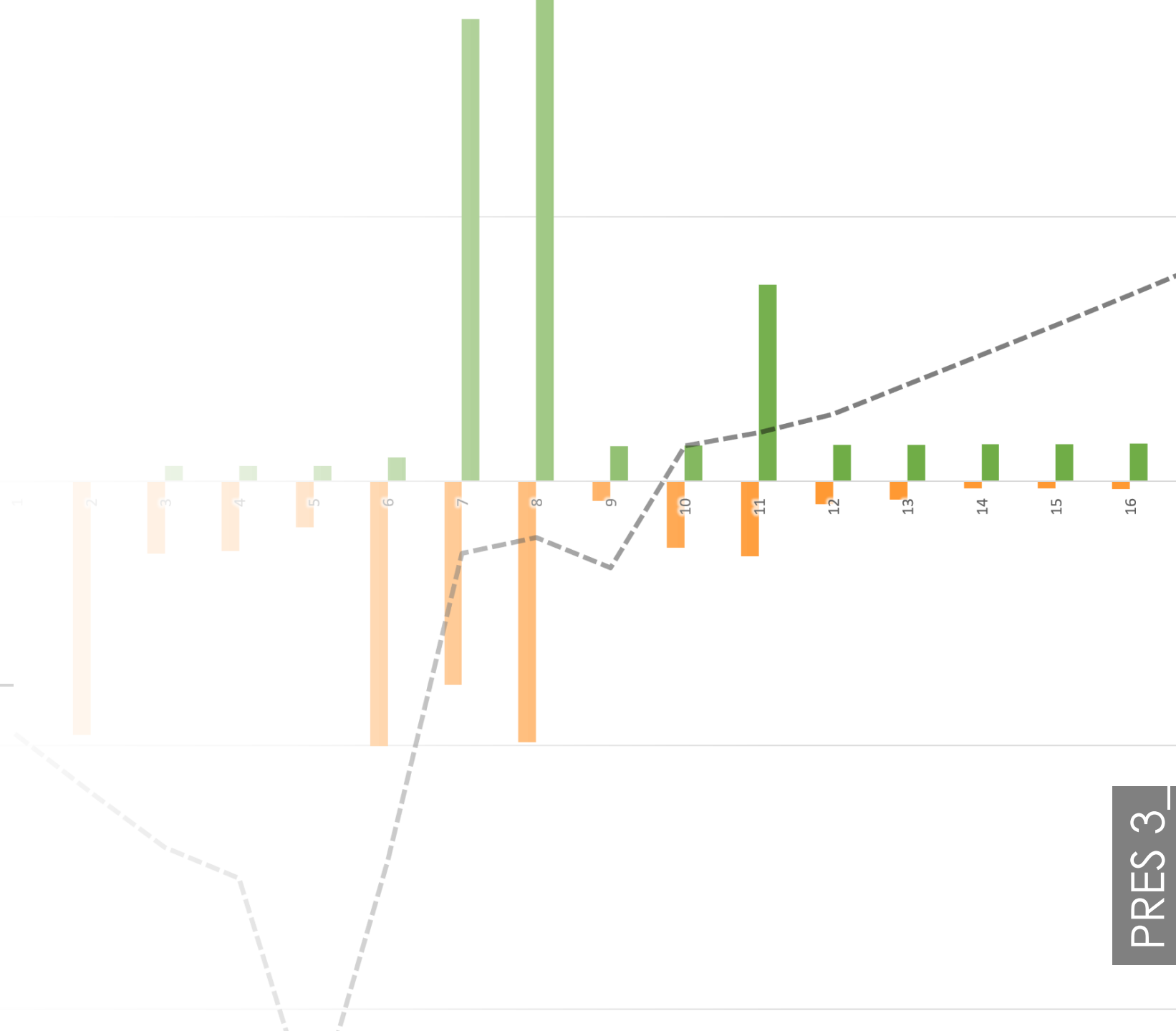




cash flow + NPV projektu

představení & průvodce výpočetním nástrojem



základní struktura

Celý výpočet je pro přístupnost uživatelského rozhraní internalizován v programu MS Excel. Worksheet nemá externí datové vazby a je přenosný a editovatelný na jakémkoli zařízení.

Základní panel je sheet (list) „Výpočet CF“ – výpočet cash flow modelového developerského projektu.

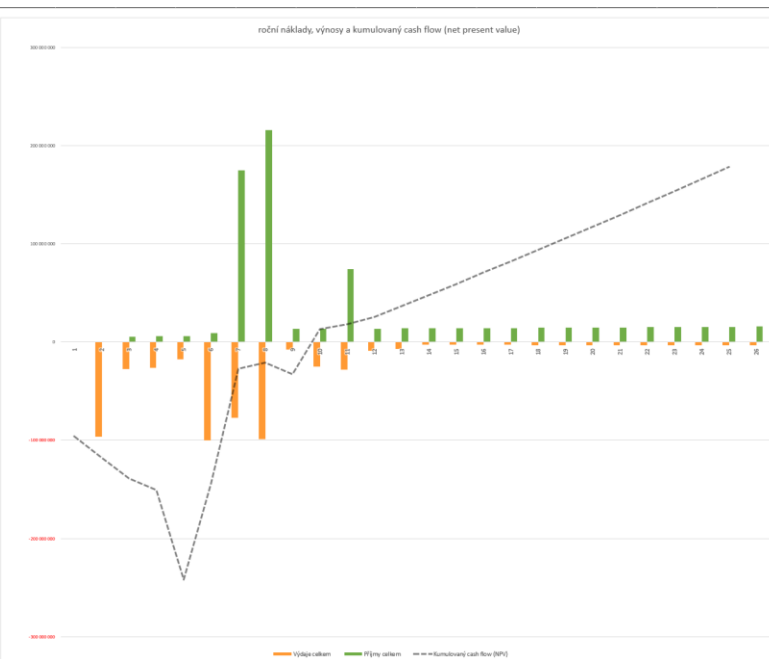
Zde se provádí **veškeré uživatelské vstupy (inputy)**, prezentuje celkový výsledek a běží grafická reprezentace modelového cashflow.

INPUT - GLOBÁLNÍ PARAMETRY									
parametr	input								
počet posazovaných let	20								
inflace	1,7%								
úrokny	4,0%								
daň z nemovitosti	4,0%								
obhospodářovací náklady - podíl z příjmů	18,0%								
odcizy	2,0%								
údrž.	29,0%								
ztráta v prvním roce nájmů	28,0%								
inflace - modifikátor nákladů	1,0%								
inflace - modifikátor příjmů	0,0%								

INPUT - PARAMETRY BUDOVY									
název	kat.	rozloh (HPP, m2,m2)	náklady na m2/kvadrant	čistá prodejní plocha (m2)	výnos na m2 - pronájem (PM)	základní akce	trvalá akce	distribuce	náklady v řádku
železnice posazova	AC	8 000	8 500	1 340		1	2	2-1	
objekt 1	HC	1 630	28 500	1 340	350	1	2	2-1	
objekt 2	HC	800	34 000	830	430	3	5	3-3	
objekt 3	HC	2 215	29 400	1 810	106 000	5	5	3-3	
objekt 4	HC	1 870	31 500	1 630	98 000	5	2	3-3	
objekt 5	HC	1 180	32 100	730	430	7	2	2-1	
objekt 6	HC	1 660	34 800	400	123 000	7	2	2-1	
demolice	HC	1 260	2 000			1	2		
příprava pozemku	HC	9 000	900			1	1		
inženýrské sítě	HC	600	2 500			1	11	4-1-2	
terénní úpravy	HC	4 800	900			4	9		
garáže/parkoviště	HC	800	16 000			1	9		
investice do vybavenosti/infrastruktury	SC		2,2%			1	12	6-5-4-1	
architekt, projektant	SC		4,6%			1	12	3-3	
inženýring & koordinace	SC		1,2%			1	11	3-3	
sales & realitní služby	SC		2,2%			1	11	1-5-9	
úplatí	SC		1,3%			1	11		

PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ			
	výnosy 1	výnosy 2	výnosy 3
železnice posazova	52,00M	0,00M	0,00M
objekt 1	46,40M	0,00M	6,63M
objekt 2	28,90M	0,00M	3,05M
objekt 3	65,12M	186,98M	0,00M
objekt 4	58,91M	186,78M	0,00M
objekt 5	37,24M	0,00M	3,87M
objekt 6	22,87M	16,23M	0,00M
demolice	2,52M	0,00M	0,00M
příprava pozemku	2,60M	0,00M	0,00M
inženýrské sítě	1,50M	0,00M	0,00M
terénní úpravy	1,44M	0,00M	0,00M
garáže/parkoviště	14,20M	0,00M	0,00M
investice do vybavenosti/infrastruktury	5,64M	0,00M	0,00M
architekt, projektant	12,87M	0,00M	0,00M
inženýring & koordinace	3,38M	0,00M	0,00M
sales & realitní služby	6,20M	0,00M	0,00M
úplatí	9,87M	0,00M	0,00M

VÝPOČET PARAMETRŮ	
parametr	hodnota
BREAK EVEN	rok 10
NPV v roce	-11,59M



základní struktura

Sekundární panel je list „Detail – rozpad v letech“, který obsahuje základní výpočty v tabulární struktuře a umožňuje nahlédnout do vnitřní logiky propočtu, stejně jako do dílčích propočtů.

Tento list je pomocný a slouží pouze k propočtům, nicméně je zřehledněn pro možnost detailního průzkumu ze strany uživatele.

BILANCE V ČASE - NÁKLADY																									
název	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10	rok 11	rok 12	rok 13	rok 14	rok 15	rok 16	rok 17	rok 18	rok 19	rok 20	rok 21	rok 22	rok 23	rok 24	rok 25
akce pozemku	52,00M																								
objekt 1	30,97M	15,49M																							
objekt 2			14,40M	7,23M	7,23M																				
objekt 3					12,56M	11,71M	10,85M																		
objekt 4					44,18M	34,73M																			
objekt 5							37,24M																		
objekt 6								13,33M	7,66M																
demolice	1,26M	1,26M																							
příprava pozemku	2,65M																								
nábytek a ob	0,36M	0,09M	0,15M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M	0,09M
terénní úpravy	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M	0,16M
garáže/parcovně	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M	1,58M
inženýring & koordinace	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M	0,47M
architekt, projektant	3,34M	2,70M	2,18M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M	0,54M
inženýring & koordinace	0,45M	0,68M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M	0,23M
sauk & reálné služby	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M	0,39M
legál	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M	0,82M
celkem	92,58M	21,90M	20,29M	11,51M	88,25M	40,71M	52,37M	4,28M	19,59M	11,94M	5,06M	3,47M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M

BILANCE V ČASE - VÝHODY Z OBJEKTŮ																									
název	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10	rok 11	rok 12	rok 13	rok 14	rok 15	rok 16	rok 17	rok 18	rok 19	rok 20	rok 21	rok 22	rok 23	rok 24	rok 25
akce pozemku																									
objekt 1		5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M	5,63M
objekt 2					3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M	3,05M
objekt 3							191,80M																		
objekt 4								138,76M																	
objekt 5									3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M	3,87M
objekt 6																									
demolice																									
příprava pozemku																									
nábytek a ob																									
terénní úpravy																									
garáže/parcovně																									
inženýring & koordinace																									
sauk & reálné služby																									
legál																									
celkem	0,00M	5,63M	5,63M	5,63M	8,68M	167,44M	204,43M	12,55M	12,55M	68,80M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M

CASHFLOW																									
název	rok 1	rok 2	rok 3	rok 4	rok 5	rok 6	rok 7	rok 8	rok 9	rok 10	rok 11	rok 12	rok 13	rok 14	rok 15	rok 16	rok 17	rok 18	rok 19	rok 20	rok 21	rok 22	rok 23	rok 24	rok 25
Modifikace inflace - náklady	200,0%	101,7%	103,5%	105,3%	107,1%	108,9%	110,6%	112,7%	114,7%	116,7%	118,7%	120,7%	122,8%	124,9%	127,1%	129,3%	131,5%	133,7%	135,9%	138,1%	140,3%	142,5%	144,7%	146,9%	149,1%
Modifikace inflace - příjmy	100,0%	100,9%	101,7%	102,6%	103,5%	104,5%	105,4%	106,4%	107,3%	108,3%	109,3%	110,4%	111,4%	112,5%	113,5%	114,6%	115,7%	116,8%	117,9%	119,0%	120,1%	121,2%	122,3%	123,4%	124,5%
Náklady na objekty (K)	35,21M	18,84M	16,22M	9,06M	89,80M	38,27M	49,93M	1,84M	17,15M	8,89M	1,84M	0,25M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M
Náklady na objekty (D)	5,37M	5,06M	4,87M	2,45M	2,45M	2,45M	2,45M	2,45M	2,45M	2,45M	3,22M	3,22M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M
Náklady na objekty (AK)	52,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M
Náklady na objekty v dvojných cenách	92,58M	24,90M	20,29M	11,51M	88,25M	40,71M	52,37M	4,28M	19,59M	11,94M	5,06M	3,47M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M
Náklady na objekty v budovacích cenách	92,58M	22,72M	20,99M	12,13M	94,51M	44,94M	58,09M	4,83M	22,47M	13,93M	6,09M	4,19M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M	0,00M
Kumulované náklady na objekty v dvojných cenách	92,58M	114,47M	134,76M	148,27M	234,51M	275,23M	327,60M	331,88M	351,47M	381,41M	388,47M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M	371,94M
Kumulované náklady na objekty v budovacích cenách	92,58M	114,85M	135,85M	147,96M	242,46M	286,82M	344,86M	349,69M	372,16M	389,08M	392,08M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M	396,28M
Odhodnocovací náklady v dvojných cenách	0,00M	1,02M	1,02M	1,02M	1,02M	1,02M	1,02M	1,02M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M	2,09M
Odhodnocovací náklady v budovacích cenách	0,00M	1,02M	1,02M	1,07M	1,67M	32,83M	40,78M	2,05M	2,99M	14,45M	2,67M	2,77M	2,82M	2,87M	2,92M	2,97M	3,02M	3,07M	3,12M	3,18M	3,23M	3,29M	3,34M	3,40M	3,46M
Odpisy	1,87M	2,29M	2,70M	2,93M	4,69M	5,50M	6,59M	8,66M	7,03M	7,27M	7,71M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M	7,44M
Hrubý příjem v dvojných cenách	0,00M	5,63M	5,63M	5,63M	8,68M	167,44M	204,43M	12,55M	12,55M	68,80M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M	12,55M
Hrubý příjem v budovacích cenách	0,00M	5,68M	5,73M	5,78M	8,99M	174,93M	215,47M</																		

Výpočet & „back-end“

Klíčem a účelem výpočetního rozhraní

- Parametricky vložit základní ekonomické údaje o projektu
 - Rozdělení projektu na objekty (etapizace)
 - Výměry HPP
 - Výměry ČPP
 - Předpokládané náklady na HPP
 - Předpokládané výnosy z prodeje/nájmu ČPP
 - Určení začátku a trvání jednotlivých etap a distribuci nákladů v čase
- Propočítat cash flow modelového projektu
- Určit současnou hodnotu modelového projektu
- Určit vnitřní výnosové procento modelového projektu

Orientace

Uživatelský input –
ekonomický kontext

Uživatelský input –
parametry projektu

Výstup – náklady a výnosy
(dynamické změny)

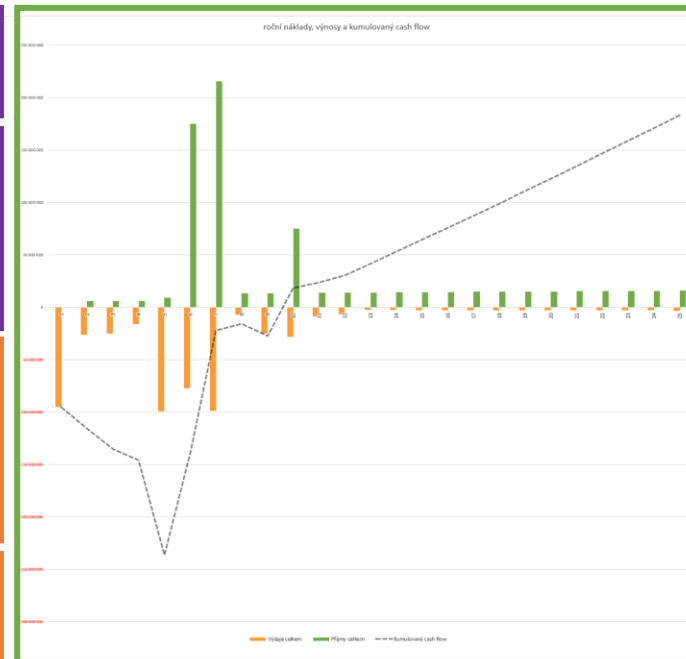
Výstup – klíčové indikátory
(dynamické změny)

INPUT - GLOBALNÍ PARAMETRY										
parametr									typ	hodnota
počet posuzovaných let										10
inflace										1,7%
úroky										3,0%
děň z nemovitosti										4,0%
úhonnéhodnotovací náklady - podíl z příjmu										38,0%
odpisy										2,0%
RdI										28,7%
ztrata v prvním roce nájem										1,0%
inflace - modifikátor nákladů										1,7%
podíl z nemovitostních příjmů										

INPUT - PARAMETRY BUDOVOY									
název	kat.	rozah [m ²]	náklady na m ² /hořčičnost	účet projektů	výnos na m ² - průměrně	účet let	trvání úče	diskont	diskont
akvizice pozemku	HC	8 000	8 000	1 040	350	1	1	1	1
objekt 1	HC	1 430	28 700	800	430	5	1	1	1
objekt 2	HC	850	38 000	800	106 000	5	1	1	1
objekt 3	HC	2 215	29 400	1 000	98 000	5	1	1	1
objekt 4	HC	1 870	31 300	1 800	450	7	1	1	1
objekt 5	HC	1 260	32 200	700	450	7	1	1	1
objekt 6	HC	660	34 800	450	125 000	9	1	1	1
demolice	HC	1 200	2 000			1	1	1	1
příprava pozemku	HC	6 500	400			1	1	1	1
občanská síň	HC	400	2 000			1	12	4,0	1,0
terénní úpravy	HC	4 800	300			4	1	1	1
garáže/parcovny	HC	800	18 000			1	9	1	1
inženýring a koordinace	SC		3,0%			1	12	0,5-1	1,0
architekt, projektant	SC		4,0%			1	12	0,5-1	1,0
inženýring & koordinace	SC		3,0%			1	12	0,5-1	1,0
sales & realitní služby	SC		2,0%			1	12	0,5-1	1,0

PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ									
název	kat.	účet	výnosy 1.	výnosy 2.					
akvizice pozemku	HC	1 040	52,00M	0,00M					
objekt 1	HC	800	46,40M	0,00M					
objekt 2	HC	800	28,80M	0,00M					
objekt 3	HC	1 000	65,10M	0,00M					
objekt 4	HC	1 800	38,34M	0,00M					
objekt 5	HC	700	17,24M	0,00M					
objekt 6	HC	450	22,97M	36,20M					
demolice	HC	1	2,00M	0,00M					
příprava pozemku	HC	1	2,60M	0,00M					
občanská síň	HC	1	1,50M	0,00M					
terénní úpravy	HC	4	1,44M	0,00M					
garáže/parcovny	HC	1	1,80M	0,00M					
inženýring a koordinace	SC	1	5,64M	0,00M					
architekt, projektant	SC	1	12,97M	0,00M					
inženýring & koordinace	SC	1	3,84M	0,00M					
sales & realitní služby	SC	1	6,20M	0,00M					
účet			9,91M	36,20M					

BREAK EVEN		rok 10
Čistá současná hodnota (Net Present Value)		84,43M
účetní výnos (IRR)		3,15%
Kumulovaný cashflow v roce	11	5,04M



Graf kumulovaného cash-flow
(dynamické grafické změny)

Uživatelské inputy

Ekonomický kontext - globální & externí parametry projektu

INPUT - GLOBÁLNÍ PARAMETRY

parametr	input
počet posuzovaných let:	25
inflace	1,7%
úroky	3,0%
daň z nemovitosti	4,0%
obhospodařovací náklady - podíl z příjmů	18,0%
odpisy	2,0%
daň	29,0%
ztráta v prvním roce nájmu	28,0%
inflace - modifikátor nákladů	1,7%
inflace - modifikátor příjmů	0,9%

Základní (zjednodušený) ekonomický kontext; tato čísla jsou poměrně stabilní, jejich vliv je možné ověřit sledováním změn v hlavním grafu

Počet posuzovaných let je omezen na 25; po této periodě zpravidla nastává nutnost dalších významných investic pro prodloužení životnosti

Uživatelské inputy

Vlastní **parametry projektu a výstavby**; možnost měnit prostorové a časové atributy.

Při menším počtu etap či rozhodování o typu výnosu **zadáваме nulové hodnoty**.

Zahájení a trvání a distribuce nákladů jednotlivých etap (objektů) má **klíčový vliv** na výsledné cash flow.

Distribuci nákladů v čase (nepovinné) zadáváме poměrnými váhami (např. 1-3-3 znamená 14%-42%-42% nákladů ve 3 stejně dlouhých obdobích), oddělených pomlčkou

INPUT - PARAMETRY BUDOVY

název	kat.	rozsah [HPP - m2,m']	náklady na m.j./koeficient	čistá prodejní plocha [m2]	výnos na m.j. - prodej	výnos na m.j. - pronájem (PM)	zahájení akce	trvání akce	distribuce nákladů v čase
akvizice pozemku	AC	8 000	6 500				1	1	
objekt 1	HC	1 630	28 500	1 340		350	1	2	2-1
objekt 2	HC	850	34 000	620		410	3	3	2-1
objekt 3	HC	2 215	29 400	1 810	106 000		5	3	3-2-1
objekt 4	HC	1 870	31 500	1 620	98 000		5	2	3-1
objekt 5	HC	1 160	32 100	750		430	7	1	
objekt 6	HC	660	34 800	450	125 000		9	2	2-1
demolice	HC	1 260	2 000				1	2	
příprava pozemku	HC	6 500	400				1	1	
inženýrské sítě	HC	600	2 500				1	12	4-1-2
terénní úpravy	HC	4 800	300				4	9	
garáže/parkoviště	HC	890	16 000				3	9	
investice do vybavenosti/infrastruktury	SC		2,0%				1	12	
architekt, projektant	SC		4,6%				1	12	6-5-4-1
inženýring & koordinace	SC		1,2%				1	12	2-3
sales & realitní služby	SC		2,2%				1	12	1-3-3
legal	SC		3,5%				1	12	

Uživatelské inputy

Vlastní parametry projektu a výstavby; možnost měnit prostorové a časové atributy.

Při menším počtu etap či rozhodování typu výnosu zadáváme nulové hodnoty.

Zahájení a trvání a distribuce nákladů jednotlivých etap (objektů) má klíčový vliv na výsledné cash flow.

INPUT - PARAMETRY BUDOVY

název	kat.	rozsah [HPP - m ² ,m']	náklady na m.j./koeficient	čistá prodejní plocha [m ²]	výnos na m.j. - prodej	výnos na m.j. - pronájem (PM)	zahájení akce	trvání akce	distribuce nákladů v čase
akvizice pozemku	AC	8 000	6 500				1	1	
objekt 1	HC	1 630	28 500	1 340		350	1	2	2-1
objekt 2	HC	850	34 000	620		410	3	3	2-1
objekt 3	HC	2 215	29 400	1 810	106 000		5	3	3-2-1
objekt 4	HC	1 870	31 500	1 620	98 000		5	2	3-1
objekt 5	HC	1 160	32 100	750		430	7	1	
objekt 6	HC	660	34 800	450	125 000		9	2	2-1
demolice	HC	1 260	2 000				1	2	
příprava pozemku	HC	6 500	400				1	1	
inženýrské sítě	HC	600	2 500				1	12	4-1-2
terénní úpravy	HC	4 800	300				4	9	
garáže/parkoviště	HC	890	16 000				3	9	
investice do vybavenosti/infrastruktury	SC		2,0%				1	12	
architekt, projektant	SC		4,6%				1	12	6-5-4-1
inženýring & koordinace	SC		1,2%				1	12	2-3
sales & realitní služby	SC		2,2%				1	12	1-3-3
legal	SC		3,5%				1	12	

Zobrazení nákladů a výnosů

Pomocná tabulka pro vizualizaci nákladů a výnosů bez časového rozměru

PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

vypočtený parametr	náklady	výnosy z prodeje	výnosy z nájmu (PA)
akvizice pozemku	52,00M	0,00M	0,00M
objekt 1	46,46M	0,00M	5,63M
objekt 2	28,90M	0,00M	3,05M
objekt 3	65,12M	191,86M	0,00M
objekt 4	58,91M	158,76M	0,00M
objekt 5	37,24M	0,00M	3,87M
objekt 6	22,97M	56,25M	0,00M
demolice	2,52M	0,00M	0,00M
příprava pozemku	2,60M	0,00M	0,00M
inženýrské sítě	1,50M	0,00M	0,00M
terénní úpravy	1,44M	0,00M	0,00M
garáže/parkoviště	14,24M	0,00M	0,00M
investice do vybavenosti/infrastruktury	5,64M	0,00M	0,00M
architekt, projektant	12,97M	0,00M	0,00M
inženýring & koordinace	3,38M	0,00M	0,00M
sales & realitní služby	6,20M	0,00M	0,00M
legal	9,87M	0,00M	0,00M

Klíčové indikátory a výpočet

Break even – moment pozitivního kumulovaného cash flow

vypočtený parametr	hodnota
BREAK EVEN	rok 10
Čistá současná hodnota (Net Present Value)	84,42M
vnitřní výnos (IRR)	3,15%
Kumulovaný cashflow v roce	11

Klíčové indikátory a výpočet

Net present value - současná čistá hodnota

vypočtený parametr	hodnota
BREAK EVEN	rok 10
Čistá současná hodnota (Net Present Value)	84,42M
vnitřní vynos (IRR)	3,15%
Kumulovaný cashflow v roce	11 5,04M

$$NPV = \sum_{i=1}^T \frac{CF_i}{(1 + IRR)^i} - INV$$

NPV	současná čistá hodnota
CF_i	čistý vynos (hrubý cash-flow) v roce i
IRR	vnitřní výnosové procento
T	doba návratnosti v letech
INV	investiční náklady

Klíčové indikátory a výpočet

IRR – internal rate of return – vnitřní výnosové procento

vypočtený parametr	hodnota
BREAK EVEN	rok 10
Čistá současná hodnota (Net Present Value)	84,42M
vnitřní výnos (IRR)	3,15%
kumulovaný cashflow v roce	11

$$\sum_{i=1}^T \frac{CF_i}{(1 + IRR)^i} = INV$$

NPV	současná čistá hodnota
CF_i	čistý výnos (hrubý cash-flow) v roce i
IRR	vnitřní výnosové procento
T	doba návratnosti v letech
INV	investiční náklady

Klíčové indikátory a výpočet

Kumulovaný cashflow v dotazovaném roce (fialový input)

vypočtený parametr	hodnota
BREAK EVEN	rok 10
Čistá současná hodnota (Net Present Value)	84,42M
vnitřní výnos (IRR)	3,15%
Kumulovaný cashflow v roce	5,04M

Graf kumulovaného cash-flow

Interaktivně odpovídá na what-if scénáře a iterace zadaných prostorových a ekonomických parametrů budovy

