



HODNOCENÍ INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Evaluation of the investment project

Zuzana Šmolíková

ABSTRAKT

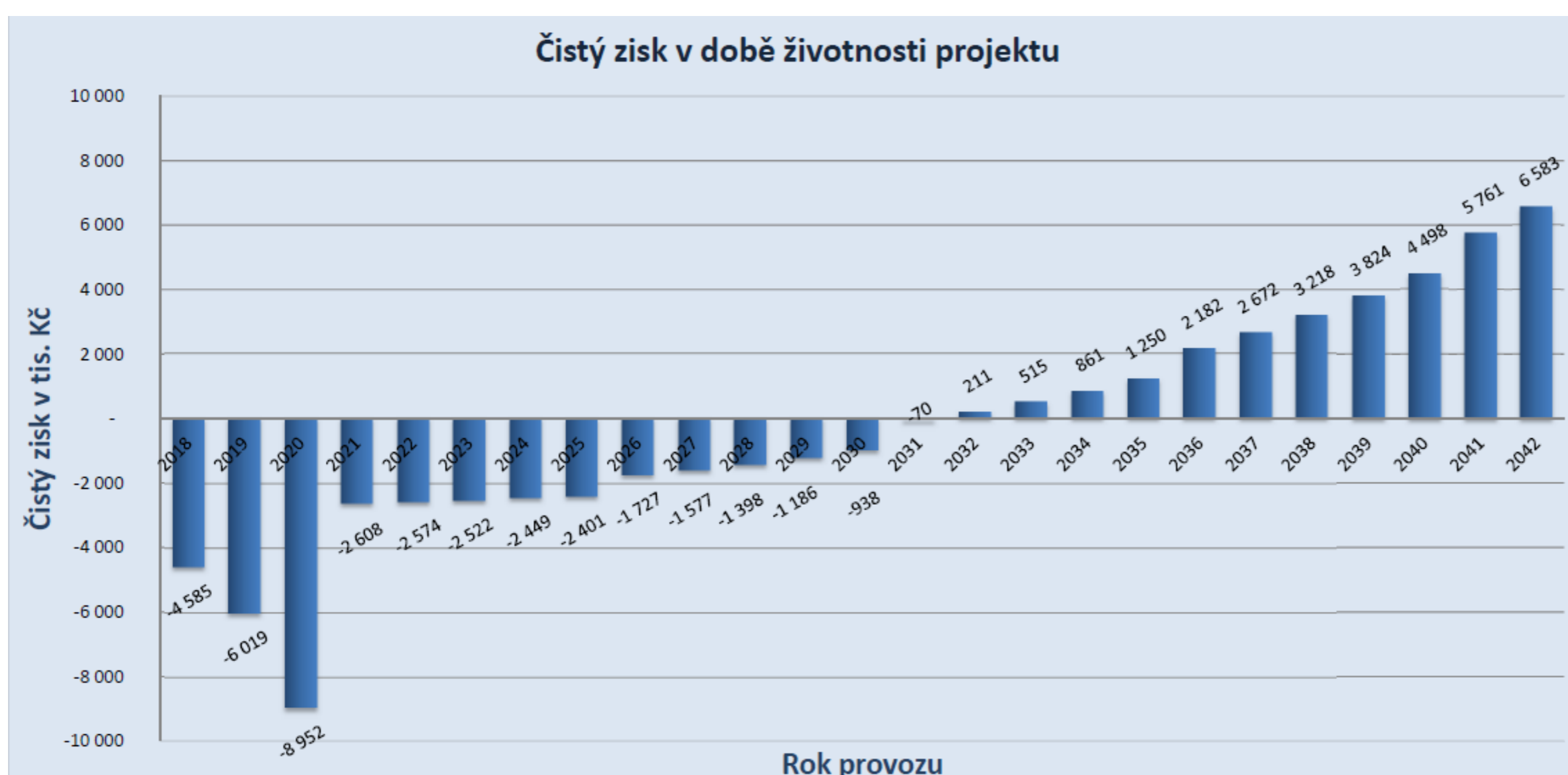
Diplomová práce se zabývá hodnocením investičního projektu výstavby domova pro seniory v Praze - Libni. V první části diplomové práce autorka zpracovává teoretickou základnu pro hodnocení investičních projektů. Popisuje druhy investic, základy investičního rozhodování, metody hodnocení efektivnosti investic či hodnocení investičního rizika apod.

Praktická část je věnována hodnocení konkrétního investičního záměru. Cílem projektu je poskytování nejen ubytovacích služeb seniorům nad 65 let věku, ale také poskytování služeb denního stacionáře a zajištění aktivizačních činností pro docházející klienty. Zpracována je studie proveditelnosti a celý projekt je vyhodnocen.

Cílem diplomové práce je vyhodnotit projekt a na základě tohoto hodnocení doporučit či nedoporučit jeho realizaci, případně vymežit podmínky, za kterých může být realizován.

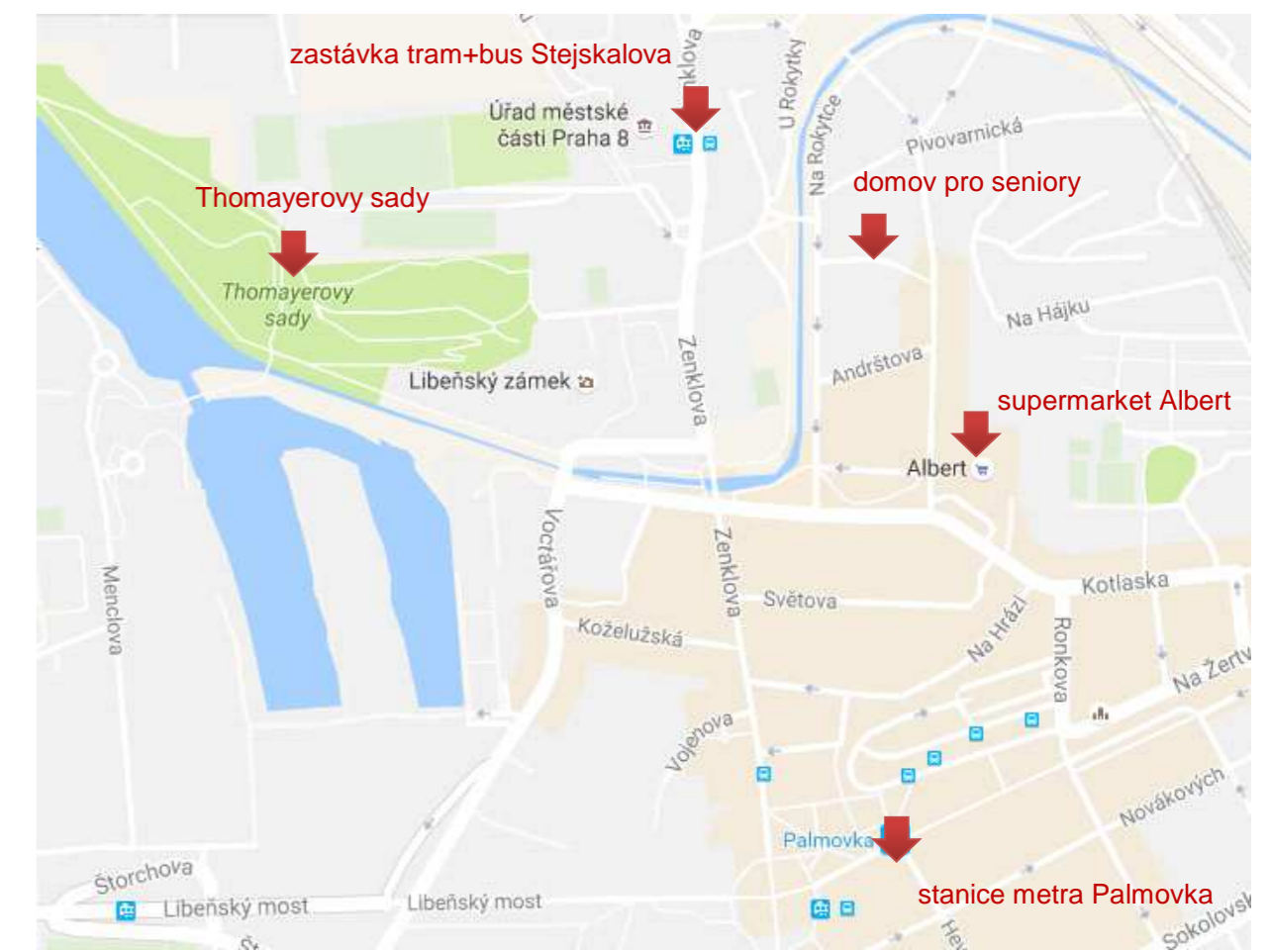
MOTIVACE

- růst průměrného věku obyvatelstva v České republice
- růst počtu obyvatel v důchodovém věku - stárnutí populace, zejm. v Praze
- o seniory se nemá kdo postarat → provozování domovů pro seniory
- klientům poskytují nejen ubytování, ale i stravu, pečovatelskou službu a zábavu
- prostor, kde se mohou setkávat se svými vrstevníky a získat novou chuť do života
- poptávka po volných místech v domovech neustále stoupá
- nedostatek volných ubytovacích kapacit v domovech pro seniory v Praze
- cíl: vystavět další domovy, ve kterých by byla poskytována kvalitní péče a klienti se zde cítili příjemně a bezpečně

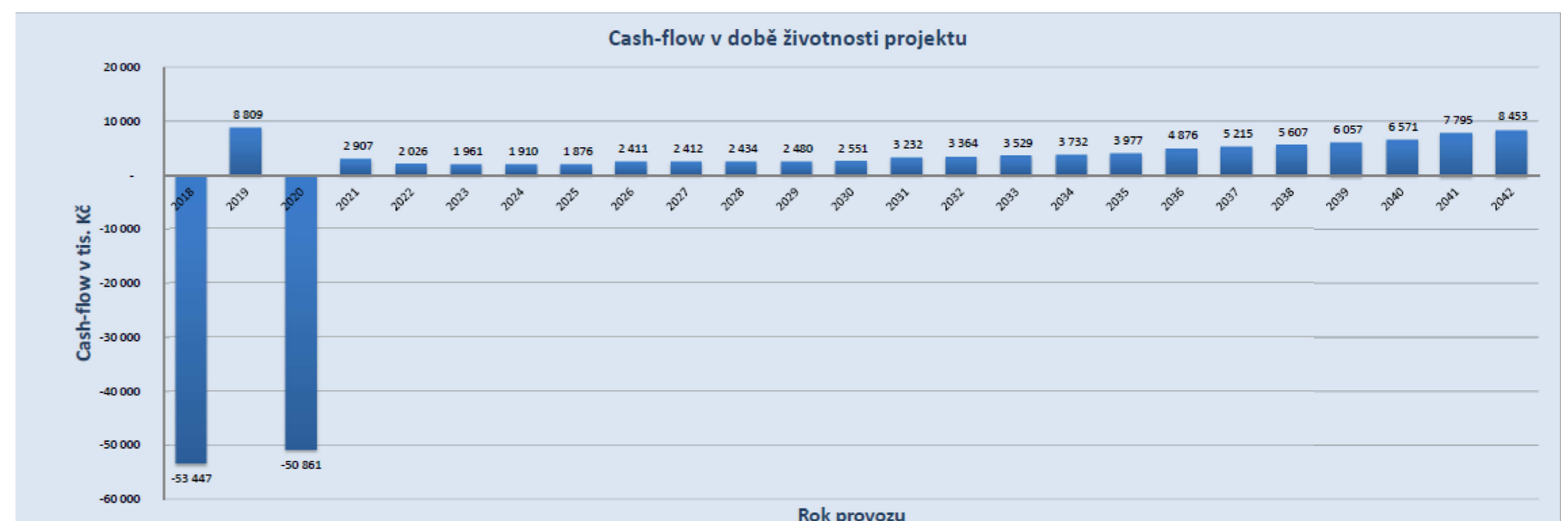


Vedoucí práce: doc. RNDr Ing. Hana Scholleová, Ph.D.

PRAHA, 2016



Poloha domova pro seniory, dostupnost MHD, parků a nákupních center (Zdroj: maps.google.com)



VSTUPNÍ DATA PROJEKTU

- 2 investoři, celková hodnota investice 185 660 000 Kč bez DPH
- výstavba nového objektu v Praze - Libni na pozemcích jednoho z investorů
- úvěr ve výši 96 750 000 Kč, splatnost 25 let
- životnost projektu - min. 25 let
- poskytované služby:
 1. ubytování seniorů nad 65 let věku + strava + zdravotní péče + přímá asistence + aktivizační činnosti
 2. doplňkové služby:
 - a. denní stacionář
 - b. aktivizační činnosti pro docházející klienty
- předpokládané ceny služeb za 1 osobu:

ubytování vč. dalších služeb	11 590 Kč/měsíc
denní stacionář	120 Kč/hodinu
aktivizační činnosti	130 Kč/hodinu
- poplatek za nadstandardní služby 11 000 Kč/měsíc
 - zahrnuje jednolůžkové pokoje, dostatek kvalifikovaného personálu apod.

VYHODNOCENÍ

- přestože postupně roste čistý zisk a cash-flow, ani po 25 letech provozu není projekt splacen
- čistá současná hodnota NPV = - 48 000 000 Kč
- průměrný roční čistý zisk - 297 000 Kč

ZÁVĚR

Projekt nedoporučuji za výše stanovených podmínek k realizaci. Výše počáteční investice a náklady na mzdy zaměstnanců při poskytování kvalitní péče jsou příliš vysoké na to, aby byly vykompenzovány očekávanými příjmy.

KONTAKT: Zuzana Šmolíková

České vysoké učení technické v Praze
Masarykův ústav vyšších studií
Kolejná 2637/2a, 160 00 Praha 6
smolizuz@cvut.cz