

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Možnosti využití bývalého průmyslového areálu pro rozvoj podnikání

Possibilities of Use of Industrial Area for Business
Development

STUDIJNÍ PROGRAM

Projektové řízení inovací

VEDOUCÍ PRÁCE

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

ČERMÁK

DAVID

2021

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Čermák** Jméno: **David** Osobní číslo: **469327**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávací katedra/ústav: **Institut manažerských studií**
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Možnosti využití bývalého průmyslového areálu pro rozvoj podnikání

Název diplomové práce anglicky:

Possibilities of Use of Industrial Area for Business Development

Pokyny pro vypracování:

Cílem diplomové práce je variantní návrh využití prostorů v bývalém průmyslovém areálu společnosti PROFIL NÁBYTEK a vyhodnocení těchto variant tak, aby mohlo vzniknout doporučení týkající se budoucího vhodného využití tohoto areálu. Přínosem práce je vytvoření a vyhodnocení variantních návrhů využití prostorů v bývalém průmyslovém areálu a následné doporučení pro společnost PROFIL NÁBYTEK.

Osnova práce: Úvod

Brownfields a jejich revitalizace

Specifika investování do průmyslových areálů, Hodnocení investic

Stav vybraného průmyslového areálu a analýza prostředí

Možnosti využití, Navrhovaný stav

Závěrečné zhodnocení

Seznam doporučené literatury:

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields Jak vznikají a co s nimi

SCHOLLEOVÁ, Hana. Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice.

MATĚJKA, Daniel, Lukáš LATTENBERG a Jana ZDRAŽILOVÁ. Krajiny z druhé ruky: Secondhand landscapes : konverze postindustriálních areálů v Německu.

DIXON, Tim, Mike RACO, Philip CATNEY a David LERNER. Sustainable Brownfield Regeneration : Liveable Places from Problem Spaces

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

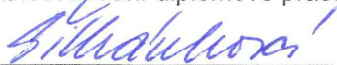
doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D., institut veřejné správy a regionálních studií MÚ

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

Datum zadání diplomové práce: **25.01.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **29.04.2021**

Platnost zadání diplomové práce: **19.09.2022**


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


podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry


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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen 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 studenta

ČERMÁK, David. *Možnosti využití bývalého průmyslového areálu pro rozvoj podnikání*. Praha: ČVUT 2021. 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 vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval 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: 13. 05. 2021

Podpis:

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval paní doc. Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové, Ph.D. za cenné připomínky, odborné rady a celkové vedení diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat vedení společnosti PROFIL NÁBYTEK, a.s. za poskytnutí materiálů pro tvorbu této práce a možnosti osobního průzkumu v areálu.

Abstrakt

Hlavním cílem diplomové práce je navržení a vyhodnocení několika variant budoucího využití prostorů v bývalém průmyslovém areálu. Součástí teoretické části je úvod do problematiky brownfieldů a jejich možná kategorizace. Dále jsou zde objasněny jednotlivé kroky revitalizačního procesu, které je zapotřebí provést pro úspěšné zvládnutí daného projektu. Navazující praktická část obsahuje popis řešeného průmyslového areálu a výsledky provedených analýz. Nedílnou součástí práce jsou navrhované budoucí možnosti funkčního využití a jejich ekonomické zhodnocení, na základě čehož vznikne závěrečné doporučení pro společnost PROFIL NÁBYTEK, a.s..

Klíčová slova

brownfield, průmyslový areál, revitalizace, investice, možnosti využití, podnikatelský rozvoj

Abstract

The aim of this thesis is to suggest and evaluate several variants of future utilization of premises in the former industrial area. Theoretical part consists of an introduction to the topic of brownfields and its possible categorization. Then the individual steps of revitalization process that needs to be done to successfully manage the project are clarified. The following practical part contains a description of the industrial area and the results of the performed analyses. An integral part of the work are the suggested future possibilities of use of the premises and its economical evaluation. A final recommendation for the company PROFIL NÁBYTEK, a.s. will be created based on the evaluation.

Key words

brownfield, industrial area, revitalization, investments, possibilities of use, business development

Obsah

Úvod	5
1 Brownfield	8
1.1 Vymezení pojmu	8
1.2 Kategorizace brownfieldů	10
1.3 Revitalizace brownfieldů	13
1.3.1 Překážky revitalizace	16
1.3.2 Zainteresované subjekty.....	17
1.3.3 Možnosti financování.....	20
2 Proces revitalizace brownfieldů	22
2.1 Definice záměru revitalizace a stanovení cílů	24
2.2 Analýza možností řešení revitalizace brownfieldů.....	24
2.2.1 Ekonomická proveditelnost.....	28
2.3 Odhad rizik a harmonogram projektu	30
3 Závěr teoretické části	31
4 Metodika	32
5 Průmyslový areál PROFIL NÁBYTEK	34
5.1 Údaje o lokalitě	34
5.2 Historie využívání areálu	36
5.3 Současný stav budov	38
6 Návrh na řešení revitalizace bývalého průmyslového areálu	43
6.1 Příprava revitalizace.....	43
6.2 Analytická část	43
6.2.1 Strategické analýzy	43
6.2.2 Územní analýzy.....	45
6.2.3 Ekologické analýzy	48
6.2.4 Ekonomické analýzy	48
6.2.5 Společenské analýzy	52
6.3 Variantní návrhy budoucího využití.....	53
6.3.1 Lehký průmysl.....	54
6.3.2 Služby	59

6.3.3	Varianta č. 3 - Bydlení.....	64
6.4	Zhodnocení ekonomické efektivity.....	68
7	Doporučení pro společnost PROFIL NÁBYTEK	70
Závěr.....		71
Seznam použité literatury		73
Seznam obrázků		76
Seznam tabulek		77
Seznam grafů		78

Úvod

Revitalizace brownfieldů je oproti nové výstavbě na zelené louce mnohem náročnějším projektem. To je způsobené především překážkami, které se při procesu revitalizace opuštěných areálů vyskytují. Velké množství brownfieldů totiž doprovází problémy s ekologickou zátěží, nevyřešenými majetkoprávními vztahy nebo s výskytem objektů ve velmi špatném technickém stavu. Právě kvůli těmto problematickým znakům se spousta investorů odklání od zahájení investičních projektů týkajících se revitalizace brownfieldů a ubírají se cestou nové výstavby na zelené louce.

Je ale důležité si uvědomit, že doposud nezastavěná půda, a především kvalitní zemědělská půda, nepatří mezi obnovitelné zdroje. Její množství je omezené a hlavně vzácné. Proto je potřeba včas nastavit takové pravidla ochrany půdy, která napomůžou k přijatelnému rozvoji společnosti. V tomto případě se nabízí příležitost soustředit se při realizaci nových projektů na možné využití opuštěných areálů a objektů, které se nacházejí uvnitř měst. Právě lokalita brownfieldů může hrát v investičním rozhodování velkou roli. Umístění těchto areálů totiž často bývá v již fungujících městských strukturách, a proto se jedná o lukrativní pozemky z pohledu budoucího rozvoje. Revitalizace brownfieldu tak navýší nejen konkurenceschopnost obcí a regionů, ale pozitivně ovlivní území i z environmentálního a sociálního hlediska. To především záleží i na rozhodnutí o budoucím využití brownfieldů a jejich funkčním uspořádání, které bude zainteresovanými subjekty zvoleno.

Cílem této diplomové práce je vytvoření variantního návrhu využití prostor v bývalém průmyslovém areálu společnosti PROFIL NÁBYTEK. Nedílnou součástí práce bude vyhodnocení těchto variant tak, aby mohlo vzniknout doporučení týkající se budoucího vhodného využití pro rozvoj podnikání. Vybraný areál, který se nachází nedaleko centra města Humpolec, byl firmou zabývající se výrobou nábytku opuštěný před několika lety a v současné době není téměř využíván. Splňuje tak znaky brownfieldu a při jeho revitalizaci je potřeba dodržet jisté postupy jako u ostatních projektů spojené s revitalizací opuštěných areálů.

Pro naplnění stanoveného cíle se diplomová práce rozděluje na teoretickou a praktickou část. Teoretická část je nejprve zaměřena na charakteristiku brownfieldů a jejich kategorizaci. Po základní definici pojmů se přechází na samotnou revitalizaci těchto brownfieldů, kterou je důležité pochopit pro další směřování práce. Revitalizace brownfieldů s sebou přináší určité bariéry, které zpomalují celkovou proměnu území a mohou způsobit navýšení investičních nákladů. Po stanovení možností financování projektu se přechází na plánování kompletního procesu revitalizace opuštěného průmyslového areálu. Cílem teoretické části je prozkoumat odbornou literaturu a navrhnout proces revitalizace vybraného průmyslového areálu a jeho možnosti

budoucího využití. V praktické části nejprve dojde k charakteristice daného areálu pomocí terénního průzkumu a osobního rozhovoru s vlastníky, kdy mimo jiné bude posuzované i umístění areálu ve městě a jeho návaznost na přilehlé pozemky. Na základě strategických, územních, ekologických, ekonomických a společenských analýz budou zhodnoceny navržené možnosti využití areálu a vznikne tak doporučení na směřování projektu pro společnost PROFIL NÁBYTEK. Jedná se o dlouhodobý projekt se záměrem rozvoje podnikání na daném území s dosažením co nejvyššího zisku v budoucnu, a proto budou varianty hodnocené především z ekonomického hlediska.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Brownfield

1.1 Vymezení pojmu

Podle Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) jsou brownfields pozemky, které dříve sloužily pro rozvoj a nachází se ve stávajících městských centrech. Jedná se o prostory, které ztratily svoji tehdejší funkci a v některých případech mohou být i kontaminované. Do této skupiny se řadí například uzavřené průmyslové závody, vojenská zázemí, areály dopravních podniků nebo budovy maloobchodních firem (Ferber, a další, 2003). Evropská organizace CLARINET popisuje brownifeldy jako oblasti, které ovlivnilo dřívější využití a momentálně jsou opuštěné nebo není naplňován jejich možný potenciál. Umístění těchto bývalých průmyslových areálů je převážně v rozvinutých městských oblastech a pro jejich návrat k prospěšnému využití vyžadují komplexní zásah (Ferber, a další, 2002).

I jednotlivé země se rozcházejí v interpretaci pojmu brownfield, způsobenou například rozdílnou hustotou osídlení. Třeba skandinávské státy, které se vyznačují nízkou hustotou osídlení, a proto i dostatkem prázdných ploch pro využití, upozorňují na častou kontaminaci opuštěných areálů a problémy s tím spojené. Zatímco státy jako Nizozemsko a Velká Británie, jež jsou známé svojí vysokou hustotou osídlení, vnímají brownifeldy jako místa s velkým rozvojovým potenciálem (Novosák, a další, 2011).

V České republice se taktéž nevyskytuje ustálená formulace pojmu brownfield a každá instituce prezentuje vlastní interpretaci. Ministerstvo průmyslu a obchodu, ministerstvo místního rozvoje, ministerstvo zemědělství a ministerstvo životního prostředí společně s agenturou CzechInvest popisují brownfield jako *„nemovitost (území, areál, pozemek, objekt), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace“* (MPO, MMR, MZe, MŽP, CzechInvest, 2019). Ústav pro ekopolitiku charakterizuje brownfield jako *„nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve ‚volné‘ krajině“* (Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. , 2006).

V charakteristice brownfieldů se nahlíží na čtyři základní aspekty. Prvním bodem je vymezení hranice lokality opuštěného areálu, to představuje problém převážně u brownfieldů s velkou rozlohou. Zde hraje zásadní roli fakt, že některé objekty v takto rozsáhlých areálech mohou být nadále využívány, zatímco zbylé chátrají a na své využití teprve čekají. S prvním bodem úzce souvisí ten následující, a to stupeň funkčního využití lokality. Zde přichází na řadu otázka, jak moc musí být oblast nevyužitá, abychom ji mohli nazvat brownfieldem. Uvádí se například podmínka 50 %

maximální využití plochy, avšak nejedná se o striktně daný poměr. Nachází se totiž několik diskutabilních míst, jako jsou třeba manipulační plochy. Třetí charakteristikou je předchozí typ funkčního využití lokality, čímž se rozumí, pro jaké účely areál dříve sloužil (komerční, výrobní...). Jelikož se obecná definice brownfieldu uvádí jako opuštěné místo, které dříve plnilo dopravní, průmyslovou či vojenskou funkci, stává se tato charakteristika předchozího využití méně podstatnou. Posledním bodem je kontaminace a rozvojové předpoklady lokality. Je nutné se tedy zaměřit na enviromentální přístup k možnému kontaminovanému území a ekonomické předpoklady pro budoucí rozvoj (Novosák, a další, 2011).

Brownfieldy jsou ve většině případů doprovázeny určitými problémy, které ovlivňují investiční rozhodování a možnosti budoucího využití. Vyskytují se zde problémy ekologické či prostorové, které jsou navíc doplněné těmi ekonomickými a sociálně kulturními. Prvním problémem bývalých industrializovaných oblastí je nejčastěji znečištění půdy nebo podpovrchových vod. Jedná se tak o ekologické problémy, které představují enviromentální zátěž a mohou dosahovat až negativního vlivu na lidské zdraví. Druhým okruhem jsou prostorové problémy spojené s brownfieldy. Dochází totiž ke stavbě nových průmyslových zón na zelené louce, zatímco brownfieldy uvnitř měst nebo v přilehlých částech chátrají a jenom těžce hledají svoje využití. Navíc místo využití původní infrastruktury brownfieldů se buduje kompletně nová síť, která s sebou nese negativní vliv a může způsobovat zvýšení dopravního provozu v obci. Rozsáhlé opuštěné areály v neposlední řadě představují velikou prostorovou bariéru pro vnitřní rozvojové aktivity města. Pokud jsou brownfieldy znečištěny, stojí na nich budovy ve velmi špatném stavu nebo jsou zatíženy jiným způsobem, vznikají tak ekonomické problémy. Zmíněné fakta s sebou přinášejí nadbytečné náklady pro přípravu k dalšímu využití a stávají se tak méně atraktivní pro potenciální investory. Jakmile objekt nedosahuje takové tržní hodnoty, způsobuje to negativní vliv na sousední pozemky, které ztrácejí na své lukrativnosti. O potenciální i skutečné příjmy tak přichází nejen majitelé okolních nemovitostí, ale i veřejné rozpočty. Posledním okruhem jsou problémy sociálně kulturní, které primárně souvisejí s ukončením činnosti podniků v daných brownfieldech. V některých oblastech tak může docházet k navýšení nezaměstnanosti, která způsobí nižší kvalitu životní úrovně. Neatraktivní zóna se zvyšuje, i pokud dojde k efektu vystěhování obyvatel. Jako další sociálně kulturní problém při opuštění areálu se naskytuje bariérový efekt brownfieldu. Opuštěná industrializovaná oblast totiž začne chátrat, budovy se dostávají do havarijního stavu a je neustále obtížnější je opravit. Vznikne tak zdevastovaná oblast se zanedbanými stavbami, což může způsobit dominový efekt na okolní nemovitosti a jejich znehodnocení (Vráblík, 2009).

Vznik brownfieldů je způsoben několika možnými aspekty, a to jak z ekonomického, tak sociálního hlediska. První takovou příčinou, která zaviní vznik opuštěných areálů, může být změna ve výrobních procesech firmy. Zásadním faktorem pro opuštění stávajícího areálu je v některých případech změna ve strategii lokalizace daného

podniku a nastavení nových firemních investic. V neposlední řadě je vznik brownfieldů ovlivněn vývojem technologií, distribucí zboží nebo cenou materiálů a surovin. Ze sociálního hlediska sem potom patří přeměna životního stylu a hodnot společnosti. Všechny zmíněné aspekty tak ovlivňují vznik brownfieldů, ty je dále možné klasifikovat do určitých typů (Doleželová, 2015).

1.2 Kategorizace brownfieldů

Vyskytuje se několik kritérií pro členění brownfieldů, které následně slouží k lepšímu mapování opuštěných areálů a své využití nacházejí například i v dotačních programech nebo územních opatřeních. Následující klasifikace brownfieldů navíc pomůže ke správnému přístupu k revitalizaci postižených území a rozhodnutí o investičních aktivitách. Nejčastěji využívanou metodou pro kategorizaci brownfieldů je rozdělení podle jejich původní funkce. Toto členění obsahuje následující typologii brownfieldů:

- **armádní** – do této kategorie se převážně řadí vojenské areály a plochy s ekologickými zátěžemi či objekty bývalých kasáren, jejich infrastruktura a další přilehlé budovy. Nejčastěji se jedná o území, která byla opuštěna s odchodem sovětských vojsk a se zánikem vojenských posádek Armády České republiky. Dalšímu využití bývalých vojenských objektů navíc dodnes brání jak kontaminace jednotlivých složek životního prostředí, tak výskyt nebezpečných vojenských látek a materiálu a v některých případech i zanechaná munice (Šilhánková, 2006).
- **zemědělské** – brownfieldy tohoto typu vznikaly v České republice především po sametové revoluci v podobě nevyužitých a zdevastovaných objektů družstevní výroby. Tyto opuštěné objekty zemědělským sektorem byly využívány jako skladovací haly, garáže, stáje pro dobytek, administrativní prostory či venkovní silážní plochy a další. Z důvodu nedostatečného ocenění tohoto sektoru a absence peněžních prostředků nedochází k maximálnímu a efektivnímu využití těchto prostor. Navíc jsou tyto objekty velice často spojeny s ekologickou zátěží jak na budovách, tak stavbách (Šilhánková, 2006).
- **průmyslové (pozemky, budovy, areály)** – opuštěné průmyslové areály v urbanizovaném území vznikaly převážně z důvodu přeměny českého průmyslu, kdy došlo k odvrácení od těžké průmyslové výroby k zaměření na produkci automobilů, zboží každodenního využití či komunikační techniky (Kadeřábková, a další, 2009).
- **administrativní** – neefektivně využívané administrativní budovy se nacházejí v centrech měst a pro jejich nové využití se nedokázaly získat dostatečné finanční prostředky. Vznikají i při přeměně vnitřních zón měst a jejich nových strukturálních a funkčních uspořádáních. Nadbytek komerčních a administrativních budov je doprovázen nedostatkem bytových prostor a sítí menších obchodů, proto zájemce začnou odrazovat nevýhody, a to i přes

lukrativní polohu těchto míst. Dochází tak k přesídlování na okraje měst a investicím do nových administrativních a komerčních center (Šilhánková, 2006).

- **rezidenční** – ke vzniku těchto brownfieldů dochází většinou v městech a obcích, které se nacházejí v postižených nebo hospodářsky slabých regionech s velkou nezaměstnaností a obyvatelé se tak stěhují za pracovními příležitostmi do větších měst. Opuštěné objekty, ve kterých nevzniknou přechodná bydliště nebo nejsou přeměněny k rekreačním účelům, tak začnou chátrat. V některých oblastech může docházet i k postupnému opouštění panelových sídlišť, jelikož veřejné rozpočty nedisponují dostatkem finančních prostředků pro rekonstrukci a udržení úrovně pro kvalitní život (Šilhánková, 2006).
- **dopravní (především drážní nemovitosti a civilní letiště)** – opuštěné a nevyužívané objekty Českých drah nebo Správy železniční dopravní cesty. Pro tyto brownfielddy jsou typické nedořešené vlastnické vztahy a ve většině případů zanedbaná údržba a nekoncepční přístup. Se spoustou těchto staveb je navíc spojeno omezení, které s nimi souvisí, jako například lokace v ochranném pásmu (Dvořáková Líšková, a další, 2016).
- **důlní či těžební** – opuštěné areály po ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin jsou ovlivněné vysokými náklady na jejich revitalizaci. A to především z důvodu rozsáhlé sanace a potřeby dostatku finančních prostředků pro opětovné začlenění do okolí měst a obcí (Kadeřábková, a další, 2009).

Další způsob kategorizace je rozdělení brownfieldů podle jejich ekonomické atraktivity. Mezi ovlivňující faktory se řadí například lokalita objektu, jeho výše poškození nebo vypočítané náklady na likvidaci ekologické zátěže. Dále sem patří i celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva v okolí či příležitost pro propagaci. V České republice se brownfielddy rozdělují z hlediska ekonomické atraktivity následovně:

- **projekt s nulovou bilancí** – brownfielddy, po nichž je velká tržní poptávka, a to právě díky jejich lukrativní lokalitě. Pro *projekty s nulovou bilancí* většinou není třeba využití investic veřejných prostředků, naopak se jedná z celé části o soukromé investice. Výhodou zde může být využití alespoň veřejné intervence, díky které si s projektem vybuduje pozitivní vztah místní komunita.
- **projekty s mírnou podporou** – v tomto případě už nehraje takovou roli lokalita objektu jako v předešlém případě, a proto je vyžadována silná veřejná podpora. Obecně platí, že poměr veřejných a soukromých investic je 1:5 a více, tedy soukromé investice budou minimálně pětinásobné v porovnání s veřejnými. Zmíněný poměr je jeden z hlavních indikátorů efektivnosti veřejného zásahu, dalším je například počet nově vzniklých pracovních míst.
- **nekomerční projekty** – tyto brownfielddy patří do *nekomerčních projektů* jsou rozvíjeny převážně z důvodu určitého sociálního záměru nebo ochrany životního prostředí. I proto jsou zde méně využívány soukromé investice a

začíná převažovat využití veřejných prostředků, obvykle za pomoci různých grantů.

- **nebezpečné projekty** – brownfieldy v téměř havarijním stavu, které ohrožují lidské zdraví a představují silnou enviromentální zátěž. Pokud se od vzniklých škod distancuje zodpovědná osoba, využijí se získané veřejné prostředky od daňových poplatníků.
- **ostatní projekty** – tyto brownfieldy se nacházejí v nekomerčních oblastech a nemají potenciál budoucího využití. To může být způsobeno i převahou nabídky nad poptávkou a jako řešení se nabízí například tvorba sociálních programů, které by napomohly dalšímu využití (Kadeřábková, a další, 2009).

Jako další možnost pro klasifikaci brownfieldů se naskytuje rozdělení podle jejich polohy, které napomáhá při rozhodování o budoucím využití. Na brownfieldy napojené přímo na centrum většího města se nahlíží jinak než na opuštěné areály mimo městské části. Dělení dle lokace je následující:

- **zastavěné území měst** – zejména prázdné administrativní budovy, průmyslové podniky či původní železniční pozemky. Do této kategorie lze zařadit i zrušené průmyslové areály a obytné brownfieldy, které jsou typické převážně pro české území. Ubytovací objekty zejí prázdnou především kvůli zániku přílehlých výroben.
- **příměstské zóny** – většinou i nadále využívané brownfieldy pro jiné průmyslové odvětví, než tomu bylo při jejich vzniku. Proto se zde dá očekávat problém především v budoucnosti, kdy bude muset dojít k nevyhnutelné přeměně i těchto objektů.
- **menší obce** – brownfieldy v menších obcích jsou nejčastěji rozpadlé kulturní domy, bývalé velkoobchody zboží či zemědělská stavení.
- **mimo urbanizované území** – typické objekty pro tuto klasifikaci jsou například bývalé armádní komplexy budov či zemědělské brownfieldy (Dvořáková Líšková, a další, 2016).

Zásadní klasifikací při rozhodování o budoucím využití, a především o představě finanční náročnosti revitalizace brownfieldů, je kategorizace podle ekologické zátěže. Brownfieldy tak lze dělit podle míry ekologické zátěže na následující typy:

- **bez ekologické zátěže** – po provedení průzkumu není zjištěné nadlimitní znečištění. Po takovýchto typech brownfieldů, do kterých se řadí administrativní či rezidenční budovy, se na trhu vyskytuje největší poptávka. Je to převážně z důvodů absence možných enviromentálních bariér, které by navýšily náklady na revitalizaci.
- **předpokládaná ekologická zátěž** – v těchto brownfieldech většinou nebyla provedena podrobná šetření ohledně možné kontaminace, avšak s jejich bývalým využitím se dané problémy předpokládají. Jedná se tak o areály, kde

dříve probíhala průmyslová výroba, těžební práce, zemědělské činnosti nebo které sloužily k vojenským účelům.

- **existující ekologický zátěž** – brownfieldy, u kterých již proběhly výzkumné práce a následně byly prohlášeny za objekty s existující ekologickou zátěží (Dvořáková Líšková, a další, 2016).

1.3 Revitalizace brownfieldů

Brownfieldy ve většině případů přinášejí negativní vliv na území a způsobují vážné problémy. V dané lokalitě je tak zpomalený hospodářský rozvoj, negativní působení na životní prostředí a celkové vnímání území není nijak dobré. Dochází proto k revitalizaci brownfieldů a začíná rekonstrukce zanedbaného a nevyužívaného objektu pro další využití. V některých případech je technický stav opuštěných objektů natolik nevyhovující, že není možné provést samotnou rekonstrukci a revitalizace se tak rozděluje do dvou základních fází – regenerace a obnova. Ve fázi regenerace se provádějí práce pro úplné vyčištění daného území tak, aby svým stavem připomínal greenfield, tedy vyčištěné území, které je připravené pro další využití bez překážek. Druhá fáze je obnova lokality, kdy dochází k přeměně území pro další efektivní využití. V některých případech regenerací brownfieldů se můžou oba typy kombinovat. To znamená, že při bezproblémovém technickém stavu objektu dojde k rekonstrukci a ve zbylé části území proběhne dvoufázový proces revitalizace v podobě regenerace a obnovy (Vráblík, 2009).

V souvislosti se změnou stavu brownfieldů se hovoří o několika pojmech, které jsou spojené s odstraněním, přeměnou či novým využitím daných objektů. I přes velmi blízký význam pojmů revitalizace, regenerace nebo rekonverze zde existují významné odlišnosti, které je potřeba si dále ujasnit (Šilhánková, 2006).

- **Obnova** je jedním z nejstarších pojmů, kterým jsou chápány řízené změny stavu urbánního prostředí. To je způsobené především dlouhodobým spojováním tohoto termínu se situacemi z válek a přírodních katastrof, kdy došlo k úplnému poničení měst a následně nalezení nového využití a funkcí postižených oblastí. Obnovou se rozumí i kontinuální proces, který se odvíjí od společenských, hospodářských i vědecko-technických změn, jež vytvářejí požadavky na přeměnu lokality.
- **Revitalizace** se velice často vyskytuje v urbanistické terminologii jako proces ekonomické, sociální a prostorové restrukturalizace urbanizovaných prostorů. Proces revitalizace lze chápat jako soubor činností, které se skládají ze stanového postupu a využití vybraných analýz či plánů a vedou koživení nevyužívané městské oblasti. U zasažených objektů dochází k postupnému chátrání, a proto se revitalizace rozděluje do několika dalších typů, právě podle úrovně zchátralosti. Pojem revitalizace se tak dále dělí na modernizaci, gentrifikaci, regeneraci, dostavbu, přestavbu a asanaci.

- **Regenerace** byla historicky vázána pouze na historická jádra měst, zatímco v současnosti se vztahuje ke všem historicky, kulturně a esteticky hodnotným urbánním souborům, jako například areály továren či kasáren. Regenerace je brána jako jeden z typů revitalizace, avšak zaměřuje se na výše zmíněné v podobě kulturních, historických či estetických hodnot. Tyto hodnoty navíc propojuje se současnými standardy životní úrovně a celkově se proces regenerace snaží nalézt vhodné soudobé funkční využití.
- **Přestavba** má komplexní charakter, jelikož zahrnuje samotnou demolici nevyhovujících objektů, zlepšení infrastruktury a doplnění chybějícího vybavení. Cílem zlepšení životního prostředí je zasahovat i do funkčního uspořádání území, které se dále upravuje nebo případně i mění.
- **Asanace** je chápána jako rozsáhlá plošná přestavba dané lokality, která je ve většině případů doprovázena demolicí původních objektů, a dokonce i celkovou přeměnou půdorysného rozložení. V současnosti se na asanaci nahlíží jako na velmi necitlivý zásah do stávající struktury obcí a je převážně brána jako nežádoucí. I přesto se asanaci v některých typech brownfieldů nelze vyhnout.
- **Rekonverzí** se rozumí nové využití objektů, které nespĺňují svoje původní funkce. Jedná se o specifický proces s ohledem na architektonickou praxi, a to z důvodu absence stavebního programu a využití stávajících objektů (Šilhánková, 2006).

Revitalizace starých a opuštěných areálů přináší možnosti pro nové využití a dává jim tak druhý život. V brownfieldech se nejčastěji vyskytují rozpadlé stavby, které je potřeba kompletně zdemolovat, aby mohl být prostor znovu využit. V některých případech se může naskytnout rekonstrukce, avšak často jsou budovy postaveny z nevyhovujících materiálů, které v budoucnu budou stejně potřeba vyměnit. S některými brownfielddy se navíc pojí problém s ekologickou zátěží, která s sebou nese vícepráce v podobě odstranění odpadového materiálu, obnovu zeleně či snížení energetické náročnosti. Se samotnou revitalizací brownfieldů souvisí několik nepříjemností, avšak lákadlem pro investiční činnosti je potenciál daného území pro budoucí využití. Revitalizace se tak provádí se záměrem tržním, sociálním, ekologickým nebo programovým. V prvním případě se jedná o účel s maximalizací hodnoty daného území, s čímž zroste i cena okolních pozemků z důvodu lepšího sousedství. Sociálním záměrem se rozumí ozdravení území, které následně poslouží jako přidaný prvek pro chybějící občanské vybavení. K revitalizaci brownfieldu s ekologickým záměrem se přistupuje v okamžiku, kdy zátěž na životní prostředí je opravdu velká a je nutné problém vyřešit. K záměru programovému dochází v případě nalezení ideální dotace, bez které by k revitalizaci nejspíše ani nedošlo. Brownfielddy tak prochází revitalizací z důvodu jejich opětovného využití a dané objekty můžou, ale i nemusí plnit svoji původní funkci (Duchek, 2017).

Z předešlých kapitol je známo, že brownfielddy jsou často zničeny těžkými průmyslovými procesy a samotným využíváním v průběhu své existence, což

způsobuje obavy o budoucí užitečnost těchto území stejně jako přilehlých pozemků. Avšak rekultivace těchto opuštěných areálů může přinést nové příležitosti k vyplnění městského jádra či příměstských částí a nastartovat tak nové projekty, které napomohou pozitivnějšímu pohledu na enviromentální a vizuální stránku lokality. Tyto aktivity navíc budou mít dopad i na okolní pozemky, které tak začnou stoupat na své hodnotě. Brownfieldy mohou být přeměněny například na nové bydlení, komerční zóny a maloobchod, lehký průmysl a v neposlední řadě na rekreační či společné prostory. Možnosti revitalizace brownfieldů, do kterých se zainteresované subjekty mohou pustit, jsou podrobněji popsány v následující části (Justin B. Hollander, 2010).

Poloha brownfieldů v blízkosti městských center, dopravních spojů a další důležité městské infrastruktury nahrává k přeměně na nové bytové jednotky. Opětovné využití objektů a jejich předělání na bydlení vzniklo ve starších výrobních oblastech, kde budovy splňovaly architektonické standardy v podobě dostatečných výšek jednotlivých pater, přirozeného světla a větrání nebo odolné materiálové konstrukce. Do revitalizace brownfieldů oproti výstavbě na zelené louce se použít i současní developeři. Jsou si vědomi trendu, že město by se nemělo rozléhat do krajiny, ale naopak revitalizovat opuštěné areály, které budou splňovat lepší podmínky pro bydlení a stanou se mnohem atraktivnějšími. Při tvorbě nových bytových jednotek je navíc potřeba pečlivě znát své klienty, aby se jim dal produkt lépe přizpůsobit. Je důležité vědět, jaké představy mají o tomto typu bydlení, a hlavně znát jejich finanční možnosti (Kunovský, 2019). U revitalizace brownfieldů na komerční zóny a maloobchod se nabízí projekt rozdělit do několika fází. Díky správnému naplánování tak dochází k otevření některých částí dříve, zatímco zbytek areálu teprve prochází rekonstrukcí. Umožní to tak rychlejší rozvoj daného území. Mnoho brownfieldů se navíc nachází na důležitých dopravních tepnách, proto se jejich využití pro komerční sféru nabízí jako ideální řešení. Další možností, jak pojmout přeměnu opuštěného areálu, je i nadále zachovat bývalé průmyslové využití, avšak transformovat ho z těžkého na lehký a regulovaný průmysl. Mohou tak vzniknout výzkumné a vývojové laboratoře nebo menší výrobní zařízení. Výhodou v těchto případech bývá zavedená dopravní spojení a technická infrastruktura, včetně kanalizace a elektřiny. V neposlední řadě lze brownfieldy revitalizovat na rekreační či sportovní prostory. V tomto případě se naskytuje několik možných variant využití, které městu napomohou v rozvoji a vytvoří tak lepší životní úroveň blízko center. Může se jednat o sportovní hřiště, cyklistické a pěší trasy, dětské hřiště či menší komunitní zahrádky na nevyužitých zelených plochách areálu (Justin B. Hollander, 2010).

Agentura CzechInvest, zabývající se podporou v oblasti podnikání a investic, vypracovala vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů, která mimo jiné obsahovala možnosti budoucího využití brownfieldů. Z tabulky 1 vyplývá, že nejvhodnější využití pro revitalizované areály je smíšeně průmyslová funkce, kam se řadí například lehký průmysl a jiné služby. Smíšená městská funkce se taktéž jeví jako vhodné řešení pro budoucí využití. Následuje průmysl, občanská vybavenost, zemědělská funkce a

bydlení, naopak do nejméně vhodného způsobu využití se řadí cestovní ruch, veřejná zeleň a další (MPO, MMR, MZe, MŽP, CzechInvest, 2019).

Tabulka 1 Možnosti budoucího využití revitalizovaných brownfieldů

Předpokládaný způsob využití brownfields v ČR	Četnost	%
Smíšená průmyslová funkce	490	20,8%
Smíšená městská funkce	488	20,7%
Průmysl	389	16,5%
Občanská vybavenost	292	12,4%
Smíšená zemědělská funkce	268	11,4%
Zemědělství	166	7,0%
Bydlení	100	4,2%
Cestovní ruch	54	2,3%
Veřejná zeleň	13	0,6%
Jiné	82	3,5%
Nezjištěno	13	0,6%

Zdroj: NSRB 2024

1.3.1 Překážky revitalizace

Revitalizace brownfieldů ve většině případů naráží na určité bariéry, které zpomalují celkový proces přeměny postiženého území. Asi nejpravděpodobnějším problémem většinou bývá nedostatek finančních prostředků, avšak ve skutečnosti se vyskytuje hned několik dalších zásadních překážek. Mezi takové bariéry tak patří vzdělání, know-how, koordinace a v neposlední řadě využití nástroje. Při revitalizaci brownfieldů je důležité dbát na dostatečné vzdělání ohledně daných procesů a samotnou informovanost o problematice tohoto tématu. Překážky mohou být nedostačující k pochopení rozsahu a podstaty problému brownfieldů a jejich ekonomických a sociálních faktorů nebo nevyhovující spolupráce a předávání informací mezi zainteresovanými subjekty (Jackson, 2004). Další důležitou bariérou pro znovuoživení brownfieldů je omezená připravenost pozemků v porovnání s připraveností projektů na greenfields. Tyto pozemky mnohdy disponují dostupnější a kvalitnější infrastrukturou v podobě komunikace, kanalizace nebo elektřiny a investoři se tak přiklánějí k novým aktivitám na greenfields. V neposlední řadě je zásadní bariérou majetkové vlastnictví daných částí v brownfieldech, jež je důsledkem privatizace a restitucí majetků. Následně tak docházelo k rozprodání daných pozemků a v některých případech tak může trvat delší dobu, než se z lokality vytvoří celistvé území, které bude připraveno pro zahájení potřebné revitalizace (Jackson, 2006).

Zásadní překážkou při revitalizaci brownfieldů je technické řešení problému kolem dekontaminace a přípravy území. Se záměrem minimalizovat čerpání zdrojů a zajistit důležitou ochranu životního prostředí je důležité se zaměřit na oblasti – budoucnost opuštěných objektů a nevyužívané infrastruktury, demolice včetně recyklace a v neposlední řadě řízení dekontaminace. I přestože by řada investorů nejraději nadbytečné objekty v brownfieldech zdemolovala, aby nová výstavba byla srovnatelná s tou na zelené louce, je důležité najít jistý kompromis pro další vývoj projektu. Takový požadavek totiž může být velkým plýtváním zdroji, jelikož některé objekty či existující infrastruktura mohou i nadále posloužit. Je tak potřeba zapracovat na racionálních kritériích, která napomohou při rozhodování o osudu dochované struktury, identifikaci a vyhodnocení, zda zástavbu ponechat, či zdemolovat. Samotná likvidace je navíc spojená s tříděním materiálů z původních konstrukcí. V závěrečné fázi je dekontaminace nezbytnou součástí přeměny brownfieldů a je úzce spojena s problémy odpovědnosti možných investorů a zároveň se stává důležitým rámcem pro výběr nových možností využití daného území (Vráblík, 2009).

Nejčastějšími překážkami při regeneraci brownfieldů tak bývá špatný celkový stav objektů v areálu, nevyřešené a roztržité vlastnictví, již několikrát zmiňovaná ekologická zátěž a v poslední řadě chybějící představa o možném budoucím využití areálu nebo budovy. Je důležité mít na paměti, že *„Jakékoliv úspěšné řešení spočívá v tom, že skutečně dobře známe současný stav. Řada vlastníků ho však nezná. Důležitá je i konkrétní idea“* (Ctibor, 2019). Pokud jsou všechny překážky spojené s revitalizací brownfieldů vyřešené, přechází se k fázi hledání vhodného financování projektu.

1.3.2 Zainterесované subjekty

Z hlediska revitalizovaného areálu v praktické části se primárně bude jednat o přístup soukromého investora. Obecně platí, že přístup investora k revitalizovanému brownfieldu se odvíjí od záměru získat z daného území co nejvyšší zisk. Do regenerace můžou vstupovat i další základní subjekty jako například Evropská unie, různé instituce, veřejný sektor složený ze státu, kraje nebo města a poté samotní uživatelé areálu, kteří mohou ovlivnit celkový proces regenerace svými představami (Vráblík, 2009).

Na základě možné podpory a potenciální spolupráce na revitalizaci brownfieldu je důležité si některé subjekty a jejich aktivity charakterizovat detailněji. Evropská unie díky prostředkům regionální a strukturální politiky dokáže ovlivňovat hospodářský vývoj na celém území členských států. Základem je solidarita, která je založená na pomoci vyspělejších a bohatších států těm chudším za účelem vyrovnání životní úrovně. Regionální a strukturální politika využívá několik klíčových aspektů, podle kterých řídí a přiděluje finanční prostředky pro jednotlivé oblasti. Jednou z těchto oblastí je i revitalizace brownfieldů a pomoc regionům, které se potýkají se socioekonomickou transformací a bojují se strukturálními problémy. Do těch se řadí

podpora podnikatelských činností, průmyslu a revitalizace městských či příměstských částí (Dvořáková Líšková, a další, 2016).

Na přelomu tisíciletí byly udávány pouze dva subjekty státní správy a samosprávy, které se ve větší míře zajímaly o využití brownfieldů. Jednalo se o ministerstvo průmyslu a obchodu společně se státní agenturou na podporu podnikání a investic CzechInvest (Dvořáková Líšková, a další, 2016). V dnešní době se zájem o problematiku brownfieldů zvyšuje a v České republice se mezi participované subjekty řadí:

- ministerstvo průmyslu a obchodu
- ministerstvo životního prostředí
- ministerstvo financí
- ministerstvo pro místní rozvoj
- krajské úřady a obce

Téma revitalizace brownfieldů je součástí několika koncepčních dokumentů, které se vytvářejí se záměrem ozdravení a zlepšení životní úrovně v zasažených lokalitách, tvorby nabídky pro podnikatele a další subjekty či zkvalitnění městské struktury. Celá koncepce ohledně dalšího využití opuštěných industrializovaných objektů je založena na enviromentálních, ekonomických, kulturních a sociálních aspektech. Mezi základní strategické a plánovací dokumenty na našem území patří Národní strategie regenerací brownfieldů 2019–2024, Státní politika životního prostředí České republiky 2030, Strategický rámec Česká republika 2030, Politika územního rozvoje ČR a Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. Nejobsáhlejším a nejaktuálnějším dokumentem, který se zabývá problematikou brownfieldů, je Národní strategie brownfieldů 2019–2024 (NSRB 2024). Strategický dokument z roku 2019 vznikl ve spolupráci ministerstva průmyslu a obchodu s agenturou CzechInvest, dále s ministerstvem životního prostředí, ministerstvem pro místní rozvoj a ministerstvem zemědělství. Dokument tvoří vize a cíle pro revitalizaci brownfieldů, kterých se dosahuje pomocí navrhnutých opatření. Ty obsahují stručné popisy činností, termín vykonání a vybrané zodpovědné orgány společně s dalšími spolupracujícími institucemi. Účelem strategie je podpora industriálních i dalších typů brownfieldů ze strany státní a veřejné sféry, díky které se dokáže najít budoucí využití pro opuštěné areály na území České republiky. Paralelně tak vznikají lepší podmínky pro život a zvýšení podnikatelských příležitostí stejně jako estetické vnímání daných měst, obcí či krajiny (MPO, MMR, MZe, MŽP, CzechInvest, 2019).

Na úrovni obce může být proces revitalizace ovlivněn strategickým plánem. Z pohledu investora tak dochází k navázání spolupráce s městskou samosprávou, díky čemuž je možné docílit navrhovaných cílů. Na základě praktické části, která se zabývá revitalizací opuštěného areálu v centru města Humpolec, bude potřeba analyzovat strategický plán rozvoje zmíněné obce. Dokument obsahuje stanovené strategické vize a cíle, na které navazují návrhy pro vybrané rozvojové oblasti. Do těchto oblastí se řadí bydlení a sociální prostředí, trh práce a podnikatelské prostředí, dopravní a technická

infrastruktura, životní prostředí a cestovní ruch a v poslední řadě veřejná správa. Obsahem rozvojové oblasti týkající se podnikatelského prostředí je zaměření na regeneraci a rekultivaci brownfieldů na území města. Kompletní informace, které jsou zmíněné v daném dokumentu, mohou být využité například pro tvorbu funkčního využití v daném revitalizovaném areálu (Humpolec, 2014).

Vedle státní správy a samosprávy se v České republice zajímají o problematiku brownfieldů i další instituce, mezi které patří:

- agentura CzechInvest
- regionální rozvojové agentury
- Institut udržitelného rozvoje sídel

Agentura CzechInvest poskytuje komplexní přístup k podpoře podnikání a investic od roku 1992. Tato státní příspěvková agentura je podřízená ministerstvu obchodu a průmyslu za účelem přeměny České republiky na konkurenceschopného hráče v inovačních aktivitách. Agentura se společně s veřejnými subjekty podrobně zabývá problematikou brownfieldů a snaží se najít nové a funkční využití pro tyto opuštěné objekty. Identifikuje a připravuje podklady pro Národní strategii regenerace brownfieldů v ČR, na které se následně i aktivně podílí. Dále se zaměřuje na tvorbu Národní databáze brownfieldů, která eviduje nevyužívané objekty a slouží jako ucelený přehled o potřebných informacích nebo jako nabídka pro potenciální investory. Organizace navíc poskytuje programy na podporu revitalizace brownfieldů, které jsou financované ze státního rozpočtu nebo strukturálních fondů. V neposlední řadě CzechInvest připravuje prohlídky opuštěných areálů a organizuje konference zaměřené na regeneraci brownfieldů, kterých se zúčastňují developři, vlastníci nemovitostí, starostové, architekti a mnoho dalších odborníků (CzechInvest, 2021).

Regionální rozvojové agentury jsou většinou založeny obcemi, kraji nebo sdruženými podniky a jejich financování pochází z veřejného rozpočtu a vlastních výdělečných činností. Pro podrobnější charakteristiku je vybrána rozvojová organizace na Vysočině, na kterou se lze obracet za účelem revitalizace průmyslového areálu vybraného pro tuto práci. Regionální rozvojová agentura Vysočina (RRA Vysočina) nabízí komplexní služby při využívání finančních zdrojů, díky čemuž se z ní stává jakási platforma propojující veřejný a podnikatelský sektor. Cílem jejich práce je najít pro zájemce nevhodnější dotační program, společně s vyhodnocením šance na získání dané dotace, a následně podrobně provést všemi fázemi procesu. Organizace nabízející kompletní portfolio služeb ohledně dotačního poradenství a managementu pomohla od roku 1998 získat více než 4,5 mld. Kč na dotace pro projekty vyskytující se v daném regionu. Regionální rozvojová agentura v minulosti nechala zpracovat studii pro lokaci brownfieldů, která mapovala postižená nebo nedostatečně využívaná místa v kraji Vysočina (RRA Vysočina, 2021).

Organizace zabývající se problematikou udržitelného rozvoje urbanizovaného území je od roku 2001 Institut pro udržitelný rozvoj sídel. Mezi aktivity, na kterých se podílí nejméně 30 členů této instituce, patří územní plánování, problematika regenerace brownfieldů, architektura či enviromentální aspekty urbánního rozvoje. Jejich cílem je identifikovat a blíže popsat bariéry při udržitelném rozvoji měst, nalézat cesty a vhodné nástroje vedoucí k integrovanému územnímu rozvoji a v neposlední řadě nabízet odbornou pomoc a získané zkušenosti svým zájemcům. IURS se také zúčastňuje několika národních i mezinárodních projektů, díky kterým získává dlouholeté zkušenosti. Včetně programů pro regeneraci brownfieldů navíc instituce pořádá i zaměřené semináře, kde se probírají příležitosti při revitalizaci opuštěných industrializovaných oblastí (Institut pro udržitelný rozvoj sídel z.s., 2021).

1.3.3 Možnosti financování

Proces revitalizace brownfieldů je dlouhodobý a rozsáhlý projekt, který je potřeba důkladně podložit možnými zdroji financování. Pro tyto projekty se doporučuje vícezdrojový systém financování, který svojí komplexností snižuje riziko neúspěchu. Skládá se z vlastních a cizích zdrojů, přičemž vlastní zdroje je možné rozdělit do dvou skupin – interní a externí. Interní zdroje vznikají podniku z předešlých činností, patří mezi ně zisky a odpisy. Pokud je navýšen základní kapitál stávajícími nebo novými společníky, jedná se o zdroje externí. Financování pomocí interních zdrojů se obvykle nazývá samofinancování a mezi výhody tohoto způsobu patří, že nedochází k navyšování množství závazků podniku. Naopak nevýhodou může být nestabilita zisku a jeho vyšší náklady. Vlastní zdroje se jeví jako vhodné využití, pokud jsou v k dispozici v přijatelném množství nebo jestliže investice má dostatečnou očekávanou výnosnost, aby dokázala pokrýt náklady na vlastní kapitál. Ve většině případů nebývají zmíněné podmínky splněné, proto dochází k využití levnějšího cizího kapitálu nebo smíšenému financování (Scholleová, 2017). V případě cizích zdrojů dochází nejčastěji k využívání investičních úvěrů. Jedná se o výhodné řešení pro finančně zdravou firmu s přiměřenou zadlužeností, protože dojde k posunu výdajů do budoucna a v druhé řadě se díky zadlužení sníží náklady na kapitál, s čímž roste čistá současná hodnota investic. Tento typ financování poskytují banky, které pro odsouhlasení půjčky vyžadují podrobný podnikatelský záměr dané investice. Ten by měl obsahovat účel půjčky, stupeň zadluženosti, schopnost podniku splácet úroky a půjčku a v neposlední řadě vybrané záruky (Synek, 2011). V následujícím seznamu se včetně zmíněných metod vyskytuje i několik dalších možností pro financování revitalizace brownfieldů (Vráblík, 2009):

- vlastní zdroje vlastníka brownfieldu
- investiční úvěry
- čerpání dotací, grantů
- využití strukturálních fondů
- investice dalších developerských společností

Na projekty revitalizací brownfieldů se dají využít některé dotační programy. Na revitalizaci a oživení zastaralých a nevyužívaných areálů existuje v České republice Program regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, který je poskytován ministerstvem průmyslu a obchodu společně s agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Do tohoto programu se můžou přihlásit pouze obce, města a kraje, které se nacházejí na katastrálním území postiženého regionu. V případě soukromého vlastníka brownfieldu je tak tento typ dotace nedostupný, proto je potřeba se zaměřit na možnosti dotačních programů, kterých mohou využívat i malé a střední podniky (MPO, 2020).

Jako finanční podporu projektu přeměny bývalého průmyslového areálu je možno využít program Expanze. Ten je vytvořený pro projekty na území České republiky a musí být spolufinancovaný komerčním úvěrem u některého z partnerů Českomoravské záruční a rozvojové banky. Program nabízí malým a středním podnikům zvýhodněné úvěry na zahájení nebo rozvoje podnikání. Žadatelé tak mohou získat úvěr do výše 45 % způsobilých výdajů na projekt, a to bez úroků a dalších poplatků. V případě výstavby nových nemovitostí nebo rekonstrukce těch stávajících je splatnost úvěru až 10 let a odklad splátek až 3,5 roku (ČMRZB, 2020).

V letošním roce dochází k finalizaci celkového znění operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK) 2021–2027. Ten bude financován Evropským fondem pro regionální rozvoj a bude určen zejména pro malé a střední podniky (MPO, 2020). Zmíněný program v tomto roce nahradí doposud používaný Operační program pro podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, ve kterém bylo možné využívat například dotačního programu Nemovitosti. Cílem tohoto programu bylo iniciovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí v podobě podpory na přípravu podnikatelských zón, rekonstrukcí objektů nebo vybudování nájemních bytů. Výše dotace, kterou mohl podnik získat, byla většinou vypočítaná podle jeho velikosti. U malých podniků se jednalo o dotaci ve výši 45 % z celkových výdajů na projekt, zatímco u středních podniků to bylo 35 % (MPO, 2018).

Vícezdrojový systém financování tak navýší šance na úspěšné dokončení revitalizace opuštěných průmyslových areálů. Možnosti různého financování projektu vyplývají i z dokončených regenerací brownfieldů. Například při přestavbě průmyslové zóny v Curychu (Schiffbau) využil investor mimo jiné i finanční prostředky získané z prodeje již zrekonstruovaných bytů. Byly tak získány další zdroje pro dokončení celého projektu. V několika dalších případech byla kupříkladu zajištěna podpora v pravidelném grantovém příspěvku nebo ze získaných zisků za pronajímání již přeměněných částí areálu. Pokud jsou vybrané a zhodnocené možnosti financování investičního projektu, je možné přejít na samotný proces revitalizace brownfieldu (Marková, 2013).

2 Proces revitalizace brownfieldů

Samotné kroky revitalizace brownfieldů jsou rozsáhlé a složité procesy, které se skládají z několika koordinovaných a řízených činností. Obecně proces regenerace brownfieldu začíná rekultivací daného území, kdy dochází k obnovení podmínek v areálu tak, že svojí charakteristikou odpovídá stavbě na zelené louce. Následuje definování cílů a příprava projektu, to znamená, že se provede riziková analýza a ohodnocení staveniště. V tomto kroku se navíc naplánuje program prací, včetně vypočítání nákladů a nastavení harmonogramu. Důležité je zajištění finančních prostředků a potřebných povolení, včetně výběru dodavatelských firem. Ve třetím kroku revitalizace opuštěných areálů jsou zahájeny demoliční a sanační práce. Stav některých objektů je nevyhovující pro další využití, a proto v některých případech dochází k úplnému odstranění těchto budov a poté ekologické likvidaci nebezpečných materiálů či odpadů. Následuje fáze dekontaminace, kdy dochází k vyčištění kontaminované zeminy a podzemních vod. Z důvodu rozsáhlých prací je potřeba využít nejlepších dostupných technologií i postupů, a zároveň počítat s poměrně dlouhým časovým obdobím. Klíčovou aktivitou pro zkvalitnění území, a tím zvýšení lukrativnosti pozemků, je transformace nevyužitelného brownfieldu na staveniště, které může být dále využito pro novou výstavbu. Před samotným budováním nových objektů je nezbytné vytvořit potřebnou infrastrukturu a další služby. V přeměněných areálech tak začnou vznikat přístupové komunikace, parkovací plochy nebo veřejné osvětlení, samozřejmostí je pak zásobování vodou, kanalizace, elektřina, plyn a další. V předposlední fázi regenerace brownfieldů započne zásadní výstavba nových objektů, kdy se jedná o běžný developerský projekt. V závěrečné fázi je areál uveden do provozu a následně doprovázen pravidelnou údržbou (Jackson, 2006).

Kompletní proces revitalizace brownfieldů je důležité pojmut více komplexně a využít několika metodických přístupů, které napomohou regeneraci území směřovat správným směrem. Revitalizační proces se tak rozděluje na tři základní fáze: 1. Předprojektová příprava, 2. Projekt, 3. Realizace, vyhodnocení a monitoring (Šilhánková, 2006).

- **Předprojektová příprava** je prvním bodem procesu revitalizace brownfieldů. Nejdříve je důležité definovat záměry investičního projektu a stanovit cíle, kterých chceme přeměnou území dosáhnout. Stanovení cíle by navíc mělo probíhat dle pravidla SMART, to znamená specifický, měřitelný, akceptovatelný, reálný a termínovaný. V této fázi se navíc vyhodnocují předpoklady výstavby a následně je vytvořen scénář procesu, který směřuje k realizaci. Předprojektová příprava má převážně sloužit k seznámení s prostředím a jeho problémy, a to díky provedení analýzy předpokladů. V neposlední řadě je potřeba profesní zabezpečení, tedy vytvoření profesionálního týmu, který bude složený z odborníků zaměřených na architekturu, stavební inženýrství, sociologii, ekologii a spoustu dalších důležitých oborů.

- **Projekt** je druhou základní fází a měl by začínat tvorbou konceptu řešení a hodnocením jeho proveditelnosti. V tomto kroku může být provedeno několik různých analýz. Prvním z nich je analýza strategická, díky které lze definovat postavení projektu regenerace brownfieldu na trhu. Druhou analýzou je urbanistická neboli územní analýza, tou se zjišťuje charakter lokality v podobě velikosti, polohy a současné či budoucí funkce. Dalšími jsou ekologické (vyhodnocují kvalitu životního prostředí), ekonomické (zjištění hodnoty nemovitostí) či sociodemografické analýzy. Vzniknout by měla urbanistická studie, která je složena z několika variantních návrhů možného budoucího provedení včetně zásadních limit a regulativ. Následně dochází k vyhodnocení proveditelnosti jak funkční, tak především ekonomické a vznikne takzvaná pre-feasibility study, tedy odhad realizovatelnosti. Po vyhodnocení navržených variantních možností a zpracování vzniklých změn, včetně ekonomického posouzení, bude vytvořena feasibility study. Nedílnou součástí druhé fáze revitalizace je tvorba plánu práce, tedy harmonogramu, který musí zohledňovat časové i finanční možnosti v daném projektu.
- **Realizace, vyhodnocení a monitoring** jsou zásadními částmi celého projektu. Samotná realizace vychází z finálně přijatého harmonogramu, který byl vytvořen v předešlé fázi. Důležitou činností je celkové monitorování kompletního procesu, tedy vyhodnocování, zda bylo dosaženo záměru projektu a byl dodržen časový harmonogram.

Existuje několik společných aspektů pro regeneraci brownfieldů, díky kterým lze proces úspěšně dokončit. Mezi ně patří například zapojení všech dotčených aktérů do plánovacího procesu, funkční napojení regenerované lokality na ostatní části města, multifunkční využití prostor a spousta dalších. Zejména zmíněné napojení regenerované oblasti na bezprostřední sousedství přináší jisté výhody. Pokud revitalizační záměr počítá se zapojením okolního prostoru, je možné očekávat vyšší množství každodenních návštěvníků, což zvyšuje atraktivitu daného projektu. Je důležité počítat i s napojením na okolní infrastrukturu, kde takováto konverze průmyslového areálu, jako tomu bylo například v Curychu (Schiffbau), může pomoci dynamickému rozvoji celé lokality. Multifunkčnost a diverzita prostor je velkou výhodou při plánování budoucího využití brownfieldů. Při vytváření ideálního mixu funkcí je potřeba zohlednit jejich časoprostorový rytmus. Mezi možnosti budoucího využití tak mohou patřit například školky, které fungují v dopoledních hodinách, dále otevřené restaurace v odpoledních nebo večerních hodinách a na závěr zábava, jež vítá návštěvníky až do nočních hodin. Docílí se tak téměř stoprocentního využití daného areálu v nepřetržitém režimu. Diverzita funkcí v regenerované průmyslové zóně navíc v budoucnu zajistí, že prostor bude lépe reagovat na pokles různých funkčních segmentů a vznikne tak lepší ekonomická stabilita areálu. Pomocí vybrané metodiky je nutné pečlivě stanovit budoucí využití revitalizovaného areálu. Tento návrh musí splňovat stanovené cíle a může být sestaven z různých alternativ, které budou následně hodnocené z ekonomických či sociálních aspektů (Marková, 2013).

2.1 Definice záměru revitalizace a stanovení cílů

Proces regenerace brownfieldu začíná definicí záměru a cílů, kterých se má dosáhnout přeměnou území. Díky tvorbě záměru vznikne popis produktu projektu, jeho znaků a jak by se měly dané znaky měřit a hodnotit. Záměr navíc slouží jako rámec pro postup při stanovování cílů. V předešlé kapitole již bylo zmíněné, že obecným požadavkem pro tvorbu cíle je, aby byl SMART – specifický, měřitelný, akceptovatelný, realistický a termínovaný. Cíle revitalizací opuštěných průmyslových areálů mohou být například vytvoření nových bytových jednotek, nabídka zajímavých kancelářských prostor nebo přestavba zchátralých objektů k novému využití. Cílem vytvořeného záměru pro revitalizaci brownfieldů by tak měl být samotný popis strategického záměru rekonverze a vyhodnocení jeho spojitosti s dalšími strategickými dokumenty. Dále zhodnocení stavu přípravy projektu, představa o ekonomické náročnosti a v neposlední řadě rámcové posouzení možností financování (Šilhánková, 2006). Důležitou fází v procesu regenerace brownfieldů je tvorba vizí, která charakterizuje potenciál daného areálu a pomáhá vytvářet scénáře a možné strategické koncepty. V tomto kroku je tak nutné provést některé analýzy cílů a stanovení jejich možných alternativ, dále pak identifikovat očekávané vstupy, včetně dlouhodobých či krátkodobých cílů (Jackson, 2006).

Identifikace investičního záměru je důležitá fáze celého revitalizačního procesu, protože na ní závisí úspěch nebo neúspěch dalšího pokračování projektu. Je tak potřeba provést pečlivou přípravu materiálů, aby se předešlo ztrátám z vložení finančních prostředků do špatného projektu. V předinvestiční fázi je tak zapotřebí sledovat podněty pro podnikatelské příležitosti, kterých lze dosáhnout pomocí čerpání informací z marketingových výzkumů, odborného tisku, legislativních změn, makroekonomických či oborových analýz a spousty dalších zdrojů. Vznikne tak studie příležitostí, která nabízí několik potenciálních investičních možností a jejich ohodnocení. Cílem tohoto předběžného výběru je fáze selekce nevyhovujících investic, se kterou se pojí provedení několika detailních analýz (Scholleová, 2009).

2.2 Analýza možností řešení revitalizace brownfieldů

Po zpracovaném záměru projektu, který v první řadě slouží pro orientaci v revitalizaci vybraného brownfieldu, následuje vytvoření několika analýz. Obecná charakteristika byla popsána v předešlé kapitole, avšak je důležité si vybrané nástroje přiblížit detailněji. Jedná se o následující analýzy:

- strategické
- urbanistické
- ekologické
- ekonomické
- společenské

Než se přejde k nástrojům, které napomohou k vyřešení možného využití revitalizovaného brownfieldu, je důležité si definovat postavení projektu na trhu strategickou analýzou (Šilhánková, 2006).

Strategické analýzy

V tomto případě je možné vybírat z několika možností provedení, jako například maticový model, BCG matice nebo Porterův model, avšak jako nejznámější a nejvhodnější se jeví analýza SWOT. Podstatou analýzy SWOT je hodnocení faktorů a skutečností, které pro projekt znamenají silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby okolí. Zvolené klíčové faktory jsou následně charakterizovány, v některých případech i bodově ohodnoceny ve čtyřech kvadrantech tabulky. Fakta pro vytvoření zmíněné tabulky lze shromáždit různými způsoby, například využitím již uskutečněných analýz, metodou rozhovoru, porovnáním s konkurencí nebo pomocí řízené diskuse ve zvoleném týmu. Analýza by měla být objektivní, čehož lze dosáhnout zpracováním ve větší skupině zainteresovaných subjektů nebo předložením návrhu dalším expertům (Hanzelková, a další, 2017).

Analýza SWOT se skládá z vnitřní a vnější analýzy. Ve vnitřní analýze se hodnotí silné a slabé stránky vybrané lokality, které následně musí být porovnány se silnými a slabými stránkami dalších konkurenčních lokalit. V tomto případě se tak může posuzovat například kvalita života a pracovní síly, dále lze hodnotit pozemky včetně budov, dopravu, infrastrukturu a v neposlední řadě podporu podnikání. Vnější analýza se naopak zaměřuje na příležitosti a hrozby. Do hodnotících faktorů tak může vstupovat budoucí využití včetně nových uživatelů nebo sociálně-kulturní aspekty spojené s revitalizací průmyslového areálu (Šilhánková, 2006).

Urbanistické analýzy

Proces revitalizace brownfieldů je zdatelně ovlivněn samotnou lokalitou areálu. Z hlediska územních předpokladů se zjišťuje převážně její velikost a poloha ve městě, stejně tak přístup k hlavním dopravním tepnám jako například k dálnici, železnici či letišti. Dále se zkoumá jak stávající funkce, tak hlavně ta navrhovaná, která je určená územně plánovací dokumentací, nejčastěji územním plánem města. S tímto bodem se vážou i jisté regulativy a limity, které jsou obsaženy v tomto územně plánovacím dokumentu. Urbanistická analýza tak zahrnuje rozbor některých faktorů a problémů, jenž se váže na danou lokalitu. Mezi tyto základní prvky patří:

- **Funkce** – zde se hodnotí využití lokality podle několika základních funkčních typů, kterými může být například bydlení, občanská vybavenost, výroba a další. V charakteristice funkčního typu podle územního plánu daného města se tak nachází přípustné využití hlavní, přípustné využití doplňkové a nepřípustné využití. Pro předpokládanou novou funkci areálu po revitalizaci je možné požádat o změnu platné dokumentace, avšak musí se počítat s prodloužením celého procesu.

- **Prostor** – v rámci tohoto prvku dochází k zásadnímu seznámení s prostorovým konceptem vybrané lokality. Zkoumá se například hustota zástavby v revitalizovaném areálu, množství volných nezastavěných míst, stáří budov, kompozice nebo historický vývoj spojený s analyzovaným místem. V dalším kroku dochází k řešení prostorových záležitostí, jako je například výška zástavby, a dále následují navazující otázky kompozičního řešení.
- **Provoz** – díky rozboru provozu v dané lokalitě lze usoudit, v jaké míře je potřeba prostor zatěžovat dopravou a jak významnou roli může samotná doprava hrát. Je nutné udělat charakteristiku dopravní struktury sídla s ohledem na jeho důležitost ve městě. Dále se provádí analýza dopravního napojení na daný areál, a to nejen pro osobní automobily, ale i na městskou hromadnou dopravu a pro pěší či cyklisty. Nedílnou součástí je prozkoumání technické infrastruktury brownfieldu, jako jsou voda, kanalizace nebo plyn, a jejího technického stavu (Šilhánková, 2006).

Ekologické analýzy

Pomocí metody monitorování lze zjistit kvalitu životního prostředí v revitalizovaném areálu. Ekologická zátěž doprovází velké množství brownfieldů, proto je v analytické části procesu důležité provést kontrolu ovzduší, vody a půdy. Kvalita vody se určuje podle dané situace v území a zjišťuje se stav povrchových, podzemních a odpadních vod. Cílem aktivit spojených s monitorováním ekologického stavu brownfieldu je posouzení rychlosti a směru kontaminace, její závažnosti, odhad velikosti zasaženého území a další (Šilhánková, 2006). V ekologické analýze je možné hodnotit i další kritéria, jako například hladinu hluku, snížení biodiverzity nebo stav otevřených či zelených prostor. V neposlední řadě se dají vymezit možnosti nebezpečí přírodních katastrof, kterými v některých případech mohou být třeba záplavy (Jackson, 2006).

Ekonomické analýzy

Dalším krokem, který následuje v analytické části procesu revitalizace brownfieldu, je provedení ekonomických analýz. Mezi tyto analýzy patří:

- **Zjištění majetkoprávních vztahů (vlastnictví)** – v případě této analýzy dochází ke zjištění majetkoprávních vztahů ve vybrané lokalitě. Jedná se o důležitou analýzu z pohledu dalšího plánování kompletní proveditelnosti celého procesu. Je zapotřebí zjistit, zda brownfield patří do vlastnictví státu, obce, fyzické osoby nebo právnické osoby. Z hlediska proveditelnosti revitalizačního procesu je nejvhodnější, pokud pozemky patří pouze jednomu vlastníkovi.
- **Zjištění hodnoty nemovitostí** – pomocí přímé a nepřímé metody lze zjistit hodnotu nemovitostí. Tou první je metoda přímá, kdy se stanoví cena za 1 m² pozemku, nebo na základě sledování dat o cenách. Do přímých metod řadíme například konstrukci administrativních cen, kde hodnota je pevně dána a problematika oceňování se dále zabývá správným výkladem platné právní normy. Metoda prodejních dat je druhou přímou metodou a provádí se pomocí

dlouhodobého sledování tržních cen ostatních nemovitostí. Jako třetí možností v přímé metodě se nabízí vytvoření cenových map, kdy dochází ke grafickému znázornění stavebních pozemků na území obce a přiřazení jejich hodnoty. Do metod přímých, které jsou využívány především při zpřesňování projektu, se řadí výnosová metoda a metoda polohových tříd (Šilhánková, 2006).

- **Průzkum trhu nemovitostí** – u komerčních projektů územního rozvoje jsou průzkumy trhu prováděny většinou odděleně pro každé funkční využití. Díky průzkumu tak lze získat informace ohledně nabídky a poptávky po daném funkčním využití, přičemž se počítá s určitým standardem kvality a cenové hladiny. V provedených průzkumech je pak cílem zjistit současný stav, dynamiku změn po dobu realizace a ekonomickou návratnost rozvojového projektu. Jednotlivé kroky průzkumu trhu nemovitostí jsou identifikace cíle, vymezení předmětu, analýza poptávky či poptávky a proces je ukončen vytvořením závěru průzkumu. Mezi zkoumané oblasti v průzkumu patří trh s byty, s kancelářskými prostory a v neposlední řadě prostory pro maloobchod (Maier, 2000).
- **Průzkum trhu práce** – při tvorbě analýzy trhu se vychází z následujících údajů – věková struktura, dosažené vzdělání, struktura vzdělání, pohlaví a spádový region dojížděky za prací. Oproti sociologické analýze se tato zabývá pouze částí populace, která je v produktivním věku. Analýza tak vyhodnocuje lidský kapitál v dané obci, kde základními faktory jsou znalosti a schopnost vyrábět. Ve většině případů je důležitá i míra nezaměstnanosti, která může ovlivňovat vnímání dané lokality (Šilhánková, 2006).

Společenské analýzy

Při revitalizačním procesu brownfieldu je možné využívat i společenské analýzy, které jsou ovlivněny vzájemným působením lidí. Základními kategoriemi zmíněné analýzy jsou lidé, činnosti a produkty lidských činností. Společenská analýza se zabývá dvěma zásadními aspekty, a to demografickou charakteristikou a sociologickými aspekty. Pro další rozvoj daného území je znalost demografické struktury obyvatelstva zásadní. Mezi nejdůležitější charakteristiky patří věková struktura, pohlaví, vzdělání a rodinný stav. Například informovanost o věkové struktuře obyvatelstva města může napovědět, jaké specifické požadavky bude cílová skupina klást na zvolené území. Společenská analýza se dále zabývá zmíněnými sociologickými aspekty, při kterých dochází ke zkoumání a popisování společenských jevů založených na sběru informací. Daný výzkum se převážně zaměřuje na hodnocení vztahu mezi lidmi a vybraným prostředím. Existuje několik možných metod, jako například dotazníkové šetření, mapování chování v lokalitě, sčítání nebo sledování pohybu (Šilhánková, 2006).

Provedené analýzy napomohou k rozhodnutí o přijmutí nebo zamítnutí daných variantních možností budoucího využití revitalizovaného brownfieldu. V tomto okamžiku se pracuje s předběžnou studií proveditelnosti. Účelem zmíněné studie je zhodnotit všechny možné variantní návrhy a rozhodnout, zda se bude pokračovat

v detailnějších krocích. Předběžná studie proveditelnosti obsahuje strategii projektu, umístění a velikost projektovaného provozu, personální a organizační uspořádání, analýzu konkurence a harmonogram projektu. Pro možné porovnání variantních návrhů je další část věnována právě ekonomické realizovatelnosti (Seiber, 2004).

2.2.1 Ekonomická proveditelnost

Pomocí návrhu ekonomické proveditelnosti se vymezí a analyzují rozhodující faktory, které se pojí k danému řešení revitalizace. Díky těmto aktivitám bude rozhodnuto, zda se zpracuje podrobná projektová dokumentace a jakým způsobem budou zahájeny investiční fáze přeměny areálu. V tomto kroku je tak zapotřebí provést propočet nákladů spojených s revitalizací, vypočítat potenciální příjmy, a to jak ze samotného procesu, tak po spuštění provozu areálu (Šilhánková, 2006).

Náklady

V první řadě se provede rozbor investičních nákladů na samotnou revitalizaci daného areálu. V tomto kroku se stanovují náklady na pozemky, které se skládají například z následujících položek – vykoupení nemovitostí, nájem za nemovitosti nebo náklady na zřízení věcného břemena či související právní služby. Dále určují náklady na předprojektovou a projektovou přípravu, kde se nacházejí položky typu výběrové řízení, urbanistická studie, stavební dozor a další. Na základě technického návrhu a celkového rozsahu revitalizovaného areálu se vymezí náklady stavební práce, jako například samotná příprava území, technická infrastruktura, komunikace, ochranná zeleň a spousta dalších položek. Čtvrtým přehledem je seznam režijních nákladů na provoz a údržbu, kam se řadí většina servisních aktivit. Na závěr tak vznikne souhrn všech čtyř provedených dílčích analýz nákladů, se kterými je nutné počítat při procesu revitalizace brownfieldu (Šilhánková, 2006).

Tabulka 2 Souhrnná tabulka investičních nákladů

Č. řádku	Investiční náklady	Rozpočet v tis. Kč
1	Investiční náklady přípravy a zabezpečení procesu celkem	
2	Náklady stavební části stavby	
3	Náklady technologické části	
4	Investiční náklady ostatní celkem	
5	Rezerva na úhradu investičních nákladů	
Investiční náklady celkem		

Zdroj: (Šilhánková, 2006)

V druhém kroku je zapotřebí vypočítat režijní náklady na provoz areálu, které jsou rozděleny do několika následujících skupin. První z nich jsou provozní režie skládající se obvykle z nákladů na mzdy, energie, vodu, pronájmy, obnovu vybavení provozu nebo nákladů na pravidelnou údržbu. Druhou položkou jsou administrativní režie, do kterých se řadí opět náklady na mzdy a pronájmy, dále telekomunikační poplatky, pojištění či daně. Do režijních nákladů pak spadají ještě režie na marketing (mzdy, propagace, inzerce, školení), odpisy a v poslední řadě finanční náklady (úroky z úvěrů). Přehled kompletních nákladů týkajících se provozování investice je vyobrazen v tabulce níže (Šilhánková, 2006).

Tabulka 3 Náklady spojené s provozováním investice

Název položky	200x	200x+1	200x+2
Provozní režie			
Administrativní režie			
Režie na marketing			
Odpisy			
Finanční náklady			
Celkem			

Zdroj: (Šilhánková, 2006)

Příjmy

V průběhu procesu revitalizace brownfieldu je možné získat příjmy z různých aktivit, jako například prodejem nevyužitelné technologie v daném areálu nebo nepotřebného stavebního materiálu. Ve fázi provozní se pak počítá s příjmy od jednotlivých nájemců daných prostor v lokalitě, jejichž výše bude určena na základě průzkumu okolních cen a zároveň podle výše nákladů na určitou variantu. Jedná se o zásadní položku pro vyhodnocení budoucího využití průmyslového areálu. Příjmy se počítají za určité období a tvoří základní veličinu pro tvorbu cash flow (Šilhánková, 2006).

Finanční plán

V tomto okamžiku je potřeba provést prognózu finančních toků, tedy plán cash flow. K tvorbě plánu cash flow lze přistoupit metodou přímou a nepřímou. Metoda přímá sleduje pouze reálný tok peněz ($CF = \text{příjmy} - \text{výdaje}$) souvisejících s investicí, aniž by se vyhodnocovala účetní souvislost s výnosy a náklady. Naopak v metodě nepřímé se sledují převážně položky výnosů a nákladů tak, jak jsou zaznamenány v účetnictví. Následně dochází ke korigování položek výnosů a nákladů o ty, které neznamenal reálný pohyb finančních prostředků, nebo o příjmy a výdaje, které naopak proběhly, ale nejsou zachyceny jako výnos nebo náklad. Obsahem finančního plánu je rekapitulace nákladů a výnosů, které se skládají z celkových investičních nákladů, celkových ročních provozních nákladů a dosažených přímých výnosů z dokončení projektu a jeho následného provozování (Scholleová, 2009).

Metody hodnocení Investic

Na základě sestaveného cash flow lze porovnat navrhované investice v revitalizovaném areálu. Nabízí se statické nebo dynamické metody hodnocení investic. Statické metody se díky své jednoduchosti vyžívají pro počáteční vyloučení nevýhodných investic. Zaměřují se na pozorování peněžních přínosů z investice a v některých případech na jejich srovnání s prvotními výdaji. Mezi základní statické metody patří celkový příjem z investice, čistý příjem, průměrný roční příjem z investice, průměrný roční procentní výnos a doba návratnosti (Scholleová, 2017).

2.3 Odhad rizik a harmonogram projektu

Z důvodu složitosti a komplexnosti se s revitalizačním projektem pojí několik překážek, a proto je nezbytné vytvořit analýzu rizik. V prvním kroku této analýzy se identifikují faktory, které by mohly mít negativní dopad na daný projekt. Následně se stanoví význam těchto rizik, to znamená, že se určí, jak velký dopad mohou mít a jaká je pravděpodobnost, že se tomu tak stane. V následujícím kroku analýzy dochází k hodnocení vybraných rizik. Vznikne tak matice, ve které jsou daná rizika zohledněna společně s jejich pravděpodobností výskytu, díky čemuž se vyvodí kompletní závěr ohledně projektu revitalizace. Na provedenou analýzu rizik navazuje citlivostní analýza. Při investičním rozhodování tato metoda zjišťuje danou citlivost určitého finančního kritéria projektu na změny hodnot faktorů rizika, jež toto kritérium ovlivňují. Je tak zapotřebí určit změny těchto faktorů, např. nákladů na investici, příjmů z tržeb či prodejních cen. Zmíněné změny hodnot jednotlivých faktorů rizik mohou mít různé odchylky, například v rozmezí 10 % (Fotr, a další, 2014).

Nedílnou součástí revitalizace brownfieldů je vytvoření reálného časového plánu. Díky němu dochází ke kompletnímu přehledu o všech potřebných činnostech, ke kterým v průběhu projektu dojde. V harmonogramu musí být vyznačený začátek každé činnosti, stejně tak konec, a jak se vzájemně prolínají. Tento časový plán bývá vypracován především v grafické formě a nejčastěji se používají Ganttovy diagramy. Nedílnou součástí u každé činnosti, které se definuje začátkem a koncem, je přiřazení potřebných zdrojů, např. finanční zdroje, lidské zdroje. Díky harmonogramu tak vznikne komplexní pohled na projekt revitalizace, který slouží jako přehled po sobě jdoucích prací nebo ke stanovení délky přestavby (Tománková, a další, 2013).

3 Závěr teoretické části

Revitalizace brownfieldu je rozsáhlý a velice složitý proces, který se skládá z několika koordinovaných a řízených činností. Na základě teoretických poznatků je pro praktickou část práce navržený následující průběh revitalizačního projektu: 1. Předprojektová příprava, 2. Projekt, 3. Realizace, vyhodnocení a monitoring. V první fázi dochází ke stanovení záměru projektu a určení cílů, kterých se chce revitalizací dosáhnout. V druhé fázi se provádí několik řízených analýz, které slouží k posouzení možností řešení revitalizace. Vznikne předběžná studie proveditelnosti pro jednotlivé varianty, která hodnotí funkční, a především ekonomickou proveditelnost daných možností. V poslední fázi je vytvořen harmonogram prací a odhad možných rizik spojených s revitalizačním projektem.

Zmíněný revitalizační proces byl navrhnutý na základě teoretické části diplomové práce. Nedílnou součástí první části práce byla charakteristika brownfieldů a jejich způsob kategorizace. Na základě prozkoumání odborné literatury lze usoudit, že se jedná o území, která ovlivnilo dřívější využití, a momentálně jsou opuštěná nebo není naplňován jejich možný potenciál. Kategorizace brownfieldů se provádí podle jejich původní funkce, ekonomické atraktivity, umístění a především podle ekologické zátěže. V některých případech mohou mít brownfieldy až negativní vliv na okolí, proto se provádí revitalizace těchto opuštěných areálů. Jde o několik řízených činností, díky kterým dostává lokalita možnost k novému využití. V průběhu revitalizace se vyskytuje několik zásadních překážek, mezi které se řadí špatný celkový stav objektů v areálu, nevyřešené a roztříštěné vlastnictví, ekologická zátěž a v neposlední řadě chybějící představa o možném budoucím využití areálu nebo budovy. Včetně vlastníka brownfieldu jeví zájem o problematiku těchto prostorů i další subjekty, jako například Evropská unie, různé instituce a veřejný sektor složený ze státu, kraje nebo města. Obecně se doporučuje vícezdrojový systém financování, který svojí komplexností snižuje riziko neúspěchu. V tomto případě se tak nabízí investiční úvěry, vlastní zdroje, dotační programy, granty a několik dalších možností financování.

4 Metodika

Metodika pro praktickou část vychází z teoretického základu v předchozích kapitolách. Nejprve bude shrnut současný stav areálu na základě vlastního terénního průzkumu a rozhovoru se současným vlastníkem. Cílem tohoto šetření bude zmapování lokality a pořízení fotodokumentace pro další identifikaci území. Hodnocen bude například přístup k lokalitě, funkční uspořádání uvnitř areálu, technický stav budov a další. Tato identifikace jednotlivých objektů bude sloužit pro potřebné stanovení stavebních prací u navržených variant budoucího využití.

Po identifikaci základních údajů o lokalitě následuje použití několika vybraných analýz, mezi které patří strategické, ekologické, ekonomické, sociální a územní analýzy. Zkoumány budou mimo jiné i rozvojové dokumenty města, které by mohly navržený záměr budoucího využití v dané lokalitě výrazně ovlivnit. Jedná se především o Strategický plán města Humpolec, Územní plán Humpolec nebo Územně analytické podklady ORP Humpolec.

Na základě provedených analýz budou vytvořené tři variantní návrhy budoucího využití revitalizovaného areálu. Každý variantní návrh bude obsahovat poměrové zastoupení jednotlivých funkcí vhodných pro daný areál. Vznikne tak schéma s možným rozložením budov uvnitř areálu a jejich využitím. Všechny tři variantní návrhy budou v závěru porovnány především z ekonomické efektivity, na základě čehož bude vytvořeno doporučení pro společnost PROFIL NÁBYTEK. Jelikož se jedná o předběžný výběr z několika možných variant, budou použité především statické metody hodnocení investic.

PRAKTICKÁ ČÁST

5 Průmyslový areál PROFIL NÁBYTEK

5.1 Údaje o lokalitě

Bývalý průmyslový areál společnosti PROFIL NÁBYTEK leží ve městě Humpolec v Kraji Vysočina. Humpolec se nachází přibližně 25 km severozápadně od krajského města Jihlavy a tvoří přirozený střed správního obvodu obce s rozšířenou působností. V rámci správního obvodu ORP Humpolec se nachází celkem 25 obcí, přičemž právě v Humpolci žije kolem 63 % obyvatel tohoto správního obvodu. Z pohledu celostátního měřítka leží město na strategické poloze v těsné blízkosti hlavní tepny České republiky dálnice D1, díky čemuž mají jeho obyvatelé snadné spojení mezi hlavními centry Prahou a Brnem. Svým umístěním v centrální části České republiky tak město disponuje přijatelnou vzdáleností od významných měst v sousedních krajích – Praha 90 km, Brno 100 km, Pardubice 70 km, České Budějovice 90 km. Poloha města je znázorněna níže na kompletní mapě České republiky (Město Humpolec, 2021).

Obrázek 1 Poloha města Humpolec v České republice



Zdroj: Mapa České republiky, 2021

První zmínky o Humpolci pocházejí z roku 1178, kdy město sloužilo jako strážné místo uprostřed pohraničních hvozdů, kudy procházela důležitá cesta z Prahy na Moravu. Prvním držitelem obce byl řád německých rytířů, následně želivský klášter a v roce 1325 byl vlastníkem řád křižovníků s červenou hvězdou. Ve 13. století se ve městě převážně těžilo stříbro a od 15. století začala v Humpolci tradiční soukenická výroba. V 19. století byla soukenická výroba natolik rozvinutá, že se městu začalo přezdívát Český Manchester. V letech 1939 až 1941 prošel Humpolec výraznými architektonickými přeměnami, za kterými stojí známý český architekt Josef Ludvík Gočár. V roce 1597 byl ve městě založen pivovar majitelů heráleckého panství, na jehož tradici navázal v roce 1991 Stanislav Bernard a Josef Vávra, když ze zkrachovaného

pivovaru společně vybudovali prosperující rodinný podnik fungující dodnes (Město Humpolec, 2004).

Město Humpolec díky své lokalitě představuje zajímavou základnu pro další rozvoj podnikatelských aktivit. To dokazují i výsledky z několika ročníků soutěže Město pro byznys v kraji Vysočina, ve kterých se Humpolec pravidelně umísťuje na předních příčkách (osmkrát první místo). Humpolec si vede dobře i v celorepublikovém srovnání, kdy pouze jedinkrát neskončil v nejlépe hodnocené trojici (Jíra, 2019). Mezi nejvýznamnější podnikatelské subjekty na území Humpolce patří Hoeko – Automotive, HSE, s. r. o, Status Stavební, Valeo, HRANIPEX Czech Republic, k. s., Rodinný pivovar Bernard, BJS Czech, s. r. o. a další. I společnost PROFIL NÁBYTEK patří mezi významné ekonomické subjekty na území Humpolce a právě bývalý areál této společnosti je předmětem návrhu revitalizace v následujících kapitolách.

Z koumaný areál o rozloze 6 231 m² je položený nedaleko městského centra a sousedí převážně s rodinnými domy nebo jinými objekty pro bydlení. V docházkové vzdálenosti od areálu se vyskytují základní funkce občanské vybavenosti, jako například stomatologické centrum (10 m), střední a základní škola (50 m), městský úřad (100 m), potraviny a drogerie (120 m), restaurace (120 m) a spousta dalšího. Díky blízkosti k Hornímu náměstí a zmíněným službám se tak jedná o velice lukrativní polohu pozemků pro budoucí využití. Podmínky v dané lokalitě se zlepšily především s odchodem zmíněné firmy PROFIL NÁBYTEK, která se na daném místě zabývala výrobou nábytku do různých interiérů, což pro okolní pozemky znamenalo zvýšenou hlukovou zátěž. Přesná poloha bývalého průmyslového areálu je znázorněna v níže přiložené mapě města Humpolec.

Obrázek 2 Poloha bývalého průmyslového areálu ve městě Humpolec



Zdroj: www.mapy.cz, 2021

5.2 Historie využívání areálu

Před detailnější charakteristikou samotného areálu a jeho současným prostorovým rozložením byla provedena analýza historického využití. V prostoru, kde se současně nachází opuštěný průmyslový areál, se vyskytoval do konce padesátých let soubor staveb sloužících jako statek s hospodářstvím. Na začátku šedesátých let přešlo dané území společně s budovami do vlastnictví Okresního podniku bytového hospodářství (OPBH). To působilo po celém Československu od roku 1959 a staralo se převážně o domy v socialistickém vlastnictví. Jeden z podniků OPBH tak působil i ve městě Humpolec a sídlil přímo ve zkoumaném areálu. Podnik se staral o rozdělování bytových prostor nájemníkům, udržování domovního fondu včetně jeho pravidelné prohlídky a v neposlední řadě řídil rekonstrukce a modernizace bytových jednotek ve městě Humpolec. Při působení Okresního podniku bytového hospodářství v areálu vzniklo několik dílen, ve kterých pracovali místní řemeslníci. Vyskytovali se zde například klempíři, pokrývači, instalatéři, topenáři, malíři, zedníci a v neposlední řadě truhláři. Společně s dílnami, které jsou zobrazeny na obrázku č. 3, byly v areálu ještě další pozůstalé budovy po předchozím využívání, které sloužily pro administrativu, sklady nebo jako bytové jednotky. Kromě prvotní přeměny původního statku na dílny nedošlo v období působení OPBH v areálu k žádným velkým změnám a skladba budov zůstala zachována.

Obrázek 3 Dílny pro řemeslníky – OPBH



Zdroj: archiv společnosti PROFIL NÁBYTEK, a.s., 1997

Po sametové revoluci v roce 1989 Okresní podnik bytového hospodářství zanikl a prostory byly nabídnuty stávajícím řemeslníkům k pronájmu. Nabídku na pronájem dílen a dalších budov (bez venkovních prostor) využilo několik subjektů – firma s prodejem stavebnin, čalounictví, kovovýroba a truhlářství. Po dvou letech nastala malá privatizace a OPBH prodávalo kompletně celý areál včetně budov a venkovních prostor. Mezi dvěma subjekty zajímavými se o koupi areálu bylo zmíněné truhlářství, ve kterém již pracovali dnešní majitelé společnosti PROFIL NÁBYTEK, dříve s názvem Sdružení živnostníků. Město chtělo zachovat původní ráz areálů s řemeslnickým využitím, a proto se rozhodlo, že prodá pozemky v hodnotě téměř 5 mil. do vlastnictví

Sdružení živnostníků, které přišlo s nevhodnějším podnikatelským záměrem. V tuto chvíli se v areálu vyskytovaly budovy s následující funkcí – sklady a dílny 732 m², garáže 300 m², ubytovna 200 m², administrativa 285 m², plechová kolna a několik dalších přístřešků.

Sdružení živnostníků, které si v roce 1992 založilo firmu Truhlářství PROFIL, s. r. o., se tak stalo jediným vlastníkem celého areálu nedaleko centra města Humpolec. Od roku 1997 se firma pustila do rozsáhlých rekonstrukcí. Pro rozšíření manipulační plochy ve venkovních prostorách došlo k demolicí některých objektů, zatímco další budovy byly zrekonstruovány a některé části i přistavěny. Například k budově bývalých skladů a dílen, které v době předrevoluční sloužily všem řemeslníkům, přistavěla firma nový objekt s využitelnou plochou 2 116 m² pro výrobu a montáž nábytku (1 424 m² v přízemí a 692 m² v prvním patře). O několik let později došlo k rozšíření této budovy o dalších 881 m² pro výrobní a především skladové účely. Společně s venkovní úpravou parkoviště a pozemní komunikace v areálu byly tyto stavební projekty postupně prováděny až do roku 2002. O dva roky déle se firma Truhlářství PROFIL přejmenovala na PROFIL NÁBYTEK a nově se stala akciovou společností. Od tohoto roku nebyly v areálu prováděny žádné zásadní změny, které by výrazně změnily prostorové uspořádání. V roce 2016 se společnost rozhodla investovat do nového projektu a koupila pozemek v průmyslové části Humpolce nedaleko vlakového nádraží. K tomuto rozhodnutí došla kvůli nedostatečným výrobním kapacitám ve stávajících budovách a také z důvodu ekologické zátěže, kterou představovala pro sousední objekty. Po třech letech budování nové výrobní a administrativní haly se PROFIL NÁBYTEK přestěhoval z centra města a momentálně hledá nové využití pro opuštěný areál.

Obrázek 4 Přístavba nové výrobní haly k původním dílnám v roce 2001 a terénní úpravy v roce 2002

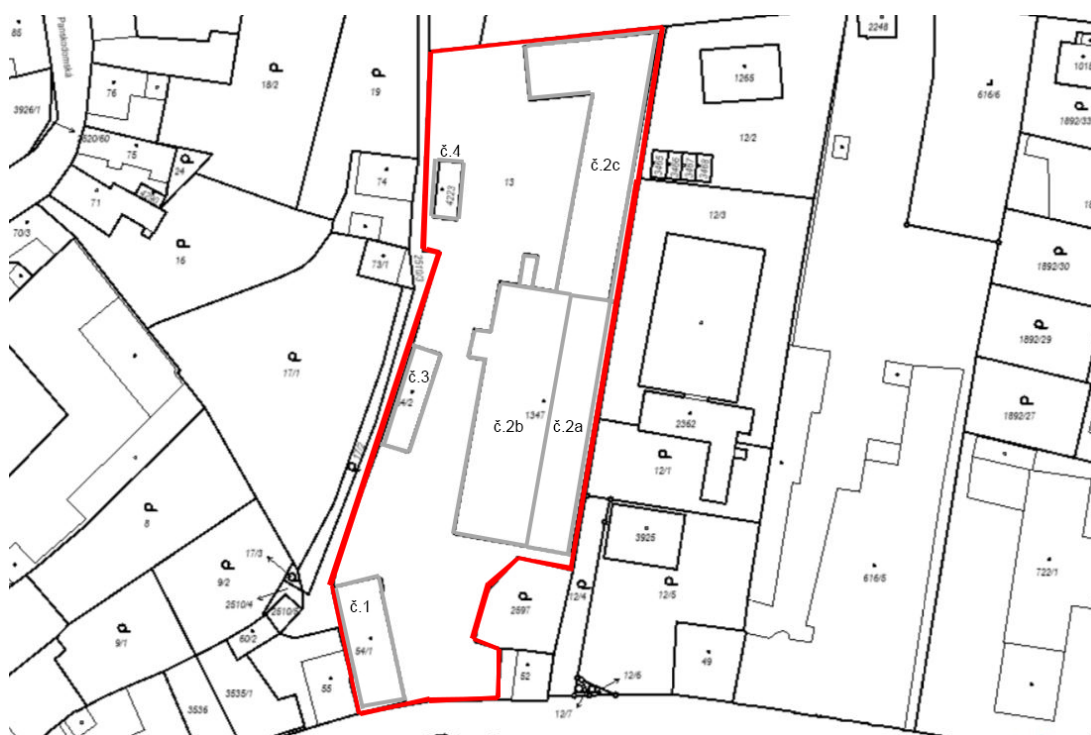


Zdroj: archiv společnosti PROFIL NÁBYTEK, a. s. 2001, 2002

5.3 Současný stav budov

Bývalý průmyslový areál společnosti PROFIL NÁBYTEK spadá do katastrálního území města Humpolec a jeho celková výměra je 6 231 m². Včetně rozsáhlé manipulační plochy se zde nachází celkem čtyři objekty, které byly původně využívány jako administrativní část, výrobně-skladová část, kovovýroba a přístřešek pro velkoplošný materiál. V současné době je využívána pouze malá část budovy č. 1, kde sídlí Coworkingové družstvo Spolu, které nabízí sdílené prostory pro práci a zároveň provozuje kavárnu pro hosty. V areálu se dále nachází komunitní zahrada, o kterou se stará místní spolek a pořádá zde různé kulturní akce. Zbýlý areál je v dnešní době nevyužívaný a slouží maximálně jako skladiště nepotřebných věcí pro firmu PROFIL NÁBYTEK. Přesné vymezení bývalého průmyslového areálu vůči okolním pozemkům je zobrazeno na obrázku č. 5.

Obrázek 5 Snímek z katastru nemovitostí



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz / vlastní zpracování

Administrativní část

Tabulka 4 Identifikace budovy č. 1

Označení budovy	Administrativní část (budova č. 1)
Parcelní číslo	54/1
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra m²	285
Počet podlaží	2
Stáří objektu	1976
Technický stav	Relativně dobrý stav (rekonstrukce v roce 1996)

Zdroj: Vlastní zpracování

Budova s parcelním číslem 54/1 doposud sloužila pro administrativní účely. V přední části budovy směrem na ulici Hradská se aktuálně nachází jediný nájemce v areálu – Coworkingové družstvo Spolu. Ten zabírá téměř polovinu přízemní části. Ve druhé části budovy a v prvním patře je několik menších místností, ve kterých bývaly kanceláře. Technický stav budovy je relativně v pořádku, avšak pro nový projekt je potřeba počítat s rekonstrukcí střechy a novým vnějším zateplením obvodových stěn.

Obrázek 6 Budova bývalé administrativy (ulice Hradská)



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autora práce

Výrobní a skladová část

Tabulka 5 Identifikace budovy č. 2

Označení budovy	Výrobní a skladová část (budova č. 2)		
Parcelní číslo	1347		
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra m²	2275		
Část budovy	2.A	2.B	2.C
Počet podlaží	2	2	1
Stáří objektu	1965	2001	2002
Technický stav	Nevyhovující stav	Relativně dobrý stav	Dobrý stav

Zdroj: Vlastní zpracování

Největším objektem ve zkoumaném areálu je budova s parcelním číslem 1347 s celkovou výměrou 2 275 m². Zde probíhal kompletní výrobní proces společnosti PROFIL NÁBYTEK. Nejstarší částí je budova s označením 2.A, která byla při příchodu zmíněné firmy mírně zrekonstruována. Především kvůli stáří tohoto objektu, které se datuje k roku 1965, je technický stav pro budoucí využití nevyhovující a v případě rozsáhlejších stavebních prací bude muset dojít k demolici. V roce 2001 byla k této části přistavěna dvoupatrová budova s označením 2.B, která disponuje vysokými stropy a její technický stav je v relativně dobrém stavu. O rok později byla přistavěna poslední část s označením 2.C, sloužící především pro skladové účely, a proto jsou zde vysoké stropy dosahující téměř pětmetrové výšky. Celý komplex budov je poznamenám průmyslovou výrobou, proto při jiném budoucím využití je revitalizace objektu nevyhnutelná.

Obrázek 7 Budova bývalé výroby společnosti PROFIL NÁBYTEK



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autora práce

Kovovýroba

Tabulka 6 Identifikace budovy č. 3

Označení budovy	Kovovýroba (budova č. 3)
Parcelní číslo	54/2
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra m²	147
Počet podlaží	1
Stáří objektu	1976
Technický stav	Relativně dobrý stav (rekonstrukce v roce 1996)

Zdroj: Vlastní zpracování

Poslední zděná budova s parcelním číslem 54/2 sloužila pro kovovýrobu. Objekt o výměře 147 m² disponuje jednou velkou místností a dvěma menšími. Jedná se taktéž o jednu z nejstarších budov v areálu, která prošla v roce 1996 rekonstrukcí. Pokud bude budoucí využití zamýšlené pro jiný účel než lehkou výrobu, je nutná revitalizace tohoto objektu.

Obrázek 8 Budova bývalé kovovýroby s označením č. 3



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autora práce

Přístřešek

Tabulka 7 Identifikace budovy č. 4

Označení budovy	Přístřešek (budova č. 4)
Parcelní číslo	4223
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří
Výměra m²	65
Počet podlaží	1
Stáří objektu	2012
Technický stav	Zachovalý stav

Zdroj: Vlastní zpracování

Dřevěný přístřešek o výměře 65 m² byl firmou PROFIL NÁBYTEK přistavěn v roce 2012 pro skladování velkoplošného materiálu. Nejedná se o nijak zásadní objekt v areálu, a proto se dá očekávat jeho demolice v průběhu revitalizace daného území.

Obrázek 9 Budova č. 4 (vlevo), budova č. 2.C (vpravo) a výjezd z areálu do ulice Vosmíkova



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autora práce

6 Návrh na řešení revitalizace bývalého průmyslového areálu

6.1 Příprava revitalizace

Z důvodu kompletního přestěhování společnosti PROFIL NÁBYTEK do nového areálu, vznikla před několika lety v centru města Humpolec opuštěná průmyslová zóna. Problém nevyužívaného prostoru by měl vyřešit navrhovaný revitalizační projekt, který se zaměřuje na regeneraci daného území pro budoucí podnikatelský rozvoj. Záměrem investičního projektu je tedy rekonstrukce a následné provozování jednotlivých prostor s možností pronájmu potencionálním zájemcům. Součástí projektu je stanovení několika možných variantních návrhů, ze kterých si může investor vybírat.

Společnost PROFIL NÁBYTEK si je vědoma lukrativní lokality tohoto areálu, a proto zde chce vybudovat nové prostředí, které bude splňovat aktuální trendy vycházející ze současné nabídky realitního trhu. Záměrem projektu je vytvoření podnikatelského inkubátoru pro jednotlivé subjekty a zároveň vytvoření zajímavého prostoru nedaleko centra města, který bude úzce vázaný na přílehlou infrastrukturu. Jednou z možností tak může být i kompletní znovuootevření areálu pro veřejnost, díky čemuž by zde vznikl zvýšený pohyb obyvatel Humpolce, kteří by mohli využívat nabídky uvnitř daného území. V navrhovaných variantách je tak potřeba pracovat s diverzifikací funkčního využití, a tak v jednotlivých budovách mohou vzniknout prostory například pro služby, bydlení, lehký průmysl nebo administrativu. Pro stanovení přesného využití, které bude splňovat stanovený záměr revitalizačního projektu, je zapotřebí provést několik vybraných analýz.

6.2 Analytická část

6.2.1 Strategické analýzy

První provedenou analýzou pro revitalizační projekt průmyslového areálu společnosti PROFIL NÁBYTEK je strategická SWOT analýza. Důležitým faktorem ovlivňujícím budoucí využití tohoto areálu je samotná poloha ve městě Humpolec. Areál se totiž nachází v blízkosti městského centra s napojením na ulici Hradská, která spojuje Horní náměstí s nedalekým volnočasovým parkem pod Orlíkem. Za silnou stránku dané lokality tak lze považovat napojení na městskou infrastrukturu a zároveň dobrou dopravní dostupnost, a to především díky dálnici D1 a silnici I. třídy I/34. Oproti jiným brownfieldům, které se v Humpolci nacházejí, je zkoumaný areál v poměrně dobrém stavu a nehrozí zde žádná závažná ekologická zátěž po předchozí výrobě nábytku. Areál díky své rozloze může být rozdělený na několik jednotlivých funkčních bloků, a právě proto se nabízí zajímavá variabilita funkčního uspořádání uvnitř zkoumaného

území. Nedílnou součástí silných stránek samotného revitalizačního projektu jsou dlouholeté zkušenosti investora s podobnými projekty, jako například výstavba nové výrobní haly na brownfieldu nebo rekonstrukce staré obecní školy v Krkonoších na moderní ubytování s několika apartmány. Právě se zmíněnou výstavbou nové výrobní haly se pojí velké investice v několika posledních letech, a proto společnost PROFIL NÁBYTEK nedisponuje dostatkem finančních prostředků, což představuje slabé stránky pro chystaný projekt. Další překážkou revitalizace areálu je aktuální uspořádání budov, které nemusí vyhovovat budoucímu záměru pro podnikatelský rozvoj. S tím se pojí vysoké náklady na demolici nebo rekonstrukci některých objektů a celkové investiční náklady u vybraných variant mohou vystoupat na vyšší hodnoty. Limitující pro některé varianty budoucího využití je taktéž blízké sousedství ostatních budov nebo omezená doprava pro nákladní vozidla. Pokud se na těchto slabých stránkách pečlivě zapracuje, tak bývalý průmyslový areál představuje velkou příležitost pro podnikatelský rozvoj.

Město Humpolec se v posledních letech výrazně angažuje na přeměně vybraných lokalit nedaleko městského centra. Právě z tohoto důvodu se u některých variant nabízí možná spolupráce s městskou samosprávou, která by společnosti PROFIL NÁBYTEK mohla být v některých procesech revitalizace nápomocná. V neposlední řadě bylo zjištěno, že těžiště společenského života se v Humpolci přesouvá mimo Horní náměstí. Nabízí se tak příležitost zatraktivnit danou lokalitu novým využitím ve vybraném areálu a napomoci městu vrátit společenský život do centra. Závažnou hrozbou pro navrhovaný revitalizační projekt je především nezískání investičního úvěru, který bude u některých variant budoucího využití nezbytný.

Tabulka 8 Strategická analýza pro revitalizační projekt

SWOT analýza		
	Silné stránky	Slabé stránky
Interní faktory	Poloha areálu nedaleko centra města	Nedostatek finančních prostředků investora
	Dopravní dostupnost	Aktuální uspořádání budov uvnitř areálu
	Napojení na městskou infrastrukturu	Blízké sousedství ostatních budov
	Kvalitní životní prostředí	Vysoké stavební náklady u některých variant
	Variabilita funkčního uspořádání	Omezená doprava pro nákladní vozidla
	Nízká ekologická zátěž	
	Malé město - rychlé napojení na volnou krajinu	
	Zkušenosti investora s podobnými projekty	
Externí faktory	Příležitosti	Hrozby
	Podnikatelský rozvoj v areálu	Nezískání dotace / úvěru
	Spolupráce s dalšími subjekty	Technologické problémy v průběhu revitalizace
	Opětovné využití stávajících objektů	Nízká ekonomická výnosnost projektu
	Možnost získání dotační podpory	Doba návratnosti investice
	Vznik nových pracovních příležitostí	Vznik konkurenčních nabídek v okolí
	Zvýšit využití Horního náměstí města	Těžiště společenského života mimo hlavní náměstí
	Revitalizace parku pod Orlíkem	

Zdroj: Vlastní zpracování

Z provedené strategické analýzy, která je stručně zaznamenána v tabulce č. 8, vyplývá, že společnost PROFIL NÁBYTEK má k dispozici velice lukrativní prostor v centru města s možností zajímavého podnikatelského rozvoje. Firma by měla u variantních návrhů čerpat převážně z dobrého napojení na městskou strukturu a nabídnout občanům Humpolce nové funkční zaměření, které by mohli využívat. Důležitým faktorem pro úspěšné dokončení celého revitalizačního projektu bude získání dostatku finančních prostředků a bezproblémové zvládnutí stavebních prací. Areál nabízí několik možností budoucího využití, jako například prostory pro bydlení, služby, sklady, lehký průmysl nebo administrativu.

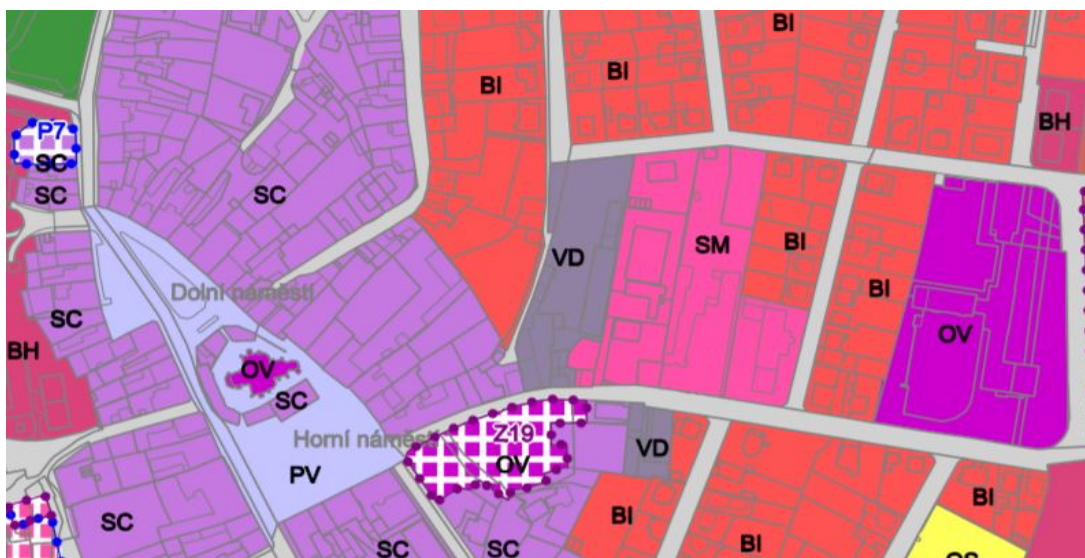
6.2.2 Územní analýzy

Funkce

Podle územního plánu města Humpolec spadá zkoumaný areál do ploch výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) (Městský úřad Humpolec, 2019).

- **Hlavní využití**
 - výroba a skladování s malou zátěží
- **Přípustné využití**
 - stavby pro výrobu a skladování, které svým charakterem nenáleží do obytných zón a svým provozováním, výrobním a technickým zázemím nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, zejména nesnižují kvalitu životního prostředí okolních ploch bydlení nad přípustnou míru např. překročením hygienických limitů hluku a prachu v okolních chráněných obytných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech obytných staveb
 - související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna
 - integrovaný byt správce
 - stavby pro občanské vybavení a služby, které svým charakterem nenáleží do obytných zón nebo nejsou občanským vybavením veřejné infrastruktury
 - související ochranná a izolační zeleň
 - garáže, sběrný tříděného odpadu
 - související dopravní a technická infrastruktura
 - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
 - protipovodňová a protihluková opatření
- **Podmíněně přípustné využití**
 - stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
 - stavby a zařízení pro obchodní prodej za podmínky, že okolní plochy výroby nebudou mít negativní dopad na pobyt a pohyb osob v podmíněně přípustné ploše
 - fotovoltaické elektrárny

Obrázek 10 Výřez z Územního plánu města Humpolec



Zdroj: (Územní plán města Humpolec, 2019)

Vybraný průmyslový areál se nachází v centru obce a spadá do ploch výroby a skladování (VD). Včetně přípustného využití areálu lze z výkresu Územního plánu města Humpolec také určit povolené stavby v sousedství. Po celé východní straně areálu je plocha smíšená obytná (SM). Směrem do centra pozemek z malé části sousedí s plochou smíšenou obytnou – centrální (SC). Na západní a severní straně je průmyslový areál obklopen pozemky s využitím pro bydlení v rodinných domech (BI).

Problematika ohledně bývalého průmyslového areálu je zmíněna i ve Strategickém plánu rozvoje města Humpolec 2021–2030. Město navrhuje funkční změnu tohoto území, které by se více hodilo do centrální části a posílilo tak urbanistickou čitelnost města. Ve strategickém plánu je uvedeno, že by bylo vhodné znovu otevřít průchod areálem z vilové čtvrti na náměstí a plochy uvnitř využít například pro bydlení nebo administrativu. Nabízí se zde možná komunikace s městem ohledně budoucí spolupráce (Město Humpolec, 2021).

Prostor

- **Hustota zástavby** – 44 % území zastavěno
- **Současná plocha volných nezastavěných míst** – 3 482 m²
- **Povolená intenzita využití stavebního pozemku** – 70 % (4 361 m²)
- **Požadovaný koeficient zeleně** – 30 %
- **Výšková regulace** – nová výstavba nesmí zásadně převyšovat stávající výškovou hladinu staveb na pozemku

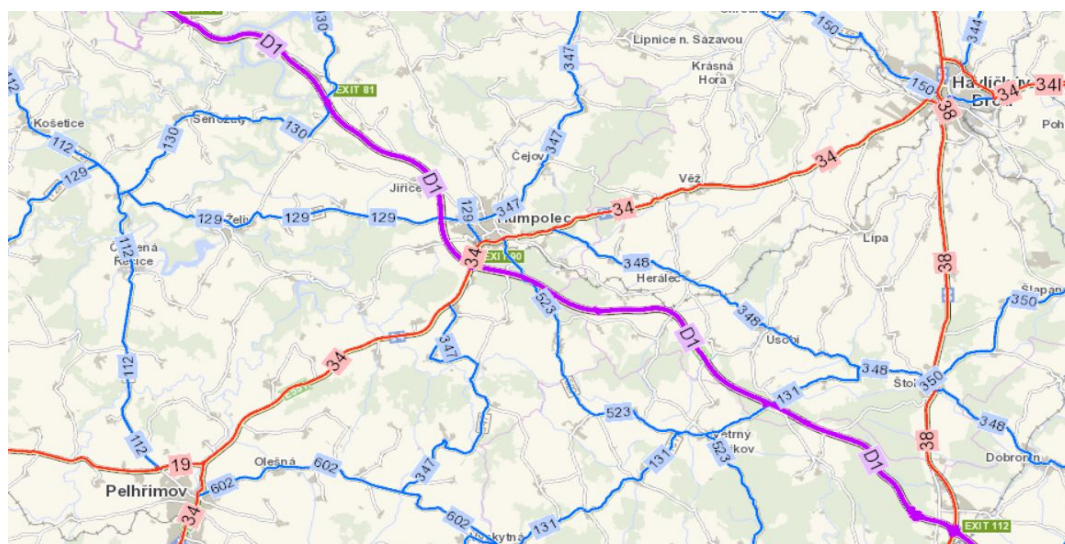
Provoz

- **Popis dopravní struktury sídla** – Zkoumaný areál má celkem dvě napojení na městské ulice. Na jižní straně se areál napojuje na ulici Hradskou, která z kraje města vede přímo na Horní náměstí Humpolce. Jedná se tak o velice zajímavé napojení na městskou strukturu, které navyšuje atraktivnost areálu a spojuje ho s další občanskou vybaveností uvnitř města. Z druhé strany je areál (severní část) napojen na ulici Vosmíkova, kde začíná zástavba rodinných domů. Historicky byla cesta uvnitř areálu otevřená pro chodce a sloužila jako

nejrychlejší propojení vilové čtvrti s centrem města. Avšak po příchodu společnosti PROFIL NÁBYTEK v roce 1991 byl areál pro veřejnost kompletně uzavřen.

- **Silniční doprava** – Nejvýznamnější komunikací, která prochází správním územím ORP (Obec s rozšířenou působností) Humpolec, je dálnice **D1 Praha-Brno**. Průmyslový areál se nachází 3,3 km od nájezdu (D1 exit 90) na tuto zásadní dopravní tepnu České republiky, která navíc v letošním roce prochází finální fází kompletní modernizace. Celostátně i regionálně významnou komunikací procházející zkoumaným územím je silnice **I/34**. Tato pozemní komunikace, která kříží dálnici D1 v blízkosti spádového sídla Humpolec, vede trasou České Budějovice – Třeboň – Jindřichův Hradec – Pelhřimov – Humpolec – Havlíčkův Brod – Hlinsko – Svitavy. Další silniční dopravou ve městě Humpolec jsou silnice **II. třídy** č. 129 Humpolec – Pacov, č. 130 Křelovice – Golčův Jeníkov, č. 347 Humpolec – Světlá nad Sázavou, č. 348 Humpolec – Měřín, č. 523 Humpolec – Jihlava a několik dalších komunikací III. třídy.

Obrázek 11 Dálniční a silniční síť procházející městem Humpolec



Zdroj: (ŘSD, 2021)

- **Železniční doprava** – Ve městě je pouze jedna regionální trať č. 237, která spojuje Humpolec s významným regionálním městem Havlíčkův Brod. Železnice nemá pro město Humpolec nijak zásadní význam. Provozovatelem drah je společnost České dráhy, a. s., se sídlem v Praze. Vlakové nádraží se od vybraného průmyslového areálu nachází 2,6 km
- **Autobusová doprava** – V Humpolci jsou k dispozici meziměstské a dálkové spoje. Denně projede městem přibližně 150 autobusových linek. Příměstské linky jezdí především do Pelhřimova, Havlíčkova Brodu, Světlé nad Sázavou, Jihlavy a dalších měst. Dálkové spoje vedou do Prahy, Brna, Českých Budějovic, Bratislavy, Znojma, Mostu a několika dalších větších měst po celé České republice. Autobusové nádraží je vzdálené od vybraného průmyslového areálu 2 km. Druhá zastávka, ze které jezdí převážně dálkové spoje, se nachází 0,5 km od areálu.
- **Cyklistická a pěší doprava** – Většina cyklistických tras vede souběžně se silnicemi II. třídy nebo po odlehlých menších cestách. Cyklistické trasy a turistické trasy mají velice často výchozí bod z centra města Humpolec, proto některé z nich vedou i v okolí průmyslového areálu.

- **Technická infrastruktura areálu** – Průmyslový areál je kompletně napojen na městský vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Všechna technická infrastruktura je vedena v podzemí.

6.2.3 Ekologické analýzy

Na základě vlastního průzkumu bylo zjištěno, že se na území bývalého průmyslového areálu nevyskytuje ekologická zátěž po předchozím využitím, tudíž nebude potřeba provádět žádné sanační práce. V minulých letech se koeficient ekologické stability na území Humpolce pohyboval kolem hodnoty 1,07, což se dá považovat za dobrý výsledek. V některých částech Humpolce se objevuje zhoršená kvalita vzduchu a hluková zátěž, a to především kvůli dálnici D1, která vede v těsné blízkosti města. Avšak zkoumaný areál se nachází v dostatečné vzdálenosti od zmíněné dálnice, a proto se na něj tyto problémy nevztahují. Z pohledu kvality ovzduší, vody a půdy se tak bývalý průmyslový areál jeví bezproblémově.

6.2.4 Ekonomické analýzy

Zjištění majetkoprávních vztahů

Vlastníkem celého průmyslového areálu je společnost PROFIL NÁBYTEK, a. s., která aktuálně sídlí na adrese Nádražní 1747, Humpolec 396 01.

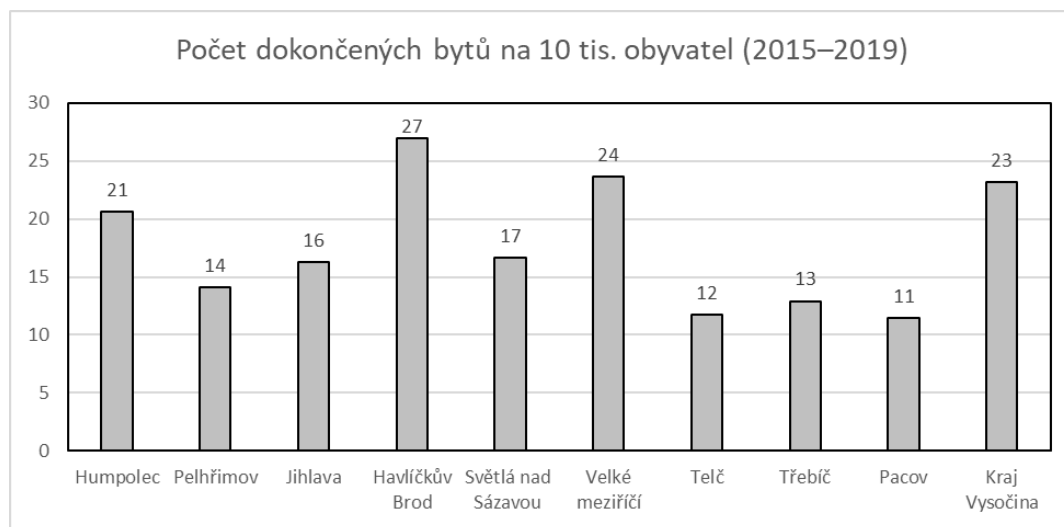
Průzkum trhu nemovitostí

V následujícím průzkumu trhu bude analyzovaná nabídka a poptávka po vybraných tržních segmentech. Opuštěný areál má po nutné revitalizaci sloužit k pronájmu, proto je nezbytné provést analýzu nájemního trhu v dané lokalitě.

- **Průmyslové a skladové nemovitosti** – Objekty, které slouží pro průmyslové a skladové využití, jsou ve většině případů obsazeny jedním nájemcem ve formě větší společnosti z daného segmentu průmyslu. Vybraný areál společnosti PROFIL NÁBYTEK doposud sloužil pro průmyslovou výrobu a skladování. Na základě stanoveného záměru, který je zmíněn v kapitole 6.1, si investor nepřeje obnovit stejné funkční využití pro celý areál, naopak ho více diverzifikovat. V Humpolci se vyskytuje téměř 60 podnikatelských subjektů, mezi jejichž zaměření patří výroba, skladování a logistika. I díky tomuto podnikatelskému portfoliu je město Humpolec dlouhodobým vítězem výzkumu Město pro byznys na Vysočině. Dá se tak očekávat velká poptávka po plochách určených pro průmysl a skladování. Potencionální zájemci přicházejí do tohoto města i z důvodu dobré dopravní dostupnosti, a to především díky napojení na hlavní tepnu České republiky dálnici D1. Průměrná cena pronájmu skladových nebo výrobních prostor v Humpolci je 133 Kč/1 m², avšak cena se může výrazně lišit podle technického stavu objektu a jejich vybavenosti. Poptávka po průmyslových a skladových zónách v Humpolci směřuje k blízkosti zmíněné dálnice D1, kde v současné době vzniká nový projekt na skladové haly s celkovou rozlohou až 25 000 m².
- **Kancelářské prostory** – Průměrná cena za pronájem kancelářských prostor se ve městě Humpolec pohybuje kolem 145 Kč/1 m².

- **Rezidenční nemovitosti** – Město Humpolec se v posledních letech výrazně soustředí na novou výstavbu rezidenčních nemovitostí. Pomocí územního plánu se snaží vytvářet vhodné podmínky pro vznik nových rodinných i bytových domů. Humpolec patří v Kraji Vysočina mezi obce s průměrnou intenzitou nové bytové výstavby. V průměru pětiletého období (2015–2019) bylo v Humpolci dokončeno 21 bytů na 10 000 obyvatel, což v porovnání s vybranými městy v grafu je vyšší hodnota, avšak v kompletní krajském porovnání se jedná o průměrné výsledky. Celkový počet bytů na území Humpolce je 4 144 bytových jednotek (ČSÚ, 2020).

Graf 1 Počet dokončených bytů na 10 000 obyvatel ve vybraných obcích Kraje Vysočina (průměr let 2015–2019)



Zdroj: ČSÚ / vlastní zpracování

Pouze malé množství těchto vybudovaných bytů se později nachází na realitním trhu k možnému pronájmu. Na základě vlastního průzkumu realitních kanceláří byla zjišťována aktuální nabídka bytových jednotek k pronájmu a jejich cena. V současné době (4/2021) se v Humpolci nachází pouze 10 bytových jednotek k pronájmu a průměrná měsíční cena se pohybuje okolo 218 Kč/1 m². Z pohledu Kraje Vysočina je průměrná měsíční cena nájmu bytu 229 Kč/1 m².

I podle dotazníkového šetření mezi občany města, který je obsažený ve strategickém plánu, není ve městě dostatek dostupných bytů a jejich cena není příznivá. Respondenti také velice často zmiňovali problém v nalezení adekvátních bytů pro mladé rodiny. Nabídku nových nájemních bytů by tak jistě ocenilo i město, které dlouhodobě řeší problémy s nedostatkem profesí pro zajištění základní občanské vybavenosti. Jedná se především o problém ve zdravotnictví, kde schází například stomatologická péče nebo praktičtí lékaři. Nabízí se tak možnost spolupráce s městem na vytvoření nových bytů, které by napomohly zvýšit nabídku na realitním trhu v Humpolci a nalákaly potenciální zájemce do města Humpolec (Město Humpolec, 2021).

- **Velkoobchodní a maloobchodní nemovitosti** – Trh s nemovitostmi určenými pro velkoobchodní a maloobchodní činnosti je na území Humpolce velice rozšířený. To je způsobené především velkým počtem podniků zaměřených na tyto činnosti. Z tabulky níže je zřejmé, že velkoobchod a maloobchod s celkovým počtem 249 podniků patří mezi nejpočetnější podnikatelské subjekty v Humpolci.

Tabulka 9 Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti

Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
Zemědělství, lesnictví, rybářství	120	68
Průmysl celkem	310	180
Stavebnictví	295	163
Velkoobchod a maloobchod	580	249
Doprava a skladování	92	58
Ubytování, stravování a pohostinství	183	82
Informační a komunikační činnosti	36	26
Peněžnictví a pojišťovnictví	15	13
Činnosti v oblasti nemovitostí	248	149
Profesní, vědecké a technické činnosti	326	188
Administrativní a podpůrné činnosti	29	19
Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	8	5
Vzdělávání	54	31
Zdravotní a sociální péče	47	40
Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	73	37
Ostatní činnosti	238	132
Celkem	2 767	1 478

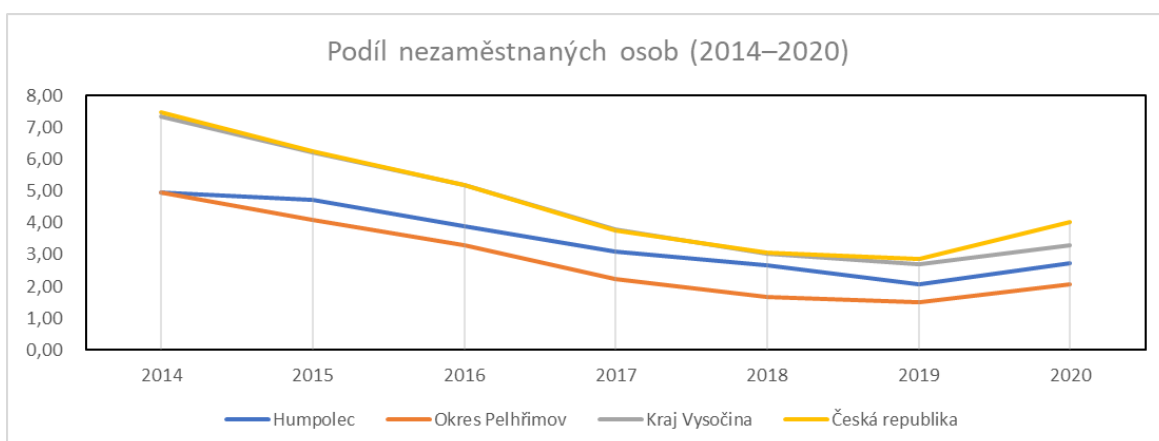
Zdroj: ČSÚ

V současné době se nájem prostor pro velkoobchodní a maloobchodní činnosti v Humpolci pohybuje průměrně za cenu 122 Kč/1 m². Realitní trh s těmito nemovitostmi je na území rozsáhlý, a proto je možné očekávat poptávku po těchto typech objektů.

Průzkum trhu práce

Podíl nezaměstnaných osob v Humpolci má od roku 2014 klesající tendenci, stejně jako tomu je u hodnot pro okres Pelhřimov, Kraj Vysočina a ČR. V prosinci roku 2019 město Humpolec dosahovalo nejnižších hodnot ve zkoumaném období, a to 2,07 %. V porovnání s krajem Vysočina si tak město vede velice přívětivě a patří mezi obce s nejnižším podílem nezaměstnaných osob. V roce 2020 došlo k nárůstu hodnot po celé České republice, což může být způsobeno především pandemií covidu-19 a s ní spojenými vládními opatřeními pro zpomalení šíření nemoci na našem území.

Graf 2 Vývoj podílu nezaměstnaných osob (v %) ve městě Humpolec, okrese Pelhřimov, kraji Vysočina a v ČR (2014–2020)



Zdroj: ČSÚ / vlastní zpracování

Tabulka č. 10 znázorňuje průměrné hrubé měsíční mzdy v Kraji Vysočina, jejichž hodnota se v průběhu let 2016–2018 navyšuje. Nejvyšších mezd se dosahuje u činností spojených s výrobou a rozvodem elektřiny, peněžnictví a pojišťovnictví nebo v činnostech informačních a komunikačních. Naopak nejmenší měsíční mzdy dosahují profese v ubytování, stravování a pohostinství nebo administrativní a podpůrné činnosti.

Tabulka 10 Průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců podle ekonomických činností v Kraji Vysočina

Klasifikace ekonomických činností	2016	2017	2018
Zemědělství, lesnictví a rybníkářství	22 632	24 153	26 122
Těžba a dobývání	28 689	30 282	32 784
Zpracovatelský průmysl	26 177	27 967	30 016
Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu	49 071	51 353	53 753
Zásobování vodou; činnosti související s odpadními vodami, odpady	23 324	24 384	26 115
Stavebnictví	24 126	26 025	28 549
Velkoobchod a maloobchod; opravy	21 449	22 421	24 351
Doprava a skladování	22 860	25 586	27 058
Ubytování, stravování a pohostinství	13 270	15 509	16 208
Informační a komunikační činnosti	33 467	35 791	38 412
Peněžnictví a pojišťovnictví	33 130	36 290	39 172
Činnosti v oblasti nemovitostí	19 293	19 495	21 227
Profesní, vědecké a technické činnosti	25 799	27 373	29 670
Administrativní a podpůrné činnosti	16 322	17 610	19 009
Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	28 049	30 321	33 354
Vzdělávání	22 530	24 042	26 485
Zdravotní a sociální péče	25 134	27 718	30 622
Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	19 377	20 656	22 748
Ostatní činnosti	17 931	18 118	19 406
Celkem	24 720	26 521	28 687

Zdroj: ČSÚ / vlastní zpracování

6.2.5 Společenské analýzy

Důležitým východiskem při plánování budoucího rozvoje je demografická analýza, která je znázorněna v tabulce č. 11. Zatímco od roku 2013 do 2017 byla ve městě klesající tendence počtu obyvatel, od roku 2017 dochází ke zvyšování počtu obyvatel, přičemž na konci roku 2019 žilo v Humpolci 10 970 obyvatel. Ze sledovaného období lze vypočítat trend demografického stárnutí populace, kdy se každoročně zvyšuje počet obyvatel, kterým je 65 let a více.

Tabulka 11 Věková struktura obyvatel v letech 2012–2019

Rok		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Počet obyvatel		10 917	10 932	10 860	10 877	10 850	10 835	10 894	10 970
Věk	0–14	1 516	1 532	1 515	1 534	1 532	1 527	1 540	1 584
	15–64	7 269	7 202	7 138	7 094	7 005	6 964	6 971	6 974
	65 +	2 132	2 198	2 207	2 249	2 313	2 344	2 383	2 412
Pohlaví	Muži	5 310	5 352	5 331	5 354	5 339	5 351	5 386	5 436
	Ženy	5 607	5 580	5 529	5 523	5 511	5 484	5 508	5 534

Zdroj: ČSÚ

Tabulka č. 12 ukazuje hodnoty celkového přírůstku obyvatel v letech 2012 až 2019 potvrzující, že počet obyvatel v Humpolci má od roku 2017 stoupající tendenci. V roce 2019 navíc výrazně stoupl počet živě narozených dětí, což po dlouhé době způsobilo kladnou hodnotu přirozeného přírůstku. Následuje tabulka vykazující rodinný stav na území Humpolce, přičemž převažují obyvatelé v manželském svazku. V tabulce č. 13 jsou obyvatelé Humpolce rozděleni podle dosaženého vzdělání. Nejpočetnější skupinu na území obce tvořili v roce 2011 obyvatelé se středním vzděláním bez maturity. V porovnání s okresem Pelhřimov (10,4 %) a Krajem Vysočinou (11,1 %) má město Humpolec nejvyšší podíl osob (11,9 %) s vysokoškolským nebo vyšším odborným vzděláním. To je způsobené především dobrou polohou města u dálnice D1, která umožňuje obyvatelům Humpolce pohodlné dojíždění do větších měst (Jihlava, Brno, Praha) bez nutnosti se za prací stěhovat (ČSÚ, 2020).

Tabulka 12 Pohyb obyvatel v Humpolci v letech 2012–2019

Rok		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Živě narození		117	120	110	118	101	117	97	134
Zemřelí		139	127	125	142	106	143	121	133
Přistěhovalí		232	173	175	226	212	268	301	304
Vystěhovalí		203	151	232	185	234	257	218	229
Přírůstek	Celkový	7	15	-72	17	-27	-15	59	76
	Přirozený	-22	-7	-15	-24	-5	-26	-24	1
	Stěhováním	29	22	-57	41	-22	11	83	75

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 13 Dosažené vzdělání obyvatel v roce 2011

		Celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo ve věku 15 a více let		9 542	4 616	4 926
Stupeň vzdělání	Bez vzdělání	23	12	11
	Základní včetně neukončeného	1 609	622	987
	Střední vč. Vyučení	3 440	1 989	1 451
	Úplné střední (s maturitou)	2 779	1 240	1 539
	Nástavbové studium	283	83	200
	Vyšší odborné vzdělání	146	43	103
	Vysokoškolské	955	467	488

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 14 Obyvatelstvo podle rodinného stavu v roce 2011

		Celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem		11 024	5 360	5 664
Rodinný stav	svobodní, svobodné	4 086	2 281	1 805
	ženať, vdané	4 932	2 474	2 458
	rozvedení, rozvedené	1 014	443	571
	vdovci, vdovy	982	154	828

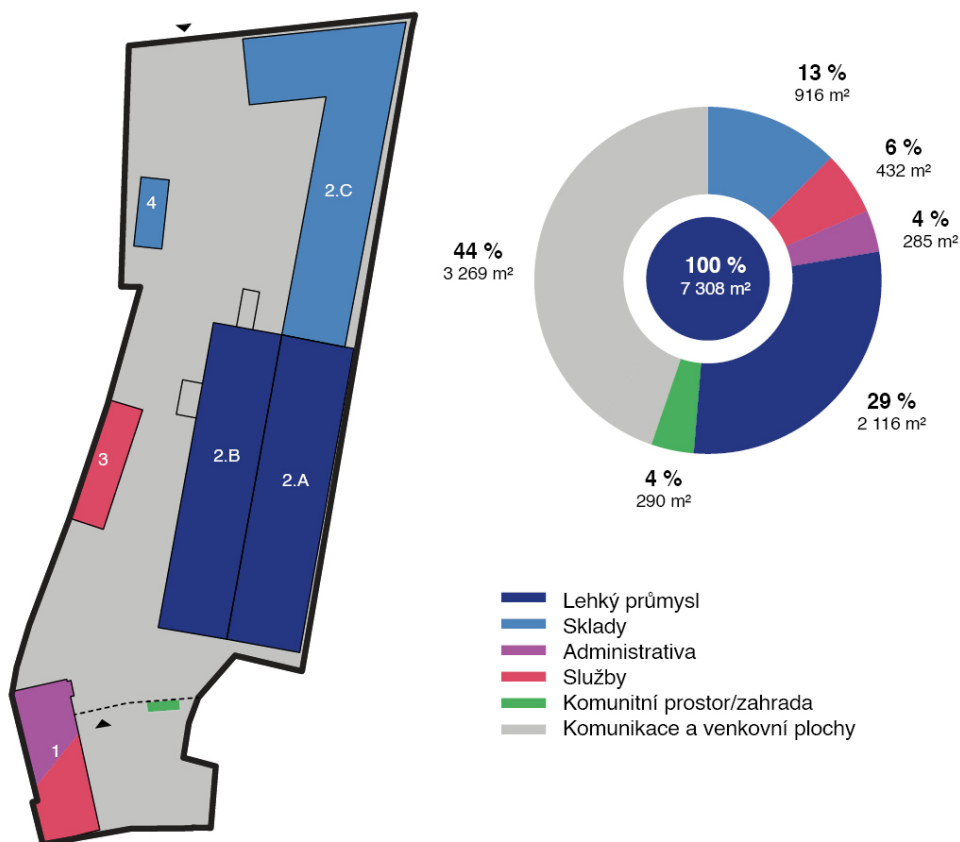
Zdroj: ČSÚ

6.3 Variantní návrhy budoucího využití

Na základě získaných poznatků z provedených analýz byly vytvořeny tři variantní návrhy budoucího využití průmyslového areálu. Pro každou variantu platí, že obsahuje jedno primární funkční zaměření, které bude doplněno několika dalšími funkcemi pro zajištění multifunkčnosti a diverzifikace daného areálu. Vzniknou tak návrhy poměrového zastoupení jednotlivých funkcí v bývalém průmyslovém areálu, které budou postupně vyhodnocovány. Prvním možným využitím pro podnikatelský rozvoj zkoumaného území je zaměření na lehký průmysl. Společnost PROFIL NÁBYTEK by tak mohla prostor pronajmout pro výrobní činnosti živnostníkům a menším firmám, které by nepředstavovaly zásadní ekologickou zátěž pro okolí. Druhý variantní návrh pro budoucí využití areálu bude zaměřený na služby. Na daném území tak mohou prostory posloužit pro maloobchodní prodej, administrativu nebo krátkodobý pronájem prostor (komerce). Areál díky svému umístění nedaleko městského centra a ideálnímu napojení na strukturu obce nabízí lukrativní pozemky pro bydlení. Z tohoto důvodu byla zvolena jako třetí možnost budoucího využití varianta s bytovými jednotky.

6.3.1 Lehký průmysl

Obrázek 12 Mapa budoucího rozložení budov a poměrové zastoupení navržených funkcí v první variantě



Zdroj: Vlastní zpracování

První varianta budoucího využití areálu se inspirovuje dosavadním funkčním zaměřením na lehký průmysl a z menší části na služby a administrativu. Celková využitelná plocha, která se skládá z celé rozlohy areálu včetně jednotlivých podlaží v budovách, tvoří v první variantě 7 306 m². Prostorové uspořádání budov zůstává stejné, jako tomu bylo doposud, a díky menším revitalizačním pracím dojde k možnosti obnovení provozu stávajících objektů v areálu. I přestože budou provedeny některé nutné stavební úpravy, bude se jednat o nejrychlejší a nejméně nákladnou variantu, která se společností PROFIL NÁBYTEK v současnosti nabízí. S touto variantou nedojde k otevření areálu pro veřejnost a průchod mezi vilovou čtvrtí a ulicí Hradskou tak nebude nadále možný.

Budova č. 1, která se nachází v jižní části areálu u ulice Hradská, projde jako jediná v této variantě výraznou rekonstrukcí. Přízemní část budovy je z pohledu technického stavu v pořádku, a to především díky rekonstrukci vnitřních prostor, která proběhla před několika lety kvůli novým nájemníkům. První patro využívala společnost PROFIL NÁBYTEK pro administrativu až do svého přestěhování do nové výrobní haly. Vnitřní podkrovní prostor aktuálně neposkytuje kvalitní prostředí pro práci, a proto je navržena kompletní rekonstrukce, která bude obnášet zvýšení stropů budovy, nové

zateplení obvodových stěn, řešení přirozeného osvětlení, rozvody vzduchotechniky a spoustu dalšího. Budova s označením č. 1 tak projde celkovou rekonstrukcí a pro potencionální zájemce nabídne k využití 285 m² hrubé podlažní plochy v přízemí a stejnou velikost plochy i v prvním patře. Přízemní část bude vyčleněna pro služby, a to především kvůli propojení s ulicí Hradská, která vede z Horního náměstí města Humpolec a nabízí zvýšený počet chodců v těsné blízkosti budovy. Zrekonstruované první patro o celkové výměře 285 m² poskytne ideální prostor pro kanceláře, které mohou využívat například administrativní oddělení některých jiných nájemníků v areálu.

V budově s označením č. 2 je navrženo budoucí využití pro lehký průmysl, který nebude představovat nijak zásadní hlukovou zátěž pro okolí. V této variantě nedojde k žádné výrazné rekonstrukci dané budovy, ale budou pouze provedeny nejdůležitější stavební práce pro uvedení objektu k dalšímu využití. Tato jednopatrová budova je poznamenána dřívější výrobou společnosti PROFIL NÁBYTEK, a proto je potřeba mít na vědomí, že nájemní cena za 1 m² nebude zdaleka dosahovat takové výše, jako tomu bude u jiných nemovitostí v okolí určených pro tento účel využití. Velká výhoda budovy je její variabilnost a členitost, díky čemuž se dají jednotlivě prostory jednoduše rozdělit a následně pronajmout více zájemcům. Právě diverzifikace budoucích nájemníků se shoduje se stanoveným záměrem firmy PROFIL. Naopak nevýhodou této varianty budoucího využití může být první patro budovy, které se bude hůře nabízet na pronájem z důvodu zhoršené manipulace s věcmi kvůli malému výtahu mezi patry. Severní část budovy s označením č. 2.C je určena především pro skladové účely, a to kvůli vyvýšeným stropům dosahujícím až pětimetrové výšky. Nicméně ani tady neproběhnou nijak zásadní revitalizační práce. Kompletní objekt tak nabídne nájemní plochu pro lehký průmysl a skladování o celkové výměře 2 275 m² v přízemí a 692 m² v prvním patře.

Pro první variantu bude zachována i budova č. 3 s výměrou 147 m², která se nachází v těsné blízkosti předchozí budovy. Při vlastním průzkumu areálu bylo zjištěno, že pokud bude budoucí využití opět zaměřené na lehký průmysl, nebude potřeba provádět žádné stavební práce. V případě této budovy, která je v jedné rovině s venkovní plochou areálu a disponuje velkými vraty, se nabízí jako vhodné budoucí využití například pro autoopravárenské služby. K tomuto objektu může být dále nabízen venkovní dřevěný přístřešek (65 m²), který je v navrhované mapě pod označením č. 4.

Nedílnou součástí této varianty zůstane i nadále prostor s lodním kontejnerem, který společnost PROFIL NÁBYTEK poskytla místnímu spolku před třemi lety. Ten vlastními silami zkulivoval opuštěný prostor na komunitní zahradu, kde vzniklo pískoviště pro děti, posezení, pingpongový stůl a v neposlední řadě zmíněný lodní kontejner s občerstvením. Díky tomu, že spolek předělal zanedbaný prostor z vlastních prostředků a pravidelně o něj pečuje, nepožaduje firma žádný nájem. Na území průmyslového areálu tak vzniklo místo, kde se během letní sezóny konají různé

kulturní a společenské akce pro obyvatele města Humpolec. Jelikož tento variantní návrh je zaměřen opět na ponechání lehkého průmyslu nedaleko centra, jedná se tak v jisté míře o projevení společenského zájmu firmy vůči městu. Poslední menší stavební úprava je znázorněna na obrázku č. 15, kde je vidět posunutá hlavní brána o několik desítek metrů směrem do areálu, a to z důvodu oddělení komunitní zahrady a budovy č. 1 od průmyslové části areálu.

Tento variantní návrh budoucího využití může v následujících letech narazit na několik překážek. Tou nejzásadnější je špatný technický stav některých objektů, díky čemuž začne docházet k navyšování provozních nákladů na nutné opravy v areálu. Další zásadní problém může nastat ze strany města, když bude požadovat změnu územního plánu na nižší zátěž. Aktuálně je areál v územním plánu zaznamenán jako plocha pro výrobu a skladování, avšak přechod do nižšího stupně by znamenal změnu na plochu smíšenou obytnou, kde je akceptovaná pouze lehká nerušící výroba a preferované je bydlení. Naopak výhodou této varianty je téměř okamžitá realizovatelnost a malé investiční náklady. Společnost PROFIL NÁBYTEK tak může okamžitě nabízet dané prostory na pronájem a pustit se do rekonstrukce budovy č. 1, která nebude tolik finančně náročná. Předpokládaný časový harmonogram pro revitalizační projekt první varianty je znázorněný na obrázku tabulce č. 15.

Tabulka 15 Předpokládaný harmonogram revitalizačních činností první varianty

Činnosti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Návrh a výběr vhodné varianty	■	■																						
Vymezení funkčního uspořádání		■	■																					
Sestavení rozpočtu			■	■																				
Návrh vhodného financování			■	■																				
Projektová dokumentace				■	■	■	■																	
Vyřízení stavebního povolení								■	■															
Výběr dodavatele stavebních prací									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Stavební práce										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kolaudace stavby																								■

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady

Celkové investiční náklady zobrazené v tabulce č. 16 jsou pro první variantu budoucího využití areálu vypočítány na základě výše zmíněných revitalizačních činností. V tomto případě se tak počítá pouze s přestavbou budovy č. 1, posunutím vstupní brány do areálu směrem od ulice Hradská a v neposlední řadě několika drobnými úpravami v dalších budovách. V první fázi jsou stanovené náklady na předprojektovou a projektovou přípravu, které dohromady tvoří částku 214 500 Kč. Patří sem návrh a studie stavby včetně vypracování projektové dokumentace od specializované projektové společnosti. V další fázi se kalkulují náklady na stavební a inženýrské práce spojené s revitalizací areálu. Celkové náklady stavební části dosahují hodnoty 4 218 000 Kč, přičemž většina tohoto rozpočtu bude představovat rekonstrukce budovy č. 1, kde v prvním patře vzniknou nové kanceláře. Dále je počítáno s několika

ostatními výdaji a v poslední řadě s rezervou na úhradu investičních nákladů, která činí 5 % z celkových stavebních nákladů. Souhrnně tak investiční náklady na první navrhovanou variantu budoucího využití průmyslového areálu tvoří 4 755 500 Kč. Společnost PROFIL NÁBYTEK, která je investorem tohoto projektu, si v tomto případě nežadá o žádný investiční úvěr, nýbrž využívá pouze vlastních zdrojů. Po určení nákladů na investiční fázi revitalizačního projektu následuje stanovení

Tabulka 16 Investiční náklady první varianty budoucího využití areálu

Č. řádku	Investiční náklady - varianta č. 1 lehký průmysl	Rozpočet
1	Návrh/studie stavby	24 500 Kč
2	Vypracování projektové dokumentace	190 000 Kč
3	Investiční náklady přípravy a zabezpečení procesu (Σ ř. 1-2)	214 500 Kč
4	Stavební práce	3 800 000 Kč
5	Inženýrské práce	152 000 Kč
6	Zpevnění okolních ploch	266 000 Kč
7	Náklady stavební části stavby (Σ ř. 4-6)	4 218 000 Kč
8	Investiční náklady ostatní	152 000 Kč
9	Rezerva na úhradu investičních nákladů	171 000 Kč
Celkem investiční náklady		4 755 500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

nákladů na provozní stránku nemovitostí, a to v období, kdy už budou vytvářet nějaké výnosy. Do režijních nákladů provozu nemovitostí tak v první řadě patří provozní režie, které obsahují například mzdy, elektřinu, vodu, plyn nebo náklady na údržbu. V tomto případě je počítáno se mzdy pro správce, který bude mít na starosti udržování bezproblémového chodu celého areálu. Jelikož proběhnou jenom menší funkční změny uvnitř zkoumaného území, tak náklady na elektřinu, vodu a plyn jsou stanoveny na základě předešlých zkušeností společnosti PROFIL NÁBYTEK v tomto areálu. Nedílnou součástí provozních režii pro tuto variantu jsou náklady na obnovu vybavení provozu a s tím spojená údržba. Tyto položky mají v průběhu několika dalších let narůstající tendenci, a to především z důvodu menších revitalizačních prací na začátku projektu. Technický stav některých objektů se může v dalších letech výrazně horšit, a proto bude nutné provádět další stavební úpravy, jako například výměnu oken, izolaci obvodových stěn a podobně. Do dalších nákladů, které budou vznikat během provozu areálu, patří administrativní režie v podobě mzdy na administrativního pracovníka a dalších poplatků (např. telekomunikační služby). Součástí režijních nákladů jsou režie na marketing, které budou vynakládány na propagaci nabízených prostor k pronájmu a udržování vztahu s veřejností pomocí online platform. Celkové režijní náklady jsou na první rok provozu areálu odhadované na částku 1 158 600 Kč a společně s predikcí pro další období jsou zobrazeny v tabulce č. 17. Vzhledem k proměnlivosti zmíněných nákladů v čase budou tyto náklady zohledněny především v cashflow, které je počítáno na 20 let a je součástí přílohy č. 1 na konci práce.

Tabulka 17 Režijní náklady provozu areálu pro první navrhovanou variantu

Č. řádku	Název položky	2021	2022	2023	2024	2025
1	Mzdy	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč
2	Elektřina	220 500 Kč	252 000 Kč	283 500 Kč	299 250 Kč	299 250 Kč
3	Voda	62 300 Kč	71 200 Kč	80 100 Kč	84 550 Kč	84 550 Kč
4	Plyn	220 500 Kč	252 000 Kč	283 500 Kč	299 250 Kč	299 250 Kč
5	Obnova vybavení provozu	- Kč	- Kč	80 000 Kč	92 000 Kč	105 800 Kč
6	Údržba	75 000 Kč	78 750 Kč	82 688 Kč	86 822 Kč	91 163 Kč
7	Provozní režie (Σ ř. 1-6)	842 300 Kč	917 950 Kč	1 073 788 Kč	1 125 872 Kč	1 144 013 Kč
8	Mzdy	66 000 Kč	66 000 Kč	66 000 Kč	66 000 Kč	66 000 Kč
9	Další poplatky	25 000 Kč	25 000 Kč	25 000 Kč	25 000 Kč	25 000 Kč
10	Administrativní režie	91 000 Kč	91 000 Kč	91 000 Kč	91 000 Kč	91 000 Kč
11	Režie na marketing	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč
12	Odpisy	142 800 Kč	282 800 Kč	282 800 Kč	282 800 Kč	282 800 Kč
13	Finanční náklady	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
14	Celkem	1 158 600 Kč	1 374 250 Kč	1 530 088 Kč	1 582 172 Kč	1 600 313 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výnosy

Pro stanovení výnosů z pronájmu prostor uvnitř zkoumaného areálu je určeno několik vstupních parametrů. Tím nejdůležitějším je využitelná plocha nájemních prostor a výše průměrné ceny za 1 m² jednotlivých funkčních zaměření. Průměrné ceny za možné funkční využití byly stanoveny v předešlé kapitole s označením 6.2.4. Z důvodu méně rozsáhlých rekonstrukčních prací u tohoto variantního návrhu, a s tím spojené nižší kvality nájemních prostor, jsou ceny za 1 m² sniženy o 25 % v porovnání s průměrnými cenami na trhu.

Tabulka 18 Předpokládané výnosy první varianty budoucího využití

1. VARIANTA - Lehký průmysl				
Podlaží	Typ budovy	Využitelná plocha m ²	Cena/m ²	Cena za pronájem/měsíc
Budova č. 1				
1	Služby	285	92 Kč	26 078 Kč
2	Administrativa	285	109 Kč	30 994 Kč
Budova č. 2				
1	Lehký průmysl	1424	100 Kč	142 044 Kč
1	Sklad	851	100 Kč	84 887 Kč
2	Lehký průmysl	692	100 Kč	69 027 Kč
Budova č. 3				
1	Služby	147	92 Kč	13 451 Kč
Budova č. 4				
1	Sklad	65	40 Kč	2 600 Kč
Budova č. 5				
1	Lodní kontejner	290	- Kč	- Kč
Celkové měsíční výnosy za pronájem				369 080 Kč
Celkové roční výnosy za pronájem				4 428 960 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

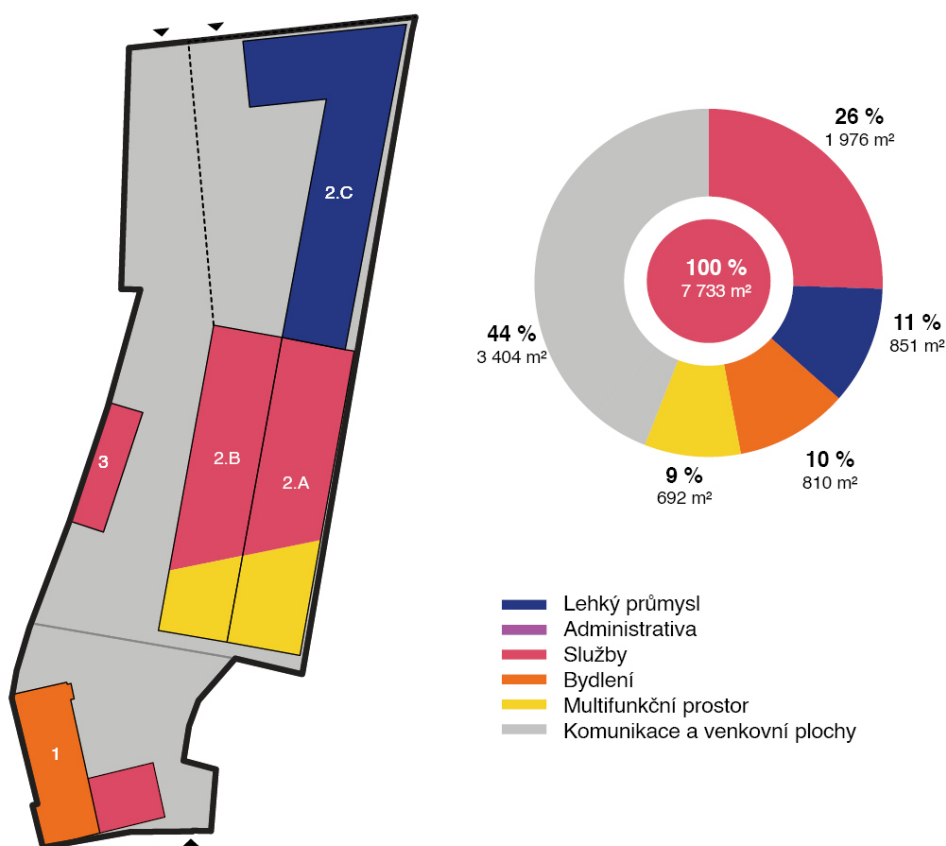
V tabulce č. 18 se nachází kompletní výpis jednotlivých budov v areálu včetně jejich navržených funkčních využití a počtem podlaží. Pomocí výše zmíněných položek jsou vypočítané celkové měsíční a roční výnosy za pronájem těchto prostor. Tyto roční

výnosy jsou vytvořené za předpokladu, že budou všechny objekty plně obsazené. Ve skutečnosti tomu tak nemusí být, a proto se ve finančním plánu této varianty bude kalkulovat s postupným nárůstem obsazenosti od spuštění provozu – 1. rok 70 %, 2. rok 80 %, 3. rok 90 % a 4. rok 95 %. Z důvodu možné fluktuace nájemníků je v dalších letech stanovena stabilní míra neobsazenosti 5 %.

První variantní návrh je zaměřený na menší revitalizační práce, a tak by měl celkový investiční projekt proběhnout bez zásadních problémů. Pokud bude zvolena tato varianta, je zapotřebí počítat s rizikem nárůstu provozních nákladů na celý objekt. A to především u položek údržby a obnovy vybavení provozu, které mohou mít v průběhu let rostoucí tendenci z důvodu zhoršování technického stavu některých objektů. Tento návrh budoucího využití navíc není tolik diverzifikovaný, co se funkčního zaměření týče, a proto se očekává riziko možného výpadku poptávky po jednotlivých prostorách.

6.3.2 Služby

Obrázek 13 Mapa budoucího rozložení budov a poměrové zastoupení navržených funkcí v druhé variantě



Zdroj: Vlastní zpracování

Druhý variantní návrh se pomalu odklání od průmyslového využití a z větší části se zaměřuje na služby, které mají z celkové využitelné plochy (7 733 m²) poměrové zastoupení 26 %. I přestože lehký průmysl v severní části areálu zůstane, začíná se tato varianta budoucího využití přibližovat více k okolí a shodovat s městským záměrem. Na základě provedených analýz bylo zjištěno, že právě maloobchod (společně

s velkoobchodem) provozuje v Humpolci největší počet ekonomických subjektů. Navíc díky dobré poloze města v rámci České republiky by po nově zrekonstruovaných prostorách v areálu mohla být dostatečná poptávka nejen z řad humpoleckých podnikatelů. V této variantě tak dojde ke zvýšení celkové atraktivity pozemku a zároveň bude vytvořeno kvalitní veřejné prostranství před budovami. Výraznou změnou zde bude především otevření areálu pro veřejnost a propojení vilové čtvrti sousedící se severní částí areálu s ulicí Hradská. Zásadním faktorem této varianty se stává rozdělení pozemku a částečná změna územního plánu na plochu smíšenou obytnou. Jelikož samotné město Humpolec dlouhodobě diskutuje o změně územního plánu pro danou lokalitu, dá se očekávat, že by se mohlo územní změny bezproblémově dosáhnout.

Jak už bylo zmíněno, v této variantě dojde k rozdělení pozemků a částečné změně územního plánu. Právě budova č. 1 se nachází na daném území, pro které bude požadovaná změna na plochu smíšenou obytnou. Pokud bude žádost schválena, dojde k rekonstrukci stávající budovy a zároveň k přistavění nové části. Vznikne tak zrekonstruovaná budova ve tvaru písmena L, která bude mít dvě patra, přičemž každé s výměrou 405 m². V přízemí bude nadále navržené funkční využití pro služby, zatímco v prvním a druhém patře vzniknou díky změně územního plánu nové bytové jednotky. Bude se jednat o velice atraktivní byty umístěné souběžně s ulicí Hradská, která propojuje centrum města Humpolec a nedaleký park pod Orlíkem.

Budova s označením č. 2.A + č. 2.B projde v této variantě zásadní rekonstrukcí. To především z důvodu nevyhovujícího technického stavu východní části budovy a zároveň nedostačující kvality daných prostor pro nové využití. V přízemí tak vzniknou zrekonstruované prostory, které budou vhodné pro maloobchod a zároveň přístupné pro veřejnost zvenku po celé délce budovy. Díky strategickému umístění Humpolce v České republice se město nabízí jako vhodné místo pro setkávání firem z různých měst. Z tohoto důvodu bude první patro budovy obsahovat multifunkční prostor na krátkodobý pronájem pro firemní akce. Prostor může být využíván i pro další společenské či kulturní události. V severní části areálu v budově s označením č. 2.C bude ponechán lehký průmysl. Pro tuto budovu navíc vznikne z ulice Vosmíkova vlastní vjezd, aby bylo toto funkční využití zcela odděleno od zbytku areálu.

Poslední ponechanou budovou v tomto variantním návrhu bude bývalá kovovýroba s označením č. 3. Zde proběhnou základní stavební úpravy, aby se dal prostor využívat například jako sklad pro zásobování protější budovy. Další možností je pronájem tohoto objektu taktéž pro maloobchod nebo služby, jako tomu je v ostatních budovách uvnitř areálu.

Zásadní výhodou této varianty bude možné rozfázování celého procesu revitalizace na dvě etapy. Jelikož v severní části areálu zůstává budova s označením č. 2.C bez zásadních stavebních úprav, může být nabízena na pronájem ihned po zmíněném oplocení. V první řadě bude na městském úřadě požádáno o stavební povolení na rekonstrukci budov a zároveň o rozdělení pozemků a změnu územního plánu pro jižní část areálu. Největší výdaje tak momentálně budou směřovány na rekonstrukci budovy uprostřed areálu (č. 2.B), zatímco budova u ulice Hradská, která čeká na změnu územního plánu, může být dále pronajímána. Až po dokončení rekonstrukce objektu pro maloobchodní využití a schválení územního plánu na pozemek v jižní části bude zahájena druhá etapa revitalizačního procesu. Pro společnost PROFIL NÁBYTEK se tak jedná o plynulou návaznost jednotlivých projektů, avšak se stálým příjmem z některých objektů. Kompletní harmonogram revitalizačního procesu pro druhý variantní návrh budoucího využití je znázorněn pomocí Ganttova diagramu v tabulce č. 19.

Tabulka 19 Harmonogram druhé varianty funkčního využití průmyslového areálu

Činnosti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
I. ETAPA																														
Návrh a výběr vhodné varianty	■	■																												
Vymezení funkčního uspořádání		■	■																											
Sestavení rozpočtu			■	■																										
Návrh vhodného financování					■	■																								
Oplocení budovy č. 2.C				■																										
Změna ÚP pro budovu č. 1				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														
Projektová dokumentace projektu					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■														
Vyřízení stavebního povolení č. 2.A + 2.B + 3						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Výběr dodavatele stavebních prací																														
Rekonstrukce budovy č. 2.A + 2.B + 3																														
Kolaudace stavby																														
II. ETAPA																														
Vyřízení stavebního povolení																														
Rekonstrukce budovy č. 1																														
Kolaudace stavby																														

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady

Ve druhém variantním návrhu budoucího využití budou probíhat rozsáhlejší revitalizační činnosti, než tomu bylo v tom předešlém. Na základě výše zmíněných aktivit, které budou potřeba provést před zahájením provozu, je sestaven souhrnný přehled investičních nákladů. V první fázi, která je odhadovaná na celkovou částku 847 000 Kč, dochází k vytvoření návrhu a studii stavby, společně s vypracováním projektové dokumentace. Další fází jsou samotné náklady na stavební část, přičemž nejprve je potřeba zdemolovat nevyužitelný přístřešek pod označením č. 4. Podstatnou část celkových stavebních nákladů tvoří rekonstrukce budovy č. 1 a č. 2.A. Stejně jako tomu bylo u první navrhované varianty, i v této je počítáno s rezervou na úhradu investičních nákladů, a to 4,5 % z nákladů na stavení práce. Celková investice tak dohromady vytváří částku 24 022 000 Kč, přičemž část bude financována vlastními

zdroji společnosti PROFIL NÁBYTEK a na zbylé náklady využije firma bezúročný úvěr od Českomoravské záruční a rozvojové banky.

Tabulka 20 Investiční náklady pro druhou variantu budoucího využití

Č. řádku	Investiční náklady - varianta č. 2 služby	Rozpočet
1	Návrh/studie stavby	65 000 Kč
2	Vypracování projektové dokumentace	792 000 Kč
3	Investiční náklady přípravy a zabezpečení procesu (Σ ř. 1-2)	857 000 Kč
4	Stavební práce	19 800 000 Kč
5	Inženýrské práce	792 000 Kč
6	Zpevnění okolních ploch	890 000 Kč
7	Náklady stavební části stavby (Σ ř. 4-6)	21 482 000 Kč
8	Investiční náklady ostatní	792 000 Kč
9	Rezerva na úhradu investičních nákladů	891 000 Kč
Investiční náklady celkem		24 022 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Na investiční náklady navazují předpokládané režijní náklady provozu v navrhnutém areálu. Ty jsou obsažené v tabulce č. 21, která zobrazuje prognózu vývoje jednotlivých položek v čase. Ve vybraném období jsou tak stanovené provozní a administrativní režie, náklady na marketing a odpisy. První položkou je mzda na správce, která v průběhu let zůstává konstantní. Co se týče nákladů na elektřinu, vodu a plyn, ty mají v první letech nižší hodnotu z důvodu nevyužívání všech objektů a rekonstrukce některých budov uvnitř areálu. Jelikož v prvních dvou letech dochází ke zmíněné rekonstrukci, nejsou prozatím kalkulovány žádné náklady na obnovu vybavení ani na údržbu prostor. Stejně jako v první navrhované variantě i zde jsou počítány náklady na administrativní režii, ve které jsou obsažené mzdy na administrativního pracovníka a další běžné poplatky. V neposlední řadě jsou v tabulce zobrazeny náklady na marketing, u kterých se společně s předešlými administrativními náklady nepředpokládá rostoucí tendence. Celkové režijní náklady na provoz nového funkčního využití v areálu PROFIL NÁBYTEK jsou v prvním roce určené na částku 925 000 Kč. V dalších letech se očekává postupný nárůst těchto položek, a to především z důvodu plného zprovoznění areálu a navyšování obsazenosti.

Tabulka 21 Režijní náklady provozu druhé varianty budoucího využití

Č. řádku	Název položky	2021	2022	2023	2024	2025
1	Mzdy	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč	264 000 Kč
2	Elektřina	157 500 Kč	157 500 Kč	220 500 Kč	252 000 Kč	283 500 Kč
3	Voda	44 500 Kč	44 500 Kč	62 300 Kč	71 200 Kč	80 100 Kč
4	Plyn	142 500 Kč	142 500 Kč	199 500 Kč	228 000 Kč	256 500 Kč
5	Obnova vybavení provozu	- Kč	- Kč	- Kč	10 000 Kč	10 000 Kč
6	Údržba	- Kč	- Kč	10 000 Kč	10 500 Kč	11 025 Kč
7	Provozní režie (Σ ř. 1-5)	608 500 Kč	608 500 Kč	756 300 Kč	835 700 Kč	905 125 Kč
8	Mzdy	66 000 Kč	66 000 Kč	66 000 Kč	66 000 Kč	66 000 Kč
9	Další poplatky	25 500 Kč	25 500 Kč	25 500 Kč	25 500 Kč	25 500 Kč
10	Administrativní režie	91 500 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč	91 500 Kč
11	Režie na marketing	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč
12	Odpisy	142 800 Kč	282 800 Kč	282 800 Kč	282 800 Kč	282 800 Kč
13	Finanční náklady	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
14	Celkem	925 300 Kč	1 065 300 Kč	1 213 100 Kč	1 292 500 Kč	1 361 925 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výnosy

Předpokládané měsíční výnosy z pronájmu prostor v areálu jsou zobrazené v tabulce č. 22. Parametry ovlivňující tyto výnosy jsou sestaveny pomocí využitelných ploch v jednotlivých budovách a dále průměrnými cenami za 1 m² vybraných prostor. Jelikož projde většina budov výraznou revitalizací a areál tak nabídne kvalitnější prostředí, je pro tuto variantu počítáno s vyššími cenami za metr čtvereční oproti cenám průměrným, které byly stanoveny pomocí průzkumu trhu. U všech třech budov tohoto návrhu budou v přízemí sloužit prostory pro služby s nájemní cenou 134 Kč/m² a nabídnou v celém areálu využitelnou plochu o výměře 1976 m². Dále zde vzniknou nové dvě patra pro bytové jednotky s nájemní cenou 240 Kč/m², prostor pro lehkou výrobu nebo skladování s cenou 165 Kč/m² a v neposlední řadě multifunkční prostor, který bude pronajímám pro různé firemní a kulturní události s předpokládaným měsíčním výnosem 55 360 Kč. Dohromady jsou roční výnosy z pronájmu těchto prostor vypočítány na částku 7 862 306 Kč, avšak za předpokladu plné kapacity. Stejně jako tomu bylo u varianty číslo 1, tak i u těchto ročních výnosů bude pro finanční plán kalkulováno s určitou mírou obsazenosti jednotlivých objektů.

Tabulka 22 Předpokládané výnosy druhé varianty

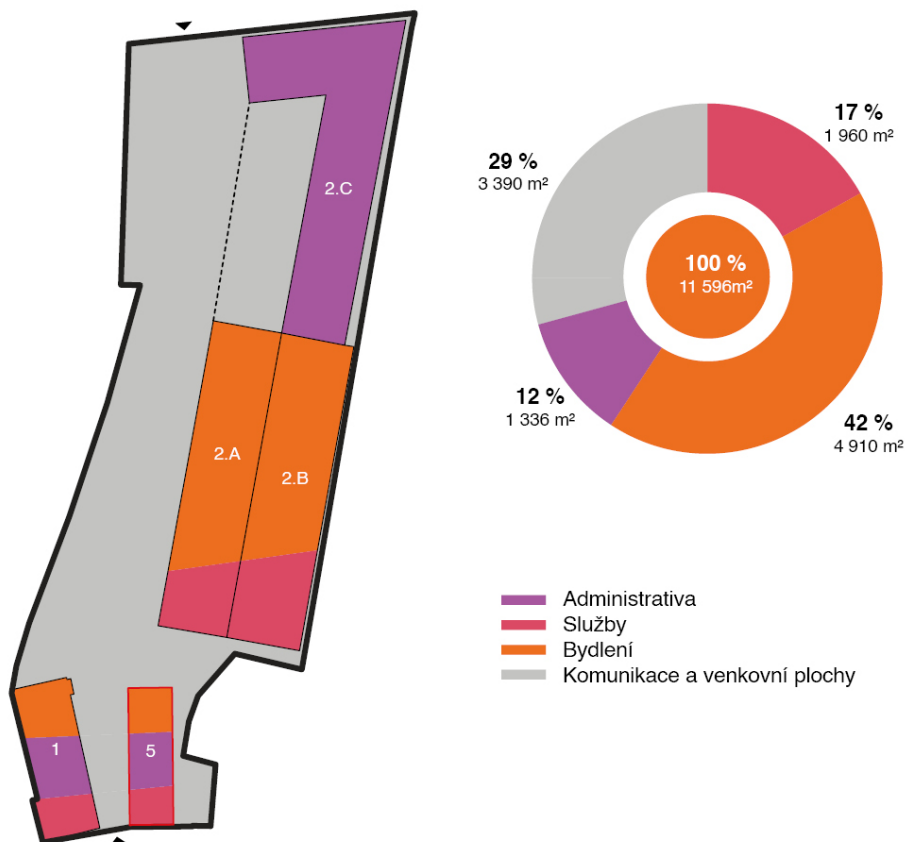
2. VARIANTA - Služby				
Podlaží	Typ budovy	Využitelná plocha m ²	Cena/m ²	Cena za pronájem/měsíc
Budova č. 1				
1	Služby	405	134 Kč	54 351 Kč
2	Bydlení	405	240 Kč	97 119 Kč
3	Bydlení	405	240 Kč	97 119 Kč
Budova č. 2				
1	Služby	1424	134 Kč	191 101 Kč
1	Lehký průmysl	851	165 Kč	140 415 Kč
2	Multifunkční prostor	692	80 Kč	55 360 Kč
Budova č. 3				
1	Služby	147	134 Kč	19 727 Kč
Celkové měsíční výnosy za pronájem				655 192 Kč
Celkové roční výnosy za pronájem				7 862 306 Kč

Zdroje: Vlastní zpracování

Druhý návrh budoucího využití průmyslového areálu společnosti PROFIL NÁBYTEK představuje vyšší částku investičních nákladů a s tím je spojeno několik rizik. Prvním z nich může být například nezískání stavebního povolení nebo vznik problémů při změně územního plánu na smíšenou plochu. Pokud by tento problém nastal, nemohly by být vybudovány bytové jednotky, které představují nejvyšší nájemní ceny za metr čtvereční. V neposlední řadě se zde vyskytuje riziko neobsazenosti jednotlivých prostor vyhrazených pro služby a multifunkčního prostoru v prvním patře této budovy.

6.3.3 Varianta č. 3 - Bydlení

Obrázek 14 Mapa budoucího rozložení budov a poměrové zastoupení navržených funkcí v třetí variantě



Zdroj: Vlastní zpracování

Třetí varianta budoucího využití bývalého průmyslového areálu je převážně složená z bytových jednotek a obsahuje celkovou využitelnou plochu (rozloha areálu včetně jednotlivých podlaží) o výměře 11 596 m². Jedná se nejnáročnější a zároveň nejnákladnější variantu, která je v rámci této práce navržena. V první řadě je důležité zmínit, že tento komplexní revitalizační proces areálu bude vyžadovat změnu územního plánu pro celý vybraný pozemek. Ze stávající plochy, která je určena pro výrobu a skladování, bude potřeba provést změnu na plochu smíšenou, ve které je přípustná bytová zástavba. Jelikož se jedná o stejný záměr, kterého chce v posledních letech docílit město Humpolec, dá se očekávat legislativně nejrychlejší schvalovací proces přeměny této lokality. Tato varianta, která se zaměřuje především na bytové jednotky, je navržena z důvodu absence bytů a nedostatečné realitní nabídky ve zkoumaném městě. Dalším rozhodujícím faktorem je lukrativní poloha areálu v Humpolci a jeho napojení na městskou strukturu. Nedaleko areálu se nachází centrum města s občanskou vybaveností, ale i parky a další volnočasová rekreace. Stejně jako v předchozí variantě bude celý areál kompletně otevřený pro veřejnost, navíc v tomto případě se záměrem stát se součástí městské infrastruktury. Hranice areálu bude celkově zrušená a maloobchodní parter v přízemí bytového domu by měl přirozeně vytvářet městskou ulici se základními potřebami pro obyvatele Humpolce.

Tento revitalizační projekt tak splní očekávání města a pomůže vybudovat zajímavou lokalitu, která nebude nově využívaná pro průmyslovou výrobu.

Prvním řešeným objektem v areálu společnosti PROFIL NÁBYTEK je budova č. 1. Ta v této variantě projde výraznou rekonstrukcí v podobě nástavby dvou nových pater, která budou mít stejnou výměru jako přízemí, a to 285 m². Přízemí bude díky svému propojení s venkovní ulicí Hradská i nadále sloužit pro možnosti využití různým službám. První patro nabídne nové kancelářské prostory a v druhém patře vzniknou celkem dvě nové bytové jednotky, které budou představovat nadstandardní byty 4+kk s velkou terasou, přičemž každý by měl mít rozlohu přibližně 100 m². Hned vedle této budovy, kde se doposud nacházela komunitní zahrada, kterou měla na starosti místní skupina mladých lidí, bude vybudována totožná stavba se stejným funkčním zaměřením. V ulici Hradská, která spojuje Horní náměstí Humpolce s nedalekým parkem, přibude tak nový objekt doplňující stávající řadu domů.

Nejzásadnějším krokem tohoto revitalizačního procesu je přeměna budovy s označením č. 2. Jelikož jsou uvnitř vzhledem k předchozímu využití vysoké stropy a celkový technický stav není vhodný pro zamýšlený záměr, bude celá budova až na část s označením č. 2.C kompletně zdemolovaná. V novém stavebním projektu je zamýšlena třípatrová stavba zejména bytových jednotek, přičemž v suterénu budou řešené garáže pro automobily. Přízemí i v tomto případě poslouží pro maloobchodní služby, a to z důvodu navýšení atraktivity celé lokality. V prvním až třetím patře je pro tuto variantu vymyšleno několik nových bytů. V tuto chvíli se nabízí možná spolupráce s městem Humpolec, které neustále řeší bytovou krizi a nedostatek startovacích bytů pro mladé rodiny. Některé bytové jednotky by tak společnost PROFIL NÁBYTEK mohla nabídnout buď k úplnému prodeji městu, nebo alespoň ke zvýhodněnému pronájmu, přičemž by město získalo startovací byty pro rodiny. Město by následně mohlo vyjít vstříc investorovi například v rychlejší schvalování určitých povolení nebo jiných povolovacích procesech nutných při revitalizaci daného areálu. Druhé a třetí patro bude obsahovat několik desítek bytů, které svojí polohou na lukrativním místě v centru města Humpolec mohou přilákat spoustu zájemců. Rozložení bytů uvnitř budovy bude následující – 10 % 1+KK, 10 % 4+KK, 30 % 2+KK a 50 % 3+KK. Severní část budovy s označením č. 2.C projde taktéž kompletní rekonstrukcí a vzniknou zde nové a moderní kancelářské prostory. Vysoké stropy uvnitř budovy zůstanou zachovány a prostor bude vytvořen ve stylu open space kanceláří, které doplní několik uzavřených místností pro setkávání. Navíc ve venkovní části je navržen jakýsi veřejný prostor doplněný mobiliárem pro sezení, zelenými prvky a dalším. Všechny úpravy mají sloužit pro zvýšení atraktivity dané lokality a s tím souvisí i vyšší cenotvorba na pronájem daných prostor.

Zbylé budovy (č. 3 a č. 4) jsou pro tento variantní návrh naplánované k demolici. Místo nich vzniknou nové parkovací plochy jak pro administrativní část areálu, tak pro bytový dům. Současně bude prostor doplněn dalšími prvky pro zkvalitnění veřejného

prostranství a vytvořena tak možnost pro trávení volnočasových aktivit místních rezidentů.

Tabulka 23 Harmonogram třetí varianty budoucího využití areálu

Činnosti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42										
Návrh a výběr vhodné varianty	■	■																																																		
Vymezení funkčního uspořádání			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Sestavení rozpočtu																																																				
Návrh vhodného financování																																																				
Změna ÚP																																																				
Projektová dokumentace																																																				
Vyřízení stavebního povolení																																																				
Demolice některých budov																																																				
Výběr dodavatele stavebních prací																																																				
Stavební práce																																																				
Kolaudace stavby																																																				

Zdroj: Vlastní zpracování

Náklady

Investiční náklady pro třetí navrhovanou variantu dosahují znatelně vyšší částky, než tomu bylo u těch předchozích. To především kvůli kompletní demolici a nové výstavbě budovy č. 2, která nově nabídne několik bytových jednotek k pronájmu. Nedílnou součástí této investice je i stavba nové budovy u ulice Hradská a v neposlední řadě rekonstrukce bývalých skladů na nové kanceláře, které nabídnou moderní zázemí splňující současné trendy. Investiční náklady na přípravu a zabezpečení celého procesu jsou vypočítány na částku 1 500 000 Kč. Náklady na stavební části projektu, které dosahují téměř 100 mil., jsou zajištěné stanovenou rezervou na úhradu těchto nákladů v hodnotě 4 119 480 Kč. Celkově investiční náklady pro tuto variantu tvoří 107 237 000 Kč a financovány budou investičním úvěrem. Kompletní souhrnný přehled všech investičních nákladů pro třetí navrhovanou variantu, která se převážně zaměřuje na bytové jednotky, je zobrazený v tabulce č. 24.

Tabulka 24 Investiční náklady třetí navrhované varianty

Č. řádku	Investiční náklady - varianta č. 3 bydlení	Rozpočet
1	Návrh/studie stavby	250 000 Kč
2	Vypracování projektové dokumentace	1 250 000 Kč
3	Investiční náklady přípravy a zabezpečení procesu (Σ ř. 1-2)	1 500 000 Kč
4	Stavební práce	91 544 000 Kč
5	Inženýrské práce	3 661 760 Kč
6	Zpevnění okolních ploch	2 750 000 Kč
7	Náklady stavební části stavby (Σ ř. 4-6)	97 955 760 Kč
8	Investiční náklady ostatní	3 661 760 Kč
9	Rezerva na úhradu investičních nákladů	4 119 480 Kč
	Investiční náklady celkem	107 237 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 25 se nacházejí všechny položky spadající pod režijní náklady provozu třetího variantního návrhu. Během prvních třech let, kdy probíhá rozsáhlá rekonstrukce, není počítáno s žádnými náklady na mzdy. Náklady na elektřinu, vodu a plyn jsou během rekonstrukce rozpočítané pouze v udržovacím chodu pro některé objekty. Oproti předešlým variantám je v tomto návrhu počítáno s většími náklady na elektřinu, vodu nebo plyn, a to z důvodu navýšení počtu využitelných ploch uvnitř jednotlivých objektů. Od spuštění provozu je taktéž kalkulováno s náklady na údržbu prostor a mzdy pro administrativního pracovníka, který bude mít na starosti například smluvní podmínky s nájemníky a další nutné záležitosti pro zajištění chodu areálu. Režie na marketing jsou navrhované už rok před dokončením projektu z důvodu dostatečné informovanosti veřejnosti o možnosti pronájmu nových prostor. Nedílnou součástí těchto nákladů jsou finanční náklady, do kterých spadá splátka úroku z poskytnutého úvěru. Celkově jsou režijní náklady provozu třetí varianty zobrazené v tabulce níže, přičemž je zobrazena proměnlivost daných nákladů ve vybraném období. Pro finanční plán, stejně jako u předchozích variant, bude počítáno s celkovým obdobím patnácti let.

Tabulka 25 Režijní náklady provozu pro třetí variantu

Č. řádku	Název položky	2021	2022	2023	2024	2025
1	Mzdy	- Kč	- Kč	- Kč	264 000 Kč	264 000 Kč
2	Elektřina	35 000 Kč	35 000 Kč	35 000 Kč	497 250 Kč	497 250 Kč
3	Voda	12 500 Kč	12 500 Kč	12 500 Kč	165 750 Kč	165 750 Kč
4	Plyn	15 000 Kč	15 000 Kč	15 000 Kč	357 000 Kč	357 000 Kč
5	Obnova vybavení provozu	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
6	Údržba	- Kč	- Kč	- Kč	18 000 Kč	18 900 Kč
7	Provozní režie (Σ ř. 1-5)	62 500 Kč	62 500 Kč	62 500 Kč	1 302 000 Kč	1 302 900 Kč
8	Mzdy	- Kč	- Kč	- Kč	132 000 Kč	132 000 Kč
9	Další poplatky	- Kč	- Kč	- Kč	29 500 Kč	29 500 Kč
10	Administrativní režie	- Kč	- Kč	- Kč	161 500 Kč	161 500 Kč
11	Režie na marketing	- Kč	- Kč	82 500 Kč	82 500 Kč	82 500 Kč
12	Odpisy	- Kč	- Kč	- Kč	255 000 Kč	505 000 Kč
13	Finanční náklady	1 663 426 Kč	1 596 889 Kč	1 530 352 Kč	1 463 815 Kč	1 397 278 Kč
14	Celkem	1 725 926 Kč	1 659 389 Kč	1 675 352 Kč	3 264 815 Kč	3 449 178 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Výnosy

Pro třetí variantní návrh jsou předpokládané výnosy z pronájmu prostor zobrazené v tabulce č. 26. Vstupními parametry je využitelná plocha v jednotlivých podlažích budov a cena za 1 m², která vychází z průměrných cen získaných pomocí provedeného průzkumu trhu v Humpolci a okolí. Výnosy pro tuto variantu představují výrazný nárůst oproti předešlým návrhům, což je způsobené především větší využitelnou plochou k pronájmu a jinému funkčnímu využití. Celkové roční výnosy pro třetí variantní návrh tvoří částku 21 278 952 Kč. Celková částka ročních výnosů je v průběhu let ovlivněna obsazeností prostor v budovách, která je od spuštění provozu předpokládána a stanovena následovně: 1. rok 85 %, 2. rok 85 % a 3. rok 95 %. V dalších letech je počítáno s určitou fluktuací nájemníků, a proto je dána stálá neobsazenost 5 %.

Tabulka 26 Předpokládané výnosy třetí varianty

3. VARIANTA - Bydlení				
Podlaží	Typ budovy	Využitelná plocha m ²	Cena/m ²	Cena za pronájem/měsíc
Budova č. 1 + Budova č. 5				
1	Služby	485	146 Kč	71 004 Kč
2	Administrativa	485	216 Kč	104 760 Kč
3	Bydlení	485	262 Kč	126 876 Kč
Budova č. 2				
1	Služby	1475	146 Kč	215 940 Kč
1	Administrativa	851	216 Kč	183 816 Kč
2	Bydlení	1475	232 Kč	342 200 Kč
3	Bydlení	1475	242 Kč	356 950 Kč
4	Bydlení	1475	252 Kč	371 700 Kč
Celkové měsíční výnosy za pronájem				1 773 246 Kč
Celkové roční výnosy za pronájem				21 278 952 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Stejně jako tomu bylo u předchozí varianty, i zde hrozí riziko neodsouhlasení změny územního plánu na smíšenou plochu. V případě, že by tento problém nastal, znamenalo by to okamžité ukončení revitalizačního projektu s takovýmto záměrem. Významným rizikem pro třetí variantu je nezískání investičního úvěru, což by stejně jako v přechodném bodě bylo rozhodující pro ukončení tohoto projektu. Dalším rizikem může být například překročení plánovaných nákladů, stavební problémy během revitalizace nebo nenaplnění předpokládané poptávky.

6.4 Zhodnocení ekonomické efektivity

Pro orientační informovanost o ekonomické efektivitě jednotlivých variant je provedeno hodnocení investic ve sledovaném období (20 let) pomocí statických metod. Výsledky pro následující hodnocení vycházejí z výkazu cash flow, které je navrženo pro každý variantní návrh a nachází se v příloze této práce. V tabulce č. 27 je souhrnný přehled výsledných hodnot jednotlivých finančních ukazatelů.

Tabulka 27 Hodnocení investic pomocí statických metod

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
Investice	4 755 500 Kč	24 022 000 Kč	107 237 000 Kč
Celkový příjem z investice	20 728 653 Kč	67 998 857 Kč	151 311 214 Kč
Čistý celkový příjem z investice	15 973 153 Kč	43 976 857 Kč	44 074 214 Kč
Průměrný roční příjem	798 658 Kč	2 198 843 Kč	2 203 711 Kč
Průměrná roční návratnost	17%	9%	2%
Doba návratnosti	3	8	16

Zdroj: Vlastní zpracování

Zmíněné variantní návrhy jsou navrženy s rozdílnými investičními náklady. První varianta, která nabízí především pronájem prostor pro lehký průmysl, představuje vstupní investici 4 755 500 Kč. Pomocí součtu jednotlivých ročních cash flow, od kterých se odečte vstupní investice, vzniká čistý celkový příjem z investice v hodnotě

15 973 153 Kč. Jedním z důležitých ukazatelů při hodnocení investice je doba návratnosti, která v tomto případě byla vypočítána s ohledem na rozložení přicházejících cash flow. Pokud se tedy investor rozhodne pro první variantní návrh, může očekávat návratnost investice po třech letech.

Druhá navrhovaná varianta revitalizačního projektu je stanovena s investičními náklady v hodnotě 24 022 000 Kč. Oproti první investici se zde nachází vyšší čistý celkový příjem, který ve sledovaném období bude představovat částku 43 976 857 Kč. To je způsobené především vyššími výnosy z jednotlivých prostor, které v této variantě projdou značnou rekonstrukcí a zvýší se tak jejich cena za metr čtvereční. Rozhodujícím faktorem pro zhodnocení této varianty je doba návratnosti, která je vypočítána na 8 let. I tento investiční projekt je na základě provedených metod přijatelný, jelikož příjmy z pronájmu včas pokryjí vstupní výdaje.

Nejzásadnější změnu areálu představuje třetí variantní návrh, pro který jsou vypočítané investiční náklady na hodnotu 107 237 000 Kč. Z důvodů navýšení využitelných ploch k pronájmu v této variantě značně narostou roční výnosy a čistý celkový příjem v časovém období dvaceti let by měl tvořit 44 074 214 Kč. I přes velké investiční náklady, které jsou pro tuto variantu potřeba vynaložit, je doba návratnosti stanovena na šestnáctý rok. Všechny tři variantní návrhy jsou tak z pohledu statických metod přijatelné a záleží na investorovi, pro který se v případě revitalizace průmyslového areálu rozhodne.

Z hodnocení zmíněných investic vyplývá, že nejmenší průměrný roční příjem se dá očekávat u první varianty. Co se týče druhé a třetí varianty, zde se hodnota pohybuje na podobné částce. Z toho lze usoudit, že jako vhodnější se jeví investiční projekt druhé varianty, který představuje menší riziko spojené s velikostí počátečního výdaje. Průměrný roční příjem nemůže být považován za jediné kritérium přijatelnosti, jelikož ukazuje pouze orientační informaci o efektivitě v jednotlivých letech, a proto je u hodnocení těchto investic zásadní rok návratnosti. U všech třech variantních návrhů by ve sledovaném období mělo podle výpočtů dojít k návratnosti prvotních investičních nákladů. Z tohoto důvodu bude především záležet na závěrečném rozhodnutí společnosti PROFIL NÁBYTEK, přičemž doporučení z pohledu autora práce je v následující kapitole.

7 Doporučení pro společnost PROFIL NÁBYTEK

Pro bývalý průmyslový areál společnosti PROFIL NÁBYTEK byly navrženy celkem tři možné varianty budoucího využití. Doporučení pro zmíněnou společnost vychází z provedeného průzkumu v lokalitě, několika vybraných analýz a v neposlední řadě z ekonomického zhodnocení jednotlivých investic. Všechny tři možnosti budoucího využití jsou po ekonomické stránce přijatelné, avšak na základě získaných informací u každého návrhu je doporučena právě druhá varianta. Ta má oproti první variantě znatelně vyšší čistý celkový příjem a v porovnání s třetí variantou sice stejný, avšak s mnohem menšími počátečními výdaji na investici.

Druhý variantní návrh s návratností investice po osmi letech je pro společnost PROFIL NÁBYTEK doporučen hned z několika důvodů. Jako jediný z navržených možností nabízí plné multifunkční využití, které je zaměřené na lehký průmysl v severní části, maloobchod společně s prostorem pro krátkodobý pronájem uprostřed areálu a v jižní části na služby a bydlení. Z toho vyplývá, že pokud v průběhu let dojde k oslabení jednoho funkčního segmentu, může tento výpadek výnosů vykompenzovat naopak jiný subjekt v areálu. Navíc pokud bude areál plnit větší počet funkcí, dokáže tak přilákat více cílových skupin a znovu tak oživit doposud nevyužívanou lokalitu. Dalším důvodem, proč je doporučený právě druhý variantní návrh, je výhoda jeho možné etapizace, během které mohou být jednotlivé objekty stále pronajímány. Pokud se tak investor rozhodne pro tento projekt, může po stanovení funkčního uspořádání okamžitě nabízet k pronájmu budovu pro lehký průmysl v severní části. To znamená, že během rekonstrukce dalších objektů bude část areálu již výnosná a začne pokrývat investiční náklady. Investiční náklady budou zajištěné vícezdrojovým financováním, ve kterém hraje výraznou roli bezúročný úvěr pro rozvoj podnikání od Českomoravské záruční a rozvojové banky.

Celkový záměr této varianty se shoduje i s požadavky města Humpolec. To se totiž už několik let snaží přestěhovat průmysl z centra města a budovat zde více možností pro občanské vybavení, které bude sloužit obyvatelům Humpolce. Dalším doporučením pro společnost PROFIL NÁBYTEK je spolupracovat právě s městskou samosprávou během revitalizačního procesu. V neposlední řadě by měla firma neustále sledovat přicházející trendy a během provozování areálu se snažit o stálé vylepšování dané lokality, které napomůže ke zvýšení lukrativnosti daných prostor.

Závěr

Diplomová práce měla za cíl nalézt různé návrhy využití prostorů průmyslového areálu společnosti PROFIL NÁBYTEK, a. s. a vyhodnotit varianty tak, aby na jejich základě bylo možné nastínit možné konverze stávajícího areálu, přinášející zajímavé investiční příležitosti, zisk a v neposlední řadě například přínos pro obec. Toto rozhodnutí bylo ponecháno až na závěr výzkumu. V práci byl nejprve teoreticky vymezen předpokládaný postup v jednotlivých fázích a poté důkladně analyzován aktuální stav areálu a jeho širší kontext.

Zkoumaným brownfieldem byl opuštěný průmyslový areál společnosti PROFIL NÁBYTEK, a. s. Zmíněna firma se před několika lety odstěhovala na okraj města Humpolec, kde vybudovala novou výrobní halu společně s administrativními prostory. V centru města tak vznikl nevyužívaný areál, který chce společnost PROFIL NÁBYTEK, a. s., zregenerovat a prostory uvnitř areálu začít pronajímat. Z vlastního průzkumu autora práce a následným provedením několika vybraných analýz vyplývá, že zkoumaný areál nabízí lukrativní prostor pro možný podnikatelský rozvoj. To je způsobené především jeho umístěním nedaleko městského centra, díky čemuž se nabízí několik možností pro budoucí využití. Celkem byly vypracovány tři variantní návrhy, které vycházejí z provedených analýz daného území a obsahují různé poměrové zastoupení jednotlivých funkčních využití. Primárním funkčním zaměřením u první varianty byl lehký průmysl, ve druhé variantě služby a třetí varianta pracovala především s prostory pro bytové jednotky.

První navrhovaná varianta budoucího využití představuje nejmenší investiční náklady na revitalizační práce, a to v hodnotě 4 755 500 Kč. Tato varianta se zaměřuje pouze na nezbytné stavební práce, které je nutné provést pro obnovení provozu v areálu. Hlavní funkční využití pro lehký průmysl, které je zvoleno z důvodu vyhovujících vnitřních prostorů v budovách, je doplněno využitím dalších prostor pro služby a administrativu. Jelikož na začátku projektu nedojde k dostatečným revitalizačním pracím pro zkvalitnění dané lokality, nelze v tomto případě očekávat takové výnosy, jako tomu je u dalších dvou variant. Z dlouhodobého hlediska je navíc tato možnost budoucího využití nevýhodná, a to z důvodu neustálého nárůstu provozních nákladů, do kterých patří například obnova vybavení provozu.

Druhý variantní návrh s počáteční investicí 24 022 000 Kč představuje zásadnější rekonstrukci, než tomu je u předchozí možnosti. Z ekonomického hlediska se jedná o nejvhodnější variantu, přičemž doba návratnosti se očekává v osmém roce. Primárním funkčním zaměřením pro tuto variantu jsou služby, které budou navíc doplněné prostory pro bydlení nebo lehký průmysl, ale také multifunkčním prostorem pro krátkodobý pronájem. Záměr tohoto investičního projektu se navíc shoduje se záměrem města Humpolec, které se již několik let snaží přestěhovat průmysl z hlavního centra.

Třetí navrhovaná varianta pro budoucí rozvoj podnikání uvnitř bývalého průmyslového areálu je zaměřená na pronájem především bytových jednotek. Počáteční výdaj na investiční projekt dosahuje částky 107 237 000 Kč, což tuto variantu v porovnání s předešlými ukazuje jako finančně nejnáročnější. Tato možnost budoucího využití představuje rozsáhlé revitalizační práce, jejichž nedílnou součástí je i demolice některých budov v areálu. Celkový charakter území se tak výrazně změní a nebudou zde žádné známky po průmyslové výrobě.

Z výše uvedeného postupu v praktické části diplomové práce vyplývá, že revitalizační projekt brownfieldu by měl obsahovat zpočátku předprojektovou přípravu, která napomůže stanovit investiční záměr a určit cíle, kterých se chce regenerací daného území dosáhnout. Následuje samotná tvorba projektu složená z identifikace vybraného areálu a provedení několika vybraných analytických nástrojů, na základě čehož se vytvoří představa o daném území a jeho možnostech k budoucímu rozvoji. Díky těmto provedeným činnostem vznikne předběžná studie proveditelnosti pro všechny variantní návrhy, které mohou být následně porovnány a vyhodnoceny. Součástí předběžné studie je funkční a ekonomická proveditelnost daného projektu. Zásadními vstupními parametry pro závěrečné vyhodnocování jsou především investiční náklady pro zahájení projektu, provozní náklady v průběhu provozování areálu a v neposlední řadě navržené výnosy z pronájmu jednotlivých prostor. Na základě těchto výsledků tak lze vytvořit závěrečné doporučení pro investora týkající se dalšího směřování v projektu. Pro vybraný variantní návrh se navíc doporučuje zpracovat konkrétnější studii proveditelnosti, která bude podrobněji zkoumat jednotlivé aspekty projektu a dokáže tak lépe vyhodnotit celkový dopad investice. Navržený revitalizační proces se zdá díky praktické části této diplomové práci reálně využitelný a může sloužit jako metodický základ pro absolvování podobných projektů, u kterých se rozhoduje o budoucím funkčním využití lokality.

Seznam použité literatury

- Ctibor, Tomáš. 2019.** Na svou revitalizaci čekají téměř tři tisíce brownfieldů. *CzechInvest*. [Online] 31. Květen 2019. <https://www.czechinvest.org/cz/Homepage/Novinky/Kveten-2019/Na-svou-revitalizaci-cekaji-temer-tri-tisice-brownfieldu>.
- CzechInvest. 2021.** Brownfieldy. *Agentura pro podporu podnikání a investic*. [Online] 2021. <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>
- CzechInvest. 2020.** Program regenerace a podnikatelské využití brownfieldů. *Brownfieldy v České republice*. [Online] 2020. <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu/>.
- ČMRZB. 2020.** Bezúročný úvěr na rozvoj Vašeho podnikání. *Českomoravská záruční a rozvojová banka*. [Online] 11. Srpen 2020. <https://www.cmzrb.cz/podnikatele/uvery/expanze/>.
- ČSÚ. 2020.** Statistická ročenka Kraje Vysočina - 2020. *Český Statistický Úrad*. [Online] 18. Prosinec 2020. <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-kraje-vysocina-2020>.
- Doleželová, Lucie. 2015.** *Regenerace brownfieldů - Vývoj politik a příklady realizací*. Praha : IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.
- Duchek, Otakar. 2017.** *Revitalizace průmyslových zón*. Praha : autor neznámý, 2017.
- Dvořáková Líšková, Zuzana, Vojvodíková, Barbora a Majstríková, Tereza. 2016.** *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice : Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2016. str. 179. ISBN 978-80-7394-624-1.
- Ferber, Uwe a Grimski, Detlef. 2002.** *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. [CLARINET] Wien : Umweltbundesamt GmbH, 2002.
- Ferber, Uwe a Tomerius, Stephan. 2003.** *Private Finance and Economic Development: City and Regional Investment*. Paris : OECD Publishing, 2003. str. 225. ISBN 978-9264101999.
- Fotr, Jiří a Hnilica, Jiří. 2014.** *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. Praha : Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5104-7.
- Hanzelková, Alena, Keřkovský, Miloslav a Vykypěl, Oldřich. 2017.** *Strategické řízení: teorie pro praxi*. Praha : C.H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-637-1.
- Humpolec. 2014.** Strategický plán rozvoje města Humpolec. *Humpolec*. [Online] srpen 2014. https://www.mesto-humpolec.cz/assets/File.ashx?id__org=4932&id__dokumenty=225833.
- Institut pro udržitelný rozvoj sídel z.s. 2021.** IURS O nás. *IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel z.s.* [Online] 2021. <https://www.iurs.cz/>.
- Jackson, Jiřina Bergatt. 2004.** *Brownfields snadno a lehce*. místo neznámé : IURS ň Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2004.
- Jackson, Jiřina Bergatt. 2006.** *Brownfields příručka - Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields*. Praha : Leonardo da Vinci pilot project, 2006.

- Jíra, Jiří. 2019.** Městem pro byznys desetiletí se na Vysočině stal podle očekávání Humpolec. *Pelhřimovský Deník*. [Online] VLTAVA LABE MEDIA a.s., 26. Listopad 2019. [Citace: 15. Duben 2021.] <https://pelhrimovsky.denik.cz/podnikani/mestem-pro-byznys-desetileti-se-na-vysocine-stal-podle-ocekavani-humpolec-20191026.html>.
- Justin B. Hollander, Niall G. Kirkwood, and Julia L. Gold. 2010.** *Principles of Brownfield Regeneration*. Washington, DC : Island Press, 2010. ISBN-13: 978-1-59726-722-9.
- Kadeřábková, Božena a Piecha, Marian. 2009.** *Brownfields jak vznikají a co s nimi*. Praha : C.H. Beck, 2009. str. 138. ISBN 978-80-7400-123-9.
- Kunovský, Dušan. 2019.** Brownfieldy jsou budoucností pražského bydlení, říká šéf Central Group. *iDNES*. [Online] MAFRA, a.s., 15. Únor 2019. https://www.idnes.cz/praha/zpravy/rozhovor-dusan-kunovsky-central-group-brownfield-modranech.A190214_457585_praha-zpravy_rsr.
- Maier, Karel. 2000.** *Ekonomika územního rozvoje*. Praha : Grada, 2000. ISBN 80-7169-644-7.
- Mapa České republiky. [Online] [Citace: 5. Březen 2021.] <http://www.mapaceskerekrepubliky.cz/mapa-cr>.
- Marková, Blanka, Slach, Ondřej, Hečková, Michaela. 2013.** *Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. Plzeň : autor neznámý, 2013. ISBN 978-80-905671-3-9.
- Město Humpolec. 2004.** Historie města. *Humpolec oficiální web města*. [Online] 18. Prosinec 2004. [Citace: 15. Duben 2021.] <https://www.mesto-humpolec.cz/historie-mesta/d-34311>.
- Město Humpolec. 2021.** *Strategický plán rozvoje města Humpolec*. Humpolec, 2021.
- Městský úřad Humpolec. 2019.** *Územní plán Humpolec*. Humpolec : autor neznámý, 2019.
- Ministerstvo pro místní rozvoj. 2021.** *Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+*. Praha : autor neznámý, 2021.
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje. 2020.** *Politika územního rozvoje*. Praha, Brno : autor neznámý, 2020. ISBN 978-80-7663-003-1.
- MPO. 2018.** *Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014 - 2020*. Praha : MPO, 2018.
- OP TAK. 2020.** *Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost 2021 - 2027*. Praha, 2020.
- MPO, MMR, MZe, MŽP, CzechInvest. 2019.** *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. Praha : Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, 2019.
- MPO. 2019.** Podpora brownfieldů. *Ministerstvo Průmyslu a Obchodu*. [Online] 2019. <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/default.htm>.
- MŽP. 2020.** *Státní politika životního prostředí České republiky 2030 s výhledem do 2050*. Praha : Ministerstvo životního prostředí, 2020.
- MŽP. 2021.** Státní politika životního prostředí ČR. *Ministerstvo životního prostředí*. [Online] 2021. https://www.mzp.cz/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi.

- Novosák, Jiří a Bednář, Pavel. 2011.** *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields.* Žilina : Georg, 2011. str. 94. ISBN 978-80-89401-49-9.
- RRA Vysočina. 2021.** RRA Vysočina. *Regionální rozvojová agentura Vysočina, z. s. p. o.* [Online] 2021. <https://www.rrav.cz/>.
- Seiber, Patrik. 2004.** *Studie proveditelnosti (Feasibility Study) metodická příručka.* Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004.
- Scholleová, Hana. 2017.** *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy.* Praha : Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0413-0.
- Scholleová, Hana. 2009.** *Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice : investiční proces jako základ budoucí prosperity, nástroje a metody investičního controllingu, volba financování a technologie, monitoring průběhu investice a postaudit.* Praha : Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.
- Synek, Miloslav. 2011.** *Manažerská ekonomika.* Praha : Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3494-1.
- Šilhánková, Vladimíra. 2006.** *Rekonverze vojenských brownfields.* Pardubice : Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5.
- Tománková, Jaroslava a Čápková, Dana. 2013.** *Management staveb.* Praha : FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- Úřad vlády České republiky, Odbor pro udržitelný rozvoj. 2017.** *Strategický rámec Česká republika 2030.* Praha : Michaela Valentová, 2017. ISBN 978-80-7440-188-6.
- Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. . 2006.** Revitalizace „brownfields“ v ČR. *Ekopolitika.* [Online] 2006. <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>.
- Vráblík, Petr. 2009.** *Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost.* Ústí nad Labem : Univerzita J.E. Purkyně, 2009. str. 96. ISBN 978-80-7414-197-3.

Seznam obrázků

Obrázek 1 Poloha města Humpolec v České republice	34
Obrázek 2 Poloha bývalého průmyslového areálu ve městě Humpolec	35
Obrázek 3 Dílny pro řemeslníky – OPBH	36
Obrázek 4 Přístavba nové výrobní haly k původním dílnám v roce 2001 a terénní úpravy v roce 2002.....	37
Obrázek 5 Snímek z katastru nemovitostí	38
Obrázek 6 Budova bývalé administrativy (ulice Hradská).....	39
Obrázek 8 Budova bývalé výroby společnosti PROFIL NÁBYTEK.....	40
Obrázek 10 Budova bývalé kovovýroby s označením č. 3	41
Obrázek 12 Budova č. 4 (vlevo), budova č. 2.C (vpravo) a výjezd z areálu do ulice Vosmíkova.....	42
Obrázek 13 Výřez z Územního plánu města Humpolec	46
Obrázek 14 Dálniční a silniční síť procházející městem Humpolec	47
Obrázek 15 Mapa budoucího rozložení budov a poměrové zastoupení navržených funkcí v první variantě	54
Obrázek 17 Mapa budoucího rozložení budov a poměrové zastoupení navržených funkcí v druhé variantě	59
Obrázek 19 Mapa budoucího rozložení budov a poměrové zastoupení navržených funkcí v třetí variantě	64

Seznam tabulek

Tabulka 1 Možnosti budoucího využití revitalizovaných brownfieldů	16
Tabulka 2 Souhrnná tabulka investičních nákladů	28
Tabulka 3 Náklady spojené s provozováním investice	29
Tabulka 4 Identifikace budovy č. 1	39
Tabulka 5 Identifikace budovy č. 2	40
Tabulka 6 Identifikace budovy č. 3	41
Tabulka 7 Identifikace budovy č. 4	41
Tabulka 8 Strategická analýza pro revitalizační projekt	44
Tabulka 9 Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti	50
Tabulka 10 Průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců podle ekonomických činností v Kraji Vysočina	51
Tabulka 11 Věková struktura obyvatel v letech 2012–2019	52
Tabulka 12 Pohyb obyvatel v Humpolci v letech 2012–2019	52
Tabulka 13 Dosažené vzdělání obyvatel v roce 2011	53
Tabulka 14 Obyvatelstvo podle rodinného stavu v roce 2011	53
Tabulka 15 Předpokládaný harmonogram revitalizačních činností první varianty	56
Tabulka 16 Investiční náklady první varianty budoucího využití areálu	57
Tabulka 17 Režijní náklady provozu areálu pro první navrhovanou variantu	58
Tabulka 18 Předpokládané výnosy první varianty budoucího využití	58
Tabulka 19 Harmonogram druhé varianty funkčního využití průmyslového areálu	61
Tabulka 20 Investiční náklady pro druhou variantu budoucího využití	62
Tabulka 21 Režijní náklady provozu druhé varianty budoucího využití	62
Tabulka 22 Předpokládané výnosy druhé varianty	63
Tabulka 23 Harmonogram třetí varianty budoucího využití areálu	66
Tabulka 24 Investiční náklady třetí navrhované varianty	66
Tabulka 25 Režijní náklady provozu pro třetí variantu	67
Tabulka 26 Předpokládané výnosy třetí varianty	68
Tabulka 27 Hodnocení investic pomocí statických metod	68

Seznam grafů

Graf 1 Počet dokončených bytů na 10 000 obyvatel ve vybraných obcích Kraje Vysočina (průměr let 2015–2019).....	49
Graf 2 Vývoj podílu nezaměstnaných osob (v %) ve městě Humpolec, okrese Pelhřimov, kraji Vysočina a v ČR (2014–2020)	51

Příloha 1 Přehled o peněžních tocích (Cash Flow) u variantních návrhů

CASH FLOW - Varianta 1	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Příjmová část CF											
Příjmy z pronájmu	3 100 272 Kč	3 543 168 Kč	3 986 064 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč
Celkem příjmy	3 100 272 Kč	3 543 168 Kč	3 986 064 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč	4 207 512 Kč
Výdajová část CF											
Investiční výdaje	4 755 500 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Provozní výdaje	1 158 600 Kč	1 374 250 Kč	1 530 088 Kč	1 582 172 Kč	1 600 313 Kč	1 620 741 Kč	1 643 778 Kč	2 008 883 Kč	3 014 159 Kč	3 244 700 Kč	3 075 517 Kč
Daň z příjmu	- Kč	- Kč	412 094 Kč	466 636 Kč	498 815 Kč	495 368 Kč	491 486 Kč	487 110 Kč	417 740 Kč	226 737 Kč	182 934 Kč
Celkem výdaje	5 914 100 Kč	1 374 250 Kč	1 942 182 Kč	2 048 807 Kč	2 099 128 Kč	2 116 109 Kč	2 135 264 Kč	2 495 992 Kč	3 431 899 Kč	3 471 437 Kč	3 258 451 Kč
Výpočet CASH FLOW											
Cash Flow	- 2 813 828 Kč	2 168 918 Kč	2 043 882 Kč	2 158 705 Kč	2 108 384 Kč	2 091 403 Kč	2 072 248 Kč	1 711 520 Kč	775 613 Kč	736 075 Kč	949 061 Kč
Kumulované CF	- 2 813 828 Kč	- 644 910 Kč	1 398 972 Kč	3 557 677 Kč	5 666 061 Kč	7 757 464 Kč	9 829 712 Kč	11 541 232 Kč	12 316 845 Kč	13 052 921 Kč	14 001 981 Kč
CASH FLOW - Varianta 2											
Příjmová část CF											
Úvěr	10 809 900 Kč										
Příjmy z pronájmu	1 008 941 Kč	1 008 941 Kč	3 415 467 Kč	3 903 391 Kč	7 076 076 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč
Celkem příjmy	11 818 841 Kč	1 008 941 Kč	3 415 467 Kč	3 903 391 Kč	7 076 076 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč	7 469 191 Kč
Výdajová část CF											
Investiční výdaje	24 022 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Splátka bezúročného úvěru	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč	1 080 990 Kč
Provozní výdaje	925 300 Kč	1 065 300 Kč	1 213 100 Kč	1 292 500 Kč	1 361 925 Kč	1 396 926 Kč	1 399 005 Kč	1 401 338 Kč	1 403 960 Kč	1 406 911 Kč	1 410 238 Kč
Daň z příjmu	- Kč	- Kč	- Kč	418 450 Kč	496 069 Kč	1 085 689 Kč	1 153 730 Kč	1 153 335 Kč	1 152 892 Kč	1 152 394 Kč	1 151 833 Kč
Celkem výdaje	26 028 290 Kč	2 146 290 Kč	2 294 090 Kč	2 791 940 Kč	2 938 984 Kč	3 563 605 Kč	3 633 725 Kč	3 635 663 Kč	3 637 842 Kč	3 640 295 Kč	2 562 071 Kč
Výpočet CASH FLOW											
Cash Flow	- 14 209 449 Kč	- 1 137 349 Kč	1 121 377 Kč	1 111 451 Kč	4 137 092 Kč	3 905 586 Kč	3 835 466 Kč	3 833 528 Kč	3 831 349 Kč	3 828 896 Kč	4 907 120 Kč
Kumulované CF	- 14 209 449 Kč	- 15 346 798 Kč	- 14 225 422 Kč	- 13 113 971 Kč	- 8 976 879 Kč	- 5 071 293 Kč	- 1 235 827 Kč	2 597 701 Kč	6 429 050 Kč	10 257 946 Kč	15 165 066 Kč
CASH FLOW - Varianta 3											
Příjmová část CF											
Úvěr	107 237 000 Kč										
Příjmy z pronájmu	- Kč	- Kč	- Kč	18 087 109 Kč	18 087 109 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč
Celkem příjmy	107 237 000 Kč	- Kč	- Kč	18 087 109 Kč	18 087 109 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč	20 215 004 Kč
Výdajová část CF											
Investiční výdaj	107 237 000 Kč										
Splátka úvěru	6 099 229 Kč	6 032 692 Kč	5 966 155 Kč	5 899 618 Kč	5 833 081 Kč	5 766 544 Kč	5 700 007 Kč	5 633 470 Kč	5 566 933 Kč	5 500 396 Kč	5 433 859 Kč
Provozní výdaje	62 500 Kč	62 500 Kč	145 000 Kč	1 801 000 Kč	2 051 900 Kč	2 172 845 Kč	2 173 837 Kč	2 174 879 Kč	2 185 973 Kč	2 188 622 Kč	2 191 553 Kč
Daň z příjmu	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	2 816 236 Kč	2 781 207 Kč	3 175 170 Kč	3 187 623 Kč	3 200 067 Kč	3 210 601 Kč	3 222 740 Kč
Celkem výdaje	113 398 729 Kč	6 095 192 Kč	6 111 155 Kč	7 700 618 Kč	10 701 217 Kč	10 720 596 Kč	11 049 014 Kč	10 995 972 Kč	10 952 973 Kč	10 899 619 Kč	10 848 152 Kč
Výpočet CASH FLOW											
Cash Flow	- 6 161 729 Kč	- 6 095 192 Kč	- 6 111 155 Kč	10 386 491 Kč	7 385 892 Kč	9 494 408 Kč	9 165 991 Kč	9 219 032 Kč	9 262 031 Kč	9 315 385 Kč	9 366 853 Kč
Kumulované CF	- 6 161 729 Kč	- 12 256 922 Kč	- 18 368 077 Kč	- 7 981 586 Kč	- 595 694 Kč	8 898 714 Kč	18 064 705 Kč	27 283 737 Kč	36 545 768 Kč	45 861 154 Kč	55 228 006 Kč

