



# Hodnocení efektivity investice

## Pavel Valenta

### ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

### MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ

## ABSTRAKT

Cílem této diplomové práce je zhodnotit investici do rekonstrukce historické nemovitosti a následného provozu jako nájemné ubytování, a dát investorovi doporučení, zda projekt realizovat. V první části práce autor zpracovává teoretickou základnu pro hodnocení investičního projektu, jsou zde popsány manažerské finance, rizika projektu, životní cyklus a fáze projektu. V druhé části je již hodnocen konkrétní projekt, a to rekonstrukce nemovitosti. V úvodu jsou popsány předpoklady realizace projektu, rozsah rekonstrukce a návrh dispozičního řešení bytových jednotek. Součástí praktické části je analýza vstupů, zařízení, analýza trhu, analýza rizik a finanční analýza. Na základě všech získaných informací je celý projekt vyhodnocen a v diplomové práci se nachází doporučení investorovi, zda projekt realizovat.



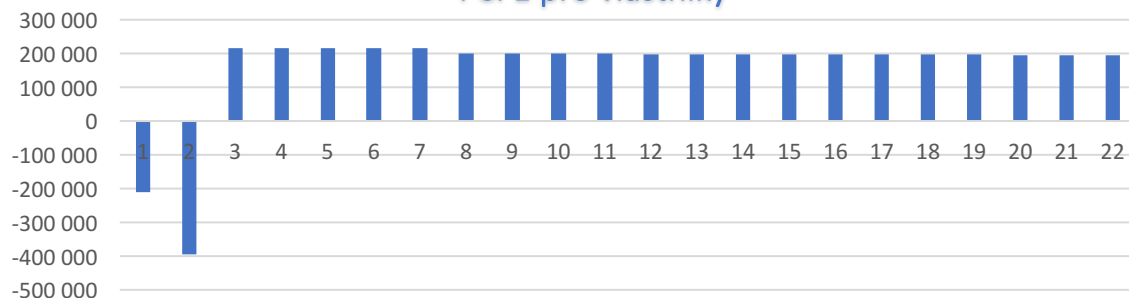
## METODIKA

V diplomové práci bylo provedeno několik analýz, které měly za cíl zjištění, zda bude projekt akceptovatelný. Díky analýzám, které jsou součástí praktické části jsem zjistil, že ve městě Žatec jsou byty nedostatkovým zbožím. Je to dáno tím, že je v současné době velmi nízká nezaměstnanost a mnoho lidí přichází do tohoto města za prací. V okolí města Žatec je mnoho firem, které hledají nové zaměstnance, především zóna SPZ Triangle, které v současné době zaměstnává přes 3000 lidí a do pěti let by měla zaměstnat více jak 6000 lidí. To je hlavní příčina, proč lze očekávat, že do Žatce bude přicházet daleko více lidí, kteří budou hledat nové bydlení.

## ZÁVĚR

Investice byla hodnocena dvěma dynamickými metodami a jednou statickou metodou. První dynamickou metodou byla čistá současná hodnota, kde jsme použili FCFE neboli cash-flow pro vlastníky a parametr  $r_e$ , který měl hodnotu 15 %. Životnost investice jsme stanovili na dobu 30 let, úvěr je čerpaný po dobu 25 let. Tím nám vyšla hodnota ČSH 623 964 Kč. Jelikož vyšla hodnota větší než je nula, je projekt akceptovatelný a tudíž ho investorovi lze doporučit. Druhá metoda byla počítána přes vnitřní výnosové procento, jež je rovněž dynamická metoda. Tato metoda vyjadřuje relativní výnosnost dané investice během její životnosti při nulové čisté současné hodnotě. Tím vyšlo vnitřní výnosové procento na 31 %, hodnota je větší než uvedený parametr  $r_e$ , tudíž lze investici doporučit. Jako poslední byla metoda doby návratnosti, která nám říká za jak dlouho se investice splatí. Zde nám vyšlo, že investice se splatí za 12 let.

FCFE pro vlastníky



Rok	CF	Kumulované CF
2017	-910 425	-910 425
2018	-2 121 166	-3 031 591
2019	292 268	-2 739 323
2020	294 044	-2 445 279
2021	295 859	-2 149 420
2022	297 718	-1 851 702
2023	299 619	-1 552 083
2024	285 819	-1 266 264
2025	287 512	-978 752
2026	289 242	-689 510
2027	291 013	-398 497
2028	292 824	-105 673
2029	294 679	189 006

## SUMMARY

The aim of the thesis is to evaluate an investment in refurbishment to historical property and subsequent maintenance as rental accommodation, and to give investors a recommendation on whether to implement the project. In the first part of thesis the author processes the theoretical basis for the evaluation of investment project. There are described managerial finance, risk of project, life cycle and phase of project. The second part is focused on the evaluation of my project – refurbishment property. There are describe the initial assumptions of the project, range of refurbishment and design of apartments. The thesis contains analysis of the inputs, analysis market, analysis of risks and financial analysis. Based on this information the author evaluates the investment project and forms recommendations for the investor.