

Hodnocení ekonomické efektivity revitalizace vybraného brownfield

Masarykův ústav vyšších studií, ČVUT
AR 2020/2021

Úvod

Mezi světové problémy patří rozšiřování zastavěných ploch. Na druhé straně se problémem stávají nevyužívané stavby. Tyto stavby, nazývané brownfieldy, jsou spojeny s negativními ekonomickými, sociálními i ekologickými externalitami. Vhodným řešením obou výše zmíněných problémů je jejich propojení. Revitalizace brownfieldů představuje prostor pro provozování těch aktivit, které reflektují potřeby současné společnosti. Při projektování návrhu revitalizace je nutné analyzovat ekonomickou efektivnost takového počínání, s ohledem jak na zájmy investora, tak také s ohledem na skutečnost, aby se historie objektu neopakovala.

Cíl

Cílem této práce bylo zhodnocení ekonomické efektivity návrhu revitalizace brownfieldu Delta Tachov, jehož záměrem je vytvoření multifunkčního prostoru v centru města. Jako hlavní podnikatelská aktivita je navrženo provozování pivovaru, hotelu a hotelové restaurace. Hodnocení bylo provedeno pomocí dynamických metod hodnocení investic. Z něj vychází doporučení pro potenciálního investora.

Summary

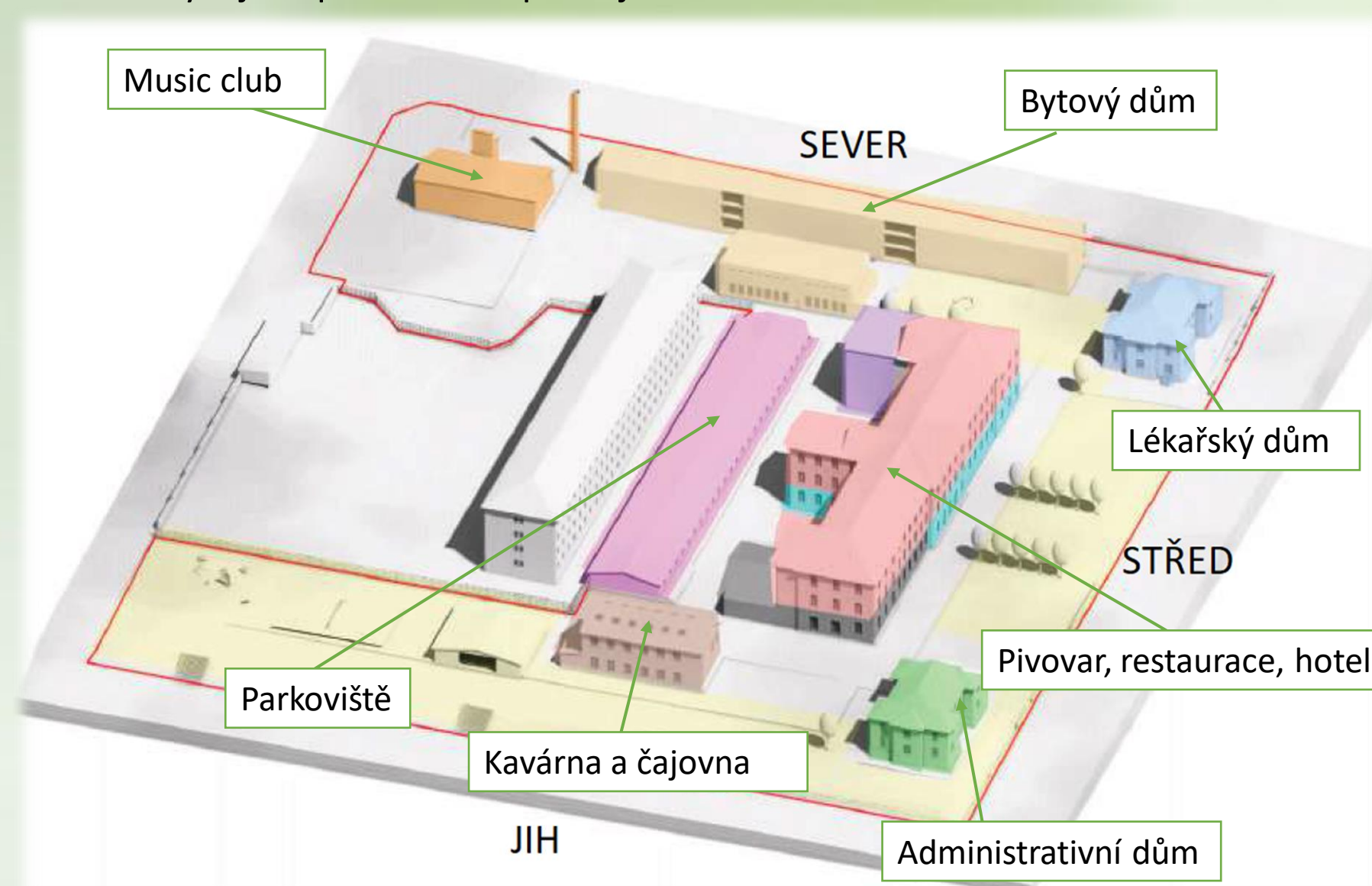
The aim of diploma thesis was to analyse the revitalization of Delta Tachov brownfield from the perspective of economic efficiency and make a recommendation for a potential investor. The theoretical part summarizes the knowledge about brownfields. It also outlines the issues the possibility of financing brownfields and evaluating its investment. The practical part describes the revitalization proposal, analysis of the costs and benefits of the project and evaluation of economic efficiency by using dynamic methods of evaluation such as NPV, IRR, discounted payback period and cost minimization analysis.

VYBRANÝ BROWNFIELD = DELTA TACHOV, BÝVALÁ TABÁKOVÁ TOVÁRNA



Podnikatelský záměr revitalizovaného objektu

- 8 nových provozů
 - Pivovar, restaurace a hotel provozovány investorem
 - Zbýlé jsou předmětem pronájmu



Pohled na hlavní budovu areálu. Jedinečný architektonický komplex v centru města Tachov je momentálně bez využití.

Měření ekonomické efektivity		
Metoda	Požadovaná hodnota	Vypočtená hodnota
Čistá současná hodnota	≥ 0	- 800 190 773 Kč
Vnitřní výnosové procento	$\geq 8,39 \%$	0 %
Diskontovaná doba návratnosti	≤ 50 let	≥ 50 let
Metoda minimalizace nákladů	---	8 617 074 480 Kč

Závěr

Dle výsledků měření ekonomické efektivity projektu nelze doporučit návrh k realizaci. Problémem je především velikost areálu a potřeba značného objemu počátečního zadrženého pracovního kapitálu. Projekt nedosahuje na žádné finanční dotace z kategorie podpory revitalizace brownfieldů.

Cestou, jak areál revitalizovat, může být změna způsobu budoucího využití, například navrhnout výnosnější podnikatelské aktivity nebo změnit způsob využití na nepodnikatelský za předpokladu odkoupení areálu městem Tachov či Plzeňským krajem.