

Megtérülési mutatók – 07

Egy könyvelő iroda új telephelyet szeretne létesíteni a belvárosban.

- A kiszemelt ingatlan eladási ára 42 000e Ft. A berendezések és felszerelések 13 000e Ft-ba kerülnének. Ezen felül még 5 000e Ft kezdeti költség merül fel az új telephely létesítésével kapcsolatban.
- Az iroda működtetése várhatóan évi 18 000e Ft adózott nyereséget eredményez. Az évente elszámolt amortizáció összege 2 000e Ft.
- At irodát 5 évig kívánják működtetni, majd az 5. év végén az ingatlan 40 000e Ft-ért értékesítésre kerül, a többi eszközt pedig kislejtezik.
- A hasonlóan kockázatos befektetések éves hozama 10%.

$(1+r)^t$	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
	1,1	1,21	1,331	1,4641	1,6105

Feladat: Számítsa ki a nettó jelenértéket, a jövedelmezőségi indexet, továbbá azt is, hogy hány év alatt térül meg a befektetés!

megoldása:

Beruházási költség $(42\,000e + 13\,000e + 5\,000e) = 60\,000e$ Ft.

Éves működési cash flow $(18\,000e + 2\,000e) = 20\,000e$ Ft

Év	Éves cash flow	$(1+r)^t$	Jelenérték	Göngyölített jelenérték
0.	-60 000			
1.	20 000	1,1000	18 182	18 182
2.	20 000	1,2100	16 529	34 711
3.	20 000	1,3310	15 026	49 737
4.	20 000	1,4641	13 660	63 397
5.	60 000	1,6105	37 256	100 653

Az első négy év pénzáramainak jelenértéke természetesen annuitással is számítható.

Jóeredmény esetén az a számítás is elfogadható.

Mutató	Számítás
Nettó jelenérték	$-60\,000 + 100\,653 = 40\,653$
Jövedelmezőségi index	$40\,653 / 60\,000 = 0,677$
Diszkontált megtérülési idő	$3 + \frac{60000 - 49737}{63397 - 49737} = 3 + \frac{10263}{13660} \approx 3,75 \text{ év}$

év	3 év	4 év	különbség
PV	49 737	63 397	13 660
	60 000	60 000	
különbség	10 263	- 3 397	