

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. R34495/22**

**STANOVENÍ HODNOTY
MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA, SPOLEČNOSTI**

IFM GROUP A.S.,

**A STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉHO VÝTĚŽKU PRO VĚŘITELE
V PŘÍPADĚ ŘEŠENÍ ÚPADKU DLUŽNÍKA KONKURSEM**

ZADAVATEL:

KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ
HUŠOVA 15
601 95 BRNO
IČO: 00215724

ČÍSLO JEDNACÍ ZADAVATELE:

KSBR 54 INS 6610/2022-A-9

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCEŇENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA DLE § 153, ODSTAVCE 1, ZÁKONA Č. 182/2006 SB., INSOLVENČNÍHO ZÁKONA, A STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉHO VÝTĚŽKU PRO VĚŘITELE V PŘÍPADĚ ŘEŠENÍ ÚPADKU DLUŽNÍKA KONKURSEM

POSUDEK JE ZPRACOVÁN V OBORU:

EKONOMIKA

ODVĚTVÍ:

CENY A ODHADY

SPECIALIZACI:

OCEŇOVÁNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU, MAJETKOVÝCH A PRŮMYSLÝCH PRÁV, KNOW-HOW, OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ, OBCHODNÍCH PODÍLŮ, OBCHODNÍHO JMĚNÍ SPOLEČNOSTÍ, OCEŇOVÁNÍ FINANČNÍHO MAJETKU VČETNĚ CENNÝCH PAPIRŮ A JEJICH DERIVÁTŮ, OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A STAVEB, OCEŇOVÁNÍ MOVITÉHO MAJETKU, OCEŇOVÁNÍ POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ

DATUM OCEŇENÍ:

26. 4. 2022

POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÁ KANCELÁŘ
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN INSOLVENČNÍMU SOUDU VE TŘECH VYHOTOVENÍCH
JEDNO VYHOTOVENÍ JE ULOŽENO V ARCHIVU ZNALCE

V PRAZE, 1. ČERVENCE 2022

VERZE PDF

OBSAH

OBSAH	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	4
2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	5
2.1 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE	5
2.2 PODKLADY PŘEDANÉ ZADAVATELEM	5
2.3 PODKLADY PŘEDANÉ DLUŽNÍKEM	5
2.4 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM	6
2.5 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE	6
2.6 POUŽITÁ ODBORNÁ LITERATURA	7
3 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ	8
4 NÁLEZ	9
4.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4.1.1 Základní údaje o Dlužníkovi	9
4.1.2 Další informace o Dlužníkovi z obchodního rejstříku	9
4.1.3 Činnost Dlužníka	10
4.1.4 Údaje o insolvenční Dlužníka	10
4.1.5 Přehled věřitelů	10
4.1.6 Základní finanční údaje o Dlužníkovi, majetková podstata	11
4.2 SBĚR A ANALÝZA DAT	12
5 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	14
5.1 KATEGORIE HODNOTY	14
5.1.1 Tržní hodnota	14
5.1.2 Netržní hodnoty	16
5.1.3 Vybraná hodnota	16
5.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ	17
5.2.1 Příjmový (výnosový) přístup	17
5.2.2 Nákladový (majetkový) přístup	18
5.2.3 Porovnávací přístup	18
5.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	19
5.3.1 Majetkové metody	19
5.3.1.1 Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty)	19
5.3.1.2 Metoda účetní hodnoty	19
5.3.1.3 Metoda likvidační hodnoty	19
5.3.1.4 Majetkové metody používané pro oceňování majetku	19
5.3.1.5 Majetkové metody používané pro oceňování ochranných známek	20
5.3.2 Metody pro ocenění nemovitostí	20
5.3.2.1 Nákladový přístup	20
5.3.2.2 Výnosový přístup	21
5.3.2.3 Porovnávací přístup	21
5.3.3 Výběr přístupů a metod pro ocenění majetkové podstaty	21
6 OCENĚNÍ MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ	23
6.1 ROZSAH MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA	23
6.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	24
6.2.1 Identifikace nehmotného majetku	24
6.2.2 Ocenění nehmotného majetku	24
6.2.3 Shrnutí ocenění nehmotného majetku	24
6.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK	25
6.3.1 Identifikace nemovitého majetku	25
6.3.2 Právní stav	26
6.3.2.1 Soubor jednotek Křenová 71	26
6.3.2.2 Soubor jednotek Křenová 73	29
6.3.3 Popis nemovitostí	31
6.3.3.1 Popis nemovitostí KŘENOVÁ 71	31

6.3.3.2	Popis nemovitostí KŘENOVÁ 73	35
6.3.4	Popis realitního trhu (brněnského)	38
6.3.5	Ocenění nemovitostí	40
6.3.5.1	Ocenění nemovitostí Křenová 71	40
6.3.5.2	Ocenění nemovitostí Křenová 73	50
6.3.6	Výsledné hodnoty nemovitostí Dlužníka	59
6.3.6.1	Shrnutí ocenění dlouhodobého hmotného nemovitého majetku	59
6.4	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MOVITÝ MAJETEK	60
6.4.1	Identifikace	60
6.4.2	Metodika ocenění movitého majetku	61
6.4.3	Shrnutí ocenění dlouhodobého hmotného movitého majetku	63
6.5	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	64
6.5.1	Identifikace	64
6.5.2	Metodika ocenění finančního majetku	64
6.5.2.1	Společnosti v úpadku	64
6.5.2.2	PORTA BRNO plus, a.s.	64
6.5.2.3	IFM RENT s.r.o.	65
6.5.2.4	Shopping Gallery s.r.o.	65
6.5.2.5	Rekapitulace ocenění dlouhodobého finančního majetku	67
6.5.3	Shrnutí ocenění dlouhodobého finančního majetku	67
6.6	ZÁSoby	68
6.6.1	Identifikace zásob	68
6.6.2	Metodika ocenění zásob	68
6.6.3	Shrnutí ocenění zásob	68
6.7	POHLEDÁVKY	69
6.7.1	Identifikace pohledávek	69
6.7.2	Ocenění pohledávek	70
6.7.3	Shrnutí ocenění	73
6.8	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	73
6.9	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	74
6.10	VÝSLEDNÁ HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ 74	
6.11	ROZDĚLENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU MEZI JEDNOTLIVÉ ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE	75
7	HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – STANOVENÍ SOUČASNÉ HODNOTY VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU	76
7.1	NÁKLADY NA SPRÁVU A ÚDRŽBU MAJETKU, NÁKLADY NA PRODEJ/ZPENĚŽENÍ	76
7.2	STANOVENÍ SOUČASNÉ HODNOTY VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY	77
7.3	HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – SOUČASNÁ HODNOTA (K DATU OCENĚNÍ) VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU	78
7.4	ROZDĚLENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU MEZI JEDNOTLIVÉ ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE	78
8	STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ V PŘÍPADĚ KONKURSU 79	
8.1	STANOVENÍ NÁKLADŮ KONKURSU	79
8.1.1	Náklady konkursu spojené se zajištěným majetkem	80
8.1.2	Náklady spojené s nezajištěným majetkem	80
8.2	STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ	82
9	VÝSLEDEK OCENĚNÍ	84
9.1	REKAPITULACE ZNALECKÉHO ÚKOLU	84
9.2	HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ 84	
9.3	HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU	84
9.4	PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ V PŘÍPADĚ KONKURSU	85
	PŘÍLOHY	86
	OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU	184
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	185

z předkupního práva již není společnost PORTA BRNO plus, a.s., ale společnost PZ PROJEKT a.s., jako vlastník OC LETMO. To předkupní právo vzniklo na základě Dohod o zrušení a zřízení předkupního práva ze dne 20. 1. 2012 uzavřené mezi Statutárním městem Brnem, jako Povinným, společností PORTA BRNO plus, a.s., jako Oprávněným č. 1 a společností PZ PROJEKT a.s. jako Oprávněným č. 2.

Znalec ověřil veřejně dostupné údaje o majetku společnosti PORTA BRNO plus, a.s. a to vlastnictví nemovitostí podle katastru nemovitostí a vlastnictví majetkových účastí podle obchodního rejstříku. Z obou registrů vyplynulo, že společnost PORTA BRNO plus, a.s. nevlastní žádné nemovitosti ani majetkové účasti.

Majetkovou účast Dlužníka ve společnosti PORTA BRNO plus, a.s. znalec ocenil nulovou hodnotou, neboť nemá jakékoli informace, které by prokazovaly vlastnictví jakéhokoli majetku, který by mohl indikovat hodnotu odlišnou od nuly.

6.5.2.3 IFM RENT s.r.o.

Společnost IFM RENT s.r.o. neplní svou informační povinnost a nezveřejňuje své účetní závěrky ve sbírce listin obchodního rejstříku (poslední zveřejněná je UZ 2017). Znalec měl od Dlužníka o této společnosti k dispozici tyto informace:

- Účetní výkazy za rok 2019, 2020 a 2021 (zkrácené)
- Údaje za rok 2022, resp. k Datu ocenění, nejsou k dispozici
- Společnost nevlastní žádný dlouhodobý majetek a nemá pravděpodobně žádné významné závazky
- Společnost slouží jako SPV Dlužníka pro účely pronájmu jednotek ve vlastnictví Dlužníka subjektům, kteří nejsou plátcí DPH. Společnost IFM RENT s.r.o. má od Dlužníka pronajaté některé vybrané jednotky, které dále podnají třetím subjektům.

Z účetních výkazů vyplývá, že:

- Společnost realizuje tržby z pronájmu nebytových prostor v roce 2018 ve výši 4,5 mil. Kč, 2019 pak 5,19 mil. Kč, 2020 ve výši 5,26 mil. Kč, v roce 2021 pak 4,5 mil. Kč.
- Provozní výsledek hospodaření v roce 2018 činil 332 tis. Kč, v roce 2019 pak 638 tis. Kč, v roce 2020 ve výši 991 tis. Kč a v roce 2021 pak záporný ve výši - 160 tis. Kč
- Finanční výsledek hospodaření není pro společnost relevantní a dosahuje pouze jednotek tisíc
- Celkový výsledek hospodaření v roce 2018 činil 266 tis. Kč, v roce 2019 pak 501 tis. Kč, v roce 2020 ve výši přesahující 1 mil. Kč a v roce 2021 záporný ve výši - 161 tis. Kč
- Vlastní kapitál společnost vykazovala vždy kladný v roce 2018 ve výši 585 tis. Kč, v roce 2019 pak 1.087 tis. Kč, v roce 2020 ve výši 2.102 tis. Kč, v roce 2021 pak 1.624 tis. Kč

Znalec neměl k dispozici znění nájemní smlouvy/smluv s Dlužníkem ohledně pronájmu jednotek a tedy nezná konkrétní podmínky pronájmu jako je doba nájmu či výpovědní podmínky. Z tohoto důvodu nebylo možné prokázat going concern a proto nebylo použito výnosové ocenění.

Znalec podíl na této společnosti ocenil podílem na vlastním kapitálu vykázaném k 31. 12. 2021 ve výši 1.624 tis. Kč.

6.5.2.4 SHOPPING GALLERY s.r.o.

Společnost Shopping Gallery s.r.o. je vlastníkem nemovitostí zapsaných na:

- č. 1554, k.ú. Trnítá – jedná se o 4 bytové jednotky a 19 nebytových prostor (pravděpodobně sklepů o výměře cca 3,5 m²) v budově č.p. 533 na pozemku p.č. 177
- č. 1444, k.ú. Trnítá – jedná se o 1 nebytový prostor (pravděpodobně sklep o výměře 3,6 m²) v budově č.p. 531 na pozemku p.č. 175/8, 176/6 a 188/3
- č. 1545, k.ú. Trnítá – jedná se o podíl ve výši 1/18 na garáži č. 531/201 (1 pevné garážové stání) v budově č.p. 531 na pozemku p.č. 175/8, 176/6 a 188/3
- č. 1540, k.ú. Trnítá – jedná se o podíl ve výši 13/50 na garáži č. 531/200 (1 pevné garážové stání+ 12 stání v zakladačovém systému) v budově č.p. 531 na pozemku p.č. 175/8, 176/6 a 188/3
- č. 1623, k.ú. Trnítá – jde o pozemek č. 178/2 o výměře 41 m² zapsaný jako ostatní plocha jiná plocha

Nemovitý majetek Znalec indikativně ocenil na základě dílčích výsledků analýz provedených při ocenění nemovitostí ve vlastnictví Dlužníka či společnosti PZ DEVELOPMENT a.s., neboť nemovitosti ve vlastnictví společnosti Shopping Gallery s.r.o. jsou v těsném sousedství a byly realizovány zhruba ve shodném období. Znalec využil ceny na spodní úrovni dosažitelných cen z důvodu nedostatku informací o nemovitostech a nemožnosti realizovat místní šetření.

Pro indikativní ocenění Znalec použil následující ceny (bez DPH):

- jednotkovou cenu za 1 m² bytů ve výši 95 tis. Kč
- jednotkovou cenu za 1 m² sklepů ve výši 40 tis. Kč
- jednotkovou cenu za 1 pevné garážové stání ve výši 500 tis. Kč
- jednotkovou cenu za 1 garážové stání v zakladačovém systému ve výši 400 tis. Kč
- jednotkovou cenu za 1 m² pozemku ve výši 10.000 Kč

Jednotkovou cenu 1 m² pozemku Znalec stanovil na základě odborného názoru podpořeného analýzou trhu. Jednotková cena uvedená v cenové mapě města Brna činí 4.330 Kč/m². Tuto cenu považuje Znalec za příliš nízkou a neodpovídající aktuálním cenám pozemků v této lokalitě. Znalec si je vědom, že se stavební pozemky v dané lokalitě prodávají i za ceny vyšší, ale cenu ve výši 10.000 Kč/m² zvolil s ohledem na tyto skutečnosti:

- pozemek není využit jako stavební a nenachází se na něm stavba
- pozemek není samostatně využitelný jako stavební vzhledem ke své malé výměře
- pozemek tvoří funkční celek se stávajícími budovami
- byla vyčerpána kapacita pozemku pro výstavbu na okolních pozemcích

Tabulka č. 42 – Indikativní ocenění nemovitostí ve vlastnictví společnosti Shopping Gallery s.r.o.

LV	typ jednotky	číslo	výměra/počet stání	cena za 1 m2	ocenění
1554	byt	533/149	68,10	95 000,00	6 469 500,00
1554	byt	533/151	46,90	95 000,00	4 455 500,00
1554	jiný nebytový prostor	533/543	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/544	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/545	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/546	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/547	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/549	3,30	40 000,00	132 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/550	3,30	40 000,00	132 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/553	3,40	40 000,00	136 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/554	3,40	40 000,00	136 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/556	3,40	40 000,00	136 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/562	3,70	40 000,00	148 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/563	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/567	3,50	40 000,00	140 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/568	3,50	40 000,00	140 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/569	3,50	40 000,00	140 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/573	3,50	40 000,00	140 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/574	3,50	40 000,00	140 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/575	3,50	40 000,00	140 000,00
1554	jiný nebytový prostor	533/576	3,20	40 000,00	128 000,00
1554	byt	533/1500	43,00	95 000,00	4 085 000,00
1554	byt	533/1501	51,00	95 000,00	4 845 000,00
Celkem					22 411 000,00
1444	jiný nebytový prostor	531/530	3,60	40 000,00	144 000,00
1545	garáž - podíl 1/18 pevné	531/201	1,00	500 000,00	500 000,00
1540	garáž - podíl 1/50 - pevné	531/200	1,00	500 000,00	500 000,00
	garáž - podíl 12/50 - zakladač		12,00	400 000,00	4 800 000,00
Celkem					5 944 000,00
1623	pozemek	178/2	41,00	10 000,00	410 000,00
Nemovitosti ve vlastnictví Shopping Gallery s.r.o.				Celkem	28 765 000,00

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty Znalce

Znalec měl k dispozici účetní závěrku společnosti Shopping Gallery s.r.o. za rok 2020 a předběžnou účetní závěrku za rok 2021. Z těchto účetních podkladů vyplývá následující struktura aktiv.

Tabulka č. 43 – Struktura rozvahy společnosti Shopping Gallery s.r.o. a její přecenění

Položka rozvahy	účetní hodnota 2020	účetní hodnota 2021	přecenění
Aktiva	41 725,00	41 650,00	35 032,00
Stálá aktiva	2 892,00	3 018,00	28 765,00
pozemky	2 843,00	2 843,00	28 765,00
stavby	49,00	49,00	
nedokončený majetek	0,00	126,00	0,00
Obežná aktiva	37 270,00	38 632,00	6 267,00
Zásoby	32 365,00	32 365,00	0,00
nedokončená výroba	32 365,00	32 365,00	0,00
Pohledávky	4 339,00	5 853,00	5 853,00
Peníze	566,00	414,00	414,00
Časové rozlišení	1 563,00	0,00	0,00
Závazky	67 026,00	68 203,00	68 203,00
dlouhodobé	47 530,00	48 349,00	48 349,00
ovládající a ovládaná osoba	45 904,00	46 712,00	46 712,00
ostatní	1 626,00	1 637,00	1 637,00
Krátkodobé	19 452,00	19 854,00	19 854,00
Časové rozlišení	44,00	0,00	0,00
Vlastní kapitál	-25 301,00	-26 553,00	-33 171,00

Zdroj: účetní výkazy 2020 a 2021, vlastní výpočty Znalce

Z posledních řádků předchozí tabulky vyplývá, že v obou letech byl záporný vlastní kapitál a v roce 2021 je ještě o 1 mil. Kč prohloubil. I po přecenění nemovitostí (ostatní aktiva – pohledávky a peníze jsou ponechány v účetní hodnotě, stejně tak i veškeré závazky) je vlastní kapitál záporný ve výši -33 mil. Kč.

Hodnota podílu Dlužníka na této společnosti je nulová.

6.5.2.5 REKAPITULACE OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

Znalec veškeré majetkové podíly ocenil tržní hodnotou a to na základě dostupných podkladů a informací.

Následující tabulka shrnuje výsledky ocenění.

Tabulka č. 44 – Rekapitulace ocenění majetkových účastí Dlužníka

NÁZEV SPOLEČNOSTI	PODÍL DLUŽNÍKA	ZÁSTAVA	VÝSLEDNÁ HODNOTA /TIS. Kč/
PZ DEVELOPMENT a.s.	100 %	Ano	0
PZ PROJEKT a.s.	100 %	Ano	0
PORTA BRNO plus, a.s.	100 %	Ne	0
IFM RENT s.r.o.	100 %	Ano	1 624
Shopping Gallery s.r.o.	35 %	Ne	0
CELKEM			1 624

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

6.5.3 SHRUTÍ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

Shrnutí ocenění a rozdělení hodnoty majetku na hodnotu zajištěného a nezajištěného majetku je zachyceno v následující tabulce:

Tabulka č. 45 – Rekapitulace výsledků ocenění finančního majetku a rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	Tis. Kč
CELKEM	1 624
Z toho Zajištěný majetek	1 624
- z toho zastaveno ve prospěch GuPa SPV s.r.o. (1. zástavní věřitel v pořadí)	1 624
Z toho Nezajištěný majetek	0

Zdroj: vlastní výpočty Znalce