1 822 422,75 €
Doba návratnosti (nižší r)	6 let	12 let	10 let	11 let
Doba návratnosti (vyšší r)	13 let	20 let	46 let	16 let

Stav objektu brownfield před revitalizací a po rekonstrukci

