

Stanovení hodnoty společnosti SVÚM reality s.r.o.

Valuation of the company SVÚM reality s.r.o.



MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE

České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií, 2016/2017

Studijní obor: Projektové řízení inovací v podniku

Vedoucí diplomové práce: Doc. RNDr. Ing. Hana Scholleová, Ph.D., Oddělení ekonomických studií

Bc. Michaela Králová

Abstrakt

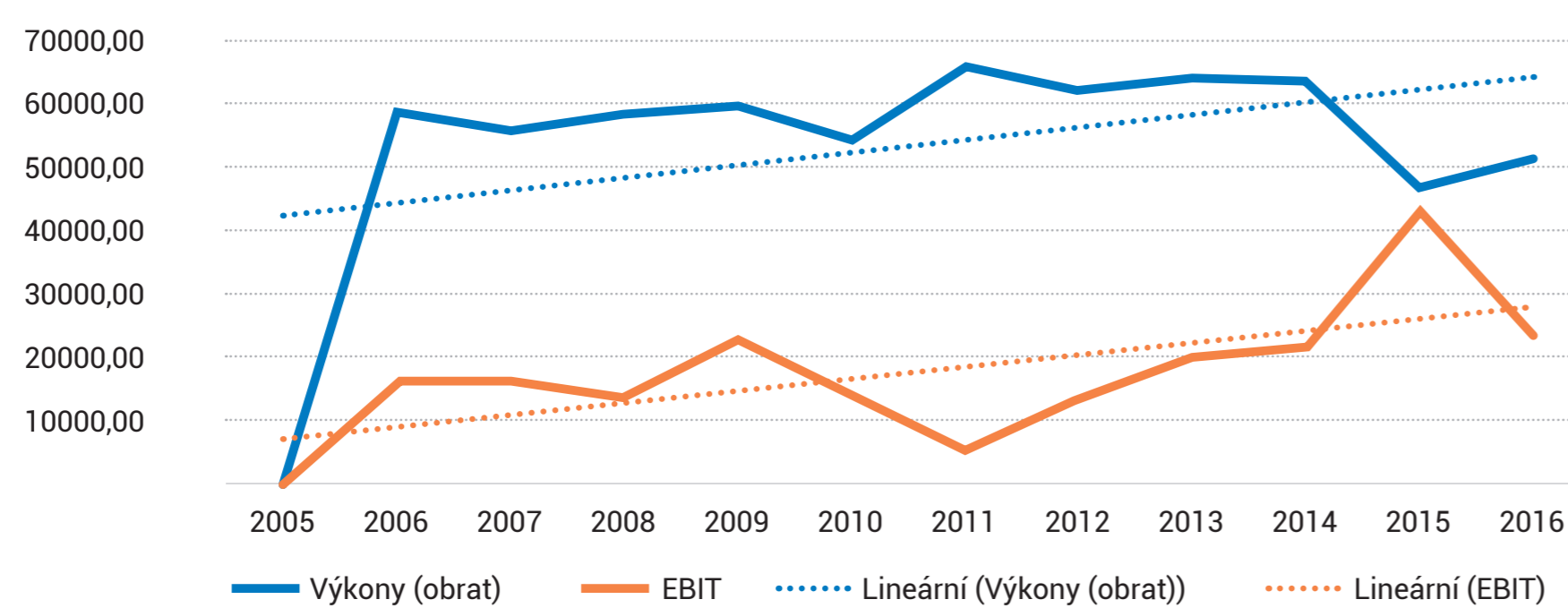
Cílem diplomové práce je stanovení hodnoty společnosti SVÚM reality s.r.o., která vlastní a spravuje portfolio komerčních nemovitostí v rámci hlavního města Prahy. Tržní ocenění společnosti je datováno k 31. 12. 2016.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. V rámci první části jsou shrnuta a detailně popsána teoretická východiska tvořící nedílnou součást jednotlivých kroků a metod vedoucích k ocenění dané společnosti. Druhá část diplomové práce se věnuje aplikaci teoretických východisek. V rámci této oblasti je představena společnost vč. jejího historického vývoje až po současnost. Praktická část dále obsahuje strategickou a finanční analýzu, finanční plán a stanovení hodnoty společnosti vč. výpočtů. Pro ocenění společnosti byly zvoleny výnosové metody FCFF a EVA.

Závěr práce popisuje posloupnost kroků, které byly učiněny a které vedly k samotnému stanovení hodnoty SVÚM reality s.r.o.

Výsledkem diplomové práce je vyčíslená tržní hodnota společnosti SVÚM reality s.r.o., která reflektuje současnou ekonomickou situaci a zároveň finanční výkonnost společnosti. Nedílnou součástí stanovení hodnoty společnosti představovaly výsledky strategické a finanční analýzy a finančního plánu pro budoucí období.

Vybrané ukazatele SVÚM reality s.r.o. (v tis. Kč)



Stanovení hodnoty firmy podle FCFF (v tis. Kč)

	2017	2018	2019	2020
Výpočty podkladových hodnot k 1. fázi				
FCFF	- 3 319,62	18 775,45	19 167,37	18 953,39
Diskont (v %)	105,42	111,25	117,51	124,23
diskontované FCFF	- 3 148,82	16 876,21	16 311,47	15 256,51
HODNOTA 1. fáze	45 295,38			
HODNOTA 2. fáze	586 030,16			
HODNOTA SVÚM reality podle FCFF	631 325,55			

Summary

The aim of the diploma thesis is the valuation of the company SVÚM reality s.r.o. which has been operating more than 15 years on Prague real estate market. The company manages its own portfolio of commercial real estate within the capital city of Prague. The estimated value of the company refers to December 31st, 2016.

This diploma thesis is divided into two parts. The first part provides a detailed theoretical starting points that are needed to describe the individual steps and methods that lead to the valuation of the company.

The second part contains company identification, strategic and financial analysis including, financial plan and finally the valuation of the company. The FCFF and EVA methods were chosen for the company's valuation.

The conclusion of the thesis describes the results and individual steps that have been taken and which led to the actual determination of the value of SVUM reality s.r.o.

The result of this diploma thesis is the determination of the value of the company SVÚM reality s.r.o. for potential market investors. The valuation of the company in the Czech currency represents the current financial situation of the company, the results of the strategic and financial analysis and the financial plan for the future period.

$$\text{Hodnota 2. fáze}_{FCFF} = \frac{\text{pokračující hodnota FCFF}}{(\text{WACC}_{2020} - \text{tempo růstu } g)} \cdot \text{diskont}_{2020}$$

V rámci práce byla hodnota společnosti stanovena na základě těchto výnosových metod oceňování:

- › FCFF (Volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele) – hodnota: 631 325 550 Kč
- › FCFF (Volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele bez zbytného krátkodobého finančního majetku) – hodnota: 636 296 730 Kč
- › EVA (Ekonomická přidaná hodnota) – hodnota: 501 275 350 Kč



Vznik společnosti SVÚM reality s. r. o.

17. ledna 2005



Nákup areálu Běchovice, budova IRIA

10. února 2011



Instalace fotovoltaických elektráren na střechy budov v Běchovicích

30. prosince 2012



Prodej areálu v Brně

5. dubna 2015



Nákup budovy Václavská 12

3. května 2016

