

ABSTRAKT

Cílem diplomové práce je zhodnotit efektivnost investičního projektu, konkrétně nákup komerční nemovitosti pro konkrétní společnost SVÚM reality, s.r.o., která se zabývá pronájmem komerčních nemovitostí. Výstupem této práce je soubor doporučení danému podniku, zda investici realizovat a jaká z hodnocených variant je pro podnik nejvýhodnější. V rámci praktické části bude provedena strategická a finanční analýza podniku, bude navrhnout finanční plán investice a následně bude investice zhodnocena pomocí statických a dynamických metod hodnocení investic. V závěru práce budou popsány dosažené výsledky.

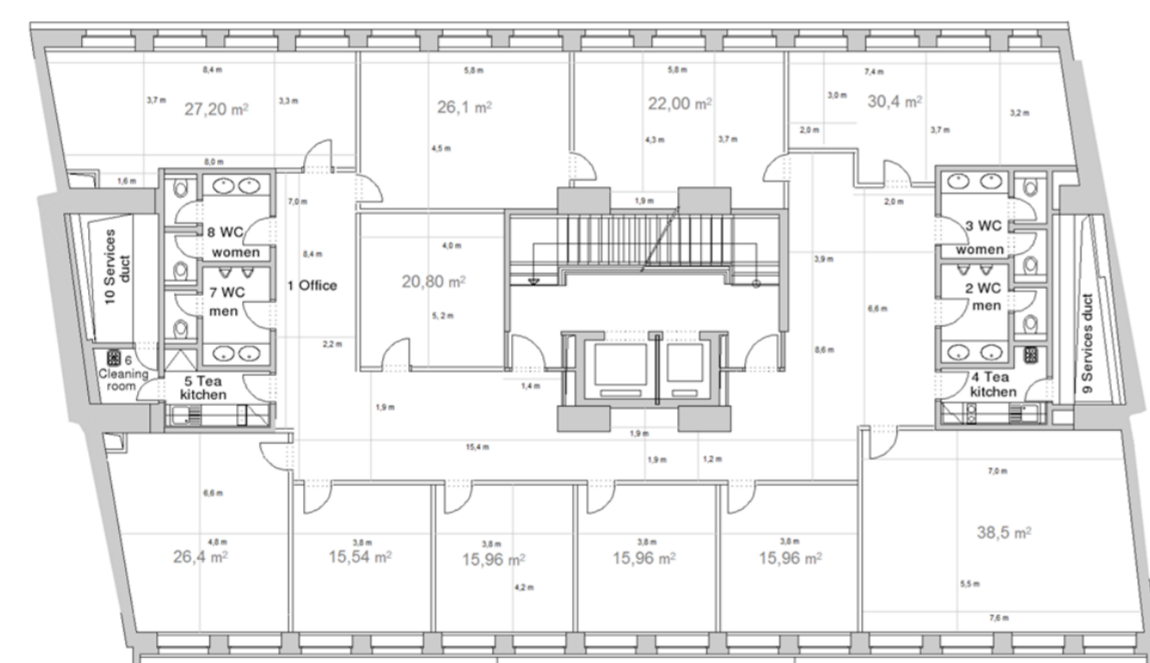
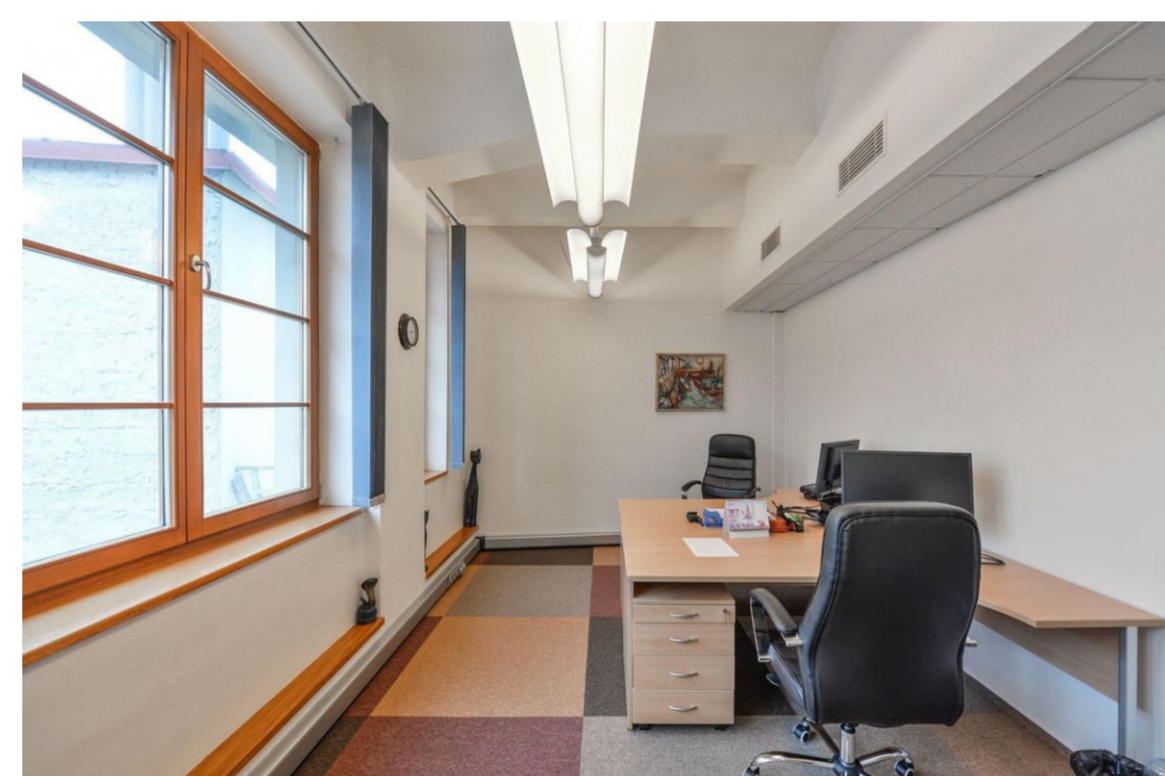
ENGLISH SUMMARY

The aim of the diploma thesis is a valuation of the investment project with the specialization on commercial building. Evaluation was provided to company SVÚM reality which provides its own property for rent. Outputs of the diploma are represented by recommendation suggested to the company. There is also comparison of investment options that have been reflecting investor's requirements. The practical part of the diploma thesis includes strategic and financial analysis as well as financial plan of the investment. This part also contains the valuation of the investment project by the statistic and dynamic methods. The end of the diploma represents achieved results obtained on the basis of the analyzes.

ZÁVĚR

Dosažené výsledky jednotlivých výpočtů, kdy jsem uvažoval 3 varianty v rámci dynamických metod hodnocení investice, poukazují na přijatelnost této investice jak z hlediska vstupních požadavků investora, tak z hlediska samotných výsledků výpočtů. Je však nutné podotknout, že investování do nemovitosti přináší jak užitečnou hodnotu prostřednictvím generování cash flow, tak hodnotu investiční, kterou chápeme jakou uložení finančních prostředků, což je případ i investorské společnosti SVÚM reality. Vzhledem k omezené dostupnosti pozemků a nemovitostí lze předpokládat pozitivní růst hodnoty této investice. Investicí společnosti SVÚM reality do komerční budovy proto doporučuji realizovat. Je nutné zdůraznit, že reálná výkonnost budovy bude vždy odrazem efektivního managementu společnosti. Osobně se přikláním k variantě s 10 letým finančním plánem, který považuje za reálný a nejvýhodnější vzhledem k nejkratší době finančního plánu a nejvyšší hodnotou vnitřního výnosového procenta.

minimální CF	9 311 405 Kč
minimální EAT	6 079 405 Kč
minimální EAT před zdaněním	7 505 438 Kč
minimální CF	10 737 438 Kč
minimální výnos	13 402 438 Kč
minimální cena na m2 ročně	4 644 Kč
plán ceny pronájmu 2020 – 2067	4 158 Kč

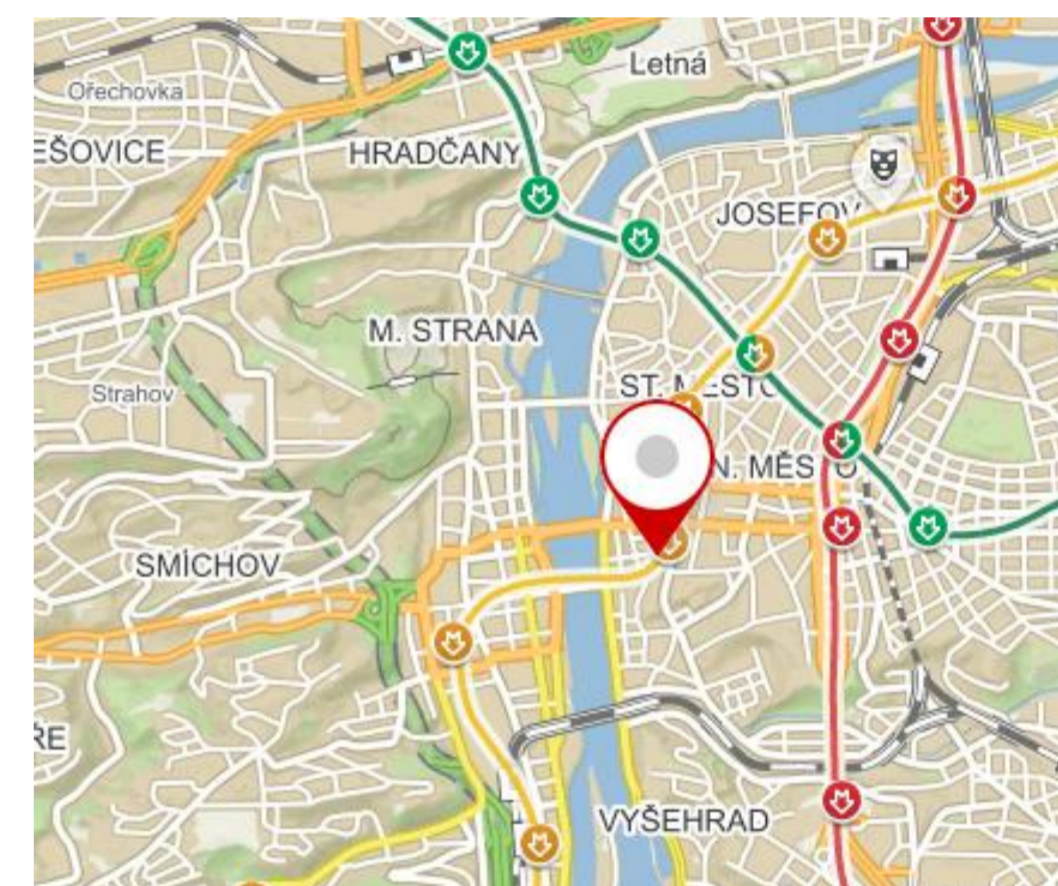


SPECIFIKACE

- 20 parkovacích míst
- Recepce s ostrahou fungující 24 hodin denně
- Zmodernizované kancelářské prostory
- Dostatek denního světla

PLÁN BUDOVY

Podlaží	Využití	m ²
Přízemí	Komerční prostor 1	140
Přízemí	Komerční prostor 2	280
1. patro	Kanceláře	493
2. patro	Kanceláře	188
3. patro	Kanceláře	197
4. patro	Kanceláře	391
5. patro	Kanceláře	399
5. patro (volné) 6., 7. patro	Kanceláře	175
	Kanceláře	213
	Celkem	410
		2886 m ²



Výnosnost

Požadavek
4,5 %

Václavská 12
5,8 – 7,0 %

Užitná plocha

Požadavek
min. 2 500 m²

Václavská 12
2 886 m²

Pořizovací cena

Požadavek
do 175 mil. Kč

Václavská 12
160 mil. Kč

Obsazenost

Požadavek
Minimálně 35 %

Václavská 12
60 %

Hodnocení investice - dynamické metody

Varianta investice	NPV	IRR	Doba návratnosti
10 let + ocenění budovy	24 061 385	7,10%	50 let
50 let + ocenění pozemku	43 544 045	6,44%	50 let
50 let + ocenění budovy	20 441 880	5,80%	50 let

Hodnocení investice - statistické metody

Ukazatel	
Celkový příjem	303,7 milionu Kč
Čistý celkový příjem	143,7 milionu Kč
Průměrné roční cash flow	6 milionu Kč
Průměrná roční návratnost	3,80%
Průměrná doba návratnosti	27 let

VZNIK SPOLEČNOSTI



2005

2008



NÁKUP BUDOVY IRIA

INVESTICE DO FOTOVOLTAIKY



2012

2012



PRODEJ AREÁLU V BRNĚ

NÁKUP BUDOVY VÁCLAVSKÁ



2018