

# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# HODNOCENÍ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍHO PROJEKTU

ECONOMIC EFFICIENCY EVALUATION OF INVESTMENT PROJECT

## BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

## AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Renata Kotounová

## VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.

BRNO 2023

# Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav stavební ekonomiky a řízení  
Studentka: **Renata Kotounová**  
Vedoucí práce: **prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.**  
Akademický rok: 2022/23  
Studijní program: B3656 Městské inženýrství  
Studijní obor: Městské inženýrství

Děkan Fakulty Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma bakalářské práce:

## Hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu

### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zadání

1. Studie proveditelnosti – obecná metodika.
2. Tvorba NCF, popis ukazatelů ekonomické efektivity.
3. Analýza ekonomického prostředí v místě realizace investičního projektu.
4. Případová studie – vyhodnocení ekonomické efektivity investičního projektu "Zámek Valeč".

Výstupem práce je stanovení peněžních toků projektu a posouzení jeho ekonomické efektivity.

### Cíle a výstupy bakalářské práce:

Cílem práce je stanovení ekonomické efektivity investičního projektu.

### Seznam doporučené literatury a podklady:

1. FOTR Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů. Grada Publishing, Praha, 2011.
2. KORYTÁŘOVÁ Jana. Ekonomika Investic, Brno 2020 – el. studijní opora FAST VUT.
3. KORYTÁŘOVÁ Jana a Vít HROMÁDKA. Veřejné stavební investice I., Brno 2022 – el. studijní opora FAST VUT.
4. DUFEK, Zdeněk, Jana KORYTÁŘOVÁ, Tomáš APELTAUER, Vít HROMÁDKA, Pavel FIALA, Rostislav DROCHYTKA, Jiří BYDŽOVSKÝ, Jan VANĚREK, Petr AIGEL, Miloslav VÝSKALA a Martin NOVÝ. Veřejné stavební investice. Praha, Leges, 2018.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku.

V Brně, dne 1. 11. 2022

L. S.

---

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
vedoucí ústavu

---

prof. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
vedoucí práce

---

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA, dr. h. c.  
děkan

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zabývá vyhodnocením ekonomické efektivity investičního projektu hotelového typu. Práce je rozdělena na dvě části. V první části se práce zabývá teorií, základními pojmy a kroky hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu. Druhá část práce se zabývá případovou studií konkrétního projektu, který se nachází v obci Valeč. Tato část je zaměřena na peněžní toky a poté na vyhodnocení efektivity projektu.

## **Klíčová slova**

Zámek Valeč, ukazatele ekonomické efektivity, peněžní toky, socioekonomické dopady

## **Abstract**

This bachelor's thesis deals with the evaluation of the economic efficiency of a hotel-type investment project. The thesis is divided into two parts. The first part deals with theory, fundamental terms, and steps for evaluating the economic efficiency of the investment project. The second part of the thesis focuses on a case study of a specific project located in Valeč. This section is focused on cash flows and subsequently on the evaluation of the project's effectiveness.

## **Keywords**

Zámek Valeč, Economic Efficiency Indicators, Cash Flows, socio-economic impacts

## **Bibliografická citace**

KOTOUNOVÁ, Renata. *Hodnocení ekonomické efektivnosti investičního projektu* [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/149955>. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Jana Korytářová.

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Hodnocení ekonomické efektivity investičního záměru* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26.5.2023

.....  
**Renata Kotounová**

autor práce

## **Poděkování**

Děkuji vedoucí mé bakalářské práce prof. Ing. Janě Korytářové, Ph.D. za odbornou pomoc a cenné rady při zpracování mé bakalářské práce. Děkuji také své rodině, která přispěla ke zdárnému vytvoření mé bakalářské práce věnovaným časem, podporou, pomocí, pochopením a trpělivostí.

V Brně dne: 26.5.2023

-----  
podpis autora

# Obsah

ÚVOD .....	10
<b>1. CÍLE PRÁCE .....</b>	<b>11</b>
<b>2. STUDIE PROVEDITELNOSTI – OBECNÁ METODIKA.....</b>	<b>12</b>
2.1 CÍL STUDIE PROVEDITELNOSTI .....	12
2.2 SMYSL STUDIE PROVEDITELNOSTI .....	12
2.3 OBSAH STUDIE PROVEDITELNOSTI.....	13
2.3.1 <i>Stručné shrnutí studie</i> .....	13
2.3.2 <i>Výchozí údaje a vývoj projektu</i> .....	13
2.3.3 <i>Kapacita trhu a kapacita závodu</i> .....	13
2.3.4 <i>Suroviny a dodávky</i> .....	14
2.3.5 <i>Umístění stavby, staveniště</i> .....	14
2.3.6 <i>Technické řešení projektu</i> .....	14
2.3.7 <i>Organizace závodu a režijní náklady</i> .....	14
2.3.8 <i>Pracovní síly</i> .....	14
2.3.9 <i>Časový plán realizace projektu</i> .....	14
2.3.10 <i>Finanční a ekonomické vyhodnocení</i> .....	15
<b>3. FINANČNÍ A EKONOMICKÉ HODNOCENÍ PROJEKTU.....</b>	<b>16</b>
3.1 VÝNOSY .....	16
3.2 NÁKLADY.....	16
3.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	18
3.4 PENĚŽNÍ TOKY.....	18
3.5 VÝPOČET UKAZATELŮ EKONOMICKÉ EFEKTIVNOSTI .....	19
3.5.1 <i>Čistá současná hodnota</i> .....	19
3.5.2 <i>Vnitřní výnosové procento</i> .....	20
3.5.3 <i>Doba návratnosti</i> .....	21
3.6 SOCIO-EKONOMICKÉ DOPADY INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ .....	22
<b>4. PŘÍPADOVÁ STUDIE .....</b>	<b>23</b>
4.1 STRUČNÉ SHRNUÍ STUDIE .....	23
4.2 VÝCHOZÍ ÚDAJE A VÝVOJ PROJEKTU .....	23
4.3 KAPACITA PROJEKTU.....	25
4.4 UMÍSTĚNÍ STAVBY.....	26
4.5 TECHNICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU.....	26
4.5.1 <i>Dopady na životní prostředí</i> .....	28
4.6 PRACOVNÍ SÍLY .....	28
4.7 ČASOVÝ PLÁN REALIZACE PROJEKTU .....	28
4.8 FINANČNÍ A EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ.....	28
4.8.1 <i>Bankovní úvěr</i> .....	29
4.8.2 <i>Provozní náklady projektu</i> .....	31
4.8.3 <i>Výnosy projektu</i> .....	32
4.8.4 <i>Výkaz zisku a ztráty projektu</i> .....	33
4.8.5 <i>Výkaz cash flow projektu</i> .....	34
4.9 SOCIO-EKONOMICKÉ DOPADY PROJEKTU .....	37



4.9.1	<i>Popis užitků projektu.....</i>	39
4.9.2	<i>Ekonomické CF.....</i>	42
4.9.3	<i>Stanovení ekonomické efektivnosti projektu.....</i>	44
4.9.1	<i>Vyhodnocení ekonomické efektivnosti investičního projektu .....</i>	45
<b>5.</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>46</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....</b>	<b>47</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>49</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>50</b>
	<b>SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>51</b>

# ÚVOD

Bakalářská práce se zaměřuje na hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu. Podrobnější struktura zpracování práce se skládá z hodnocení ekonomické efektivity projektu a následného vyhodnocení efektivity investičního projektu. Práce je formulována do dvou částí, kde první část je teoretická a druhá praktická. Záměrem zpracování této práce je vyhodnocení ekonomické efektivity na konkrétním projektu.

Výběr této bakalářské práce se odvíjí od praktických předmětů z oboru Městského inženýrství. Tato práce, která se zaměřuje na hodnocení efektivity, byla vybrána pro její praktičnost a užitečnost v praktickém životě.

Investiční projekt s názvem Zámek Valeč, který byl vybrán pro hodnocení, se nachází ve fázi provozu. Hodnocení ekonomické efektivity projektu je provedeno v celém jeho životním cyklu, kromě fáze likvidace stavby. Posuzuje se, zda je rozhodnutí o přijetí realizace ze strany soukromého investora adekvátní a zda bude trvale udržitelný. Dále se hodnotí, zda v provozní fázi projekt generuje dostatečný zisk a kdy je jeho doba návratnosti. Celkový průběh hodnocení ekonomické efektivity se zabývá popisem investičního projektu a analýzou jeho dat. Následně se určují peněžní toky a to, jaký mají vliv financování na ekonomické hodnocení projektu.

V závěru jsou vypočteny a komentovány ukazatelé ekonomické efektivity.

# 1. CÍLE PRÁCE

Cílem teoretické části je shrnout základní informace, které pomohou k vyhodnocení ekonomické efektivity projektu. Část je věnována studii proveditelnosti, kde jsou zachyceny základní podněty potřebné pro její vypracování. Poté jsou představeny nejčastěji využívané ukazatele pro hodnocení ekonomické efektivity investičního záměru. Následuje popis tvorby peněžních toků, tedy příjmů a výdajů.

Druhá část práce je věnována praktické části. Zde je případová studie investičního projektu, kde dochází ke zjištění efektivity vybraného projektu – zámku Valeč. Je zde definován reálný projekt včetně jeho umístění, kapacit, technického řešení a doba jeho výstavby. Na základně získaných informací jsou stanoveny peněžní toky projektu. Na závěr je projekt podroben analýze, kde jsou zohledněné možné negativní vlivy.

Cílem bakalářské práce je stanovit peněžní toky zámku Valeč a posoudit jeho ekonomickou efektivity.

## **2. STUDIE PROVEDITELNOSTI – OBECNÁ METODIKA**

Studie proveditelnosti (Feasibility study) je základní nástroj pro investiční rozhodování. Původní metodika je dále upravována pro různé typy projektů zejména z pohledu jejich financování. [1]

Vzhledem k potřebnosti kvalitních informací a profesionálního zpracování celé studie, se na vypracování studie podílí tým odborníků. Ti zastupují každou jednotlivou část projektu. Tento tým obvykle tvoří [1]:

- Ekonom
- Marketingový specialista
- Stavební nebo strojní inženýr
- Odborník z oblasti managementu
- Specialista z oblasti financování a účetnictví
- Specialista na ochranu životního prostředí

### **2.1 Cíl studie proveditelnosti**

Studie proveditelnosti má za cíl poskytnout všechny technické, ekonomické, finanční, technologické, manažerské a další informace, které jsou potřeba pro kvalifikované rozhodnutí o realizaci nebo zamítnutí vymyšleného investičního projektu. Je potřeba přihlídnout k rizikům, které toto rozhodnutí přináší. Studie proveditelnosti čerpá informace zejména ze SWOT analýzy a také logického rámce projektu, pokud ovšem byly tyto dokumentace zpracovány. [1]

### **2.2 Smysl studie proveditelnosti**

Smyslem studie proveditelnosti je zhodnotit všechny realizační alternativy a posoudit jejich realizovatelnost investičního projektu a poskytnout veškeré podklady pro investiční rozhodnutí. Tento dokument má různé podoby a je využíván při přípravě investičního záměru v podnikatelském záměru i ve veřejném sektoru. Studie proveditelnosti působí na jedné straně prostřednictvím podrobného plánu investičního projektu, případně k rozhodnutí potencionálního věřitele o poskytnutí úvěru. Na straně druhé je to materiál, který slouží jako základní nástroj pozdějšího projektového managementu pro fázi investiční a provozní. [1]

## **2.3 Obsah studie proveditelnosti**

Studie proveditelnosti obsahuje podrobnější informace o kapacitě projektu, které navazují na zpravovanou kapacitu trhu, také technické a technologické řešení projektu, lokalizaci projektu, pracovní síly a harmonogram realizace projektu. Řešení předpokládaného financování projektu zejména ve jeho investiční fázi je důležitou oblastí. Hotovostní toky jsou vyčísleným podkladem pro vyhodnocení ekonomické efektivity a finanční proveditelnosti projektu. [1]

Struktura obsahu studie proveditelnosti [1]:

- a) Stručné shrnutí studie (Executive summary)
- b) Výchozí údaje a vývoj projektu (Project background and history)
- c) Kapacita trhu a kapacita závodu (Market and plant capacity)
- d) Suroviny a dodávky (Materials and inputs)
- e) Umístění stavby, staveniště (Location and site)
- f) Technické řešení projektu (Project engineering)
- g) Organizace závodu a režijní náklady (Plant organisation and operating costs)
- h) Pracovní síly (Manpower)
- i) Časový plán realizace projektu (Implementation scheduling)
- j) Finanční a ekonomické vyhodnocení (Financial and economic analysis)

Finanční a ekonomické zhodnocení projektu představuje cíl studie proveditelnosti. Zpracovává a vyhodnocuje informace, které jsou potřebné k rozhodnutí o realizaci nebo odmítnutí zamýšleného projektu. [1]

### **2.3.1 Stručné shrnutí studie**

První kapitola představuje úvod studie proveditelnosti, ve které shrnuje všechny podstatné skutečnosti, které se projektu týkají. Zejména zaměření projektu, jeho cíle a technicko-ekonomické výstupy, jako je např. umístění projektu, jeho technické řešení, investiční náklady a hodnoty ukazatelů ekonomické efektivity. [4]

### **2.3.2 Výchozí údaje a vývoj projektu**

Druhá kapitola obsahuje většinou tabulky, ve kterých jsou shrnuty identifikační údaje zadavatele studie proveditelnosti a identifikační údaje o zpracovateli studie proveditelnosti se jmény odpovědných pracovníků a kontaktů na ně. [4]

### **2.3.3 Kapacita trhu a kapacita závodu**

Třetí kapitola se zaměřuje na základní činnost a funkci projektu ve vztahu k potencionálním uživatelům projektu. Je definován hlavní strategický cíl projektu a popsán postup pro dosažení tohoto cíle. [4]

### **2.3.4 Suroviny a dodávky**

Čtvrtá kapitola popisuje, jak vyřešit dodávky surovin a materiálů pro výrobu. Podchytíme zde prodejní náklady se zahrnutím předpokládaných nákladů na marketing, distribuci a obchodní režii. Obsahuje informace o dostupnosti materiálů, požadovanou kvalitu materiálu, vzdálenosti materiálových zdrojů, velikosti rizika spojené se zabezpečením materiálových výstupů, cenové úrovni související s volbou dodavatele. [4]

### **2.3.5 Umístění stavby, staveniště**

Pátá kapitola se zabývá upřesněním lokalizace projektu. Musí obsahovat popis geografických a geologických podmínek, podmínky infrastruktury, číslo parcely, výměra, informace o druhu pozemku, vlastník pozemku, právní úprava nabití či pronájem pozemku, předpokládané náklady na pozemek, provozní náklady související s pozemkem, popis dopadů na okolí. [4]

### **2.3.6 Technické řešení projektu**

Šestá kapitola se zaměřuje na základní údaje potřebné pro stanovení potřeby nutných stavebních objektů a stavebních prací. Bude zde zohledněna dostupnost a kvalita stavebních materiálů, pracovních sil. Dále zde budou popsány místní podmínky. [4]

### **2.3.7 Organizace závodu a režijní náklady**

Sedmá kapitola popisuje, jak bude zorganizovaná výstavba, rozdělení odpovědností za koordinování, řízení a také kontrolní dohled na výstavbu. Dále je potřeba popsat řízení a organizaci provozu, organizační strukturu pro řízení projektu. Z toho vzniknou požadavky na počty nutných pracovníků. [4]

### **2.3.8 Pracovní síly**

Osmá kapitola obsahuje zajištění potřebných pracovních sil s předepsanou kvalifikací, dovednostmi a zkušenostmi. Je potřeba věnovat pozornost poptávce a nabídce po pracovních silách v daném regionu. Dále se vytvoří plán pracovních sil, a to na základě technologického a organizačního řešení projektu, legislativních podmínek, platových podmínek, podmínek směnového provozu, požadavků na kvalifikaci dělnických a zaměstnaneckých profesí. [4]

### **2.3.9 Časový plán realizace projektu**

Předposlední kapitola se zaměřuje na časový plán realizace projektu. Časový plán předpokládá vypracování předváděcího plánu harmonogramu prací. Jsou zde i nastíněny předběžné dohody o dodávkách technologií, rámcového plánu stavebních prací, soustavě financování, nákupu pozemku, předpokládaném dohledu, přezkoušení a převzetí zařízení a staveb do provozu. Dále je vypracován rámcový harmonogram realizace projektu, popis a sestavení jednotlivých činností, a to nejlépe v grafickém provedení. Tento harmonogram je použit, jako podklad pro rozložení nákladů na realizaci projektu. [4]

### **2.3.10 Finanční a ekonomické vyhodnocení**

Poslední kapitola zahrnuje popis zásadních závěrů, které vyplývají ze zpracované studie proveditelnosti. [4]

Tato kapitola by měla odpovědět na následující otázky [4]:

- a) Byla zvolena nejlepší varianta?
- b) Byla rozpoznána rizika řešení?
- c) Byl projekt realizován v režimu minimálních nákladů?

Jedním ze základních údajů, které se objeví v této poslední kapitole budou investiční náklady projektu, které vzniknou součtem všech součástí investičního záměru, tak jak zde byly popsány. [4]

### 3. FINANČNÍ A EKONOMICKÉ HODNOCENÍ PROJEKTU

Finanční a ekonomické hodnocení projektu představuje cíl studie proveditelnosti. Zpracovává a vyhodnocuje informace potřebné k rozhodnutí o realizaci nebo zamítnutí zamýšleného projektu. Základními vstupy pro finanční a ekonomické hodnocení jsou technické parametry projektu, které jsou definované stavebními, strojními a technologickými odborníky. Z ekonomického hlediska je zapotřebí všechny technické parametry cenově ohodnotit. K prokázání ekonomické efektivity projektu, je potřeba cenově vyhodnotit provozní fázi projektu, a to z hlediska výnosů a nákladů. [1]

#### 3.1 Výnosy

Struktura výnosů je určena podle hodnoceného projektu. Výnosy projektů soukromého sektoru v období jejich provozu tvoří především tržby z poskytování služeb a prodeje výrobků. Jednotlivé položky výnosů se stanoví vynásobením množství poskytnutých služeb či vyprodukovaných výrobků s jejich jednotkovou cenou. [1]

Výnosy lze stanovit na základě následujícího vztahu:

$$V = Q \cdot c \quad (3.1)$$

, kde [1]:

V – Výnosy v Kč

Q – množství vyrobeného zboží / poskytnutých služeb v m.j.

c – jednotková cena daného zboží / služby v Kč

Pokud výrobky vyvážíme do zahraničí na trhy, je potřeba vycházet z předpokládaných zahraničních cen a devizových kurzů. [1]

#### 3.2 Náklady

Celkové provozní náklady projektu jsou finančním vyjádřením spotřeby vstupních faktorů. Vyjádřit velikost celkových provozních nákladů je pracnější než u výpočtu výnosů. Nákladových vstupů je velké množství, proto je potřebné je podrobněji analyzovat. Pro investiční propočty se používá druhové členění nákladů, které je založeno na sledování spotřeby jednotlivých vstupních faktorů. [4]



Náklady provozní fáze projektu lze rozdělit na [4]:

- materiálové
- mzdové
- odpisové
- finanční
- ostatní

Na základě tohoto třídění nákladů lze zjistit, na jaký vstupní faktor je potřeba vynaložit největší množství finančních prostředků. A také která z nákladových položek má největší dynamiku a může se stát kritickou veličinou při pesimistických variantách možného vývoje projektu. [4]

### **Celkové náklady projektu v provozní fázi**

Pro stanovení hospodářského výsledku podnikatelského záměru investičního projektu je potřeba vyčíslit jednotlivé položky nákladů provozní fáze projektu, které se váží na jednotlivé kapitoly studie proveditelnosti. Jedná se o následující nákladové položky. [4]

### **Náklady na materiál**

Vyčíslí se podle druhů materiálu potřebného na výrobu vlastních výrobků. U propočtu spotřeby materiálu je potřeba rozčlenit spotřebu přímého a nepřímého materiálu. Přímý materiál představuje základní materiály a suroviny. Spotřeba těchto materiálů je přímo úměrná objemu produkce. Jedná se o variabilní náklady. Ty se vyčíslí se jako součin množství a jednotkové ceny. Spotřeba ostatních materiálů převážně těch režijních se odhaduje přímo podle jejich jednotlivých položek v hodnotovém vyjádření. [4]

### **Náklady na paliva a energie**

Stanoví se obdobným způsobem jako spotřeba materiálu. To je členění na variabilní a fixní. Přímé náklady se vyčíslí podle charakteru projektu, jako součin množství a jednotkové ceny. [4]

### **Náklady na nakoupené služby**

Představují náklady na služby, které jsou nakupované od jiných subjektů (např. splátky leasingu, nájemné). [4]

### **Osobní náklady**

Skládají se ze dvou částí: z mezd a platů pracovníků, a to v návaznosti na strukturu zaměstnanců, výši měsíčních mezd a ročního fondu pracovní doby. Druhou část tvoří náklady na sociální a zdravotní pojištění. Výpočet je proveden na základě aktuálně platných předpisů. Základ pro výpočet tvoří hrubé mzdy a platy. [4]

Další nákladové položky jsou poplatky a nákladové daně. Zde jsou zahrnovány i daně z nemovitých věcí, silniční daně a případně další poplatky, např. emisní a jim podobné poplatky za znečištění životního prostředí. [4]

### **Odpisy**

Odpisy dlouhodobého majetku představují významnou nákladovou položku investičních projektů. Výrazně ovlivní výši hospodářského výsledku. Hospodářský výsledek je základem pro výpočet daně z příjmu. Pro stanovení výše daňových odpisů je třeba dlouhodobý majetek rozdělit do odpisových skupin. [4]

### **Ostatní provozní náklady**

Zahrnují všechny další položky, které nebyly vyspecifikovány v předešlých skupinách. Nejvýraznější položkou budou náklady na opravy a udržování dlouhodobého majetku. [4]

### **Finanční náklady**

Mezi finanční náklady patří např. úroky z úvěrů, které se vyčíslí na základě úvěrových podmínek. Úroky z úvěrů zaplacené během doby výstavby (investiční fáze) je potřeba zahrnout do nákladů investičních, náklady provozní fáze do nákladů provozních. Celkové náklady projektu v provozní fázi jsou součtem provozních a finančních nákladů. [4]

## **3.3 Výkaz zisku a ztráty**

Výkaz zisku a ztráty (výsledovka) je dokument. Poskytuje informace o hospodářském výsledku projektu před a po zdanění v jednotlivých letech hodnoceného období. Ve výkazu jsou zahrnuty výnosy a náklady projektu, které se vytvoří v provozní fázi projektu. [4]

Výnosy jsou výkony vyjádřené v Kč, není rozhodující okamžik zaplacení, ale okamžik provedení výkonu. Náklady představují spotřebu hospodářských prostředků, cizích výkonů nebo práce pracovníků podniku. Není rozhodující okamžik zaplacení, ale okamžik provedení výkonu. Jedná se o sumu peněžních hodnot, které organizace účelně vynaložila na získání výnosů. Nebere se ohled na to, zda byly v daném období skutečně zaplacené. [4]

## **3.4 Peněžní toky**

Peněžní toky projektu se stanoví pomocí transformace výnosů a nákladů projektu na příjmy a výdaje. Výstupem výkazu CF je stanovení čistého peněžního toku (Net Cash Flow, NCF) za každý rok hodnoceného období. NCF slouží pro výpočet ukazatelů ekonomické efektivity. [4]

Net Cash Flow kumulované se stanoví sčítáním CF v jednotlivých letech. Z pohledu finanční proveditelnosti projektu je potřeba zabezpečit, aby kumulované NCF vykazovalo ve všech letech kladnou hodnotu. NCF lze stanovit dvěma metodami, přímou a nepřímou. [4]

#### **Nepřímá metoda:**

Stanoví se tak, že hospodářský výsledek po zdanění + odpisy – investice + úvěr – splátky jistiny úvěru – vyplacené podíly na hospodářském výsledku (dividendy, tantiémy) +/- časové rozlišení nákladů/výnosů. [4]

#### **Přímá metoda:**

Stanoví se tak, že provozní příjmy – provozní výdaje (vč. daně z příjmů, splátek úroků z úvěru) – investice + úvěr – splátky jistiny úvěru – vyplacené podíly na hospodářském výsledku (dividendy, tantiémy) +/- časové rozlišení nákladů/výnosů. [4]

Pokud má projekt po skončení doby životnosti určitou hodnotu, je potřeba tuto skutečnost zapracovat do toků hotovosti. Čisté příjmy z likvidace vytváří rozdíl mezi předpokládanými příjmy a výdaji spojenými s likvidací. Čisté peněžní toky jsou pokladem pro výpočet ukazatelů ekonomické efektivity. [1]

### **3.5 Výpočet ukazatelů ekonomické efektivity**

Základními ukazateli pro stanovení ekonomické efektivity investic jsou [1]:

- Čistá současná hodnota (Net Present Value, NPV)
- Vnitřní výnosové procento ( Internal Rate of Return, IRR)
- Doba návratnosti vložených investičních prostředků (Payback Period, PP)

Tyto ukazatele lze využít bez jakýchkoliv úprav pro hodnocení projektu v soukromém sektoru. Většinu veřejných projektů v oblasti stavebních investic lze na základě těchto ukazatelů hodnotit až po jistých úpravách a doplnění vstupních dat. Jedná se zejména o analýzu nákladů a užitků (Cost-benefit analysis, CBA), která doplňuje finanční peněžní toky o celospolečenské užitky a újmy, které projekt může svému okolí přinést. [1]

#### **3.5.1 Čistá současná hodnota**

Čistá současná hodnota (Net Present Value, NPV) vyjadřuje přírůstek zdrojů, které plynou z investice do reálných aktiv. Hodnota peněžních toků se v čase mění, a proto není možné toky budoucích čistých výnosů v jednotlivých letech sčítat. Je potřeba je převést na jejich současnou hodnotu. Převádí se pomocí následujícího vztahu [1]:

$$PV = \sum_{i=0}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i} \quad (3.2)$$

, kde:

PV .... Současná hodnota v Kč

NCF<sub>i</sub> .... čisté peněžní toky v jednotlivých letech

i .... počet let od 1 do n

n .... délka hodnoceného období v letech

r .... diskontní sazba

Následně je také třeba porovnat současnou hodnotu budoucích čistých výnosů s počátečním investičním nákladem [1]:

$$NPV = PV - IC \quad (3.3)$$

, kde:

NPV .... Čistá současná hodnota investice v Kč

IC .... investiční náklad provedený v nultém období

### 3.5.2 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return, IRR) představuje procentuální výnosnost projektu za celé období. IRR lze definovat jako výnos, při kterém projektované peněžní toky prokáží právě nulovou NPV. Obecně lze IRR vyjádřit, jako diskontní sazbu  $r$ , která vyhovuje následující rovnici [1]:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{NCF_i}{(1+r)^i} = 0 \quad (3.4)$$

Výpočet probíhá pomocí metody lineární interpolace v následujících krocích [1]:

- Odhad hodnoty IRR ( $r$ ) projektu
- Výpočet NPV pro toto IRR ( $r$ )
- Porovnání s rozhodovacími kritérii:
  - NPV = 0 ... odhad správný
  - NPV > 0 ... odhad nízký ( $r_1$ )
  - NPV < 0 ... odhad vysoký ( $r_2$ )
- Postup se bude opakovat, dokud se nedosáhne kladné NPV a záporné NPV
- Dosazení do interpolačního vzorce stanoví hodnotu IRR s určitou přesností

$$RR = r_1 + \frac{NPV^+}{|NPV^+| + |NPV^-|} \times (r_2 - r_1) \quad (3.5)$$

, kde:

IRR	... vnitřní výnosové procento projektu
NPV +	... kladná čistá současná hodnota při diskontní sazbě $r_1$
NPV -	... záporná čistá současná hodnota při diskontní sazbě $r_2$
$r_1$	... diskontní sazba, při které je čistá současná hodnota projektu kladná
$r_2$	... diskontní sazba, při které je čistá současná hodnota projektu záporná

Použití vnitřního výnosového procenta je výhodné v takovém případě, kdy není přesně známá hodnota diskontní sazby, je znám pouze přibližný odhad. Zjištěním vnitřního výnosového procenta je možné zjistit výnosnost celého projektu. Výnosnost se následně porovná s přibližnou očekávanou diskontní sazbou. Projekt je přijatelný, pokud je ukazatel minimálně stejný. Lepší je, když je ukazatel vyšší, než je předpokládaná diskontní sazba. [1]

### 3.5.3 Doba návratnosti

Doba návratnosti (Payback method) je určité období, za které investice vytvoří sumu čistých výnosů, která je rovna výši investičních nákladů a zahrnuje časové hodnoty peněz (diskontní sazby). Jedná se tedy o stav, ve kterém je  $NPV = 0$ . [1]

Doba návratnosti se u klasických investičních projektů vypočítá postupným načítáním ročních diskontovaných čistých výnosů, a to až do výše investičních nákladů. Tím vytvoří interval hodnot sum diskontovaných čistých výnosů dvou po sobě jdoucích let, ve kterém se nachází hodnota investičního nákladu. Doba návratnosti, potom můžeme vyčíslit v letech a měsících.

Doba návratnosti se určí pomocí následujícího vzorce [1]:

$$DN = \text{počet let spodních hranic intervalu} + \frac{\text{CF kumulované horní hranice intervalu} - IC}{\text{roční CF spodní hranice intervalu}} \quad (3.6)$$

, kde

IRR	... doba návratnosti
CF	... peněžní toky [1]

Životnost projektu musí být delší, než je doba návratnosti investic na daný projekt. Bude-li tomu naopak, pak lze projekt považovat za ekonomicky nevýhodný.

### **3.6 Socio-ekonomické dopady investičních projektů**

Vzhledem k tomu, že projekt řešený v praktické části práce, investiční záměr výstavby hotelu s wellness centrem v menší obci, ovlivňuje kromě přímých CF investora také veřejnost, jsou v práci dále popsány základní předpoklady pro zahrnutí celospolečenských užitků do ekonomického hodnocení projektu.

Jedná se zejména o ocenění celospolečenských přínosů, příp. újem, které daný projekt přináší. Tyto celospolečenské dopady se připočítají k finančním CF investora a vytvoří tzv. ekonomické peněžní toky, které jsou následně předmětem posouzení pro celospolečenskou efektivnost projektu. Jednou z dalších položek ekonomického CF je zůstatková hodnota projektu, která v posledním roce hodnoceného období tvoří kladné CF.

## 4. PŘÍPADOVÁ STUDIE

### 4.1 Stručné shrnutí studie

Předmětem případové studie bude vyhodnocení ekonomické efektivity investičního záměru projektu hotelu Zámek Valeč. Projekt je s laskavým svolením zapůjčen investorem, který projekt realizoval od roku 2007. Pro účely zpracování bakalářské práce bude použit projekt, informace o obsazenosti a ceníky.

### 4.2 Výchozí údaje a vývoj projektu

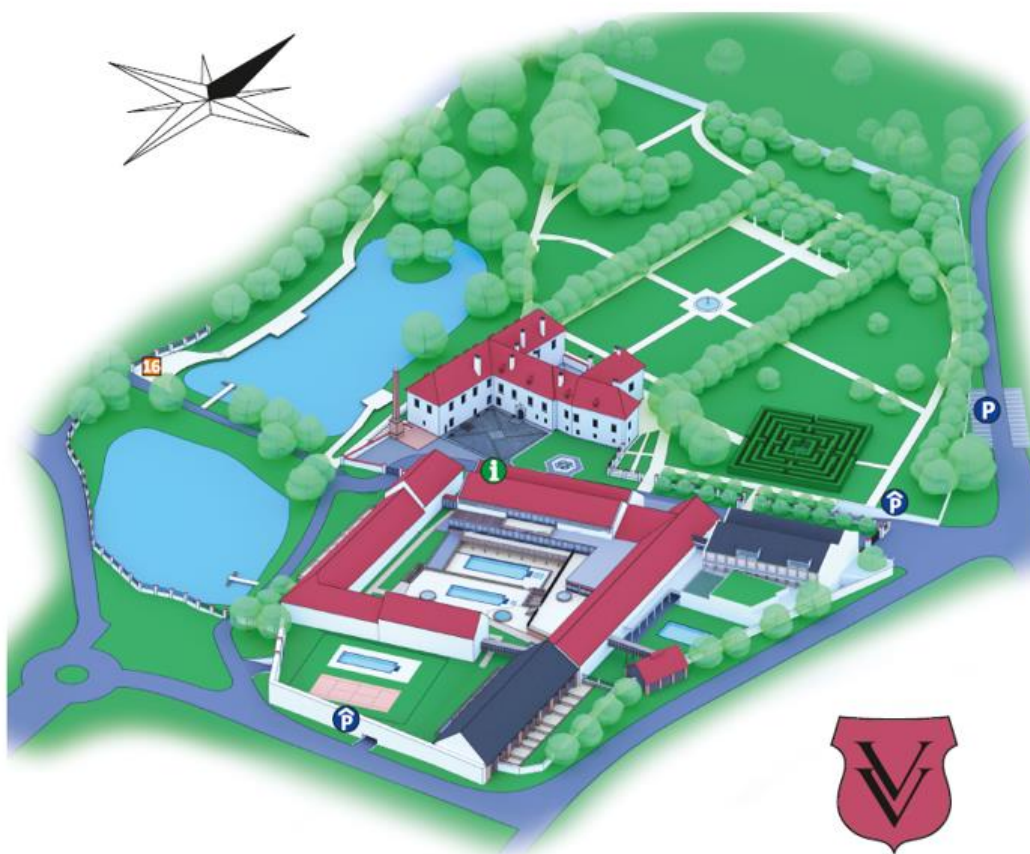
Hotel Zámek Valeč se nachází v malebné krajině Vysočiny v samém srdci obce Valeč nedaleko města Třebíče. Je ideálním prostorem nejen pro pobyt s rodinou, přáteli a díky svému genu loci láká i snoubence k pořádání jedinečného svatebního dne. Za branami zámeckého areálu se nachází ubytování, sály a salonky k pronájmu v historické budově zámku, ale i moderně vybavených částech Panského dvora a Seníku. Všechny budovy jsou pro pohodlí hostů propojeny podzemními chodbami, což lze ocenit zejména při návštěvě pohádkového wellness centra, které je chloubou nabídky hotelových služeb. Poblíž hotelu lze navštívit spoustu památek, jak už památky UNESCO, tak ty méně známé.



Obrázek 4.1 Zámek Valeč [5]

Zámek Valeč se neustále rozvíjí, budují se nové prostory pro ubytování, zvětšuje se wellness centrum. K hotelu přiléhají velká parkovací místa pro ubytované hosty. Momentálně se zde budují podzemní kryté parkování a v plánu je zde i menší parkovací dům. Okolí hotelu zaujímá velká zámecká zahrada, nádvoří a 2 rybníky. Momentálně se upravuje okolí hotelu, aby bylo pro návštěvníky více upravené a nabídlo návštěvníkům hezčí pohled.

Rozložení jednotlivých objektů areálu je uvedeno na následujícím obrázku 4.2.



Obrázek 4.2 3D mapa areálu Zámek Valeč [7]



### 4.3 Kapacita projektu

Hotel Zámek Valeč je zaměřen na zábavu a odpočinek. Je zde mnoho využití pro osoby všech věkových kategorií. Nachází se zde kompletní wellness, které zahrnuje saunový svět, nacházející se v pěti dřevěných domečcích. Poté lze navštívit dva celoročně vyhřívané bazény a jeden venkovní bazén. Je zde i možnost různých procedur, např. pedikúra, manikúra, kosmetika. Kapacita wellness centra je při maximální obsazenosti 150 osob na 3 hodiny. Jako hlavní zdroj příjmů, ale tvoří ubytování. Je zde možnost ubytování ve 153 pokojích pro cca 390 osob. Poté samozřejmě nesmí chybět restaurace, která je používána na různé akce, svatby, oslavy a samozřejmě pro ubytované hosty. Celková kapacita je cca 1 400 lidí v 10 salóncích.

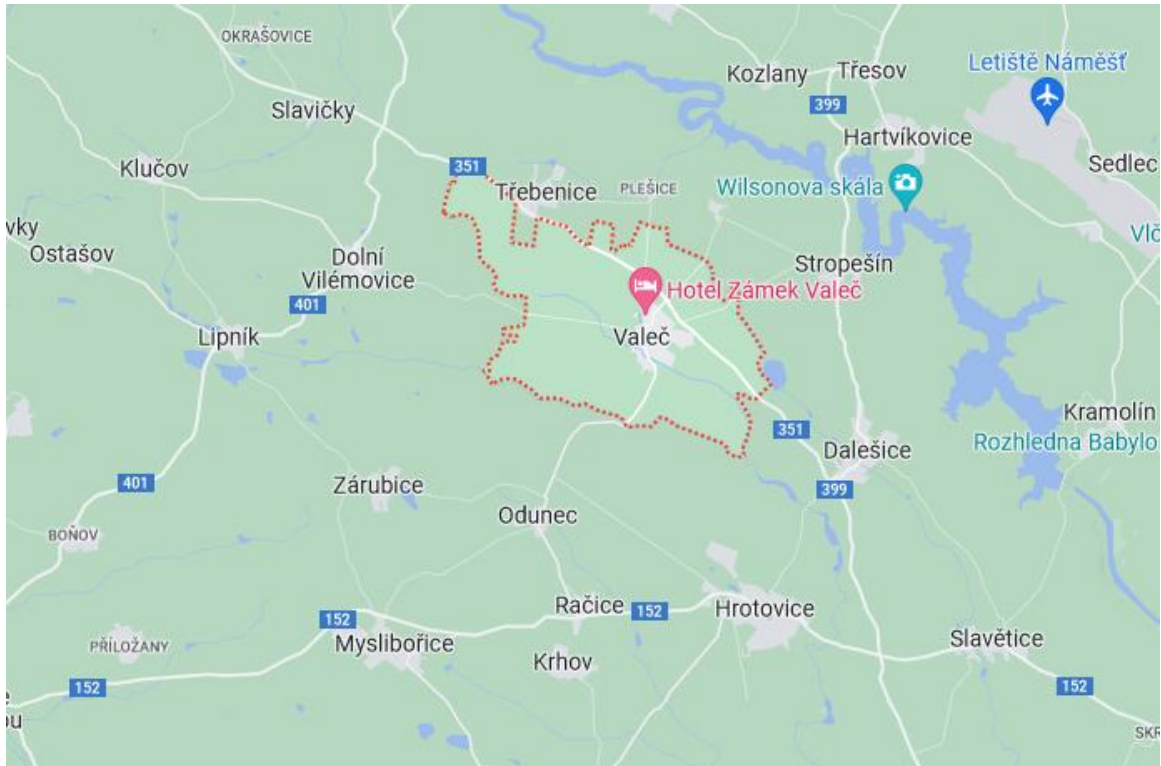
Rozmístění celého areálu wellness je uvedeno na následujícím obrázku 4.3.



Obrázek 4.3 Mapa wellness centra [3]

## 4.4 Umístění stavby

Hotel Zámek Valeč se nachází v obci Valeč, nedaleko města Třebíč s počtem obyvatel cca 800. V obci se nenachází žádný konkurenční objekt, pouze místní malé obchody. Stavba se nachází ve středu obce. Město Třebíč s vyšším počtem obyvatel a zároveň s větším konkurenčním prostředím se nachází přibližně 17 minut cesty osobním automobilem (cca 15 km). Pozemky, na kterých byl vybudován hotel zámek Valeč se nacházejí spíše ve středu obce. Dopravní dostupnost je velmi dobrá. Lidé zde nejčastěji využívají osobní automobily, autobus a kolo.



Obrázek 4.4 Poloha obce Valeč **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**[3]

## 4.5 Technické řešení projektu

Z architektonického hlediska se jedná o barokní stavbu převážně dvoupodlažní. Hotel tvoří celkem více budovy. Uprostřed se nachází velké nádvoří. Okolí zámku tvoří velký zámecký park, dva rybníky a nově budovaná Alej. Technické a provozní zázemí je napojeno na zásobovací komunikaci.

Objekt má specifický půdorysný tvar. Nosným systémem objektu jsou cihly. Hlavní vstupy do jednotlivých budov jsou orientovány na nádvoří, na které je i přímý přístup z parkoviště zákazníků. Jednotlivé objekty mají většinou obdélníkový tvar. Celý komplex je tvořen ze 2 samostatných objektů.

První objekt půdorysem připomíná číslo „4“. Vstup do budovy je z hlavního i vedlejšího nádvoří. Tento objekt má i svoje menší nádvoří. Střecha na budovách je sedlová s 35 % spádem.

Druhý objekt je tvořen do písmene „P“. Hlavní vstup je opět z hlavního nádvoří, které je přímo přístupné z parkoviště zákazníků. Všechny budovy v tomto komplexu jsou uvnitř průchozí, pro větší komfort hostů. V hlavní budově se nachází restaurace a v okolních budovách je ubytování a salónky. Uprostřed tohoto objektu je vytvořeno wellness centrum, na které zvenčí není přístup pro větší soukromí zákazníků.

Celý komplex navazuje na parkoviště pro zákazníky, které plynule navazuje na vstupy do objektů. Veškeré vstupy jsou řešeny bezbariérově, tak příjezdové cesty. Na vyznačených parkovacích plochách pro osobní motorová vozidla jsou vyhrazena stání pro přepravu osob, které jsou těžce pohybově postižené. Celkem zde bylo vybudováno 100 parkovacích stání, které jsou provedeny v zámkové dlažbě stejně jako všechny plochy v areálu. Celý areál je poté ještě doplněn zelení.



Obrázek 4.5 Pohled na Zámek Valeč [16][3]

Tabulka 4.1 Technické parametry stavby

Plocha pozemků stavby	9 850 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	4 230 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor	14 080 m <sup>2</sup>
Počet podlaží	2
Parkoviště	1 136 m <sup>2</sup>
Parkovací stání	1 025 m <sup>2</sup>
Počet parkovacích stání	100
Chodníky	250 m <sup>2</sup>

#### 4.5.1 Dopady na životní prostředí

Pozemek je obdélníkového tvaru. Na jižní části pozemku se nachází zámecký park a na severní části se nachází silnice a fotbalové hřiště. Východní část je směřována do polí. Západní část je jediná směřována do obce.

Stavba nebude mít při dodržování veškerých platných norem a zákonů negativní vliv na zdraví osob nebo životní prostředí. Hlučné a prašné práce jsou vykonávány ve smluvených časových obdobích a také mimo noční klid. Vlastní provoz objektu neprodukuje kromě emisí do ovzduší žádné škodliviny. Z hlediska ochrany ovzduší nejsou předpokládány žádné nadlimitní vlivy. V průběhu provozu bude dodrženo nakládání s odpady dle platného zákona.

#### 4.6 Pracovní síly

Hotel k dnešnímu datu zaměstnává něco okolo 115 pracovníků. Nejvyšší nábor pracovníků nastal v roce 2013, kdy se otevřel hotel a byl potřeba personál. Poté se každý rok postupně přibíral další personál na určité pozice.

#### 4.7 Časový plán realizace projektu

Samostatný začátek projektu lze datovat na rok 2007-2012, kdy se panu investorovi zrodila myšlenka o tomto záměru. Poté probíhaly průzkumy lokality, zhodnocení stávajících konstrukcí, zpracování projektové dokumentace a veškeré vyřizování povolení. Pozemek byl zakoupen panem investorem v roce 2007. Téhož roku začala i realizace stavby.

#### 4.8 Finanční a ekonomické vyhodnocení

Projekt hotel Zámek Valeč je částečně financován z vlastních finančních prostředků a částečně prostřednictvím bankovního úvěru ve výši 100 000 000 Kč. Celkové finanční prostředky nutné pro celkovou výstavbu stavby byly stanoveny ve výši 665 411 286 Kč.

Tabulka 4.2 Celkové náklady projektu

Celkové náklady projektu v Kč	
Cena pozemku	320 500 000
Cena stavby	335 411 286
Ostatní náklady	6 250 000
Projektová dokumentace	3 250 000
<b>Celkem</b>	<b>665 411 286</b>

#### 4.8.1 Bankovní úvěr

Investor měl vlastní kapitál ve výši 665 411 286 Kč, který investoval do celé výstavby. Na provoz projektu si vzal u banky úvěr ve výši 100 000 000 Kč, ze kterého se financoval veškerý provoz a drobné úpravy v roce 2013. Na základě smlouvy o úvěru mu byl poskytnut úvěr od banky s konstantním úmorem a zafixovanou úrokovou sazbou ve výši 1,56 % p.a. V níže uvedené tabulce č. 4.3 je zobrazen průběh splácení úvěru na 6 let, tj. 2013-2019. V tomto období byla celá vypůjčená částka splacena. Měsíční splátka je vypočtena na 1 455 805 Kč.

Tabulka 4.3 Průběh splácení bankovního úvěru

Splátkový kalendář		
Počet splátek	72,0	6 let
Roční úroková sazba [Kč]	1,56 %	
Měsíční úroková sazba [%]	0,13 %	
Částka půjčky [Kč]	100 000 000	
Měsíční splátka [Kč]	1 455 804,7	
Rok první splátky	2013	
Rok poslední splátky	2018	

Období	Splátka	Úrok	Jistina	Zůstatek půjčky
1	1 455 804,7	130 000,0	1 325 804,7	98 674 195,3
2	1 455 804,7	128 276,5	1 327 528,2	97 346 667,1
3	1 455 804,7	126 550,7	1 329 254,0	96 017 413,1
4	1 455 804,7	124 822,6	1 330 982,0	94 686 431,1
5	1 455 804,7	123 092,4	1 332 712,3	93 353 718,8
6	1 455 804,7	121 359,8	1 334 444,8	92 019 274,0
7	1 455 804,7	119 625,1	1 336 179,6	90 683 094,4
8	1 455 804,7	117 888,0	1 337 916,6	89 345 177,7
9	1 455 804,7	116 148,7	1 339 655,9	88 005 521,8
10	1 455 804,7	114 407,2	1 341 397,5	86 664 124,3
11	1 455 804,7	112 663,4	1 343 141,3	85 320 983,0
12	1 455 804,7	110 917,3	1 344 887,4	83 976 095,6
13	1 455 804,7	109 168,9	1 346 635,7	82 629 459,9
14	1 455 804,7	107 418,3	1 348 386,4	81 281 073,5
15	1 455 804,7	105 665,4	1 350 139,3	79 930 934,2
16	1 455 804,7	103 910,2	1 351 894,5	78 579 039,8
17	1 455 804,7	102 152,8	1 353 651,9	77 225 387,9
18	1 455 804,7	100 393,0	1 355 411,7	75 869 976,2
19	1 455 804,7	98 631,0	1 357 173,7	74 512 802,5
20	1 455 804,7	96 866,6	1 358 938,0	73 153 864,5
21	1 455 804,7	95 100,0	1 360 704,6	71 793 159,8

22	1 455 804,7	93 331,1	1 362 473,6	70 430 686,3
23	1 455 804,7	91 559,9	1 364 244,8	69 066 441,5
24	1 455 804,7	89 786,4	1 366 018,3	67 700 423,2
25	1 455 804,7	88 010,6	1 367 794,1	66 332 629,1
26	1 455 804,7	86 232,4	1 369 572,2	64 963 056,9
27	1 455 804,7	84 452,0	1 371 352,7	63 591 704,2
28	1 455 804,7	82 669,2	1 373 135,4	62 218 568,7
29	1 455 804,7	80 884,1	1 374 920,5	60 843 648,2
30	1 455 804,7	79 096,7	1 376 707,9	59 466 940,3
31	1 455 804,7	77 307,0	1 378 497,6	58 088 442,6
32	1 455 804,7	75 515,0	1 380 289,7	56 708 152,9
33	1 455 804,7	73 720,6	1 382 084,1	55 326 068,9
34	1 455 804,7	71 923,9	1 383 880,8	53 942 188,1
35	1 455 804,7	70 124,8	1 385 679,8	52 556 508,3
36	1 455 804,7	68 323,5	1 387 481,2	51 169 027,1
37	1 455 804,7	66 519,7	1 389 284,9	49 779 742,1
38	1 455 804,7	64 713,7	1 391 091,0	48 388 651,1
39	1 455 804,7	62 905,2	1 392 899,4	46 995 751,7
40	1 455 804,7	61 094,5	1 394 710,2	45 601 041,5
41	1 455 804,7	59 281,4	1 396 523,3	44 204 518,2
42	1 455 804,7	57 465,9	1 398 338,8	42 806 179,4
43	1 455 804,7	55 648,0	1 400 156,6	41 406 022,8
44	1 455 804,7	53 827,8	1 401 976,8	40 004 046,0
45	1 455 804,7	52 005,3	1 403 799,4	38 600 246,6
46	1 455 804,7	50 180,3	1 405 624,3	37 194 622,2
47	1 455 804,7	48 353,0	1 407 451,7	35 787 170,6
48	1 455 804,7	46 523,3	1 409 281,3	34 377 889,2
49	1 455 804,7	44 691,3	1 411 113,4	32 966 775,8
50	1 455 804,7	42 856,8	1 412 947,9	31 553 828,0
51	1 455 804,7	41 020,0	1 414 784,7	30 139 043,3
52	1 455 804,7	39 180,8	1 416 623,9	28 722 419,4
53	1 455 804,7	37 339,1	1 418 465,5	27 303 953,8
54	1 455 804,7	35 495,1	1 420 309,5	25 883 644,3
55	1 455 804,7	33 648,7	1 422 155,9	24 461 488,4
56	1 455 804,7	31 799,9	1 424 004,7	23 037 483,7
57	1 455 804,7	29 948,7	1 425 855,9	21 611 627,7
58	1 455 804,7	28 095,1	1 427 709,5	20 183 918,2
59	1 455 804,7	26 239,1	1 429 565,6	18 754 352,6
60	1 455 804,7	24 380,7	1 431 424,0	17 322 928,6
61	1 455 804,7	22 519,8	1 433 284,9	15 889 643,7
62	1 455 804,7	20 656,5	1 435 148,1	14 454 495,6
63	1 455 804,7	18 790,8	1 437 013,8	13 017 481,8
64	1 455 804,7	16 922,7	1 438 881,9	11 578 599,8
65	1 455 804,7	15 052,2	1 440 752,5	10 137 847,4

66	1 455 804,7	13 179,2	1 442 625,5	8 695 221,9
67	1 455 804,7	11 303,8	1 444 500,9	7 250 721,0
68	1 455 804,7	9 425,9	1 446 378,7	5 804 342,3
69	1 455 804,7	7 545,6	1 448 259,0	4 356 083,3
70	1 455 804,7	5 662,9	1 450 141,8	2 905 941,5
71	1 455 804,7	3 777,7	1 452 026,9	1 453 914,6
72	1 455 804,7	1 890,1	1 453 914,6	0,0

## 4.8.2 Provozní náklady projektu

V této kapitole jsou představeny provozní výdaje projektu v jednotlivých letech. Data poskytnutá majitelem byla pro účely bakalářské práce shrnuta do položek uvedených v tabulce 4.4.

Tabulka 4.4 Provozní výdaje

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Spotřeba energie	-	755 621	756 362	757 642	758 523
Materiál	-	17 856 234	17 896 235	17 910 823	18 185 623
Služby (opravy a udržování)	-	4 759 652	4 790 529	4 792 487	4 796 859
Ostatní	-	782 935	799 236	810 265	826 458
Osobní náklady	-	1 290 439	1 324 030	1 334 065	2 053 919
<b>Celkem</b>	-	<b>25 444 881</b>	<b>25 566 392</b>	<b>25 605 282</b>	<b>26 621 382</b>

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Spotřeba energie	758 645	759 451	760 658	762 568	764 856
Materiál	18 225 630	18 365 482	18 456 452	18 565 936	18 696 632
Služby (opravy a udržování)	4 803 895	4 901 563	5 001 536	5 145 090	5 268 795
Ostatní	835 968	847 896	851 659	862 578	863 879
Osobní náklady	2 244 789	2 435 659	2 626 529	3 008 269	3 390 009
<b>Celkem</b>	<b>26 868 927</b>	<b>27 310 051</b>	<b>27 696 834</b>	<b>28 344 441</b>	<b>28 984 171</b>

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Spotřeba energie	769 753	769 995	770 856	772 634	773 164
Materiál	18 796 875	18 799 962	18 821 963	18 836 963	18 960 945
Služby (opravy a udržování)	5 489 756	5 678 923	5 796 895	5 875 962	5 978 469
Ostatní	864 589	875 694	880 964	881 659	896 329
Osobní náklady	3 495 009	3 456 009	3 789 009	4 190 009	4 204 531
<b>Celkem</b>	<b>29 415 982</b>	<b>29 580 583</b>	<b>30 059 687</b>	<b>30 557 227</b>	<b>30 813 438</b>

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Spotřeba energie	778 614	778 995	779 625	779 987	781 396
Materiál	18 970 120	18 985 156	18 986 256	18 988 998	18 991 125
Služby (opravy a udržování)	6 120 598	6 254 895	6 348 965	6 484 521	6 598 512
Ostatní	900 123	910 265	925 469	938 964	947 895
Osobní náklady	4 382 531	4 456 531	4 689 531	4 720 879	4 750 860
<b>Celkem</b>	<b>31 151 986</b>	<b>31 385 842</b>	<b>31 729 846</b>	<b>31 913 349</b>	<b>32 069 788</b>

Název	2032	2033	2034	2035	2036
Spotřeba energie	781 593	782 634	788 963	789 436	790 923
Materiál	18 994 659	18 996 898	18 997 120	18 998 569	18 997 439
Služby (opravy a udržování)	6 698 456	6 685 632	6 784 982	6 789 932	6 789 998
Ostatní	952 569	964 782	972 659	981 289	989 456
Osobní náklady	4 798 850	4 880 563	4 890 265	4 910 635	4 912 456
<b>Celkem</b>	<b>32 226 127</b>	<b>32 310 509</b>	<b>32 433 989</b>	<b>32 469 861</b>	<b>32 480 272</b>

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Spotřeba energie	798 508	799 865	820 630	840 563	855 632
Materiál	18 997 998	18 998 120	18 998 987	18 999 125	18 999 585
Služby (opravy a udržování)	6 820 956	6 851 562	6 894 526	6 987 656	7 089 451
Ostatní	990 364	992 659	997 562	998 623	999 489
Osobní náklady	4 915 258	4 930 689	4 960 789	4 984 963	4 499 626
<b>Celkem</b>	<b>32 523 084</b>	<b>32 572 895</b>	<b>32 672 494</b>	<b>32 810 930</b>	<b>32 443 783</b>

### 4.8.3 Výnosy projektu

Výnosy projektu jsou tvořeny tržbami z provozu restaurace, ubytování, wellness a také z pořádání akcí a pronajímání prostorů. Veškeré výnosy jsou uvedeny v následující tabulce 4.5.

Tabulka 4.5 Provozní příjmy

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Tržby	-	47 123 985	48 124 593	48 463 589	48 562 348

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Tržby	48 789 632	48 896 339	49 325 426	49 875 693	49 958 963

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Tržby	50 023 563	50 765 956	50 996 235	51 285 963	51 596 359

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Tržby	51 998 563	52 102 200	52 329 652	52 759 632	53 158 963



Název	2032	2033	2034	2035	2036
Tržby	53 897 963	54 256 859	54 456 856	55 128 638	55 528 628

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Tržby	55 998 326	56 325 632	56 969 322	57 258 322	58 153 522

#### 4.8.4 Výkaz zisku a ztráty projektu

V tomto projektu je počítáno s investorem, jako soukromou osobou, tudíž daň z příjmu je 15 %, jako pro fyzické osoby.

Tabulka 4.6 Daň z příjmu

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Provozní příjmy		47 123 985	48 124 593	48 463 589	48 562 348
Provozní výdaje		25 444 881	25 566 392	25 605 282	26 621 382
Úroky z úvěru		1 442 466	1 186 027	929 589	673 151
Odpisy	6 787 195	16 438 356	16 438 356	16 438 356	16 438 356
Daňový základ	-6 787 195	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308
Sazba daně [%]		15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Daň z příjmu</b>	<b>0</b>	<b>1 019 300</b>	<b>1 189 630</b>	<b>1 273 111</b>	<b>1 173 976</b>

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Provozní příjmy	48 789 632	48 896 339	49 325 426	49 875 693	49 958 963
Provozní výdaje	26 868 927	27 310 051	27 696 834	28 344 441	28 984 171
Úroky z úvěru	416 712	160 274	1 781	0	0
Odpisy	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308
Daňový základ	8 062 685	7 984 706	8 185 503	8 089 944	7 533 484
Sazba daně [%]	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Daň z příjmu</b>	<b>1 209 403</b>	<b>1 197 706</b>	<b>1 227 825</b>	<b>1 213 492</b>	<b>1 130 023</b>

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Provozní příjmy	48 789 632	48 896 339	49 325 426	49 875 693	49 958 963
Provozní výdaje	50 023 563	50 765 956	50 996 235	51 285 963	51 596 359
Úroky z úvěru	0	0	0	0	0
Odpisy	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308
Daňový základ	7 166 273	7 744 065	7 495 240	7 287 428	7 341 613
Sazba daně [%]	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Daň z příjmu</b>	<b>1 074 941</b>	<b>1 161 610</b>	<b>1 124 286</b>	<b>1 093 114</b>	<b>1 101 242</b>

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Provozní příjmy	51 998 563	52 102 200	52 329 652	52 759 632	53 158 963
Provozní výdaje	31 151 986	31 385 842	31 729 846	31 913 349	32 069 788
Úroky z úvěru	0	0	0	0	0
Odpisy	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308
Daňový základ	7 405 269	7 275 050	7 158 498	7 404 975	7 647 867
Sazba daně [%]	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Daň z příjmu</b>	<b>1 110 790</b>	<b>1 091 258</b>	<b>1 073 775</b>	<b>1 110 746</b>	<b>1 147 180</b>

Název	2032	2033	2034	2035	2036
Provozní příjmy	53 897 963	54 256 859	54 456 856	55 128 638	55 528 628
Provozní výdaje	32 226 127	32 310 509	32 433 989	32 469 861	32 480 272
Úroky z úvěru	0	0	0	0	0
Odpisy	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308
Daňový základ	8 230 528	8 505 042	8 581 559	9 217 469	9 607 048
Sazba daně [%]	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Daň z příjmu</b>	<b>1 234 579</b>	<b>1 275 756</b>	<b>1 287 234</b>	<b>1 382 620</b>	<b>1 441 057</b>

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Provozní příjmy	55 998 326	56 325 632	56 969 322	57 258 322	58 153 522
Provozní výdaje	32 523 084	32 572 895	32 672 494	32 810 930	32 443 783
Úroky z úvěru	0	0	0	0	0
Odpisy	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308	13 441 308
Daňový základ	10 033 934	10 311 429	10 855 520	11 006 084	12 268 431
Sazba daně [%]	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Daň z příjmu</b>	<b>1 505 090</b>	<b>1 546 714</b>	<b>1 628 328</b>	<b>1 650 913</b>	<b>2 331 002</b>

#### 4.8.5 Výkaz cash flow projektu

Pro stanovení efektivnosti investičního záměru jsou stanoveny peněžní toky jako rozdíl příjmů a výdajů.

##### Provozní příjmy a výdaje

Investor je soukromá osoba a tento projekt financuje hlavně z vlastních zdrojů a z úvěru. Příjmy Zámku Valeč přináší hlavně tržby z provozu wellness, ubytování hostů a restaurace. Výdaje jsou na energie, osobní náklady, materiál.

Tabulka 4.7 Finanční CF projektu

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Investice (rozpočet projektu)	665 411 286				
Provozní výdaje		25 444 881	25 566 392	25 605 282	26 621 382
Provozní příjmy		47 123 985	48 124 593	48 463 589	48 562 348
Příjem z úvěru		100 000 000			
Splátky jistin úvěru		16 023 904	16 275 673	16 531 396	16 791 138
Splátky úroku z úvěru		1 445 752	1 193 984	938 260	678 518
Daň z příjmu		1 019 300	1 189 630	1 273 111	1 173 976
<b>Finanční cash flow</b>	<b>-665 411 286</b>	<b>103 190 148</b>	<b>3 898 915</b>	<b>4 115 540</b>	<b>3 297 334</b>

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	26 868 927	27 310 051	27 696 834	28 344 441	28 984 171
Provozní příjmy	48 789 632	48 896 339	49 325 426	49 875 693	49 958 963
Příjem z úvěru					
Splátky jistin úvěru	17 054 961	17 322 929			
Splátky úroku z úvěru	414 695	146 727			
Daň z příjmu	1 209 403	1 197 706	1 227 825	1 213 492	1 130 023
<b>Finanční cash flow</b>	<b>3 241 646</b>	<b>2 918 926</b>	<b>19 030 904</b>	<b>20 317 760</b>	<b>19 844 769</b>

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	29 415 982	29 580 583	30 059 687	30 557 227	30 813 438
Provozní příjmy	50 023 563	50 765 956	50 996 235	51 285 963	51 596 359
Příjem z úvěru					
Splátky jistin úvěru					
Splátky úroku z úvěru					
Daň z příjmu	1 074 941	1 161 610	1 124 286	1 093 114	1 101 242
<b>Finanční cash flow</b>	<b>19 532 640</b>	<b>20 023 763</b>	<b>19 812 262</b>	<b>19 635 622</b>	<b>19 681 679</b>

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	31 151 986	31 385 842	31 729 846	31 913 349	32 069 788
Provozní příjmy	51 998 563	52 102 200	52 329 652	52 759 632	53 158 963
Příjem z úvěru					
Splátky jistin úvěru					
Splátky úroku z úvěru					
Daň z příjmu	1 110 790	1 091 258	1 073 775	1 110 746	1 147 180
<b>Finanční cash flow</b>	<b>19 735 787</b>	<b>19 625 100</b>	<b>19 526 031</b>	<b>19 735 537</b>	<b>19 941 995</b>

Název	2032	2033	2034	2035	2036
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	32 226 127	32 310 509	32 433 989	32 469 861	32 480 272
Provozní příjmy	53 897 963	54 256 859	54 456 856	55 128 638	55 528 628
Příjem z úvěru					
Splátky jistin úvěru					
Splátky úroku z úvěru					
Daň z příjmu	1 234 579	1 275 756	1 287 234	1 382 620	1 441 057
<b>Finanční cash flow</b>	<b>20 437 257</b>	<b>20 670 594</b>	<b>20 735 633</b>	<b>21 276 157</b>	<b>21 607 299</b>

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	32 523 084	32 572 895	32 672 494	32 810 930	32 443 783
Provozní příjmy	55 998 326	56 325 632	56 969 322	57 258 322	58 153 522
Příjem z úvěru					
Splátky jistin úvěru					
Splátky úroku z úvěru					
Daň z příjmu	1 505 090	1 546 714	1 628 328	1 650 913	2 331 002
<b>Finanční cash flow</b>	<b>21 970 152</b>	<b>22 206 023</b>	<b>22 668 500</b>	<b>22 796 479</b>	<b>23 378 737</b>

Tabulka 4.8 Čisté CF projektu

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Investice (rozpočet projektu)	665 411 286				
Provozní výdaje		25 444 881	25 566 392	25 605 282	26 621 382
Provozní příjmy		47 123 985	48 124 593	48 463 589	48 562 348
<b>Čisté cash flow</b>	<b>-665 411 286</b>	<b>21 679 104</b>	<b>22 558 201</b>	<b>22 858 307</b>	<b>21 940 966</b>

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	26 868 927	27 310 051	27 696 834	28 344 441	28 984 171
Provozní příjmy	48 789 632	48 896 339	49 325 426	49 875 693	49 958 963
<b>Čisté cash flow</b>	<b>21 920 705</b>	<b>21 586 288</b>	<b>21 628 592</b>	<b>21 531 252</b>	<b>20 974 792</b>

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	29 415 982	29 580 583	30 059 687	30 557 227	30 813 438
Provozní příjmy	50 023 563	50 765 956	50 996 235	51 285 963	51 596 359
<b>Čisté cash flow</b>	<b>20 607 581</b>	<b>21 185 373</b>	<b>20 936 548</b>	<b>20 728 736</b>	<b>20 782 921</b>

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	31 151 986	31 385 842	31 729 846	31 913 349	32 069 788
Provozní příjmy	51 998 563	52 102 200	52 329 652	52 759 632	53 158 963
<b>Čisté cash flow</b>	<b>20 846 577</b>	<b>20 716 358</b>	<b>20 599 806</b>	<b>20 846 283</b>	<b>21 089 175</b>

Název	2032	2033	2034	2035	2036
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	32 226 127	32 310 509	32 433 989	32 469 861	32 480 272
Provozní příjmy	53 897 963	54 256 859	54 456 856	55 128 638	55 528 628
<b>Čisté cash flow</b>	<b>21 671 836</b>	<b>21 946 350</b>	<b>22 022 867</b>	<b>22 658 777</b>	<b>23 048 356</b>

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Investice (rozpočet projektu)					
Provozní výdaje	32 523 084	32 572 895	32 672 494	32 810 930	32 443 783
Provozní příjmy	55 998 326	56 325 632	56 969 322	57 258 322	58 153 522
<b>Čisté cash flow</b>	<b>23 475 242</b>	<b>23 752 737</b>	<b>24 296 828</b>	<b>24 447 392</b>	<b>25 709 739</b>

## 4.9 SOCIO-EKONOMICKÉ DOPADY PROJEKTU

Na úvod: Projekt Zámek Valeč je pro obec velmi důležitý, protože vytváří další socio-ekonomické efekty pro společnost. Z toho důvodu byl do ekonomického hodnocení projektu zahrnut i celospolečenský pohled, tedy oceněné užitky projektu a vypočtena jeho společenská užitečnost.

### Město Třebíč

Siluetu města Třebíč vytváří Městská věž u kostela sv. Martin, který má největší ciferník ve střední Evropě. Třebíč se také pyšní 2. největším náměstím v České republice. Nejznámějšími památkami jsou bazilika sv. Prokopa, židovská čtvrť a židovský hřbitov. Tyto památky jsou také zapsány do seznamu kulturního dědictví UNESCO. Za návštěvu také určitě stojí areál kapucínského kláštera s kostelem, větrný mlýn a pravoslavný chrám sv. Václava a Ludmily. [8]

### Dalešická přehrada

Vodní dílo Dalešice je přečerpávací nádrž. Tato nádrž se nachází na řece Jihlavě. Byla postavena v letech 1970-1978. Patří k největším v Moravě. Hlavním účelem je dodávání technologické vody pro Jadernou elektrárnu Dukovany. Nádrž je možno využívat i k rekreaci. Je zde mnoho soukromých chat a kempů. Nejznámější je tzv. „Hartvíkovická pláž“. Od roku 2021, je zde možnost i vyhlídkové plavby parníkem „Horácko“. [9]

### **Mohelenská hadcová step**

Nad meandrem řeky Jihlavy se tyčí přírodní rezervace Mohelenská hadcová step o rozloze cca 53 ha. Patří k jedné z nejcennějších lokalit v České republice, ale také v Evropě. Jedná se o území hadcového podkladu, kde jsou specifické podmínky pro vznik unikátních typů stepních vegetací rostlin a živočichů trpasličího vzrůstu. [9]

### **Jaroměřice nad Rokytnou**

Dominantou tohoto města je barokní zámek, kterému přiléhá chrám sv. Markéty. Součástí zámku je i park francouzsko-anglického stylu se sochařskou výzdobou. Zámek má bohatou hudebně-kulturní historii. V parku jsou často pořádány hudební festivaly. Nejznámější je každoroční Mezinárodní festival Petra Dvorského. [9]

### **Rozhledna Babylon**

Stupňovitá kamenná stavba na Zeleném kopci (491m.n.m.) nedaleko Dalešické přehrady. Tato rozhledna je druhou nejstarší v České republice. Byla postavena roku 1831 hrabětem Haugwitzem pro potřeby vyměřování. Její výška dosahuje 40 m a na vrchol vede 105 původních dubových schodů. Za dobré viditelnosti z ní lze vidět vrcholky Alp nebo Bílých Karpat. Na návštěvu všech těchto zajímavých míst přicházejí turisté, kteří se mohou ubytovat právě v hotelu Zámek Valeč. [10]

### **Město Telč**

První písemné zmínky o městě byly již kolem začátku 14.století. Střed města lze považovat, jako nejcennější památkovou rezervaci. V roce 1992 bylo město zapsáno na seznam světového kulturního dědictví UNESCO. Dominantou je renesanční zámek, židovský hřbitov a synagoga. [11]

### **Poutní kostel sv. Jana Nepomuckého**

Kostel byl postaven mezi lety 1719-1722. Stavba patří k vrcholovým dílům ve stylu barokní gotiky. V roce 2014 byl poutní kostel zařazen do Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. V srpnu 2014 byl poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře navrácen do majetku správy Římskokatolické farnosti ve Žďáře nad Sázavou. [12]

### **Zbytky hradu Kokštejn s vyhlídkou**

Hrad Kokštejn stával na skále nad Dalešickou přehradou. Byl postaven ve 14. století. Jelikož se jednalo o menší objekt, měl sloužit jako předsunutý opěrný bod k ochraně panství třebíčského benediktinského kláštera. [14]

#### 4.9.1 Popis užitků projektu

První předpokládaný užitek je vytvoření nových pracovních míst pro cca 150 osob. Druhým a hlavní užitek je ubytování hostů, provoz restaurace a wellness.

#### Ocenění socio-ekonomických dopadů projektu

K výpočtu socio-ekonomické efektivity, je potřeba do peněžních toků započítat ocenitelné socioekonomické služby. Socioekonomické dopady (užitky) projektu se započítají do celkového cash flow projektu, ale je potřeba tyto užitky nějakým způsobem ocenit.

#### Přírůstek pracovních míst

Realizací této investice došlo k vytvoření nových pracovních míst. Každý rok se navyšují pracovní místa, z důvodu zvyšování návštěvnosti a rozrůstání areálu.

Tabulka 4.9 Přírůstek pracovních míst

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Vytvořená pracovní místa [počet]	-	60	70	75	80
Hodnota dopadu [Kč]	-	17 153 586	20 012 517	21 441 983	22 871 448

Rok	2017	2018	2019	2020	2021
Vytvořená pracovní místa [počet]	85	90	95	105	115
Hodnota dopadu [Kč]	24 300 914	25 730 379	26 302 165	29 161 096	32 877 707

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Vytvořená pracovní místa [počet]	115	115	115	115	118
Hodnota dopadu [Kč]	32 877 707	32 877 707	32 877 707	32 877 707	33 735 386

Rok	2027	2028	2029	2030	2031
Vytvořená pracovní místa [počet]	118	118	118	120	120
Hodnota dopadu [Kč]	33 735 386	33 735 386	33 735 386	34 307 172	34 307 172

Rok	2031	2032	2033	2034	2035
Vytvořená pracovní místa [počet]	120	120	120	120	120
Hodnota dopadu [Kč]	34 307 172	34 307 172	34 307 172	34 307 172	34 307 172





Tabulka 4.10 Přírůstek přenocování domácích turistů

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Přenocování [Počet]	-	8 000	8 500	9 000	9 500
Hodnota dopadu [Kč]	-	1 548 400	1 645 175	1 741 950	1 838 725

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Přenocování [Počet]	9 700	10 000	10 200	10 400	10 500
Hodnota dopadu [Kč]	1 877 435	1 935 500	1 974 210	2 012 920	2 032 275

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Přenocování [Počet]	10 700	10 800	10 900	11 000	11 200
Hodnota dopadu [Kč]	2 070 985	2 090 340	2 109 695	2 129 050	2 167 760

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Přenocování [Počet]	11 400	11 600	11 800	12 000	12 100
Hodnota dopadu [Kč]	2 206 470	2 245 180	2 283 890	2 322 600	2 341 955

Název	2032	2033	2034	2035	2036
Přenocování [Počet]	12 200	12 300	12 350	12 400	12 500
Hodnota dopadu [Kč]	2 361 310	2 380 665	2 390 343	2 400 020	2 419 375

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Přenocování [Počet]	12 600	12 650	12 700	12 850	12 900
Hodnota dopadu [Kč]	2 438 730	2 448 408	2 458 085	2 487 118	2 496 795

### **Přírůstek přenocování zahraničních turistů**

Způsob výpočtu pro rok 2021:

Přenocování [počet] \* Hodnota dopadu [Kč]

$$5\,500 * 754,45 = 4\,149\,475 \text{ Kč}$$

Jednotková cena dopadu představuje průměrný celospolečenský výnos z útraty zahraničních turistů.

Tabulka 4.11 Přírůstek přenocování zahraničních turistů

Název	2012	2013	2014	2015	2016
Přenocování [Počet]	-	3 000	3 200	4 800	4 900
Hodnota dopadu [Kč]	-	2 263 350	2 414 240	3 621 360	3 696 805

Název	2017	2018	2019	2020	2021
Přenocování [Počet]	4 900	5 000	5 000	5 200	5 500
Hodnota dopadu [Kč]	3 696 805	3 772 250	3 772 250	3 923 140	4 149 475

Název	2022	2023	2024	2025	2026
Přenocování [Počet]	5 600	5 900	5 900	6 000	6 000
Hodnota dopadu [Kč]	4 224 920	4 451 255	4 451 255	4 526 700	4 526 700

Název	2027	2028	2029	2030	2031
Přenocování [Počet]	6 200	6 200	6 300	6 300	6 500
Hodnota dopadu [Kč]	4 677 590	4 677 590	4 753 035	4 753 035	4 903 925

Název	2032	2033	2034	2035	2036
Přenocování [Počet]	6 500	6 600	6 600	6 700	6 700
Hodnota dopadu [Kč]	4 903 925	4 979 370	4 979 370	5 054 815	5 054 815

Název	2037	2038	2039	2040	2041
Přenocování [Počet]	6 900	6 900	6 900	7 000	7 000
Hodnota dopadu [Kč]	5 205 705	5 205 705	5 205 705	5 281 150	5 281 150

## 4.9.2 Ekonomické CF

Po převedení socio-ekonomických užiteků, lze také spočítat ekonomickou efektivnost projektu (tabulka 4.12), projekt by měl být tentokrát rentabilní.

Tabulka 4.12 Ekonomická efektivnost

	2012	2013	2014	2015	2016
Čisté cash-flow projektu	-665 411 286	21 679 104	22 558 201	22 858 307	21 940 966
Socioekonomické výnosy		20 965 336	24 071 932	26 805 293	28 406 978
<b>Ekonomické cash-flow projektu</b>	<b>-665 411 286</b>	<b>42 644 440</b>	<b>46 630 133</b>	<b>49 663 600</b>	<b>50 347 944</b>

	2017	2018	2019	2020	2021
Čisté cash-flow projektu	21 920 705	21 586 288	21 628 592	21 531 252	20 974 792
Socioekonomické výnosy	29 875 154	31 438 129	32 048 625	35 097 156	39 059 457
<b>Ekonomické cash-flow projektu</b>	<b>51 795 859</b>	<b>53 024 417</b>	<b>53 677 217</b>	<b>56 628 408</b>	<b>60 034 249</b>

	2022	2023	2024	2025	2026
Čisté cash-flow projektu	20 607 581	21 185 373	20 936 548	20 728 736	20 782 921
Socioekonomické výnosy	39 173 612	39 419 302	39 438 657	39 533 457	40 429 846
<b>Ekonomické cash-flow projektu</b>	<b>59 781 193</b>	<b>60 604 675</b>	<b>60 375 205</b>	<b>60 262 193</b>	<b>61 212 767</b>

	2027	2028	2029	2030	2031
Čisté cash-flow projektu	20 846 577	20 716 358	20 599 806	20 846 283	21 089 175
Socioekonomické výnosy	40 619 446	40 658 156	40 772 311	41 382 807	41 553 052
<b>Ekonomické cash-flow projektu</b>	<b>61 466 023</b>	<b>61 374 514</b>	<b>61 372 117</b>	<b>62 229 090</b>	<b>62 642 227</b>

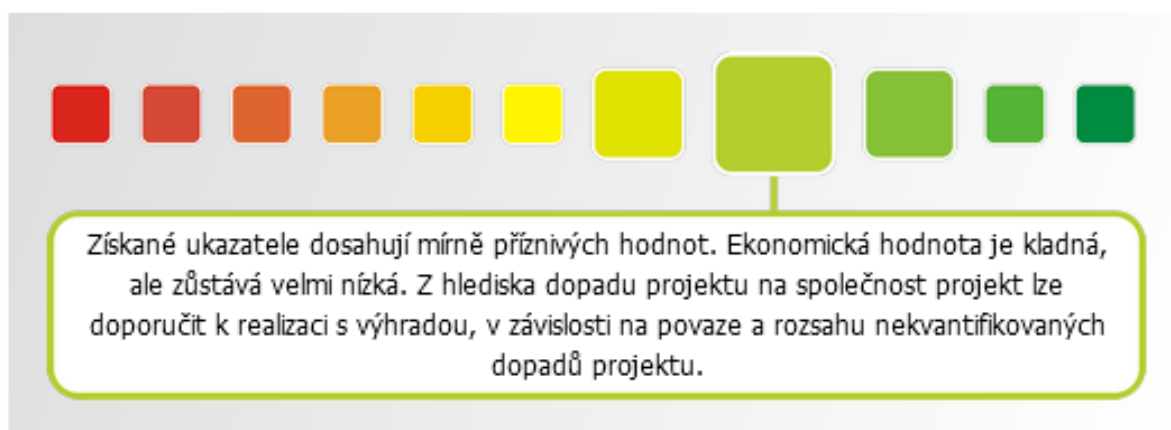
	2032	2033	2034	2035	2036
Čisté cash-flow projektu	21 671 836	21 946 350	22 022 867	22 658 777	23 048 356
Socioekonomické výnosy	41 572 407	41 667 207	41 676 885	41 762 007	41 781 362
<b>Ekonomické cash-flow projektu</b>	<b>63 244 243</b>	<b>63 613 557</b>	<b>63 699 752</b>	<b>64 420 784</b>	<b>64 829 718</b>

	2037	2038	2039	2040	2041
Čisté cash-flow projektu	23 475 242	23 752 737	24 296 828	24 447 392	25 709 739
Socioekonomické výnosy	41 951 607	41 961 285	41 970 962	42 075 440	42 085 117
<b>Ekonomické cash-flow projektu</b>	<b>65 426 849</b>	<b>65 714 022</b>	<b>66 267 790</b>	<b>66 522 832</b>	<b>67 794 856</b>

### 4.9.3 Stanovení ekonomické efektivity projektu

Tabulka 4.13 Kritéria hodnocení ekonomické efektivity

Čistá současná hodnota ENPVc [Kč]	341 029 764
Index rentability ENPV c/I [%]	29,97
Vnitřní míra výnosnosti EIRRc [%]	7,34
Statická doba návratnosti [roky]	14
Dynamická doba návratnosti [roky]	22



Obrázek 4.6 Kriteriaální hodnocení ekonomické efektivity v eCBA [vlastní zpracování v aplikaci eCBA]

#### Čistá současná hodnota

V případě, pokud je hospodářská životnost projektu delší, než uvažované referenční období a zohledňuje-li se zůstatková hodnota investice. Ukazatel čisté současné hodnoty (NPV) dosahuje pro daný projekt kladnou hodnotu 341 029 764 Kč.

#### Index rentability

Index finanční rentability dosahuje hodnoty (ENPVc) 29,97 %.

#### Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento projektu (IRR) je 7,34 %.

#### Doba návratnosti

Statická doba návratnosti se předpokládá 14 let. Dynamická doba návratnosti 22 let.

### **Zhodnocení projektu**

V tabulce 4.13 jsou shrnuty všechny výsledky kriteriální hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu. Výpočtem kriteriálních ukazatelů jsme zjistili, že vybraný projekt je efektivní.

#### **4.9.1 Vyhodnocení ekonomické efektivity investičního projektu**

V rámci případové studie byla řešena ekonomická efektivnost investičního projektu hotelu Zámek Valeč. Nejprve byly vypsány výchozí údaje projektu, které mi byly poskytnuty, poté shrnutí umístění projektu a popis projektu. Pozemek je velice rozsáhlý, řešily se zde i dopady na životní prostředí. Stavbu financoval sám investor z vlastních zdrojů, které měl k dispozici a úvěrem. Byl zde vypočítán i splátkový kalendář a období 6 let. Poté byla zpracována data, jako jsou náklady a výnosy projektu a cash flow. Zde bylo zjištěno, že projekt není po finanční stránce efektivní, ukazatele ekonomické efektivity vyšly v záporných hodnotách.

Projekt byl dále hodnocen po stránce socio-ekonomických dopadů do veřejného prostoru, byly zjištěny významné socioekonomické užitky (přírůstek pracovních míst v regionu, přírůstek domácích a zahraničních turistů). Po této stránce projekt vyšel jako efektivní. Ukazatel čisté současné hodnoty NPV zde ukazuje kladnou hodnotu 341 029 764 Kč, IRR 7,34 %. Je zde dosažena i doba návratnosti. Statická doba návratnosti se předpokládá na 14 let. Dynamická doba návratnosti 22 let.

## 5. ZÁVĚR

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo hodnocení ekonomické efektivity investičního projektu. Jedná se o výstavbu Hotelu zámku Valeč, který se začal opravovat v roce 2007. A do provozu uveden v roce 2013.

Práce je rozdělena na dvě části. První teoretická a druhá praktická. Teoretická část se věnuje studii proveditelnosti, ukazatelům ekonomické efektivity, peněžní toky a financování projektu, dále výpočtu ukazatelů finanční efektivity a na závěr zhodnocení podle socio-ekonomických dopadů.

V praktické části je řešena případová studie projektu. Pro případovou studii byl použit projekt hotel Zámek Valeč v obci Valeč. Bývalá budova zámku byla velice zastaralá a na prodej. Proto se pan investor rozhodl zámek koupit a celý ho renovovat. Projekt sloužil jako podklad k vytvoření modelového projektu, který byl potřebně upraven pro bakalářskou práci. Celkové hodnocení projektu po finanční a socio-ekonomické stránce je 29 let.

Za pomoci programu eCBA byla stanovena finanční a socio-ekonomická efektivity projektu. Na základě podkladů byly vypsány základní informace o projektu. Následně byla zpracována finanční analýza, která ukazovala záporné hodnoty a byla vysoce neefektivní. Díky této analýze bylo zjištěno, že projekt není po ekonomické stránce finančně výnosný a není zde možné v počítaném období dosáhnout doby návratnosti.

Poté u projektu byly vyhodnoceny socio-ekonomické dopady, které vyšly v kladných hodnotách. Z tohoto hlediska lze projekt považovat za efektivní a je zde i reálná doba návratnosti.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] KORYTÁROVÁ, Jana. Hodnocení ekonomické efektivnosti stavebních investičních projektů: The evaluation of economic effectiveness of structural investment projects: zkrácená verze habilitační práce. Brno: VUTIUM, 2006. ISBN 80-214-3171-7.
- [2] <https://www.hotel-valec.cz/dalsi/vylety-do-okoli/> [online]. [cit. 2021-03-24].
- [3] Plán. *Hotel-valeč* [online]. Valeč [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.hotel-valec.cz/planik/>
- [4] EKONOMIKA INVESTIC: STUDIJNÍ OPORY PRO STUDIJNÍ PROGRAMY S KOMBINOVANOU FORMOU STUDIA. Revidované vydání. Brno, 2020.
- [5] KLOCOVÁ, MARKÉTA. Jak pan Vala z Valče zachránil zámek. *Dům a byt* [online]. 24.05.2016 [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: [https://www.dumabyt.cz/rubriky/dum/ceske-domy/jak-pan-vala-z-valce-zachranil-zamek\\_25302.html](https://www.dumabyt.cz/rubriky/dum/ceske-domy/jak-pan-vala-z-valce-zachranil-zamek_25302.html)
- [6] SIEBER, Patrik. Analýza nákladů a přínosů (metodická příručka). Vyd. 1, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004. [PDF dokument]. 2013 [cit. 2013-21-05]. Dostupné na: <http://www.sieber-uchytil.cz/publikace.html>
- [7] Hotel. *Hotel-valec* [online]. Valeč [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.hotel-valec.cz/>
- [8] Třebíč. *Trebic* [online]. Třebíč [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.trebic.cz/o%2Dtrebici/ms-30506/p1=30506>
- [9] Výlety do okolí. *Hotel-valec* [online]. Valeč [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://www.hotel-valec.cz/dalsi/vylety-do-okoli/>
- [10] Rozhledna Babylon. *Obeckramolin* [online]. Kramolín [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <http://obeckramolin.cz/rozhledna-babylon/ms-1155/p1=1155>
- [11] Telč. *Zakladni informace* [online]. Telč [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: [https://www.telc.eu/mesto\\_a\\_samosprava/zakladni\\_informace](https://www.telc.eu/mesto_a_samosprava/zakladni_informace)
- [12] Zelená hora. *Sluzby navstevnikum* [online]. Zelená hora [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://www.zelena-hora.cz/cz/sluzby-navstevnikm/vitame-vas>

- [13] Agentura pro podnikání a inovace. *Https://www.agentura-api.org/cs/metodika/ekonomicke-hodnoceni/* [online]. [cit. 2023-05-22]. Dostupné z: <https://www.agentura-api.org/cs/metodika/ekonomicke-hodnoceni/>
- [14] Zbytky hradu Kokštejn s vyhlídkou. *Https://www.navylet.cz/cs/cil/zricenina-hradu-kokstejn-hartvikovice* [online]. [cit. 2023-05-25]. Dostupné z: <https://www.navylet.cz/cs/cil/zricenina-hradu-kokstejn-hartvikovice>
- [15] *Mapy.cz* [online]. 2023 [cit. 2023-05-25]. Dostupné z: <https://mapy.cz/s/fofafaheho>
- [16] Zámek Valeč. *Prázdné domy* [online]. [cit. 2023-05-26]. Dostupné z: <https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/6768-zamek-valec>



## SEZNAM OBRÁZKŮ

4.1	Zámek Valeč [5].....	23
4.2	3D mapa areálu Zámek Valeč [7].....	24
4.3	Mapa wellness centra [3].....	25
4.4	Poloha obce Valeč [15] .....	26
4.5	Pohled na Zámek Valeč [16].....	27
4.6	Kriteriální hodnocení ekonomické efektivity v eCBA [vlastní zpracování v aplikaci eCBA].....	44

## SEZNAM TABULEK

4.1	Technické parametry stavby.....	27
4.2	Celkové náklady projektu.....	28
4.3	Průběh splácení bankovního úvěru.....	29
4.4	Provozní výdaje.....	31
4.5	Provozní příjmy.....	32
4.6	Daň z příjmu.....	33
4.7	Finanční CF projektu.....	35
4.8	Čisté CF projektu .....	36
4.9	Přírůstek pracovních míst.....	39
4.10	Přírůstek přenocování domácích turistů .....	41
4.11	Přírůstek přenocování zahraničních turistů .....	42
4.12	Ekonomická efektivnost.....	42
4.13	Kritéria hodnocení ekonomické efektivnosti.....	44

## SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

Zkratky:

CF	Peněžní tok
DN	Doba návratnosti
eCBA	Elektronické zpracování CBA
IC	Investiční náklad v Kč
IRR	Vnitřní výnosové procento
KČ	Koruna česká
NCF	Čisté peněžní toky v jednotlivých letech
NPV	Čistá současná hodnota
OPPI	Operační program podnikání a inovace
PV	Současná hodnota v Kč
UNESCO	Organizace pro výchovu, vědu a kulturu
CBA	Analýza nákladů a užitků
IRR	Vnitřní výnosové procento
IR	Index rentability
ENPV	Očekávaná čistá současná hodnota