

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. R34467/22**

**STANOVENÍ HODNOTY  
MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA, SPOLEČNOSTI**

**PZ DEVELOPMENT A.S.,**

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

<b>ZADAVATEL:</b>	<b>KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ</b> HUSOVA 15 601 95 BRNO IČO: 00215724
<b>ČÍSLO JEDNACÍ ZADAVATELE:</b>	<b>KSBR 54 INS 12238/2021-A-32</b>
<b>ZNALECKÝ ÚKOL:</b>	OCENĚNÍ 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
<b>POSUDEK JE ZPRACOVÁN V OBORU:</b>	EKONOMIKA
<b>ODVĚTVÍ:</b>	CENY A ODHADY
<b>SPECIALIZACI:</b>	OCEŇOVÁNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU, MAJETKOVÝCH A PRŮMYSLOVÝCH PRÁV, KNOW-HOW, OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ, OBCHODNÍCH PODÍLŮ, OBCHODNÍHO JMĚNÍ SPOLEČNOSTÍ, OCEŇOVÁNÍ FINANČNÍHO MAJETKU VČETNĚ CENNÝCH PAPÍRŮ A JEJICH DERIVÁTŮ, OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A STAVEB, OCEŇOVÁNÍ MOVITÉHO MAJETKU, OCEŇOVÁNÍ POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ
<b>DATUM OCENĚNÍ:</b>	<b>8. 3. 2022</b>
<b>POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):</b>	<b>EQUITA CONSULTING S.R.O.</b> <b>ZNALECKÁ KANCELÁŘ</b> TRUHLÁŘSKÁ 3 110 00 PRAHA 1

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

**V PRAZE, 16. KVĚTNA 2022**

**VERZE PDF**

## OBSAH

<b>OBSAH</b> .....	<b>2</b>
<b>1 ZNALECKÝ ÚKOL</b> .....	<b>4</b>
<b>2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU</b> .....	<b>5</b>
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 .....	6
<b>3 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ</b> .....	<b>8</b>
<b>4 NÁLEZ</b> .....	<b>9</b>
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
<b>5 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST</b> .....	<b>13</b>
5.1 KATEGORIE HODNOTY .....	13
5.1.1 Tržní hodnota .....	13
5.1.2 Netržní hodnoty .....	15
5.1.3 Vybraná hodnota .....	15
5.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ .....	16
5.2.1 Příjmový (výnosový) přístup .....	16
5.2.2 Nákladový (majetkový) přístup .....	17
5.2.3 Porovnávací přístup .....	17
5.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ .....	18
5.3.1 Majetkové metody .....	18
5.3.1.1 Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty) .....	18
5.3.1.2 Metoda účetní hodnoty .....	18
5.3.1.3 Metoda likvidační hodnoty .....	18
5.3.1.4 Majetkové metody používané pro oceňování majetku .....	18
5.3.1.5 Majetkové metody používané pro oceňování ochranných známek .....	19
5.3.2 Metody pro ocenění nemovitostí .....	19
5.3.2.1 Nákladový přístup .....	19
5.3.2.2 Výnosový přístup .....	20
5.3.2.3 Porovnávací přístup .....	20
5.3.3 Výběr přístupů a metod pro ocenění majetkové podstaty .....	20
<b>6 OCENĚNÍ MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ</b> .....	<b>22</b>
6.1 ROZSAH MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA .....	22
6.2 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK .....	22
6.2.1 Identifikace nemovitého majetku .....	23
6.2.2 Právní stav .....	23
6.2.3 Popis nemovitostí .....	27
6.2.4 Popis realitního trhu (brněnského) .....	32
6.2.5 Ocenění nemovitostí .....	34
6.2.5.1 Nákladový přístup .....	35
6.2.5.2 Výnosový přístup .....	35
6.2.5.3 Porovnávací přístup .....	39
6.2.5.4 Souhrn ocenění .....	41
6.2.6 Výsledné hodnoty nemovitostí .....	41

6.2.6.1	Shrnutí ocenění dlouhodobého hmotného nemovitého majetku .....	41
6.3	POHLEDÁVKY KRÁTKODOBÉ .....	42
6.3.1	<i>Identifikace pohledávek</i> .....	42
6.3.2	<i>Ocenění pohledávek</i> .....	42
6.3.3	<i>Shrnutí ocenění</i> .....	45
6.4	PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	45
6.5	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV .....	46
6.6	VÝSLEDNÁ HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ	46
6.7	ROZDĚLENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU MEZI JEDNOTLIVÉ ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE .....	47
<b>7</b>	<b>HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – STANOVENÍ SOUČASNÉ HODNOTY VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU .....</b>	<b>48</b>
7.1	NÁKLADY NA SPRÁVU A ÚDRŽBU MAJETKU, NÁKLADY NA PRODEJ/ZPENĚŽENÍ.....	48
7.2	STANOVENÍ SOUČASNÉ HODNOTY VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY .....	49
7.3	HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – SOUČASNÁ HODNOTA (K DATU OCENĚNÍ) VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU.....	50
7.4	ROZDĚLENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU MEZI JEDNOTLIVÉ ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE .....	50
<b>8</b>	<b>STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ V PŘÍPADĚ KONKURSU</b>	<b>51</b>
8.1	STANOVENÍ NÁKLADŮ KONKURSU .....	51
8.1.1	<i>Náklady konkursu spojené se zajištěným majetkem</i> .....	52
8.1.2	<i>Náklady spojené s nezajištěným majetkem</i> .....	52
8.2	STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ .....	53
<b>9</b>	<b>VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....</b>	<b>55</b>
9.1	REKAPITULACE ZNALECKÉHO ÚKOLU .....	55
9.2	HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ	55
9.3	HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU .....	55
9.4	PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ V PŘÍPADĚ KONKURSU .....	56
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>57</b>
	<b>OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU .....</b>	<b>104</b>
	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>105</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

### Odborná otázka zadaná Zadavatelem

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenční PZ DEVELOPMENT a.s., IČO 27734072, se sídlem Křenová 479/71, 602 00 Brno, (dále také jen „**Dlužník**“) pro potřeby § 153, odstavce 1, zákona č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona (dále také jen „**IZ**“).

Mimo to Znalec na základě požadavku Objednatele rovněž stanoví předpokládanou výši uspokojení pro jednotlivé zajištěné věřitele a sumárně pro nezajištěné věřitele v případě teoretické situace, kdy by byl úpadek Dlužníka řešen konkursem.

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-32 ze dne 9. 3. 2022:

- bylo rozhodnuto o úpadku Dlužníka,
- bylo povoleno řešení úpadku Dlužníka reorganizací,
- insolvenčním správcem byla jmenována společnost AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČO 28490738, se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1,
- byli vyzváni věřitelé, aby přihlásili své pohledávky a uplatnili zajišťovací práva,
- byl vyzván Dlužník, aby ve lhůtě 120 dní předložil Reorganizační Plán,
- bylo nařízeno přezkumné jednání na den 7. 6. 2022,
- byla svolána schůze věřitelů na 7. 6. 2022,
- byl ustanoven znalec, společnost EQUITA Consulting s.r.o. (dále také jen „**Znalec**“), za účelem ocenění majetkové podstaty Dlužníka podle ustanovení § 155 IZ (termín pro vypracování posudku byl stanoven ve lhůtě 70 dní od doručení tohoto usnesení).

Výpis Dlužníka z obchodního rejstříku je součástí přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto posudku. Výše jmenované usnesení mimo jiné o ustanovení Znalce je uvedeno v příloze č. 2.

### Předmět ocenění

Na základě výše uvedených informací vydefinoval Znalec předmět ocenění, kterým je majetek veškerý zahrnutý do majetkové podstaty Dlužníka k datu podání posudku.

### Účel znaleckého posudku

Ocenění Předmětu ocenění je provedeno pro potřeby splnění požadavku § 155 IZ v rámci insolvenčního řízení Dlužníka, resp. pro účely posouzení výše uspokojení věřitelů a plánované reorganizaci a v případě konkursu.

Podle ustanovení § 155 IZ platí pro ocenění znalcem předpoklad, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku a části majetkové podstaty, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, má znalec ocenit samostatně.

### Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### Datum podání posudku

Ocenění majetkové podstaty Dlužníka je provedeno podle stavu majetku ke dni **8. 3. 2022** (dále také jen „**Datum ocenění**“), tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti rozhodnutí o zjištění úpadku Dlužníka a povolení reorganizace. Toto datum je rozhodné pro uplatnění práv zajištěných věřitelů k majetku Dlužníka.

Podle ustanovení §205 IZ do majetkové podstaty dlužníka náleží:

- majetek, který dlužníkovi patřil ke dni zahájení insolvenčního řízení,
- majetek, který dlužník nabyl v průběhu insolvenčního řízení, tj. doposud.

Finanční přehled o majetku a závazcích Dlužníka v podobě předvahy Dlužníka k Datu ocenění je uveden v příloze č. 3.

## 2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

### 2.1 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

Znalec/Odhadce pro zpracování posudku/ocenění používá pouze informace a data získaná z těchto základních zdrojů:

1. Od Dlužníka, kdy jde zejména o informace charakterizující Předmět ocenění
2. Z veřejně dostupných zdrojů (zejména prostřednictvím internetu) a to konkrétně od
  - a) Veřejných institucí – ČNB, ČSÚ, ECB, jednotlivá ministerstva a úřady, apod.
  - b) Odborných veřejných subjektů – oborové komory, asociace, vysoké školy, apod.
  - c) Odborných soukromých subjektů – webové prezentace, odborné články a publikace, přednášky, analýzy, apod.
  - d) Ostatních subjektů – firemní webové prezentace, běžné články a jiné publikované informace

Obecně považuje Znalec tyto informační zdroje za zcela věrohodné s výjimkou bodu 2. d), kde většinou není možné věrohodnost informací plně ověřit. Pokud má Znalec u některých podkladů z nějakého důvodu jakoukoli pochybnost o jejich věrohodnosti, je tato skutečnost uvedena ve výčtu podkladů u konkrétní položky a je objasněn i důvod pochybnosti Znalce a možnost a způsob použití tohoto podkladu.

### 2.2 PODKLADY PŘEDANÉ ZADAVATELEM

Pro vypracování tohoto posudku neměl Znalec od Zadavatele žádné podklady.

### 2.3 PODKLADY PŘEDANÉ DLUŽNÍKEM

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Dlužníkem:

- Účetní závěrka za roky 2020 a 2021
- Obratová předvaha k 31. 12. 2021 a 8. 3. 2022
- Soupis majetku k 8. 3. 2022 včetně pohybů na účtech
- Soupis závazků k 8. 3. 2022 včetně pohybů na účtech
- Soupis pohledávek k 8. 3. 2022 včetně pohybů na účtech
- Přehled pracovníků k 8. 3. 2022
- Odpisy majetku do roku 2022 ve formátu xls
- Smlouva o zápůjčce ze dne 10. 1. 2017 mezi Dlužníkem jako zapůjčitelem a společností Shopping Gallery s.r.o. jako vydlužitelem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 12. 2017
- účetní závěrka společnosti Shopping Gallery s.r.o. za rok 2020 a 2021 (předběžná)
- Dohoda o narovnání ze dne 1. 2. 2021 uzavřená mezi společností SE-SOLAR III. s.r.o. jako věřitelem a společnostmi PZ DEVELOPMENT a.s., PZ PROJEKT a.s, IFM GROUP a.s. a panem Zdeňkem Filípkem
- Uznání dluhu Dlužníka vůči B.G.M. Capital, a.s. ze dne 27. 5. 2021
- Exekuční příkaz č.j. 192 EX312/21-22 ze dne 20. 8. 2021 vydaný exekutorkou Mgr. Jakubskou
- Koncept reorganizačního plánu
- Podklady k ocenění nemovitostí:
  - Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1447, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 4. 2. 2022 dálkovým přístupem,
  - fotokopie části projektové dokumentace k domu č.p. 524 (stavební objekt SO3) obsahující půdorysy (1.PP-6.NP) vyhotovené spol. FARA ON union s.r.o. v dubnu 2016 v rámci dokumentace pro stavební povolení,
  - fotokopie aktualizace tržního ocenění věcí nemovitých zpracované pro účely úvěrového řízení v 10/2020 Ing. Šárkou Švancarovou,
  - informace poskytnuté a zjištěné při místním šetření – popis stavu umístění trafostanice (v objektu třetí osoby bez právního titulu), právně nezajištěný průjezd sousední budovou k oceňovaným parkovacím místům,
  - přehled části účetnictví obsahující nepřefakturovatelné náklady spojené s budovou za rok 2021,

- tabulkový přehled nákladů jako plánu spojeného s údržbou a obnovou budovy (na r. 2023-2032),
- fotokopie Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „PV“) z roku 2018;
- fotokopie Smlouvy o koupi nemovitých věcí uzavřená dne 17.12.2018 mezi společností Shopping Gallery s.r.o. jako prodávající a společností PZ DEVELOPMENTT jako kupující;
- tabulkový přehled soupisu nájemních vztahů a části podmínek k datu ocenění (uvedení pronajaté plochy, nájemce, označení prostoru nájmu, počtu pronajatých parkovacích míst, výše nájemného, výše měsíčních služeb, doby trvání nájmu, frekvence plateb, opce, výpovědní doba);
- kolaudační souhlas vydaný dne 2.2.2018 stavebním úřadem Úřadu městské části Brno-střed pod sp.zn. 3200/MCBS/2018/0014661, kterým je vydán souhlas s užíváním stavby nazvané „LOFT BLOCK – SO03 Polyfunkční dům při ulici Křenová, pozemek p.č. 175, k.ú. Trnitá, obec Brno;
- fotokopie listiny z katastru nemovitostí č. V-30199/2017-702, „Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (stanovy společenství vlastníků a Smlouva o zřízení služebnosti);
- Realitní zprávy z trhu za 1Q/2022 vyhotovené spol. Colliers;
- Cenové ukazatele RTS Brno

## **2.4 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM**

Pro zpracování posudku si Znalec zajistil následující podklady a informace:

- výpis z katastru nemovitostí
- katastrální mapy
- přehledy vlastnictví nemovitostí
- účetní závěrky ze sbírky listin za roky 2018 až 2020
- přihlášky pohledávek z ISIR

## **2.5 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE**

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících informačních zdrojů:

- informace o oceňované společnosti z:
  - \* obchodního rejstříku, sbírky listin a insolvenčního rejstříku [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- informace o kurzech měn:
  - \* České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
- informace pro ocenění nemovitostí:
  - \* katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
  - \* Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
  - \* Patria Online a.s. [www.patriaonline.cz](http://www.patriaonline.cz)
  - \* územní plán Tachova uveřejněný na Internetu
  - \* [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
  - \* [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
  - \* [www.statnisprava.cz](http://www.statnisprava.cz)
  - \* [www.mestaobce.cz](http://www.mestaobce.cz)

Případné další podklady jsou uvedeny v rámci jednotlivých kapitol ocenění.

## **2.6 POUŽITÁ ODBORNÁ LITERATURA**

Znalec při zpracování tohoto posudku vycházel mimo jiné z následujících odborných publikací:

- IVSC – International Valuation Standards Committee – mezinárodní standardy pro oceňování majetku včetně překladu do ČJ, Praha, Ekopress, 2017;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM), v platném znění;
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK), v platném znění;
- Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, v platném znění;
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (Insolvenční zákon), v platném znění
- Miloš Mařík a kol.: Metody oceňování podniku, proces ocenění - základní pojmy a postupy, Praha, Ekopress, 4. Vydání, 2018;
- Miloš Mařík a kol.: Metody oceňování podniku pro pokročilé, Hlubší pohled na vybrané problémy, Praha, Ekopress, 2011;
- Pavla Maříková, Miloš Mařík: Diskontní míra v oceňování, Praha, VŠE IOM, 2010;
- Pavla Maříková, Miloš Mařík: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku, Praha, Ekopress, II. vydání, 2005;
- Tomáš Krabec: Oceňování podniku a standardy hodnoty, Praha, Grada Publishing, 2009
- Jaroslav Šantrůček, David Štědra: Pohledávky, jejich cese a hodnota, III. vydání, VŠE IOM Praha, Oeconomia, 2012
- Jaroslav Schönfeld: Moderní pohled na oceňování pohledávek, Problém aktiv, zvláště v insolvenčním řízení, 1. Vydání, C.H.Beck, 2011
- Marek Vochozka: Metody komplexního hodnocení podniku, Praha, Grada Publishing, a.s., 2011
- Josef Malý: Oceňování průmyslového vlastnictví, Nové přístupy, 1. Vydání, Praha, C.H.Beck, 2007
- Jan Jurečka: Oceňování ochranné známky s případovými studiemi, VŠE IOM Praha, Oeconomica, 2007
- Karel Čada: Oceňování nehmotného majetku, VŠE IOM Praha, Oeconomica, 2009
- Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění;
- Albert Bradáč: Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí, VUT v Brně-ÚSI, 1998
- Vítězslav Hálek: Oceňování majetku v praxi, Bratislava, DonauMedia, s.r.o., 2009
- Albert Bradáč, Josef Fiala: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, 3. vydání, LINDE PRAHA, a.s., 2004;
- Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí;
- Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí.

### 3 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

#### Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na Předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se Zadavatelem či Dlužníkem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce.

#### Nestrannost a nezávislost

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je znalcem nestranným a nezávislým na Dlužníkovi i na Zadavateli.

#### Podjatost

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

#### Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Dlužníka a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Případné pochybnosti o věrohodnosti použitých informací jsou uvedeny v seznamu podkladů.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

S výslednou hodnotou, uvedenou v tomto posudku, je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole *1 Znalecký úkol* V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely, neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

#### Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto posudku je stanovena na základě údajů o Předmětu ocenění známých k Datu ocenění a informací o budoucím vývoji dostupných v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku/ocenění, a za změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k Předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR či vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu stanovenou v tomto posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

#### Omezení využití

Žádná část tohoto posudku nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku/ocenění pro potřeby uvedené v kapitole *1 Znalecký úkol*.



## 4 NÁLEZ

### 4.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

#### 4.1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O DLUŽNÍKOVĚ

Tabulka č. 1 – Identifikace Dlužníka

NÁZEV SPOLEČNOSTI	PZ DEVELOPMENT A.S.
Spisová značka	B 4940 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo Společnosti	Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno
IČO	27734072
DÍČ	CZ27734072
Datum vzniku	11. června 2007

Zdroj: Obchodní rejstřík

#### 4.1.2 DALŠÍ INFORMACE O DLUŽNÍKOVĚ Z OBCHODNÍHO REJSTRÍKU

Podle výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložky 4940, vznikla Společnost dne 11. června 2007. Statutární orgán Společnosti tvoří představenstvo, které je složeno z předsedy a jednoho dalšího člena. Společnost zastupují vždy dva členové představenstva společně.

- **Předseda představenstva:**  
GUSTAV ZLATÝ, dat. nar. 9. září 1956  
Chládkova 2041/21, Žabovřesky, 616 00 Brno  
Den vzniku funkce: 29. července 2021  
Den vzniku členství: 29. července 2021
- **Člen představenstva:**  
Mgr. PAVEL BLATNÝ, dat. nar. 22. června 1968  
Malátova 104/4, Královo Pole, 612 00 Brno  
Den vzniku členství: 28. července 2021

Kontrolním orgánem Společnosti je dozorčí rada, která má jednoho člena. K Datu ocenění nemá dozorčí rada žádného člena.

Celkový základní kapitál Společnosti činí 2 000 000,- Kč. Tento základní kapitál je tvořen 20 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč. Základní kapitál Společnosti je plně splacen.

Jediným akcionářem Společnosti je společnost IFM GROUP a.s., IČO 25527517, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno.

Zákaz zcizení nebo zatížení ke všem akciím Dlužníka ve vlastnictví jediného akcionáře IFM GROUP a.s., IČO 25527517 byl zřízený zákaz zcizení nebo zatížení ve prospěch společnosti ZEPIKO FINANCE a.s., IČO 10994211, se sídlem Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 612 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 8567 (dále jen "Zástavní věřitel"), a to v důsledku uzavření Smlouvy o postoupení pohledávek ze dne 22. 7. 2021 mezi Zástavním věřitelem jako postupníkem a společností J & T BANKA, a.s., IČO 47115378 (dále jen "Banka"), jako postupitelem. Uzavřením Smlouvy o postoupení pohledávek došlo k postoupení pohledávek Banky za společností IFM Group a.s. ve prospěch Zástavního věřitele a tím k přechodu práv spojených, včetně zástavního práva a zákazu zcizení nebo zatížení, zřízených dle smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené dne 18. prosince 2018 (bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele) na dobu nejpozději do 25. dubna 2058.

Předmětem podnikání Společnosti jsou podle výpisu z obchodního rejstříku následující činnosti:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### 4.1.3 ČINNOST DLUŽNÍKA

Dlužník je vlastníkem nemovitostí, všech bytových a nebytových jednotek zaspaných na LV 1447, k.ú. Trnitá ve víceúčelovém objektu č. p. 524, Křenová 69, zapsaném na LV 1446, k.ú. Trnitá. Jedinou činností Dlužníka je pronájem těchto jednotek.

### 4.1.4 ÚDAJE O INSOLVENCII DLUŽNÍKA

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBŘ 54 INS 12238/2021-A-29 ze dne 7. 3. 2022. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 7. 3. 2022 v 12:59 hodin.

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBŘ 54 INS 12238/2021-A-32 ze dne 9. 3. 2022 byl zjištěn úpadek dlužníka a bylo rozhodnuto o povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 9. 3. 2022 v 12:48 hodin.

### 4.1.5 PŘEHLED VĚŘITELŮ

Do insolvenčního řízení Dlužníka byly přihlášeny pohledávky následujících věřitelů:

1. věřitel ZEPIKO FINANCE a.s. se zajištěnou pohledávkou ve výši 436.762.031,63 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:

- a. nemovitým majetkem (bytové a nebytové jednotky),
- b. pohledávky z nájmu v nemovitostech.

Zástavní právo k nemovitým věcem bylo zřízeno Smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 18. 12. 2018 s právními účinky vkladu dne 19. 12. 2018 jako první v pořadí. Zástavní právo k pohledávkám vzniklo na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájmních smluv ze dne 18. 12. 2018 ve znění dodatků č. 1 až 3.

Dlužník tuto pohledávku uznává co do titulu, výše i pořadí.

Znalec tuto přihlášenou pohledávku považuje pro účely tohoto posudku za zajištěnou majetkem Dlužníka.

2. věřitel B.G.M Capital, a.s. se zajištěnou pohledávkou ve výši 25.159.151,59 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:

- a. nemovitým majetkem (bytové a nebytové jednotky).

Zástavní právo k nemovitým věcem bylo na základě exekučního příkazu ze dne 12. 8. 2021 s právními účinky vkladu dne 19. 8. 2021 jako druhé v pořadí.

Dlužník tuto pohledávku uznává co do titulu a výše, nikoli však pořadí. Dlužník v souladu s postojem insolvenčního správce považuje tuto pohledávku za nezajištěnou. Zástavní právo zaspané v katastru nemovitostí věřitel nabyt v rozporu s ust. § 109 odst. 1, písm. b) IZ, tedy poté co nastaly účinky vyhlášeného mimořádného moratoria vyhlášeného v souladu s ust. § 127a IZ.

Znalec konstatuje, že tuto pohledávku považuje v rámci tohoto posudku za nezajištěnou a to s ohledem na výše uvedené i ve vztahu ke Znalcem stanovené hodnotě zajištění a výši přihlášené pohledávky zajištěného věřitele v prvním pořadí.

3. nezajištění věřitelé s celkovou výši přihlášených pohledávek 113 997 703,29 Kč v tomto složení:
  - Finanční úřad pro Jihomoravský kraj s pohledávkou v celkové výši 39.530 Kč
  - Finanční úřad pro Jihomoravský kraj s pohledávkou v celkové výši 80.965 Kč
  - Společnost PZ PROJEKT a.s. s pohledávkou ve výši 200.000 Kč
  - Společnost Shopping Gallery s.r.o. s pohledávkou ve výši 73.418,14 Kč
  - Společnost Settanza Capital, s.r.o. s pohledávkou ve výši 55.334.563,36 Kč
  - Společnost IFM GROUP a.s. s pohledávkou v celkové výši 58.250.000 Kč
  - Společnost In creative s.r.o. s pohledávkou ve výši 19.226,79 Kč

V účetnictví Dlužníka ke dni ocenění byly evidovány další závazky, které však nebyly řádně včas přihlášeny do insolvenčního řízení a Znalec na ně v rámci tohoto posudku nebere zřetel.

#### 4.1.6 ZÁKLADNÍ FINANČNÍ ÚDAJE O DLUŽNÍKOVĚ, MAJETKOVÁ PODSTATA

Základní finanční údaje o Dlužníkově Znalec čerpal z účetní závěrky Dlužníka k Datu ocenění a podrobných účetních informací od Dlužníka.

##### Hospodaření Dlužníka

V letech 2020 a 2021 hospodařil Dlužník ta

- Tržby Dlužník realizoval od roku 2018, kdy dosáhl pouze 341 tis. Kč, v roce 2019 již 5,5 mil. Kč, v roce 2020 7 mil. Kč, v roce 2021 pak ve výši 6,3 mil. Kč. Jedná se o tržby o z pronájmu vlastních nemovitostí a související služby
- Provozní výsledek hospodaření byl většinou kladný, v roce 2018 ve výši 14 tis. Kč, v roce 2019 pak 67 tis. Kč, v roce 2020 činil 4 mil. Kč, v roce 2021 pak byla realizována ztráta ve výši 1,2 mil. Kč
- Finanční výsledek byl ve všech obdobích záporný vzhledem ke značnému cizímu kapitálu Dlužníka. V roce 2018 činil -1,14 mil. Kč, v roce 2019 téměř -4 mil. Kč, v roce 2020 pak -3,6 mil. Kč a v roce 2021 dosáhl -4,8 mil. Kč
- Výsledek hospodaření byl v roce 2018 záporný ve výši -1,1 mil. Kč, v roce 2019 pak -3,9 mil. Kč, v roce 2020 byl kladný ve výši 307 tis. Kč a v roce 2021 pak záporný ve výši -6 mil. Kč.

Dlužník vykazuje od roku 2018 neustále záporný vlastní kapitál, jehož záporná výše neustále roste a ke konci roku 2021 činila téměř -10 mil. Kč a k Datu ocenění -10,4 mil. Kč.

##### Stav majetku a závazků

- stav aktiv k Datu ocenění dle předvahy: 101 mil. Kč brutto, 95 mil. Kč netto, z toho:
  - stálá aktiva 87,6 mil. Kč (pouze nemovitosti),
  - pohledávky 6,2 mil. Kč,
  - peníze 1,3 mil. Kč,
  - časové rozlišení 228 tis. Kč.
- stav závazků k Datu ocenění dle předvahy:
  - provozní závazky (obchodní vztahy, zálohy, daně, zaměstnanci a související) cca 800 tis. Kč,
  - úvěry a půjčky cca 104 mil. Kč
  - časové rozlišení cca 928 tis. Kč
  - závazky nezachycené v účetnictví
    - vůči společnosti ZEPIKO FINANCE a.s. z titulu ručení za závazky IFM Group a.s. ve výši 433,3 mil. Kč, která je zajištěná majetkem Dlužníka

Účetní netto hodnota majetkové podstaty Dlužníka činila k Datu ocenění 95 mil. Kč a byla tvořena strukturou majetku dle následující tabulky (majetková podstata ve struktuře rozvahy dle účetnictví Dlužníka k Datu ocenění):

Tabulka č. 2 – Identifikace majetkové podstaty Dlužníka

MAJETKOVÁ PODSTATA DLUŽNÍKA K DATU OCENĚNÍ PZ DEVELOPMENT A.S., 8. 3. 2022	BRUTTO TIS. Kč	OPRÁVKY TIS. Kč	NETTO TIS. Kč
<b>MAJETEK CELKEM</b>	<b>101 447</b>	<b>6 016</b>	<b>95 431</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>93 628</b>	<b>6 016</b>	<b>87 612</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>93 628</b>	<b>6 016</b>	<b>87 612</b>
Pozemky	1 750		1 750
Stavby	91 878	6 016	85 862
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>7 591</b>	<b>0</b>	<b>7 591</b>
<b>Zásoby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky</b>	<b>6 222</b>	<b>0</b>	<b>6 222</b>
<b>Pohledávky dlouhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky krátkodobé</b>	<b>6 222</b>	<b>0</b>	<b>6 222</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	677		677
Pohledávky – ovládající a ovládaná osoba	5 352		5 352
Ostatní pohledávky	193	0	193
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	87		87

<b>MAJETKOVÁ PODSTATA DLUŽNÍKA K DATU OCEŇENÍ PZ DEVELOPMENT A.S., 8. 3. 2022</b>	<b>BRUTTO TIS. KČ</b>	<b>OPRÁVKY TIS. KČ</b>	<b>NETTO TIS. KČ</b>
<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	106		106
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>1 369</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	8		8
Peněžní prostředky na účtech	1 361		1 361
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>228</b>
Náklady příštích období	24		24
Příjmy příštích období	204		204

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

#### **4.2 SBĚR A ANALÝZA DAT**

Znalec pro zpracování posudku využil veškerá data a informace, které jsou uvedeny v seznamu podkladů. Znalec vyhodnotil relevanci jednotlivých informací a zpracoval analýzy vstupních dat.

Na základě výsledků těchto analýz může Znalec přistoupit k volbě vhodných přístupů a metod ocenění, provedení ocenění a vlastnímu stanovení výsledné hodnoty.

Podrobný popis dat, jejich zdroje, způsob zpracování v rámci jednotlivých analýz a jejich závěry jsou uvedeny v předchozích a následujících kapitolách, které jsou součástí názorové části posudku.

## 5 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

### 5.1 KATEGORIE HODNOTY

#### Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

#### Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. Tržní hodnota
2. Netržní hodnoty

#### 5.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

##### Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"...majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"...k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"...mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"...dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"...v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastníci a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"...po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"...a bez nátlaku..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Z definice lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. majetku, s kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty. Existuje však velmi mnoho typů majetků, věcí či práv, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným

majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cena obvyklá stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

### 5.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

*Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota)* je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směřeno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem“ a současně „jde o cenu, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění všech výhod a nevýhod, které může každá strana z transakce mít“. Equitable Value je založena na tržních principech, ale není synonymem k tržní hodnotě, je to širší pojem. Na rozdíl od tržní hodnoty může zohledňovat specifika dané transakce mezi dvěma konkrétními subjekty. Tržní hodnota musí být neosobní a nestranná. Equitable Value může zohlednit například synergické efekty a přínosy dané transakce pro všechny zúčastněné strany. Jsou situace, kdy bude Equitable Value odpovídat tržní hodnotě a kdy nikoli.

#### **Hodnota využití**

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

#### **Investiční hodnota**

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

#### **Likvidační hodnota**

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

#### **Speciální hodnota**

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

#### **Účetní hodnota**

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

### 5.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka. Ustanovení IZ již nestanoví, jaká kategorie hodnoty má být stanovena. Z definice majetkové podstaty uvedené v § 206 IZ vyplývá, že majetkovou podstatu tvoří zejména:

- peněžní prostředky,
- věci movité a nemovité,
- podnik
- soubor věcí a věci hromadné,
- vkladní knížky, vkladní listy a jiné formy vkladů,
- akcie, směnky, šeky nebo jiné cenné papíry anebo jiné listiny, jejichž předložení je nutné k uplatnění práva,
- obchodní podíl,

- dlužníkovy peněžité i nepeněžité pohledávky, včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné,
- dlužníková mzda nebo plat, jeho pracovní odměna jako člena družstva a příjmy, které dlužníkovi nahrazují odměnu za práci, zejména důchod, nemocenské, peněžitá pomoc v mateřství, stipendia, náhrady ucházejícího výdělků, náhrady poskytované za výkon společenských funkcí, podpora v nezaměstnanosti a podpora při rekvalifikaci,
- další práva a jiné majetkové hodnoty, mají-li penězi ocenitelnou hodnotu.

Majetkovou podstatu tvoří dále i příslušenství, přírůstky, plody a užitky výše uvedeného majetku.

Na ocenění majetkové podstaty nelze vzhledem k výše uvedené definici a k předpokladu uvedenému v § 155 IZ, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku, pohlížet jako na ocenění podniku za předpokladu going-concern (tj. nepřetržité trvání podniku), a tedy nelze aplikovat běžně používané metody pro ocenění podniku. Majetková podstata pro potřeby ocenění podle § 153 a 155 IZ již není produktivním podnikem, ale pouze souborem věcí, práv a jiných majetkových hodnot, který je nutno zpeněžit, a jako takový soubor má být Znalcem oceněna (tedy s předpokladem ukončení výroby a samostatným rozprodejem položek majetku nebo souborů majetku zahrnutých do majetkové podstaty). Zpeněžení souboru majetku a majetkových hodnot Dlužníka tak, aby bylo možné inkasovat příjem pro majetkovou podstatu z tohoto zpeněžení, si vyžádá náklady a čas, které je nutné v ocenění majetkové podstaty reflektovat.

Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty majetkové podstaty, Znalec nejprve ocení majetek zahrnutý do majetkové podstaty Dlužníka. **Majetek Znalec ocení cenou obvyklou, případně odhadne tržní hodnotu v případech, kdy cenu obvyklou nelze pro specifickou majetku či jeho malou obchodovatelnost v ČR stanovit.** S ohledem na specifickou majetků zahrnutých do majetkové podstaty Dlužníka Znalec zpravidla stanovil tržní hodnotu majetků Dlužníka. Hodnotu majetků zahrnutých do majetkové podstaty Dlužníka (na úrovni tržní hodnoty) Znalec následně upraví (poníží) o náklady potřebné na zpeněžení majetkové podstaty a o časový diskont reflektující dobu potřebnou pro její zpeněžení, a stanoví hodnotu majetkové podstaty na úrovni likvidace (někdy nazývanou jako likvidační hodnota majetkové podstaty).

## 5.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ

### Oceňovací přístupy

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- příjmový (výnosový);
- nákladový (majetkový);
- porovnávací.

### Majetek

Majetkem se rozumí

- každá jednotlivá složka samostatně, nebo
- soubor více majetkových složek, nebo
- podnik příp. část podniku.

#### 5.2.1 PŘÍJMOVÝ (VÝNOSOVÝ) PŘÍSTUP

##### Příjmový přístup

Příjmový přístup je založen na stanovení budoucích příjmů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

- **Analýza příjmů** vychází ze specifické prognózy dané struktury výrobků a služeb, z úvah o cenové politice, z odhadu kapacit a z předpokládaných výnosů, které se získají touto činností;
- **Analýza výdajů** vychází z prognózy nákladů potřebných na realizaci předpokládaných výnosů nebo na vytvoření zisku, kdy se klade zvláštní důraz na fixní a variabilní náklady a na specifické kategorie nákladů;
- **Analýza pracovního kapitálu** zahrnuje odhad příslušné výšky čistých aktiv pracovního kapitálu, které



- jsou potřebné na financování běžných operací a předpokládaného budoucího růstu podniku;
- **Analýza kapitálových investic** bere do úvahy požadované investice do hmotného majetku, které jsou potřebné na udržení a růst podniku;
  - **Analýza kapitálové struktury** zahrnuje úvahy o současných a předpokládaných budoucích finančních nárocích podniku;
  - **Analýza diskontních měř** obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika společnosti.

### Používané metody

Jako aplikace příjmového způsobu ocenění se pro oceňování podniků v praxi používají následující metody:

- ⇒ metoda diskontovaných peněžních toků – hodnotí podnik jako majetek, který je schopný generovat v budoucích letech určité peněžní toky, které jsou diskontovány na současnou hodnotu,
- ⇒ metoda kapitalizovaného zisku – stanovuje hodnotu podniku na základě kapitalizovaných trvale udržitelných zisků stanovených z historických dat,
- ⇒ metoda ekonomické přidané hodnoty, která vychází z výpočtu veličiny, o kterou korigovaný hospodářský výsledek po zdanění převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA).

## 5.2.2 NÁKLADOVÝ (MAJETKOVÝ) PŘÍSTUP

### Majetkový přístup

Majetkový přístup k ocenění používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Vychází se z premisy, že obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovým přístupem je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tento přístup představuje odhad nákladů spojených s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, při tom zohledňuje případný funkční nedostatek a ekonomickou nebo morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku pro zajištění činnosti podniku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

V případě ocenění podniku je používána aplikace nákladového přístupu ocenění jako metoda ocenění čistých aktiv (substanční metoda), která je založena na analýze jednotlivých složek majetku a rozumí se jí souhrn samostatných ocenění jednotlivých hmotných majetkových složek a nehmotných složek podnikání snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek.

### Používané metody

Jako aplikace nákladového přístupu se pro oceňování podniků v praxi používají následující metody:

- ⇒ metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty) – založena na samostatném ocenění veškerých aktiv reálnou hodnotou včetně identifikace goodwillu (badwillu) sníženém o ocenění závazků; respektuje princip going-concern (nepřetržitě trvání podniku)
- ⇒ metoda likvidační hodnoty – nepředpokládá další pokračování podniku a předpokládá se samostatný prodej jednotlivých složek majetku
- ⇒ metoda účetní hodnoty – vychází z účetních hodnot majetku (např. na základě auditorem ověřených závěrek podniku)

## 5.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

### Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje objektivní tržní hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků srovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o srovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se srovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a srovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

## **Používané metody**

Jako aplikace porovnávacího přístupu k ocenění se pro oceňování podniků v praxi používají následující metody:

- ⇒ metoda srovnatelné transakce – je založena na známé realizované transakci s obdobným podnikem,
- ⇒ metoda kapitálových trhů – vychází z tržní kapitalizace (počet emitovaných akcií x cena akcie na veřejných trzích) obdobných podniků a porovnává vybrané charakteristiky a ukazatele těchto podniků s oceňovaným.

## **5.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ**

### **5.3.1 MAJETKOVÉ METODY**

#### **5.3.1.1 METODA ČISTÝCH AKTIV (METODA SUBSTANČNÍ HODNOTY)**

V případě ocenění podniku je používána aplikace nákladového přístupu metoda ocenění čistých aktiv (substanční metoda), která je založena na analýze jednotlivých složek majetku a rozumí se jí souhrn samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek a za předpokladu, že podnik bude pokračovat v dosavadní činnosti (going - concern princip). Jedná se o souhrn nákladů na znovupořízení veškerého majetku sloužícího k realizaci výnosů podniku.

#### **5.3.1.2 METODA ÚČETNÍ HODNOTY**

Metoda účetní hodnoty vychází z účetní evidence majetku a závazků Společnosti. Jednotlivá aktiva i pasiva Společnosti jsou oceněna na úrovni jejich účetních cen vykázaných v účetní evidenci Podniku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno v souladu s právními předpisy zejména zákonem č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších a prováděcích předpisů.

#### **5.3.1.3 METODA LIKVIDAČNÍ HODNOTY**

Pro ocenění metodou likvidační hodnoty je předpokladem rozprodej majetku podniku v rámci řízené likvidace. Základním předpokladem řízené likvidace je rozprodej majetku za cenu odpovídající jeho tržní hodnotě. Realizace prodeje veškerého majetku podniku vyžaduje přiměřenou dobu, aby bylo možné dosažení maximalizace výnosu z likvidace. Pro jednotlivé položky se stanovuje tržní hodnota, nikoli likvidační hodnota. Předpokládaná doba realizace řízené likvidace se zohledňuje dodatečným diskontem z tržní hodnoty. Pro stanovení výše diskontu se používá diskontní míra na úrovni bezrizikové složky diskontní míry k datu ocenění – pouze časový faktor. Výsledná hodnota jednotlivých aktiv zohledňuje dále veškeré výdaje spojené s realizací prodeje (provize realitní kanceláře, odměna dražebníkově, znalecké posudky, právní služby, náklady na logistiku, atd.). Od hodnoty majetku je nutné dále odečíst případné náklady spojené s vyplacením odstupného zaměstnancům a odměnu likvidátora.

#### **5.3.1.4 MAJETKOVÉ METODY POUŽÍVANÉ PRO OCENOVÁNÍ MAJETKU**

##### **Nákladová metoda**

Nákladová metoda zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty nákladů se odečítají případné odpisy nebo znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením, funkčním nedostatkem a ekonomickou zastaralostí. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností oceňovaný majetek.

Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

##### **Fyzický odpis**

Fyzický odpis je snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebením a působení vnějšího prostředí.

### **Funkční nedostatek**

Funkční nedostatek je snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

### **Ekonomický nedostatek**

Ekonomický nedostatek je neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená poptávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo méně zvýšené prodejní ceně produktů, změny legislativních předpisů, zohlednění dopadů na životní prostředí.

### **Porovnávací metoda**

Při oceňování majetku porovnávací metodou jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě zjištěných rozdílů, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, stáří, technický stav a pravděpodobné budoucí využití. Pokud je tržní hodnota stanovena pro majetek s předpokladem nepřetržitého užívání v oceňovaném podniku, pak tato metoda zahrnuje nabídkové ceny na trhu použitého majetku včetně nákladů spojených s jeho pořízením (včetně nákladů na dopravu, instalaci, uvedení do provozu a dalších účelně a nezbytně nutných nákladů).

### **Výnosová metoda**

Princip výnosové metody, viz předchozí text.

## **5.3.1.5 MAJETKOVÉ METODY POUŽÍVANÉ PRO OCEŇOVÁNÍ OCHRANNÝCH ZNÁMEK**

### **Metoda licenční analogie**

Pro výpočet hodnoty ochranné známky se používá metoda licenční analogie založená na předpokladu, že při poskytnutí práva užívání ochranné známky by platil uživatel majiteli těchto známek peněžní částku ve formě licenčních poplatků bez omezení.

Výpočet ocenění ochranné známky spočívá ve stanovení současné hodnoty (Present Value; PV) budoucích peněžních toků majiteli ochranné známky plynoucích z licenčních poplatků. Objem licenčních poplatků je procentuálně stanoven z tržeb za prodej výrobků v jednotlivých budoucích letech, který bude uskutečňován pod danou ochrannou známkou. Hodnota ochranné známky se tedy rovná ceně, která by byla zaplácena za souhlas s využíváním ochranné známky po nekonečně dlouhou dobu, pokud by jí sám využívající subjekt nevlastnil.

Výše licenčních poplatků vyjádřená v procentech je stanovena odborným odhadem, který se opírá o význam a známost jednotlivých ochranných známek a o rozsah a dobu užívání předmětných ochranných známek při označování výrobků a služeb. U ochranných známek obvykle procentní sazba licenčních poplatků kolísá v rozpětí od 0,2 % do 3 %.

## **5.3.2 METODY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- \* nákladový,
- \* výnosový,
- \* porovnávací.

### **5.3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování

popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

### **Věcná hodnota nemovitosti**

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### **5.3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

- Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.
- Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.
- Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.
- Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

### **Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

### **5.3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

### **5.3.3 VÝBĚR PŘÍSTUPŮ A METOD PRO OCEŇENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY**

Pro ocenění majetkové podstaty jako celku Znalec vzhledem k předpokladu ocenění majetkové podstaty jako souboru věcí, práv a jiných majetkových hodnot (vychází z § 155 IZ) zvolil nákladový přístup ocenění, kdy Znalec ocenil jednotlivé položky majetku Dlužníka samostatně.

V rámci ocenění jednotlivých aktiv Znalec použil přístupy a metody, které jsou nejvhodnější pro stanovení tržní hodnoty konkrétního typu majetku (tedy mimo nákladových i porovnávací a výnosové přístupy pro ocenění majetku či jejich kombinace).

Základním předpokladem je ukončení činnosti Dlužníka. Běžně obchodovaný majetek byl oceněn cenou obvyklou. Běžně obchodovaný majetek se v majetku Dlužníka k Datu ocenění zpravidla nenacházel, proto byl ve většině případů proveden odhad tržní hodnoty.

## 6 OCENĚNÍ MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ

### Předpoklady

V následujících kapitolách je popsán a oceněn veškerý majetek, který je součástí majetkové podstaty Dlužníka, k Datu ocenění.

Výsledná hodnota každé skupiny majetku je v závěru kapitoly rozdělena na část majetku, ke kterému není uplatněno právo na uspokojení ze zajištění (dále také jen „**Nezajištěný majetek**“) a na část, ke které je toto právo uplatněno (dále také jen „**Zajištěný majetek**“).

### 6.1 ROZSAH MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA

Na základě rozvahy sestavené k Datu ocenění identifikovat Znalec následující rozsah majetkové podstaty.

Tabulka č. 3 – Identifikace majetkové podstaty Dlužníka

MAJETKOVÁ PODSTATA DLUŽNÍKA K DATU OCENĚNÍ PZ DEVELOPMENT A.S., 8. 3. 2022	BRUTTO TIS. KČ	OPRÁVKY TIS. KČ	NETTO TIS. KČ
<b>MAJETEK CELKEM</b>	<b>101 447</b>	<b>6 016</b>	<b>95 431</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>93 628</b>	<b>6 016</b>	<b>87 612</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>93 628</b>	<b>6 016</b>	<b>87 612</b>
Pozemky	1 750		1 750
Stavby	91 878	6 016	85 862
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>7 591</b>	<b>0</b>	<b>7 591</b>
<b>Zásoby</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky</b>	<b>6 222</b>	<b>0</b>	<b>6 222</b>
<b>Pohledávky dlouhodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pohledávky krátkodobé</b>	<b>6 222</b>	<b>0</b>	<b>6 222</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	677		677
Pohledávky – ovládající a ovládaná osoba	5 352		5 352
Ostatní pohledávky	193	0	193
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	87		87
<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	106		106
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>1 369</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	8		8
Peněžní prostředky na účtech	1 361		1 361
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>228</b>
Náklady příštích období	24		24
Příjmy příštích období	204		204

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

V následujících kapitolách jsou popsány a oceněny jednotlivé položky majetku Dlužníka.

### 6.2 DLOUHODOBÝ HMTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK

Společnost eviduje ve svém účetnictví dlouhodobý hmotný nemovitý majetek následujícím způsobem:

Tabulka č. 4 – Identifikace hmotného nemovitého majetku podle účetnictví Dlužníka

Položka /tis. KČ/	Brutto hodnota	Oprávký	Netto hodnota
Pozemky	1 750	0	1 750
Stavby	91 878	6 016	85 862
<b>Nemovitosti celkem</b>	<b>93 628</b>	<b>6 016</b>	<b>87 612</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

Veškeré výpočty ocenění nemovitostí a stanovení vstupních proměnných, u kterých je dále v textu odkazováno na přílohu, katastrální mapy, všeobecné mapy, kopie výpisů z katastrů nemovitostí (listy vlastnictví) a fotografie nemovitostí jsou uvedeny v rámci přílohy č. 4.

## 6.2.1 IDENTIFIKACE NEMOVITÉHO MAJETKU

Jedná se o soubor bytových a nebytových jednotek vč. jejich součástí a příslušenství, které tvoří polyfunkční dům č.p. 524 (č.o. 69) v ulici Křenová, k.ú. Trnitá, v Brně.

Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1446 a č. 1447, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město. Identifikace nemovitého majetku ve vlastnictví Dlužníka je uvedena v následující tabulce:

**Tabulka č. 5 – Identifikace nemovitostí Dlužníka dle katastru nemovitostí**

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)/ČÍSLO JEDNOTKY	NA PARCELÁCH ČÍSLO / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M <sup>2</sup> ) POUZE POZEMKY
<b>Katastrální území Trnitá, LV č. 1446</b>			
Budova – víceúčelová	524	175/6	502
<b>Budova je rozdělena na následující jednotky zapsané na LV č. 1447, k.ú. Trnitá</b>			
Využití	ČÍSLO JEDNOTKY	VÝŠE SPOL. PODÍLU	
garáž	524/1	3923/23937	
Jiný nebytový prostor	524/101	2418/23937	
Jiný nebytový prostor	524/102	323/23937	
Jiný nebytový prostor	524/201	3537/23937	
Jiný nebytový prostor	524/301	1725/23937	
Jiný nebytový prostor	524/401	1494/23937	
Jiný nebytový prostor	524/501	4138/23937	
Byt	524/601	425/23937	
Byt	524/602	304/23937	
Byt	524/603	256/23937	
Byt	524/604	373/23937	
Byt	524/605	481/23937	
Byt	524/606	402/23937	

Zdroj: Výpisy z katastru nemovitostí

Výpisy z katastru nemovitostí identifikující uvedené nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 4.2 tohoto posudku.

## 6.2.2 PRÁVNÍ STAV

### Vlastnictví

Podle výpisu z katastrů nemovitostí jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví Dlužníka.

### Stavebněprávní stav

Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných staveb je bez závažnějších závad. V rámci předložených podkladů byl k dispozici i kolaudační souhlas vydaný dne 2.2.2018 stavebním úřadem Úřadu městské části Brno-střed pod sp.zn. 3200/MCBS/2018/0014661, kterým je vydán souhlas s užíváním stavby nazvané „LOFT BLOCK – S003 Polyfunkční dům při ulici Křenová, pozemek p.č. 175, k.ú. Trnitá, obec Brno“.

Energetický štítek budovy nebyl předložen.

Nemovitosti jsou situovány dle zápisu v katastru nemovitostí v ochranném pásmu, památkově chráněném území města.

Věc nemovitá je umístěna mimo území záplavových rizik.

### Zástavní a jiná věcná práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 1447 vázne na oceňovaných jednotkách:

- **zástavní právo smluvní** s oprávněním pro společnost **ZEPIKO FINANCE a.s.** pro existující i budoucí pohledávky do výše 820.000.000,- Kč (nebo ekvivalentu v jakékoli jiné měně) vzniklé

v období do 25.4.2058 (právní účinky zápisu ke dni 19.12.2018), včetně zápisu závazku nezajistit zástav. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, a zákazu zcizení a zatížení (jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, do Dne úplného splacení, nejdéle však do 25.4.2058 dle čl. 4.1. písm (h) smlouvy.

- **Zástavní právo exekutorské** podle §73a exekučního řádu ve výši 21.681.796,77 Kč s příslušenstvím s oprávněním pro B.G.M. Capital, a.s.

Dle zápisu v katastru nemovitostí byla zahájena exekuce pověřeným soudním exekutorem Mgr. Veronikou Jakubovskou, Exekutorský úřad v Kutné Hoře a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz LV v příloze).

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k jednotce č. 524/101 zapsán nájem na dobu tří let počínaje dnem 30.7.2018 s možností opce na dalších pět let s oprávněním pro společnosti pux s.r.o., IČ 269 15 545.

Ze zápisu na LV č. 1446, k.ú. Trnitá vyplývají následující věcná břemena zřízená

#### a) Ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí

- ✓ Věcné břemeno chůze služebnost stezky a cesty podle čl. II.1. smlouvy v rozsahu dle GP 1107-6418/2015 s oprávněním pro 175/9 k tíži parcely č. 172/2, 186/1 (právní účinky vkladu práva ke dni 23.2.2016);
- ✓ Věcné břemeno vedení - služebnost inženýrské sítě (přípojka vysokého napětí elektrické energie) podle čl. II.2.smlouvy v rozsahu dle GP 1108-6418/2015 s oprávněním pro p.č. 175/9 k tíži parcely č. 186/1;
- ✓ Věcné břemeno vedení - služebnost inženýrské sítě (kanalizační, vodovodní, plynovodní přípojky a přípojky nízkého napětí elektrické energie) podle čl. II.3. smlouvy v rozsahu dle GP 1108-6418/2015 s oprávněním pro p.č. 175/9, k tíži parcely č. 172/2 (s právními účinky ke dni 23.2.2016);
- ✓ Věcné břemeno chůze a jízdy - dle části D odst. 3 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017, s oprávněním pro parcelu č. 175/9 a k tíži parcely č. 176/5.

- 3) Vedlejší účastníci označení jako č. 2 až č. 8 tímto zřizují věcné břemeno práva cesty chůze a jízdy k tíži pozemku parc. č. 176/5 v k.ú. Trnitá (zatížený pozemek) ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 175/8, parc. č. 175/9 a parc. č. 177 k. ú. Trnitá a ve prospěch každého vlastníka všech Jednotek (panující nemovitosti) tak, že vlastník zatížených pozemků musí ve prospěch panujících nemovitostí trpět věcné břemeno práva cesty, která zakládá právo chůze a jízdy motorovými vozidly do hmotnosti 3,5t přes zatížený pozemek. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Věcné břemeno se prostorově vymezuje tak, že se zřizuje k části pozemku parc. č. 176/5 k.ú. Trnitá v rozsahu stanoveném Geometrickým plánem. Vlastník coby oprávněný z věcného břemene prohlašuje, že toto věcné břemeno přijímá.

*Výřez z listiny č. Prohlášení vlastníka (V-30199/2017-702)*

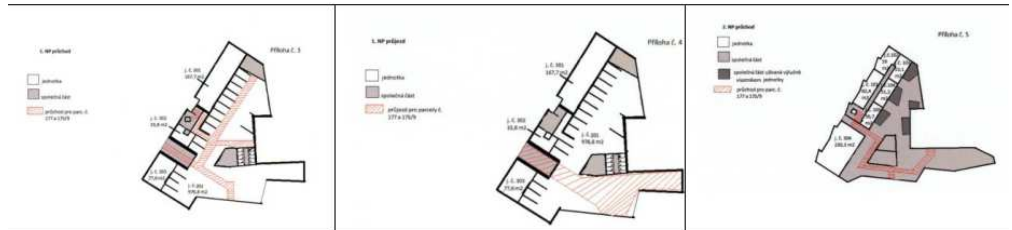




- ✓ Věcné břemeno chůze - dle části D odst. 4 smlouvy v rozsahu dle schématu (příloha 3) s oprávněním pro parcelu č. 175/9 k tíži jednotky č. 531/201 (*garáž*) (s právními účinky vkladu práva ke dni 20.12.2017), jedná se o průjezd a průchod novou rampou – garáží – vjezd do garáží.

4) Vlastník tímto zřizuje z vlastního rozhodnutí věcné břemeno práva cesty průchodu přes jednotku 201 (zatížená jednotka) ve prospěch každého vlastníka pozemků parc. č. 175/9 a parc. č. 177 k.ú. Trnitá a ve prospěch každého vlastníka všech **Jednotek vyjma jednotky 201** (panující nemovitosti) tak, že vlastník zatížené jednotky musí ve prospěch panujících nemovitostí trpět věcné břemeno práva cesty, která zakládá právo průchodu přes zatíženou jednotku. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Prostorově je věcné břemeno vymezeno schématem, které je Přílohou č. 3 tohoto Prohlášení a je v něm vymezena trasa pro právo cesty průchodu přes jednotku 201.

*Výřez z listiny č. Prohlášení vlastníka (V-30199/2017-702)*



- ✓ Věcné břemeno jízdy - dle části D odst. 5 smlouvy v rozsahu dle schématu (příloha 4) s oprávněním pro parcelu č. 175/9 k tíži jednotky č. 531/201 (*garáž*), (s právními účinky vkladu práva ke dni 20.12.2017),

5) Vlastník tímto zřizuje z vlastního rozhodnutí věcné břemeno práva cesty průjezdu přes jednotku 201 (zatížená jednotka) ve prospěch každého vlastníka pozemků parc. č. 175/9 a parc. č. 177 k.ú. Trnitá a ve prospěch každého vlastníka všech **Jednotek vyjma jednotky 201** (panující nemovitosti) tak, že vlastník zatížené jednotky musí ve prospěch panujících nemovitostí trpět věcné břemeno práva cesty, která zakládá právo průjezdu motorovými vozidly do hmotnosti 3,5t přes zatíženou jednotku. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Prostorově je věcné břemeno vymezeno schématem, které je Přílohou č. 4 tohoto Prohlášení a je v něm vymezena trasa pro právo cesty průjezdu.

*Výřez z listiny č. Prohlášení vlastníka (V-30199/2017-702)*

- ✓ Věcné břemeno (podle listiny) - připojení na rozvody tepla dle části D odst. 8 smlouvy s oprávněním pro parcelu č. 175/9 k tíži jednotek v budově č.p. 531 a pozemku p.č.175/8;

8) Vlastník tímto zřizuje z vlastního rozhodnutí věcné břemeno práva připojení na rozvody tepla k tíži pozemku parc. č. 175/8 a k tíži všech **Jednotek** (zatížená nemovitost) ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 175/9 k.ú. Trnitá (panující nemovitost) tak, že oprávněný z věcného břemene je oprávněn využívat napojení na rozvody tepla umístěné v budově, která je součástí pozemku parc. č. 175/8 k.ú. Trnitá a povinný z věcného břemene je povinen umožnit napojení na rozvody tepla a umožnit odběr tepla. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Strany se dohodly, že náklady na údržbu, revize a opravy spojené případně s rozvody tepla se hradí poměrně podle podlahové plochy jednotek vymezených v pozemcích parc. č. 175/8 a parc. č. 175/9, ale pokud rozvody tepla slouží jen vlastníkově panující nemovitosti, potom náklady na opravy, údržbu či revizi rozvodů nese jen vlastník panující nemovitosti.

- ✓ Věcné břemeno (podle listiny) připojení na rozvody elektrické energie dle části D odst. 10 smlouvy s oprávněním pro parcelu č. 175/9 k tíži parcely č. 175/8 a jednotek umístěných v budově č.p. 531,

10) Vlastník tímto zřizuje z vlastního rozhodnutí věcné břemeno práva připojení na rozvody elektrické energie k tíži pozemku parc. č. 175/8 a k tíži všech **Jednotek** (zatížená nemovitost) ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 175/9 k.ú. Trnitá (panující nemovitost) tak, že oprávněný z věcného břemene je oprávněn využívat napojení na rozvody elektrické energie umístěné v budově, která je součástí pozemku parc. č. 175/8 k.ú. Trnitá a povinný z věcného břemene je povinen umožnit napojení na rozvody elektrické energie a umožnit odběr elektrické energie. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Strany se dohodly, že náklady na údržbu, revize a opravy spojené případně s rozvody elektrické energie se hradí poměrně podle podlahové plochy jednotek vymezených v pozemcích parc. č. 175/8 a parc. č. 175/9, ale pokud rozvody elektrické energie slouží jen vlastníkově panující nemovitosti, potom náklady na opravy, údržbu či revizi rozvodů nese jen vlastník panující nemovitosti.

- ✓ Věcné břemeno (podle listiny) připojení na rozvody tepla a odběru tepla dle části D odst. 7 smlouvy s oprávněním pro parcelu č. 175/9 k tíži parcely č. 175/8 a jednotek umístěných v budově č.p. 531,

7) Vlastník tímto zřizuje z vlastního rozhodnutí věcné břemeno práva připojení na rozvody tepla a právo odběru tepla k tíži pozemku parc. č. 177 (zatížená nemovitost) ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 175/8 a parc. č. 175/9 k.ú. Trnitá a ve prospěch každého vlastníka všech **Jednotek**(panující nemovitosti) tak, že oprávněný z věcného břemene je oprávněn využívat napojení na výměňkovou stanici tepla umístěnou a vybudovanou v rámci pozemku parc. č. 177 k.ú. Trnitá a dále je oprávněný z věcného břemene oprávněn odebírat teplo a povinný z věcného břemene je povinen umožnit napojení na výměňkovou stanici a umožnit odběr tepla. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Strany se dohodly, že náklady na údržbu, revize a opravy spojené případně s dodávkami tepla ponесou poměrně podle podlahové plochy jednotek vymezených v pozemcích parc. č. 175/8, parc. č. 175/9 a parc. č. 177 k.ú. Trnitá, ale pokud rozvody tepla slouží jen vlastníkovým panujícími nemovitostmi, potom náklady na opravy, údržbu či revizi rozvodů nese jen vlastník panující nemovitosti a případně vlastníci všech panujících nemovitostí poměrně podle podlahové plochy jednotek vymezených v panujících nemovitostech, pokud rozvody slouží všem panujícím nemovitostem.

- ✓ Věcné břemeno (podle listiny) připojení na rozvody elektrické energie dle části D odst. 9 smlouvy s oprávněním pro parcelu č. 175/9 k tíži parcely č. 175/8 a jednotek umístěných v budově č.p. 531.

9) Vlastník tímto zřizuje z vlastního rozhodnutí věcné břemeno práva připojení na rozvody elektrické energie k tíži pozemku parc. č. 177 (zatížená nemovitost) ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 175/8 a parc. č. 175/9 k.ú. Trnitá a ve prospěch každého vlastníka všech **Jednotek**(panující nemovitosti) tak, že oprávněný z věcného břemene je oprávněn využívat napojení na rozvodnu elektrické energie umístěnou a vybudovanou v rámci pozemku parc. č. 177 k.ú. Trnitá a dále je oprávněný z věcného břemene oprávněn odebírat elektrickou energii a povinný z věcného břemene je povinen umožnit napojení na rozvody elektrické energie a umožnit odběr elektrické energie. Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu neurčitou s účinky věcného práva, zapisovaného do katastru nemovitostí. Strany se dohodly, že náklady na údržbu, revize a opravy spojené případně s dodávkami elektrické energie ponесou poměrně podle podlahové plochy jednotek vymezených v pozemcích parc. č. 175/8, parc. č. 175/9 a parc. č. 177 k.ú. Trnitá, ale pokud rozvody elektrické energie slouží jen vlastníkovým panujícími nemovitostmi, potom náklady na opravy, údržbu či revizi rozvodů nese jen vlastník panující nemovitosti a případně vlastníci všech panujících nemovitostí poměrně podle podlahové plochy jednotek vymezených v panujících nemovitostech, pokud rozvody slouží všem panujícím nemovitostem.

b) K tíži oceňovaných nemovitých věcí

- ✓ Věcné břemeno (podle listiny) připojení na rozvody datových sítí dle části D odst. 14 smlouvy s oprávněním pro parcelu č. 175/8 a jednotky v budově č.p. 531, k tíži parcely č. 175/9.



Zdroj: podklady Objednatele

Na základě výše popsaných věcných břemen zřízených ve prospěch oceňovaných nemovitostí je tak, jak je uvedeno zajištěno připojení na rozvody tepla/zdroj vytápění, zdroj a rozvody el. energie, průjezd budovou a garáží č. 531/201 (pro možnost řádného užívání oceňovaných garážových stání v budově č.p. 524), apod. na dobu neurčitou, bezúplatně s dohodou, že náklady na opravy, údržbu či revizi ponесou poměrově dle způsobu využití/vytížení práva (např. v poměru dle podlahové plochy panujících jednotek).

Dle sdělení zástupce objednatele je transformátor pro oceňované jednotky v budově Křenová 69, č.p. 524, umístěn v suterénu budovy č.p. 533 na parcele č. 177. Je součástí zařízení budovy. Dle popisu výše odst. 9 smlouvy je ve prospěch oceňované parcely č. 175/9 zřízeno věcné břemeno jako oprávnění využití napojení na rozvodnu el. energie umístěnou a vybudovanou v rámci pozemku č. 177.

Pod parcelou č. 175/9 k.ú. Trnitá, v části zastavěné objektem Křenová 69 prochází kanalizační sběrač DN 500 z roku 1985, jedná se o nevidovanou služebnost vedení inženýrské sítě vzniklou historicky, která dle názoru Znalce nemá vliv na užívání a funkčnost stávajícího objektu.

Jiná věcná břemena vznikající přímo ze zákonů (vodního, plynárenského, telekomunikačního, elektrizačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí nebyla zjištěna, ani na ně Znalec nebyl upozorněn.

Přístup k nemovitosti je přímo z veřejné komunikace – ulice Křenová, Brno, parc. č. 61/1 k.ú. Trnitá v majetku Statutární město Brno.

### Nájemní vztahy

Znalec získal k dispozici od zástupců Společnosti tabulkový přehled nájemních vztahů:

**Tabulka č. 6 – přehled nájemních vztahů**

Rezidenční projekt "NOVÁ KŘENOVÁ"

Podlaží	Ozn. jednotky	Druh využití	Nájemce	Označení jednotky	počet park. Stání pronajatých	Plocha dle náj. smlouvy	Plocha spol. prostor	Výpovědní doba	Konec nájemní smlouvy	Výše smlouveného nájemného			
										ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	(počet měsíců)
1.PP	524/1	garáž											
1. NP	524/101	jiný nebytový prostor	TETA drogerie a lékárny ČR	01.K03.01.01-6	0	240,4		3	28.2.2023	40 760	170	489 120	
1. NP	524/102	jiný nebytový prostor	PressMedia, spol. s r.o.	01.K03.02.01-3	0	31,8		3	11.1.2025	8 278	260	99 336	
2. NP	524/201	jiný nebytový prostor	pux s.r.o.	02.A03.03.04	6	262	84,7	3	28.2.2024	49 859	190	598 303	
3. NP	524/301	jiný nebytový prostor	Michal Kotrba	03.A03.02	1	235,6		6	neurčitá	34 057	145	408 682	
3. NP	524/302	jiný nebytový prostor	PF TECH, s.r.o.	03.A03.03	2	170,4	72,4	3	1.3.2023	29 843	175	358 110	
4. NP	524/401	jiný nebytový prostor	Trávník a partneři s.r.o.	04.A03.01-12	4	318,9	85,4	2	neurčitá	60 686	190	728 227	
5. NP	524/501	jiný nebytový prostor	BONUS BRNOreal, spol. s r.	05.A03.01-12	3	318,7	80,4	3	1.2.2024	62 495	196	749 934	
6.NP	524/601	byt	Monika Záchková	601		41,5		3	31.12.2022	11 000	265	132 000	
6.NP	524/602	byt	Milan Zicháček	602		29,6		3	31.12.2022	8 500	287	102 000	
6.NP	524/603	byt	Jaroslava Dvořáková	603		24,8		3	31.12.2022	7 500	302	90 000	
6.NP	524/604	byt	Radek Hala	604		36,1		3	31.1.2023	8 500	235	102 000	
6.NP	524/605	byt	Ondřej Masařík	605		47		3	31.12.2022	10 500	223	126 000	
6.NP	524/606	byt	Tomáš Kummer	606		39,2		3	31.1.2023	8 500	217	102 000	
1.NP		parkovací stání	volné		1								
1.PP		parkovací stání	LOBEY Laboratories s.r.o.	19	1				neurčitá	2 144		24 793	
1.PP		parkovací stání	PF TECH, s.r.o.	16	1				neurčitá	1 644		19 000	
1.PP		parkovací stání	Ing. Radomír Šteco	20	1				neurčitá	2 595		30 000	
					<b>20</b>	<b>1796</b>	<b>322,9</b>			<b>340 476</b>		<b>4 159 505</b>	

Z přehledu nájemních vztahů vyplývá, že objekt je pronajat různými subjekty s téměř 100% obsazeností vyjma jednoho garážového stání).

Nájemní smlouvy jsou ve většině případů uzavřeny na dobu určitou, dvě smlouvy a tři stání jsou uzavřena na dobu neurčitou.

Smlouvené nájemné se pohybuje v intervalu obvyklých cen, spíše při nižší hranici intervalu. U obchodního prostoru nájemce Teta je nájemné smlouveno na úrovni 170Kč/m2/měsíc, přičemž je u tohoto vztahu uvedeno, že je hrazeno obrátové nájemné (bližší informace k obrátovému nájemnému nebo podmínkám tohoto vztahu Znalec neměl.).

V objektu se dále nachází plochy společných prostor užívaných jako chodby, schodiště, technické zázemí, místnosti úklidu apod., které nejsou předmětem pronájmů.

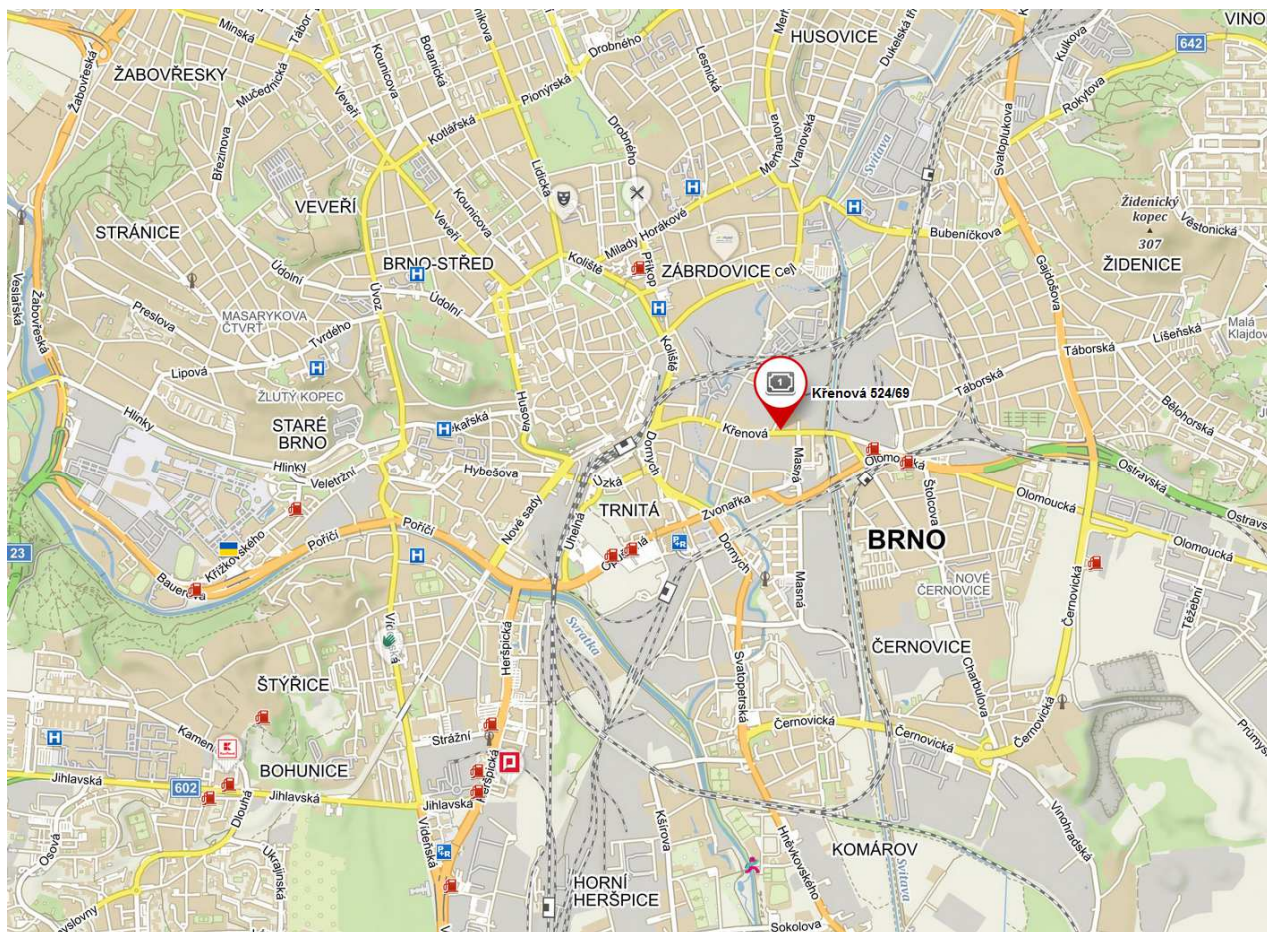
### 6.2.3 POPIS NEMOVITOSTÍ

Místní šetření bylo provedeno zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 6. 4. 2022 za účasti zástupců Objednatele. Při místním šetření nebylo možno nahlédnout do bytových jednotek, které byly k datu prohlídky pronajaty nájemcům. Vstup byl umožněn do některých z kancelářských jednotek, obchodů, podzemního podlaží.

Předmětné nemovitosti se nachází v Brně, druhém největším městě České republiky dle velikosti. Brno má cca 380 tis. obyvatel a veškerou občanskou vybavenost.

Město vznikalo postupně okolo historického jádra před soutokem řek Svratky a Svitavy jižně od jeho středu. Historické centrum tvoří městskou památkovou rezervaci. Obytná funkce převažuje v severním a západním

sektoru, průmyslové areály původně situované poblíž centra se nyní přesouvají zejména na jih a na východ od centra. Souvislý rozvoj probíhá zejména dostavbou a modernizací zastavěné části města. Rezervy pro nové obytné soubory se nabízí v severní a západní části města, s postupnou expanzí jižním směrem v souběhu s plochami občanského vybavení a komerčních aktivit podél dálnice D2 a rychlostní silnice R52. Centrální zóna, spolu s jižním prostorem si ponechá i do budoucna svou společenskou, kulturní a administrativně-ekonomickou funkci. Podmínkou dalšího rozvoje je dobudování zařízení letecké dopravy, odsunutí železničního nádraží s napojením koridorů vysokorychlostních tratí, dořešení integrovaného dopravního systému a zkapacitnění nadlokálních komunikací ve směru západ-východ (D1) a sever-jih (R43), v návaznosti na městský komunikační systém.



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Předmětem ocenění je budova čp. 524 řešená jako polyfunkční objekt (č.o. 69) v ulici Křenová, která byla součástí výstavby celého komplexu, převážně rezidenčních, budov označovaných jako „NOVÁ KŘENOVÁ“. Nový rezidenční komplex NOVÁ KŘENOVÁ se nachází v těsné blízkosti centra Brna pouhé dvě zastávky tramvají od hlavního nádraží v Brně. Nachází se mezi ulicemi Křenová – Křenová vedlejší a Koželužská. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost, základní škola, mateřská a supermarket. Do Galerie Vaňkova lze dojít pěšky za 15 minut. Nový bytový komplex NOVÁ KŘENOVÁ je svou polohou na okraji stabilizované a žádané lokality centra města. MHD je cca 50 m od nové lokality, která má i velmi dobré napojení na silniční síť a nechybí možnost kulturního a aktivního sportovního vyžití, nejen díky blízkosti se nacházejících fitness center, ale také díky cyklostezce vedoucí podél řeky Svitavy přes obchodní centrum Olympia až do Vídně.

V okolí aktuálně probíhá výstavba administrativních objektů v areálu bývalé Vlněny.

Polyfunkční objekt se nachází na velmi frekventované hlavní komunikaci (Křenová), vedoucí z centra (od hlavního nádraží) směrem na východ. Od hlavní křižovatky před nádražím vede pod starobylým viaduktem po ulici Křenové tramvajová, trolejbusová i autobusová doprava do všech MČ směrem na východ – Slatiny, Černovic, Juliánova, Židenic, Líšně a Vinohrad. Po Křenové ulici je z centra nejrychlejší napojení na dálnici směrem na východ - D1 do Ostravy nebo opačným směrem na jih výpadekami I/41 –ul. Hněvkovského ke

křižovatce č. 196 -dálnice D1 a D2 směrem na Prahu a Bratislavu a na další křižovatce č. 194 dálnice D1 směrem na jih do Vídně po I/52 (ul. Vídeňská).

Dům č.o. 9 byl vystavěn jako součást blokové řadové zástavby, stojí po levé straně směrem z centra v bloku mezi slepou částí ulice Křenová a slepé ulice Koželužská. Před objektem je druhá tramvajová zastávka od nádraží. Mezi kolejemi tramvajů a jedním dopravním pruhem pro automobily jsou refýže. Podél komunikace je širší chodník podél uliční fronty. Za bývalou prolukou, nově zastavěnou polyfunkčním domem č.or. 69 a dříve zastavěným pětipodlažním polyfunkčním domem č.or. 71 je nově zastavěná část vnitrobloku a za ní navazuje areál Šmeralových závodů. Dům má celkem 6 nadzemních a jedno podzemní podlaží, sousedí zleva s nárožním starším domem o 5 podlažích se sedlovou střechou a zprava se skeletem administrativně – komerčního objektu s prosklenou fasádou ve 4 podlažích a s 1 až 2 podlažími bytů nad nimi. Průjezd do tohoto objektu a vnitrobloku je v sousedství štítové zdi nového objektu.



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### Objekt SO 03, Křenová č. or. 69

Objekt je dopravně dobře dostupný, možnost parkování je ve vnitrobloku a v 1.PP. Od hlavního nádraží je k druhé zastávce MHD v ul. Masná necelý 1km. V okolí je dobrá občanská vybavenost a napojení na několik linek MHD do několika směrů včetně letiště. Objekt č.o. 69 (SO 03) je propojen s okolními objekty, které tvoří komunikační spojnicí. Z vnitrobloku k objektu SO 03 přiléhá objekt SO 04. Přístup je z ulice Křenová, příjezd je z vnitrobloku buď ze sousedního vjezdu do objektu č.or. 71 nebo vjezdem v objektu SO 01 ze slepé části Křenové ulice. Jednotlivé podlaží jsou centrálně propojeny schodištěm a dvěma výtahy. Uprostřed podlaží 2. 3, 4 a 5 je chodba a z ní jsou přístupné administrativní místnosti po stranách. Jen v 1.NP je průchod se schody na úroveň terasy ve vnitrobloku kde je umístěn vstup do sousedního objektu. V 6.NP mají byty atypicky umístěné vstupy z venkovního prostoru z důvodů zajištění oslunění.



Obr.: schéma objektů z projektové dokumentace

[www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) (streetview)

Objekt obsahuje 4 typy funkčních ploch:

1.PP – parkování (15 stání)

1.NP komerční plochy, komunikující s veřejným prostorem ulice Křenová, parkování (5 stání),

2. NP až 5. NP - administrativní plochy se sociálním zázemím

6.NP - poslední podlaží - je tvořeno 6 byty - 1+kk se samostatným vstupem ze střešní terasy.

1.PP obsahuje 15 parkovacích stání s příjezdem z garáží ve vnitrobloku, chodbu, schodiště, výtah, 2x instalační šachtu a 2x technickou místnost.

1.NP obsahuje komerční plochu — drogerii (prodejní plocha, sklad, zázemí, předsíňka, úklidová místnost a WC), komerční plochu — prodejna tabákových výrobků a tisku (prodejní plocha, předsíňka a WC), 2 výtahy, 5 parkovacích stání propojených s garážemi ve vnitrobloku, schodiště, chodbu, 3x instalační šachtu a sklad.

2.NP obsahuje 4x kancelář, 3x phone box, kuchyňku a open space prostor spojený s recepcí a chodbou, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah, závěťí, schodiště a 3x instalační šachtu.

3.NP obsahuje administrativní prostor (3x kancelář, zasedací místnost, sklad/server, relax room a chodbu spojenou s recepcí a kuchyňkou), administrativní prostor (3x kancelář, zasedací místnost, sklad/server, jednací místnost a chodbu spojenou s recepcí), úklidovou místnost, chodbu, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah a 3x instalační šachtu.

4.NP obsahuje 9x kancelář, 3x jednací místnost, 2x chodbu, 2x odpočinkovou místnost, kuchyňku, recepci, úklidovou místnost, chodbu, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah a 3x instalační šachtu.

5.NP obsahuje 3x kancelář, 3x jednací místnost, 2x hovorňu, sklad, fitness, kuchyňku/denní místnost, open space prostor spojený s recepcí a chodbou, úklidovou místnost, chodbu, WC invalidé, WC muži, WC ženy, schodiště, 2x výtah a 3x instalační šachtu.

6.NP obsahuje 6 bytových jednotek 1+KK (3 byty orientované do ulice Křenová — před byty umístěny terasy; 3 byty orientované do vnitrobloku + terasy), schodiště, 2x výtah, společnou terasu a 3x instalační šachtu.

Jedná se o skeletovou železobetonovou konstrukci z monolitického betonu s rovnými bezprůvlakovými stropními deskami. Spodní stavba je z ŽB vany z vodostavebního betonu založené na pilotách. Ztužujícím svislým prvkem je komunikační jádro s výtahy a schodištěm a štitová stěna. Obvodové zdivo je z pórobetonových tvárnic. Ve dvou spodních podlažích objekt navazuje společným 1.PP a 1.NP na objekt SO 04, staticky je oddělen dilatací. Fasáda je s KZS s povrchem z cementové stěrky, okna a prosklené fasády jsou z hliníkových rámců. Obchodní prostory v 1.NP mají do ulice hliníkové výkladce. Střecha je navržena jednoplášťová s PVC hydroizolací. Střecha v 5.NP je kryta navíc ocelovou konstrukcí s terasovými prkny. Vnitřní příčky jsou navrženy s ohledem na mechanické, akustické a protipožární požadavky. Oddělující prostory bytů a kanceláří jsou z vápenopískových bloků. Ostatní příčky bez akustických a tepelně izolačních požadavků z pórobetonových tvárnic. Obvodové stěny uliční i dvorní fasády jsou z výplňového zdiva z pórobetonových tvárnic, vyzděných mezi ŽB sloupy. Jedna štitová stěna je z ŽB a jedna z pórobetonových tvárnic. Větrání je vyjma bytů v 6.NP zajištěno nuceně pomocí VZT, byty v 6.NP jsou větrány přirozeně okny. Zdrojem tepla bude výměňková stanice pára/voda. Stavba je napojena na vodu, kanalizaci a elektřinu. Podlahy v bytech - keramická dlažba, v pokojích laminátová plovoucí podlaha. Společné prostory a komerční prostoty keramická dlažba. V 1.PP podlahy bez akustických a tepelných izolací, v ostatních podlažích akustické a tepelné izolace.

Přehled ploch v objektu čerpal Znalec z Prohlášení vlastníka, projektové dokumentace (půdorysů 1.PP-6.NP) pro stavební povolení a dále byly v přehledu poskytnuty plochy pronajaté.

Tabulka č. 7 – Přehled užitných ploch v nemovitosti

Podlaží	Ozn. jednotky	Druh využití	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Plocha dle PD (tzv. "kobercová plocha)	Terasa /lodžie	Kolaudace	Podíl na spol. částech	Započítatelná plocha	Nájemce	Označení jednotky	počet park. Stání pronajatých	Plocha dle náj. smlouvy	Plocha spol. prostor
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	2018		m <sup>2</sup>			ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.PP	524/1	garáž	392,3	392,3	15 stání		3923/23937						
1. NP	524/101	jiný nebytový prostor	241,8	240,4		prodejna	2418/23937	240,4	TETA drogerie a lékárny ČR	01.K03.01.01-6	0	240,4	
1. NP	524/102	jiný nebytový prostor	32,3	31,8		prodejna	323/23937	31,8	PressMedia, spol. s r.o.	01.K03.02.01-3	0	31,8	
2. NP	524/201	jiný nebytový prostor	353,7	339,2	5	kancelář	3537/23937	341,7	pux s.r.o.	02.A03.03, 04	6	262	84,7
3. NP	524/301	jiný nebytový prostor	172,5	169,1		kancelář	1725/23937	170,35	Michal Kotrba	03.A03.02	1	235,6	
3. NP	524/302	jiný nebytový prostor	149,4	145,1	5	kancelář	1494/23937	146,35	PF TECH, s.r.o.	03.A03.03	2	170,4	72,4
4. NP	524/401	jiný nebytový prostor	413,80	391,60	5	kancelář	4138/23937	394,10	Trávník a partneři s.r.o.	04.A03.01-12	4	318,9	85,4
5. NP	524/501	jiný nebytový prostor	413,80	393,50	5,1	kancelář	4138/23937	396,05	BONUS BRNOreal, spol. s r.	05.A03.01-12	3	318,7	80,4
6.NP	524/601	byt	42,50	41,50	36,1	byt	425/23937	50,53	Monika Žáčková	601		41,5	
6.NP	524/602	byt	30,40	29,60	17,7	byt	304/23937	38,45	Milan Zicháček	602		29,6	
6.NP	524/603	byt	26,50	24,80	17,3	byt	256/23937	33,45	Jaroslava Dvořáková	603		24,8	
6.NP	524/604	byt	37,30	36,10	7,9	byt	373/23937	40,05	Radek Hála	604		36,1	
6.NP	524/605	byt	48,10	47,00	8,9	byt	481/23937	51,45	Ondřej Masařík	605		47	
6.NP	524/606	byt	40,20	39,20	9,1	byt	402/23937	43,75	Tomáš Kummer	606		39,2	
1.NP		parkovací stání							volné		1		
1.PP		parkovací stání							LOBEY Laboratories s.r.o.	19	1		
1.PP		parkovací stání							PF TECH, s.r.o.	16	1		
1.PP		parkovací stání							Ing. Radomír Šteco	20	1		
			2394,6	2321,2	97			1978,425			20	1796	322,9

Tabulka č. 8 – Přehled ploch jednotek podle prohlášení vlastníka

### B.2 Vymezení jednotek

Vlastník vymezuje v budově následující jednotky:

č.	využití	umístění	výměra [m <sup>2</sup> ]	podíl na společných částech nemovité věci	pozn.	parking
524 / 001	garáž	1. PP	392,3	3923 / 23937		
524 / 101	jiný nebytový prostor	1. NP	241,8	2418 / 23937		P16
524 / 102	jiný nebytový prostor	1. NP	32,3	323 / 23937		
524 / 201	jiný nebytový prostor	2. NP	353,7	3537 / 23937		lodžie P17
524 / 301	jiný nebytový prostor	3. NP	172,5	1725 / 23937		P18
524 / 302	jiný nebytový prostor	3. NP	149,4	1494 / 23937		
524 / 401	jiný nebytový prostor	4. NP	413,8	4138 / 23937		lodžie P19
524 / 501	jiný nebytový prostor	5. NP	413,8	4138 / 23937		lodžie P20
524 / 601	byt	6. NP	42,5	425 / 23937		terasa
524 / 602	byt	6. NP	30,4	304 / 23937		terasa
524 / 603	byt	6. NP	25,6	256 / 23937		terasa
524 / 604	byt	6. NP	37,3	373 / 23937		terasa
524 / 605	byt	6. NP	48,1	481 / 23937		terasa
524 / 606	byt	6. NP	40,2	402 / 23937		terasa

Plochy dle prohlášení vlastníka

### Technický stav:

Objekt byl kolaudován v roce 2018 rozhodnutím - Kolaudačního souhlasu,, LOFT BLOK – SO 03" - Polyfunkční dům při ulici Křenová, pozemek č. 175 k.ú. Trnitá ze dne 02.02.2018, č.j. MCBS/2018/0021344/KPTM vydal OÚŘ a SÚ- stavební úřad, Dominikánská 2 601 69 Brno, nabylo právní moci 5.2.2018. Nebyly zjištěny žádné viditelné závady.

### Vhodnost využití a ekologické zatížení:

Oceňovaný objekt může být užíván jako obchodní, administrativní nebo objekt pro služby, bydlení. Energetický štítek budovy nebyl předložen.

### Pozemková parcela č. 175/9, k.ú. Trnitá

Pozemek leží v k.ú. Trnitá, v centrální části města Brna u silně frekventované komunikace ulice Křenové. Objekt na této parcele je součástí areálové výstavby LOFT BLOCK. Objekt stojí na parcele č. 175/9 v proučce, mezi domy č.or. 67 a 71. Parcela dále sahá do vnitrobloku, kde navazuje na další parcely, které jsou součástí výstavby vnitrobloku s objekty SO 01, SO 02, SO 04 a SO 05. Výměra parcely č. 175/9 – 502 m<sup>2</sup>.

Dle územního plánu města Brna je V územním plánu je předmětná lokalita charakterizována jako území smíšené plochy obchodu a služeb.



zdroj: [www.brno.cz](http://www.brno.cz)

#### 6.2.4 POPIS REALITNÍHO TRHU (BRNĚNSKÉHO)

V posledních několika letech došlo k rychlé expanzi brněnského kancelářského trhu. Průměrná desetiletá roční nabídka se pohybuje kolem 30 000 m<sup>2</sup>, což znamená, že brněnský trh roste přibližně o 4-5 % ročně. Současná pronajímatelná plocha kanceláří v jihomoravské metropoli činí 638 000 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že v letech 2022-2024 je plánováno dokončení dalších 66 600 m<sup>2</sup>, lze očekávat stabilní nabídku nových kanceláří, především v centrální čtvrti Brno-Střed. Celkově se v Brně vždy dařilo zajímavým projektům a podobně jako v Praze mohla řada developerů přistoupit k výstavbě několika velkých developerských projektů nebo k rekonstrukci brownfieldů. Vzhledem k tomu, že kanceláře nemohou existovat bez zaměstnanců a situace s bydlením se zhoršila v celé republice, je klíčové ve velkých městech vytvářet smíšené projekty jako například Nová Zbrojovka. Vidíme také probíhající expanze úspěšných kancelářských prostor ve Vlněna Office Parku a Titaniu. Podíl spekulativní výstavby v Brně je v současné době mimořádně vysoký a přesahuje 93 %. To by mohlo mít významný dopad na budoucí míru neobsazenosti, neboť z 31 500 m<sup>2</sup> plánovaných na rok 2022 nebyla dosud nahlášena ani jedna jednotka jako předpronajatá. Na druhou stranu to nabízí rozsáhlé množství prostor k dispozici nájemcům, kteří se plánují nastěhovat.

#### Brno – Údaje o kancelářském trhu



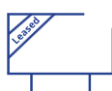
Velikost trhu

**637 900 m<sup>2</sup>**



Neobsazenost

**11,8 %**



Realizovaná poptávka v 2021

**63 800 m<sup>2</sup>**



Nejvyšší nájemné

**€16,00**



Dokončeno v 2021

**18 000 m<sup>2</sup>**



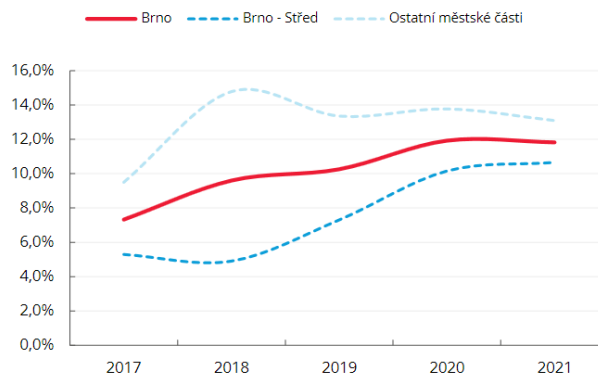
Ve výstavbě

**66 600 m<sup>2</sup>**

zdroj: zpráva Colliers 1Q/2022



### Vývoj míry neobsazenosti v Brně



Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

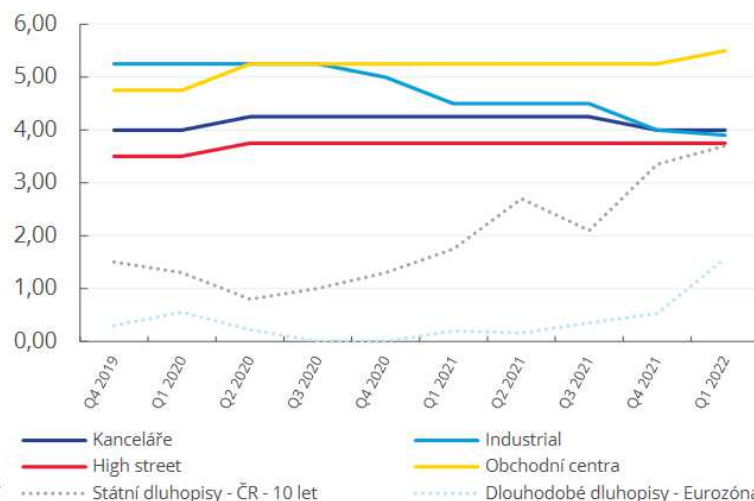
zdroj: zpráva Colliers 1Q/2022

Současná míra neobsazenosti v Brně je stabilní, ale je vyšší než v Praze nebo Ostravě. Od konce roku 2018 se pohybovala mezi 9 a 12 % a v současnosti (na konci roku 2021) činí 11,8 %. Tato míra představuje přibližně 75 500 m<sup>2</sup> volných kancelářských ploch, které jsou v současné době k dispozici k okamžitému obsazení.

V roce 2021 byla poptávka v Brně zhruba 62 000 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 24 %. Z tohoto pohledu lze rok 2021 považovat za nadprůměrný rok pro brněnské kanceláře. Skončil totiž druhým nejlepším výsledkem v zaznamenané historii. Čistá absorpce představuje přibližně 66 %, přičemž většina transakcí představovala nové pronájmy. Předpronájmy byly v letech 2020 a 2021 hlášeny jen zřídka, což lze přičíst nejistotě v období pandemie. V porovnání s hlavním městem je nájemné za kanceláře výrazně nižší a v současné době činí 16,00 EUR za m<sup>2</sup> a měsíc u prvotřídních prostor. Obecně lze říci, že většina nemovitostí třídy A je k dispozici za ceny v rozmezí 13,00 až 15,00 EUR za m<sup>2</sup>. Očekává se nárůst cen, zejména u nových projektů, v důsledku obtížné předvídatelnosti cen stavebního a spotřebního materiálu i práce.

Na Brno by se při výběru místa v České republice nemělo pohlížet jako na "druhou možnost". Díky velkému počtu kvalitních vysokých škol je jedním z nejlepších míst v zemi pro nábor mladých odborníků pro různá centra podnikových služeb. Město je také obklopeno rozsáhlými průmyslovými a logistickými areály na jihu a východě. Tyto oblasti sice přímo konkurují kancelářím, ale zároveň činí město atraktivnějším pro nájemce ze všech odvětví, ať už hledají jakýkoli druh prostor. Jak již bylo uvedeno, podíl spekulativní výstavby je vysoký a v krátkodobém horizontu to bude mít za následek další nárůst míry neobsazenosti, teoreticky až na 15 %. Lze však očekávat, že trh bude schopen absorbovat velkou část nově dodaných prostor za 6 až 12 měsíců po dokončení. Spolu s rostoucím významem reportingu souvisejícího s ESG pro velké společnosti by mnoho vlastníků starších nemovitostí v rámci trhu mohlo v budoucnu přistoupit k rekonstrukcím starších nemovitostí.

### Vývoj výnosů dle sektoru (%)

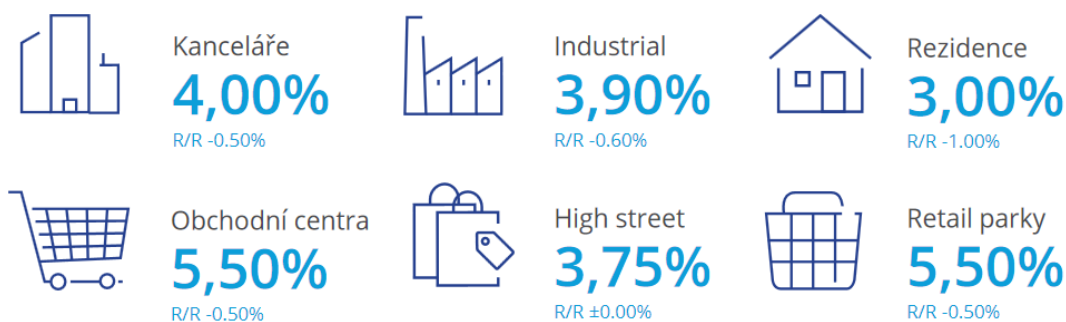


Zdroj: Colliers, Oxford Economics, CNB

Zdroj: zpráva Colliers 1Q/2022 (Investment)

Výnosy z prvotřídních kancelářských a průmyslových nemovitostí se pohybují na úrovni 4,00 %, resp. 3,9 %. Jediné uvolnění vidíme v oblasti maloobchodních nemovitostí. Regionální nákupní centra a nákupní centra zaměřená na služby si však během období covidu vedla dobře, a proto v nich mnozí investoři vidí příležitost. Tyto projekty budou jistě dosahovat zajímavých úrovní výnosů, přesto však neočekáváme, že by investoři za taková centra platili nadstandardní ceny. Rozhodli jsme se posunout prime yield u tradičních nákupních center směrem ven o 50 bazických bodů na 5,50 %. Prime výnosy v rezidenčním sektoru se v Praze smrskávají pod 3,0 % za jeden byt.

### Přehled aktuálních výnosů



Zdroj: zpráva Colliers 1Q/2022 (Investment)

Byty v Brně po letech strmého růstu jsou ceny nových bytů v Brně na historických maximech, ale nyní stagnují. Metr čtvereční v novostavbách zájemci kupují za více než 120 tisíc korun. Nejistota ohledně války na Ukrajině i vyšší úrokové sazby hypoték zbrzdily strmý nárůst cen bytů ve velkých městech. Svědčí o tom aktuální brněnská data developerské společnosti Trikaya, které byly na [www.seznamzpravy.cz](http://www.seznamzpravy.cz) dne 5.4.2022 zveřejněny.

Podle údajů za první čtvrtletí letošního roku se nová garsonka v Brně o dispozici 1+kk a velikosti 40 metrů čtverečních prodává za 5 milionů korun. Růst cen se však poprvé po deseti letech výrazně zpomalil. Metr čtvereční v brněnské novostavbě se prodává v průměru za 122 tisíc korun. Proti stejnému období loni je to sice enormní nárůst o víc než čtvrtinu, ale při srovnání s posledním čtvrtletím roku 2021 už ceny stagnují. „Kvůli enormnímu nárůstu cen nových bytů během uplynulého roku, zejména jeho druhé poloviny, jsme svědky relativní stagnace. Zda to ovšem znamená dosažení cenového stropu při prodeji nových bytů v Brně, je nejisté. Na takovéto predikce je ještě brzy a realitu ukážou až čísla z dalších čtvrtletí,“ uvedl Dalibor Lamka, předseda představenstva společnosti Trikaya. Podobné „zbrzdění“ zaznamenal také Kompas nabídkových cen. Tvoří jej největší internetový portál s nemovitostmi Sreality.cz. Až do letošního února byty v novostavbách zdražovaly. V březnu se však ceny posunuly jen nepatrně. Metr čtvereční nového bytu v Brně stál v průměru 119 tisíc korun. Kupující mají největší zájem o malé jednotky (1+kk, 1+1, 2+kk), kdy ceny investičních bytů a startovních nemovitostí do pěti milionů korun se stále zvyšují. Nejmenší garsonky hromadí investoři a pronajímají je. Bydlení pro klasickou rodinu se dvěma dětmi, tedy primárně dispozice 3+1 a 4+kk, tam se růst cen nemovitostí prakticky zastavil, případně je velmi mírný.

#### 6.2.5 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti k datu ocenění.

Pro ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Pojetí a principy jednotlivých přístupů byly obecně popsány v kapitole 5.2 *Přístupy ocenění*. Dále uvádíme jen specifické postupy používané při ocenění nemovitého majetku.

### Postup ocenění

Vzhledem k charakteru předmětných nemovitostí – soubor bytových a nebytových jednotek budovy č.p. 524 (č. or. 69) v ulici Křenová, která byla kolaudována v roce 2018, které generují vlastníkovu výnos z pronájmu, byla pro ocenění použita metoda výnosová. S bytovými a nebytovými jednotkami se na místním realitním trhu běžně obchoduje, existuje jejich nabídka, a pro stanovení hodnoty použil Znalec i metodu porovnávací. V této metodě pak zohlednil prodej souboru jako celku.

Při použití obou tržních metod bylo k oceňovanému majetku přístupováno jako k souboru bytových a nebytových jednotek a jejich příslušenství.

#### 6.2.5.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

##### Teoretické předpoklady – ocenění staveb

Nákladovým přístupem je stanovena reprodukční cena staveb (náklady na znovupořízení dané nemovitosti).

Výše obnovovacích nákladů vychází z nákladů na pořízení staveb, resp. z reprodukční ceny staveb. Reprodukční cena pro jednotlivé stavby je stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň pro rok 2022 byla zjištěna podle doposud zveřejněných dat cenové soustavy. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Výpočet reprodukční ceny byl Znalcem proveden za účelem stanovení výše nákladů souvisejících s obnovou a modernizací majetku.

Není stanovena věcná hodnota staveb, jež není pro stanovení tržní hodnoty vypovídající.

Tabulka č. 9 – Výpočet reprodukční ceny

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m <sup>2</sup>	podlažní plocha dle PD (bez lodžii a teras) m <sup>2</sup>	konstrukční výška m	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	začátek užívání objektu
budova č.p. 524/69	175/9	1.PP + 6.NP	506,0	2 746,8		11 940,0	2 018
<b>CELKEM</b>	-	-	<b>506,0</b>	<b>2 746,8</b>	-	<b>11 940,0</b>	-

#### VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍ STAVBY

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m <sup>3</sup>	koeficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m <sup>3</sup>	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč
budova č.p. 524/69	801.6.0	9 090	1,00	11 940	108 534 600	5 426 730	13 024 152	126 985 482
<b>CELKEM</b>	-	-	-	-	<b>108 534 600</b>	<b>5 426 730</b>	<b>13 024 152</b>	<b>126 985 482</b>

##### Použití nákladového přístupu

Nákladový přístup byl Znalcem zvolen pro výpočet výnosové hodnoty při stanovení nákladů spojených s obnovou a modernizací (CAPEX) a vyšší ročního pojistného.

#### 6.2.5.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Pro účely tohoto ocenění byly jednotlivé jednotky posuzovány samostatně zejména s ohledem na funkční využití a velikost.

Výnosový přístup je obecně používán při ocenění souborů nemovitých věcí, jejichž charakter a využití umožňuje vlastníkovu generování příjmů z držení věci (pronájem).

Metoda výnosová je použita na principu kapitalizace zisků (čistého ročního výnosu) z pronájmu, a je stanovena ze součtu hodnot získaných:

- a) kapitalizací čistého současného výnosu z pronájmu po dobu trvání uzavřených nájemních smluv (**1. fáze**),
- b) kapitalizací odložené věčné renty s použitím místně obvyklého (tržního) nájemného (**2. fáze**).

## Stanovení výnosů

Výnosy byly stanoveny následujícím způsobem:

- **Ad a) 1. fáze** - V případě ploch pronajatých na základě nájemních smluv uzavřených na dobu určitou byly použity výnosy ze smlouveného nájemného po celou dobu trvání nájemního vztahu s obsazeností pronajatých ploch 100%. V případě nepronajatých ploch, které lze pronajmout je použita výše obvyklého nájemného na základě stavu realitního trhu v místě.

**Tabulka č. 10 – Přehled stávajících nájemních vztahů – vstup pro 1. fázi**

Podlaží	Ozn. jednotky	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Plocha dle PD (tzv.: "kobercová plocha)	Terasa /lodžie	Kolaudace	Započítatelná plocha	Nájemce	počet park. Stání pronajatých	Plocha dle náj. smlouvy	Plocha spol. prostor	Konec nájemní smlouvy	Výše smlouveného nájemného			Doba trvání nájemního vztahu
												Kč/měsíc bez DPH	Kč/m2/měsíc	Kč/rok	
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	2018	m <sup>2</sup>		ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	do				
1.PP	524/1	392,3	392,3	15 stání											
1. NP	524/101	241,8	240,4			240,4	TETA drogerie a lékárný ČR	0	240,4		28.2.2023	40 760	170	489 120	0,90
1. NP	524/102	32,3	31,8			31,8	PressMedia, spol. s r.o.	0	31,8		11.1.2025	8 278	260	99 336	2,77
2. NP	524/201	353,7	339,2	5		341,7	pux s.r.o.	6	262	84,7	28.2.2024	49 859	190	598 303	1,90
3. NP	524/301	172,5	169,1	5		170,35	Michal Kotrba	1	235,6		neurčitá	34 057	145	408 682	0,50
3. NP	524/302	149,4	145,1			146,35	PF TECH, s.r.o.	2	170,4	72,4	1.3.2023	29 843	175	358 110	0,90
4. NP	524/401	413,80	391,60	5		394,10	Trávník a partneři s.r.o.	4	318,9	85,4	neurčitá	60 686	190	728 227	0,50
5. NP	524/501	413,80	393,50	5,1		396,05	BONUS BRNoreal, spol. s r.	3	318,7	80,4	1.2.2024	62 495	196	749 934	1,82
6.NP	524/601	42,50	41,50	36,1		50,53	Monika Záčková		41,5		31.12.2022	11 000	265	132 000	0,74
6.NP	524/602	30,40	29,60	17,7		38,45	Milan Zicháček		29,6		31.12.2022	8 500	287	102 000	0,74
6.NP	524/603	26,50	24,80	17,3		33,45	Jaroslava Dvořáková		24,8		31.12.2022	7 500	302	90 000	0,74
6.NP	524/604	37,30	36,10	7,9		40,05	Radek Hála		36,1		31.1.2023	8 500	235	102 000	0,82
6.NP	524/605	48,10	47,00	8,9		51,45	Ondřej Masařík		47		31.12.2022	10 500	223	126 000	0,74
6.NP	524/606	40,20	39,20	9,1		43,75	Tomáš Kummer		39,2		31.1.2023	8 500	217	102 000	0,82
1.NP							volné	1							0,50
1.PP							LOBEY Laboratories s.r.o.	1			neurčitá	2 144		24 793	0,50
1.PP							PF TECH, s.r.o.	1			neurčitá	1 644		19 000	0,50
1.PP							Ing. Radomír Šteco	1			neurčitá	2 595		30 000	0,50
		<b>2394,6</b>	<b>2321,2</b>	<b>97</b>		<b>1978,425</b>		<b>20</b>	<b>1796</b>	<b>322,9</b>		<b>340 476</b>		<b>4 159 505</b>	

- **Ad b) 2. fáze** - Výše výnosů je stanovena na úrovni obvykle dosažitelného nájemného v dané lokalitě pro daný typ užitných ploch na základě průzkumu lokálního trhu, případně je použita smlouvená výše smlouveného nájemného jelikož odpovídá stavu trhu v místě. Ve výpočtu odložené věčné renty byl odhadovaný výnos z pronájmu pro věčnou rentu snížen neobsazeností prostor vzhledem k možnému výpadku nájemců v budoucnu v závislosti na budoucích podmínkách nájemních smluv a vývoji realitního trhu.

**Tabulka č. 11 – Přehled jednotek a obvyklého nájemného – vstup pro 2. fázi**

Podlaží	Ozn. jednotky	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Plocha dle PD (tzv.: "kobercová plocha)	Terasa /lodžie	Kolaudace	Započítatelná plocha	Obvyklá výše nájemného	
							Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	2018	m <sup>2</sup>		
1.PP	524/1	392,3	392,3	15 stání				
1. NP	524/101	241,8	240,4			240,4	270	3 240
1. NP	524/102	32,3	31,8			31,8	300	3 600
2. NP	524/201	353,7	339,2	5		341,7	210	2 516
3. NP	524/301	172,5	169,1	5		170,35	233	2 796
3. NP	524/302	149,4	145,1			146,35	233	2 796
4. NP	524/401	413,80	391,60	5		394,10	210	2 516
5. NP	524/501	413,80	393,50	5,1		396,05	210	2 516
6.NP	524/601	42,50	41,50	36,1		50,53	266	3 191
6.NP	524/602	30,40	29,60	17,7		38,45	280	3 359
6.NP	524/603	26,50	24,80	17,3		33,45	294	3 527
6.NP	524/604	37,30	36,10	7,9		40,05	280	3 359
6.NP	524/605	48,10	47,00	8,9		51,45	266	3 191
6.NP	524/606	40,20	39,20	9,1		43,75	274	3 292
1.NP								
1.PP							-	-
1.PP							-	-
1.PP							-	-
		<b>2394,6</b>	<b>2321,2</b>	<b>97</b>		<b>1978,425</b>		

Pro další výpočet (zejména 2. fáze) je uvažováno s plochami dle projektové dokumentace do výpočtu upravenými jako započítatelné plochy. Započítatelná plocha jednotky zahrnuje plnou plochu jednotky dle PD a v případě, že k jednotce náleží lodžie, terasa (zejména u bytových jednotek), je tato zahrnuta ve výši id. Poloviny, případně méně s ohledem na výměru. Jedná se o metodiku České bankovní asociace, se

kerou se běžně v rámci ocenění pracuje, kterou lze férovým způsobem do hodnoty za 1m<sup>2</sup> zohlednit další součást nebo příslušenství jednotky.

Obvyklá výše nájemného pro jednotlivé funkční plochy byla stanovena porovnáním. Byla provedena porovnávací metoda pro stanovení obvyklého nájemného za užívání bytů (dispozice 1+kk), kanceláří, analýza nájmu ploch obchodních a parkovacích garážových stání. Do porovnání vstupují obdobné typy ploch a případné rozdíly jsou upraveny koeficienty – polohy, dopravní dostupnosti, technického stavu, funkčního využití, velikosti prostoru. Jako vzorky jsou použity převážně nabídkové ceny nájmu, jelikož realizované ceny jsou předmětem smluvní dohody dvou stran, a takové informace nejsou obecně zveřejňovány. Pokud měl Znalec ze své praxe k dispozici vzorek srovnatelných prostor z realizovaných nájemních smluv, rovněž je do srovnání použil. Ve výpočtu byla zohledněna i skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny nájemného (tedy představu pronajímatele), přičemž výše nájemného může být v průběhu vyjednávání o nájmu snížena (použitý koeficient prodejnosti). Srovnání každé funkční plochy je provedeno pro určitý typ a výměru prostoru, přičemž pro ostatní shodné funkční plochy v domě je použita výše shodná, případně upravená o vliv velikosti. Lze konstatovat, že vybavení a provedení prostor, jednotlivých funkčních ploch v oceňovaném objektu, je shodné.

Příloha č. 4.1 – stanovení výše obvyklého nájemného bytu.

Příloha č. 4.2 – stanovení výše obvyklého nájemného kanceláří.

V rámci stanovení výše nájemného vychází Znalec z nabídky na trhu, a zejména i z analýzy trhu kancelářských prostor. Jak z nabídky trhu a charakteru nabízených ploch vyplývá, může být nabízený prostor použit jako obchodní i jako kancelářský. V oceňovaném objektu jsou v přízemí s výkladci do ulice dvě obchodní jednotky, přičemž jedna je výměry 240 m<sup>2</sup>, a je aktuálně užívána jako obchod drogerie (TETA), druhá obchodní plocha je výměrou významně menší (cca 31m<sup>2</sup>) a je užívána jako trafika. Z pohledu atraktivity je jejich využitelnost lepší než kanceláří, a to ve výši nájemného bylo zohledněno. K jednotkám (převážně kancelářským) jsou pronajímána i parkovací stání v 1.PP a 1.NP. Z Objednatele předloženého přehledu nájemních vztahů a projektové dokumentace (příp. PV) vyplývá nepronajaté jedno parkovací garážové místo.

Stanovením nájemného dle stávající nabídky trhu lze konstatovat, že je nájemné mírně vyšší než smluvené. Vliv může mít vývoj trhu (zejména u bytů a stávající poptávce po pronájmu).

### Stanovení nákladů

Náklady jsou tvořeny zejména

- CAPEX  
Obnovovací náklady (obnova a modernizace)
- OPEX  
Běžné udržovací správní náklady  
Daň z nemovitosti  
Pojištění nemovitosti

Příjmy z pronájmů byly sníženy o náklady pronajímatele potřebné pro zajištění pronajimatelnosti a provozuschopnosti budovy. Tyto náklady zahrnují především neprovozní výdaje, které jsou spojeny s nemovitostí (stavbou) a zpravidla nejsou pronajímateli hrazeny nájemci. Jedná se především o obnovovací náklady (náklady na opravy a rekonstrukce – tzv. CAPEX). U nákladů provozního charakteru (spotřeba energií, správa, běžná údržba, pojištění, daň z nemovitosti – tzv. OPEX) je objednatel doloženo, že existují nepřeúčtované/nepřeúčtovatelné náklady, které byly hrazeny za rok 2021 vlastníkem, což není neobvyklé. U oceňovaných jednotek byly pro obě fáze výpočtu (po dobu trvání nájemních vztahů, a po jejich skončení) uvažovány tyto náklady. Tyto náklady mohou vznikat i za např. dočasně nepronajatými prostory – výpadek nájemce (jejich nabídka na reálném trhu, náklady spojené s energiemi apod.)

### CAPEX - obnovovací náklady

Tyto náklady jsou představovány průměrnými výdaji na výměny stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování užitného standardu pronajímáných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty jsou tyto jednorázové výdaje

časově rozlišeny na počet let podle zvolené periody. Výše těchto nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

Pro oceňované nemovitosti byla použita perioda 20 let a objemový podíl konstrukcí 15% s ohledem na charakter stavby a její užívání, a s ohledem na nutnost zachovat standard, provozuschopnost a pronajimatelnost budovy/ploch. Tyto náklady jsou uvažovány po celou dobu životnosti stavby (která je uvažována jako nekonečná), tj. pro 1. i 2. fázi.

### OPEX – provozní náklady

Objednatel předložil Znalci k nepřeučtované/nepřeučtovatelné náklady spojené s pronájmem za období roku 2021 (ve výši cca 191 tis. Kč/rok). Znalec výši nákladů OPEX stanovil jako součet výše uvedených tří položek (daně z nemovitosti převzaté z účetních podkladů Objednatele, pojištění stanoveného jako 0,4 promile z reprodukční ceny stavby, a nákladů na správu a údržbu stanovených pro předpoklad níže ve výši 60 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

### Běžné udržovací a správní náklady

Tyto náklady jsou spojeny s provozem nemovitosti a jsou tvořeny zejména:

- výdaji na drobné opravy a údržbu,
- výdaji na správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.),
- výdaji na zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.),
- výdaji na poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům,
- výdaji na služby běžně přefakturovávanými nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor,
- ostatní pravidelné nebo jednorázové výdaje.

Znalec prováděl dlouhodobá statistická šetření vztahující se k výši těchto nákladů skutečně vynakládaných vlastníky nemovitostí. Závěry těchto šetření jsou následující:

- celková výše správních nákladů je závislá na typu nemovitosti a struktuře jejích užitných ploch,
- celková výše správních nákladů je závislá na lokalitě, ve které je nemovitost situována,
- celková výše správních nákladů je závislá na skladbě poskytovaných služeb vlastníkem nemovitosti.

Znalec předpokládá, že výše nákladů může odpovídat částce 60 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

### Daň z nemovitosti

Výše roční daně z nemovitosti vychází z účetních podkladů objednatele o skutečné výši daně z nemovitosti.

### Pojištění nemovitosti

Obvyklá sazba pojišťoven se pohybuje okolo 0,4 - 1‰ z reprodukční ceny staveb. V minimální výši (s ohledem na rozsáhlé portfolio) je uvažováno pojistné na úrovni 0,4 ‰ z reprodukční ceny staveb.

**Tabulka č. 12 – Stanovení nákladů – vstup pro 2. fázi**

<b>OPEX</b>					
Daň z nemovitosti	dle skutečnosti		10 872	Kč/rok	
Pojištění staveb	0,4 promile z RC staveb		50 794	Kč/rok	
Běžná správa a údržba	60 Kč/m <sup>2</sup> /rok		143 676	Kč/rok	
	<b>tj. Kč/ m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	205 342	Kč/rok	
<b>CAPEX</b>					
Tvorba rezerv na obnovu	15% za 20 let		952 391	Kč/rok	
<i>Reprodukční cena</i>		2321,2	126 985 482	Kč	
	<b>tj. Kč/ m<sup>2</sup></b>	<b>494</b>			

### **Použitá výše yieldu/kapitalizační míry**

Výše yieldu byla Znalcem použita v souladu s informacemi z realitního trhu, z aktuálních realitních zpráv k 1Q/2022, které prezentovala spol. Colliers. Popis trhu je proveden výše.

Yield je definován jako podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně (včetně nákladů na uskutečnění koupě) počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti (uvádí se v procentech).

Výše kapitalizační míry je modelována dle následujícího postupu:

**Tabulka č. 13 – Kalkulace kapitalizační míry**

Konstrukce kapitalizační míry		
<i>prime yield Brno</i>	<i>bydlení</i>	3,00%
	<i>kanceláře</i>	4,50%
	<i>obchod</i>	4,75%
poloha	dobrá	0,20%
riziko volatility trhu		0,00%
riziko stavu budovy		0,10%
<b>Použitá výše kapitalizační míry pro byty</b>		<b>3,30%</b>
<b>Použitá výše kapitalizační míry pro komerci (kanceláře)</b>		<b>4,80%</b>
<b>Použitá výše kapitalizační míry pro komerci (obchod)</b>		<b>5,05%</b>

Znalec vychází z yieldů prezentovaných pro město Brno, přičemž k výši yieldu uvažuje přírážky za polohu v rámci Brna oproti prémiovým nemovitostem a riziko stavu budovy. Všechny ostatní aspekty charakteru majetku jsou uvažovány v rámci vstupů do výpočtu – nájemné, obsazenost, náklady.

Výše kapitalizace, jak byla stanovena, je použita pro obě fáze výpočtu. Nejsou dle průzkumu trhu očekávány aktuálně turbulentní změny, resp. spíše stagnace s ohledem na válku na Ukrajině, rostoucí inflaci, zvyšování úrokových sazeb hypoték, růst cen energií apod.

#### **Výsledná hodnota celku nemovitých věcí**

Výsledná výnosová hodnota oceňovaného celku je dána součtem hodnoty 1. fáze (kapitalizací čistého současného výnosu z pronájmu po dobu trvání uzavřených nájemních smluv) a 2 fáze (kapitalizací odložené věčné renty s použitím místně obvyklého (tržního) nájemného.

Výpočet výnosové hodnoty je proveden v příloze č .4.3.

<b>Výnosová hodnota (součet 1. a 2. fáze) činí</b>	<b>92.200.000 Kč</b>
--	----------------------

Veškeré výnosy a náklady vstupují do výpočtu bez DPH. Tudíž uvedená hodnota ji rovněž nezahrnuje.

#### **6.2.5.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Předmětem ocenění je soubor jednotek (bytů, nebytových prostor – kanceláří, obchodních prostor) a jejich příslušenství (garážová parkovací stání), se kterými se na realitním trhu běžně obchoduje. Znalec provedl pro jednotlivé funkční plochy (byty, kanceláře, obchodní prostory a garážová stání) ocenění porovnávací metodou. Za předpokladu, že měl k dispozici realizované prodeje, u nichž mu byl znám jejich stavebně-technický stav, byly tyto do srovnání použity (viz přílohy výpočtové).

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity převážně nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách, případně doplněné realizovanými prodeji. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, případně archivu Znalce. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu, v případě realizovaného prodeje je koeficient roven jedné, nebo může být větší než jedna v případě, že prodej proběhl výrazně dříve, než je datum ocenění a v meziobdobí došlo k vývoji (růstu) realitního trhu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,

- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem technického stavu a vybavení – budovy a jednotky, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti jednotky, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných jednotek.

Příloha č. 4.4 – stanovení porovnáním hodnoty plochy bytu

Příloha č. 4.5 – stanovení porovnáním hodnoty plochy kanceláře

Příloha č. 4.6 – stanovení porovnáním hodnoty plochy obchodní

Výsledné hodnoty v porovnání jsou konečné ceny, tj. v případě, že je uplatněna DPH, je v ceně zahrnuta. Následně byly hodnoty pro stanovení výsledné hodnoty o DPH očištěny.

Hodnota garážových stání vychází z nabídky realitního trhu, kdy byly nalezeny tyto nabídky, přičemž koeficient prodejnosti byl stanoven na 0,9.

**Tabulka č. 14 – Stanovení hodnoty garážových stání**

	Garážové stání	m <sup>2</sup>	nabídková cena (Kč/stání)
sreality	Příkop, Brno-Zábřovice	13	690000
sreality	Klíčova, Brno-Černovice	13	500000
sreality	Křepelčí, Brno- Žebětín	13	560000
sreality	U Leskavy, Brno-Starý Lískovec	13	499000
sreality	Nad Přehradou, Brno-Bystrc	14	600000
sreality	Markůvky, Brno-Bystrc	14	600000
sreality	Herčíkova, Brno-Královo Pole	13	600000
sreality	Listnatá, Brno	12	550000
	<b>Průměr</b>	<b>Kč/stání</b>	<b>574 875</b>
	prodejnost		0,90
	<b>Upravená hodnota</b>	<b>Kč/stání</b>	<b>520 000</b>

**Tabulka č. 15 – Stanovení hodnoty jednotlivých jednotek**

Podlaží	Ozn. jednotky	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Plocha dle PD (tzv. "kobercová plocha")	Terasa / lodžie	Kolaudace	Podíl na spol. částech	Započítatelná plocha	koeficient velikosti jednotky oproti vzorku uvažovaného do srovnání	Upravená jednotková cena	Výsledná hodnota jednotky (Kč vč. DPH)	DPH	Výsledná hodnota bez DPH (Kč)	jednotková bez DP
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	2018		m <sup>2</sup>					Kč	Kč/ m <sup>2</sup>
I.PP	524/1	392,3	392,3			3923/23937	-						
1. NP	524/101	241,8	240,4			2418/23937	240,4	1,00	57 500	13 823 000	21%	11 423 967	47 520,66
1. NP	524/102	32,3	31,8			323/23937	31,8	1,20	69 000	2 194 200	21%	1 813 388	57 024,79
2. NP	524/201	353,7	339,2	5		3537/23937	341,7	1,00	54 600	18 656 820	21%	15 418 860	45 123,97
3. NP	524/301	172,5	169,1	5		1725/23937	170,35	1,10	60 060	10 231 221	21%	8 455 555	49 636,36
3. NP	524/302	149,4	145,1	5		1494/23937	146,35	1,10	60 060	8 789 781	21%	7 264 282	49 636,36
4. NP	524/401	413,80	391,60	5		4138/23937	394,10	0,98	53 508	21 087 503	21%	17 427 688	44 221,49
5. NP	524/501	413,80	393,50	5,1		4138/23937	396,05	0,98	53 508	21 191 843	21%	17 513 920	44 221,49
6.NP	524/601	42,50	41,50	36,1		425/23937	52,33	1,00	110 500	5 782 465	15%	5 028 230	96 086,96
6.NP	524/602	30,40	29,60	17,7		304/23937	38,45	1,00	110 500	4 248 725	15%	3 694 543	96 086,96
6.NP	524/603	26,50	24,80	17,3		256/23937	33,45	1,05	116 025	3 881 036	15%	3 374 814	100 891,30
6.NP	524/604	37,30	36,10	7,9		373/23937	40,05	1,00	110 500	4 425 525	15%	3 848 283	96 086,96
6.NP	524/605	48,10	47,00	8,9		481/23937	51,45	1,00	110 500	5 685 225	15%	4 943 674	96 086,96
6.NP	524/606	40,20	39,20	9,1		402/2393	43,75	1,00	110 500	4 834 375	15%	4 203 804	96 086,96
I.PP /1.NP	20 MIST						20		520 000	10 400 000	21%	8 595 041	429 752,07
		2394,6	2321,2	97			1980,23			135 231 719		113 006 050	

Z tabulky, kam vstupují jednotkové ceny jednotlivých funkčních ploch, činí prostý součet jednotek celkem 113 mil. Kč. Tato částka však nepředstavuje hodnotu souboru, jelikož ten by měl být posuzován jako celek, který při rozprodeji bude zatížen náklady (realitní činnost, právní náklady), časem spojeným s rozprodejem a tedy i očekávaným ziskem prodávajícího. Se souborem jednotek jsou spojena vyšší rizika než s prodejem jedné jednotky.



Z popsané úvahy byla stanovena výše diskontu a náklady, které byly od prostého součtu jednotek odečteny.

**Tabulka č. 16 – Stanovení výsledné hodnoty porovnávací metodou**

Diskont za prodej souboru		
součet hodnot jednotek	113 006 050 Kč	
Předpoklad doby prodeje	12 měsíců	1
Diskontní faktor	0,9542	
Náklady s prodejem	- 3 390 181 Kč	
očekávaný zisk	5% z hodnoty	
	- 5 650 302 Kč	
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>98 800 000 Kč</b>	<b>Kč bez DPH</b>

**Porovnávací hodnota souboru jednotek činí 98.800.000 Kč**

#### 6.2.5.4 SOUHRN OCENĚNÍ

Díličí výsledky ocenění nemovitostí stanovené jednotlivými metodami jsou agregovaně uvedeny v následující tabulce:

**Tabulka č. 17 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí**

VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	HODNOTA V Kč
Výnosová hodnota Křenová 524/69, vč. pozemku	92.200.000 Kč
Porovnávací hodnota Křenová 524/69, vč. pozemku	98.800.000 Kč
<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HMTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU</b>	<b>96.000.000 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Výslednou hodnotu nemovitostí Znalec stanovil na úrovni průměru z obou výsledků použitých metod. Důvodem je, že obě metody mají své předpoklady uplatnění a obě vyjadřují shodně možnost nakládání s oceňovaným majetkem. Výnosová předpokládá uplatnění jako pronájem, přičemž jak uvádí průzkum brněnského trhu, bude kancelář dostatek a pravděpodobně může být důsledkem rostoucí neobsazenost prostor. Porovnávací metoda vychází čistě z hodnot nabídek a prodejů jednotlivých jednotek, a další využití porovnávací hodnota s vlivem trhu a vývoje neřeší. Z daného důvodu se Znalec domnívá, že stanovit výslednou hodnotu oceňovaného souboru na úrovni průměru obou provedených metod, je férové.

#### 6.2.6 VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění nemovitostí Dlužníka je uveden v následující tabulce. Veškeré výpočty ocenění nemovitostí, stanovení vstupních proměnných, katastrální mapy, všeobecné mapy, kopie výpisů z katastrů nemovitostí (listy vlastnictví) a fotografie nemovitostí jsou uvedeny v rámci přílohy č. 4.

##### 6.2.6.1 SHRUTÍ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU

Znalec rozdělil hodnotu nemovitého majetku na hodnotu zajištěného a nezajištěného majetku.

**Tabulka č. 18 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – DLOUHODOBÝ HMTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK	Tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>96.000</b>
Z toho Zajištěný majetek	96.000
- z toho zastaveno ve prospěch ZEPÍKO FINANCE a.s. (1. zástavní věřitel v pořadí)	96.000
Z toho Nezajištěný majetek	0

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

### 6.3 POHLEDÁVKY KRÁTKODOBÉ

Společnost eviduje ve svém účetnictví k Datu ocenění krátkodobé pohledávky následujícím způsobem:

**Tabulka č. 19 – Identifikace pohledávek podle účetnictví Dlužníka**

POLOŽKA /TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Pohledávky z obchodních vztahů	677	0	677
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	5 352	0	5 352
Ostatní pohledávky	193	0	193
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	<i>87</i>	<i>0</i>	<i>87</i>
<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	<i>106</i>	<i>0</i>	<i>106</i>
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>6 222</b>	<b>0</b>	<b>6 222</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

#### 6.3.1 IDENTIFIKACE POHLEDÁVEK

##### Obchodní pohledávky

V rámci pohledávek z obchodních vztahů Dlužník eviduje pohledávky za nájemci zejména z titulu nájemného za pronájem bytových a nebytových prostor, dále za služby spojené s užíváním nemovitostí. Dále jsou zde zachyceny pohledávky z titulu uvedení prostor do původního stavu při ukončení nájmu.

##### Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

V rámci těchto pohledávek Dlužník eviduje zápůjčky vykázané na účtech:

- 06702 – bezúročná zápůjčka poskytnutá společnosti IFM Group a.s. ve výši 564 092,17 Kč včetně příslušenství, od 31. 10. 2017 po splatnosti (smlouva není dostupná)
- 06711 – neuhrazené úroky společnosti Shopping Gallery s.r.o. ve výši 969 863,01 Kč k již uhrazené zápůjčce ve výši 20 mil. Kč poskytnuté Dlužníkem na základě smlouvy ze dne 10. 1. 2017, od 31. 12. 2018 po splatnosti
- 35103 – bezúročná zápůjčka poskytnutá společnosti IFM Group a.s. ve výši 3 270 000,00 Kč bez příslušenství, od 31. 10. 2021 po splatnosti (smlouva není dostupná)
- 35110 – bezúročná zápůjčka poskytnutá panu Zdeňkovi Filípkovi ve výši 548 000,00 Kč bez příslušenství, od 31. 10. 2021 po splatnosti (smlouva není dostupná)

##### Pohledávky za státem

Jedná se nároky Dlužníka z titulu různých daní a přeplatků (DPH, daň z nabytí nemovitých věcí, apod.).

##### Krátkodobě poskytnuté zálohy

Dlužník eviduje celkem 4 poskytnuté zálohy společnosti Shopping Gallery s.r.o. z titulu záloh na energie vzniklé v lednu a únoru roku 2022.

#### 6.3.2 OCENĚNÍ POHLEDÁVEK

##### Obchodní a ostatní pohledávky (311, 315)

Jednotlivé položky krátkodobých pohledávek Znalec přecenil koeficienty stanovenými na základě doby uplynuté od data splatnosti pohledávek podle následující tabulky (koeficienty upravují nominální hodnotu pohledávek; v případě pohledávek po době splatnosti nad 1 rok Znalec obecně počítá pouze s průměrným výnosem z konkursů v ČR, který dle statistik a zkušeností Znalce činí v průměru cca 3,5 % z hodnoty přihlášených nezajištěných pohledávek):

**Tabulka č. 20 – Koeficienty použité pro ocenění pohledávek Dlužníka**

DOBA PO SPLATNOSTI	KOEFICIENT PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY
Stále ve splatnosti	0,970
do 1 týdne	0,960
do 1 měsíce	0,910
do 3 měsíců	0,800
do 6 měsíců	0,610
do 12 měsíců	0,320
nad 12 měsíců, insolvence	0,035

Zdroj: Odborná literatura a odborný odhad Znalce

Pohledávky z nájmu jsou předmětem zástavního práva ve prospěch věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. Ostatní pohledávky nejsou zastaveny.

### **Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba**

Pohledávky z titulu zápůjček byly oceněny podle bonity Dlužníka a pravděpodobnosti dobytosti pohledávky.

#### IFM GROUP a.s.

Společnost IFM Group a.s. je v úpadku na základě usnesení č.j. SBR 54 INS 6610/2022-A-9 ze dne 27. 4. 2022, když insolvenční řízení bylo zahájeno 20. 4. 2022. Lze důvodně předpokládat, že společnost IFM Group a.s. vykazovala známky úpadku i k Datu ocenění. Pohledávky Dlužníka za touto společností jsou nezajištěné a po splatnosti. Z tohoto důvodu Znalec tyto pohledávky ocenil na úrovni průměrného výnosu z konkursů v ČR, který dle statistik a zkušeností Znalce činí v průměru cca 3,5 % z hodnoty přihlášených nezajištěných pohledávek.

#### Zdeněk Filípek

Na pana Zdeňka Filípka byl podán dne 3. 11. 2021 insolvenční návrh spojený s návrhem na prohlášení konkursu. Insolvenční řízení je dosud před prohlášením úpadku. Pan Filípek je podle informací v obchodním rejstříku jediným akcionářem společnosti IFM GROUP a.s., která je vlastníkem nemovitostí Křenová 71 a 73 a současně je mateřskou společností Dlužníka, společnosti PZ PROJEKT a.s., PORTA BRNO, plus, a.s., IFM RENT s.r.o. a Shopping Gallery s.r.o. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost IFM GROUP a.s., Dlužník a PZ PROJEKT a.s. jsou v úpadku, kdy akcie i nemovité majetky jsou zastaveny ve prospěch věřitelů, lze důvodně předpokládat, že pan Filípek vykazoval k Datu ocenění známky úpadku ve formě předlužení. Pohledávky Dlužníka za panem Filípkem jsou nezajištěné. Z tohoto důvodu Znalec tyto pohledávky ocenil na úrovni průměrného výnosu z konkursů v ČR, který dle statistik a zkušeností Znalce činí v průměru cca 3,5 % z hodnoty přihlášených nezajištěných pohledávek.

#### Shopping Gallery s.r.o.

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

- č. 1554, k.ú. Trnitá – jedná se o 4 bytové jednotky a 19 nebytových prostor (pravděpodobně sklepů o výměře cca 3,5 m<sup>2</sup>) v budově č.p. 533 na pozemku p.č. 177
- č. 1444, k.ú. Trnitá – jedná se o 1 nebytový prostor (pravděpodobně sklep o výměře 3,6 m<sup>2</sup>) v budově č.p. 531 na pozemku p.č. 175/8, 176/6 a 188/3
- č. 1545, k.ú. Trnitá – 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. Trnitá – 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. Trnitá – jde o pozemek č. 178/2 o výměře 41 m<sup>2</sup> zapsaný jako ostatní plocha jiná plocha

Nemovitý majetek Znalec indikativně ocenil na základě dílčích výsledků analýz provedených při ocenění nemovitostí ve vlastnictví Dlužníka, 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 m<sup>2</sup> bytů ve výši 95 tis. Kč
- jednotkovou cenu za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pozemku ve výši 10.000 Kč

Jednotkovou cenu 1 m<sup>2</sup> pozemku Znalec stanovil na základě odborného názoru podpořeného analýzou trhu. Jednotková cena uvedená v cenové mapě města Brna činí 4.330 Kč/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> 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. 21 – Indikativní ocenění nemovitostí ve vlastnictví společnosti Shopping Gallery s.r.o.**

LV	typ jednotky	číslo	výměra/počet stání	cena za 1 m <sup>2</sup>	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
<b>Celkem</b>					<b>22 411 000,00</b>
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
<b>Celkem</b>					<b>5 944 000,00</b>
1623	pozemek	178/2	41,00	10 000,00	410 000,00
<b>Nemovitosti ve vlastnictví Shopping Gallery s.r.o.</b>				<b>Celkem</b>	<b>28 765 000,00</b>

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. 22 – Struktura rozvahy společnosti Shopping Gallery s.r.o. a její přecenění**

Položka rozvahy	účetní hodnota 2020	účetní hodnota 2021	přecenění
<b>Aktiva</b>	<b>41 725,00</b>	<b>41 650,00</b>	<b>35 032,00</b>
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
<b>Závazky</b>	<b>67 026,00</b>	<b>68 203,00</b>	<b>68 203,00</b>
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
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>-25 301,00</b>	<b>-26 553,00</b>	<b>-33 171,00</b>
Podíl uspokojení věřitelů (výše závazků ku hodnotě majetku)			51,36%
Diskont za rizika (vznik nákladů, existence dalších věřitelů, časový diskont apod.)			50,00%
<b>Dosažitelná výše uspokojení</b>			<b>25,68%</b>

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.

Lze konstatovat, že společnost Shopping Gallery s.r.o. není schopna dostát všem svým závazkům a velmi pravděpodobně může skončit v insolvenci a věřitelé získají pouze poměrnou část svých pohledávek. Z výše uvedené tabulky plyne poměr uspokojení ve výši 51,36 %. Vzhledem k předpokladu insolvence, riziku dalších věřitelů nezachycených v účetnictví, vzniku nákladů a časovému riziku použil pro dosažitelnou míru uspokojení Znalec rizikový diskont 50% a snížil poměr uspokojení na 25,68 %.

Následující tabulka shrnuje ocenění zápůjček poskytnutých Dlužníkem.

**Tabulka č. 23 – Výsledek ocenění zápůjček poskytnutých Dlužníkem**

č.	účet	dlužník	výše nesplacené jistiny	výše příslušenství	výše pohledávky celkem	koef.	Výsledná hodnota
1	06702A	IFM GROUP a.s.	520 673,68	43 418,49	564 092,17	3,50%	19 743,23
2	06711A	Shopping Gallery s.r.o.		969 863,01	969 863,01	25,68%	249 081,72
3	35103A	IFM GROUP a.s.	3 270 000,00		3 270 000,00	3,50%	114 450,00
4	35110A	Zdeněk Filípek	548 000,00		548 000,00	3,50%	19 180,00
5		<b>Celkem</b>	<b>4 338 673,68</b>	<b>1 013 281,50</b>	<b>5 351 955,18</b>		<b>402 454,94</b>

### Pohledávky za státem (DPH)

Jsou oceněny na úrovni nominální hodnoty (stát je obecně považován za 100% solventního dlužníka).

### Krátkodobé poskytnuté zálohy

Zálohy na dodávku energií za měsíce leden a únor byly oceněny nulou, neboť Dlužník již nepeněžité plnění ve formě spotřeby energií již vyčerpal.

## 6.3.3 SHRNUTÍ OCENĚNÍ

Položkový soupis pohledávek, výpočet ocenění včetně uvedení oceňovacích koeficientů a odůvodnění jejich aplikace je uveden v příloze č. 5.

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

**Tabulka č. 24 – Rekapitulace výsledků ocenění pohledávek včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – POHLEDÁVKY KRÁTKODOBÉ	Tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1 028</b>
Z toho Zajištěný majetek	427
- z toho zastaveno ve prospěch ZEPIKO FINANCE a.s. (1. zástavní věřitel v pořadí)	427
Z toho Nezajištěný majetek	602
Zdroj: vlastní výpočty Znalce	

## 6.4 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění peněžní prostředky následujícím způsobem:

**Tabulka č. 25 – Identifikace peněžních prostředků podle účetnictví Dlužníka**

POLOŽKA / TIS. Kč /	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Peněžní prostředky v pokladně	8	0	8
Peněžní prostředky na účtech	1 361	0	1 361
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>1 369</b>	<b>0</b>	<b>1 369</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

Tento majetek není předmětem zajištění.

Tento majetek byl vzhledem ke svému charakteru oceněn svou nominální hodnotou.

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

**Tabulka č. – Výsledky ocenění peněžních prostředků Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

<b>VÝSLEDEK OCEŇENÍ – PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY</b>		<b>Tis. Kč</b>
<b>CELKEM</b>		<b>1 369</b>
Z toho Zajištěný majetek		8
Z toho Nezajištěný majetek		1 361

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

**6.5 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV**

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění časové rozlišení aktiv následujícím způsobem:

**Tabulka č. 26 – Identifikace časového rozlišení aktiv podle účetnictví Dlužníka**

<b>POLOŽKA / TIS. KČ/</b>	<b>BRUTTO HODNOTA</b>	<b>OPRÁVKY</b>	<b>NETTO HODNOTA</b>
Náklady příštích období	24	0	24
Příjmy příštích období	204	0	204
<b>Časové rozlišení celkem</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>228</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

**Popis**

Náklady příštích období jsou tvořeny časově rozlišeným pojistným.

Příjmy příštích období jsou tvořeny dosud nevyfakturovanými službami poskytnutými nájemcům v roce 2021.

**Ocenění**

Náklady příštích období byly oceněny nulou vzhledem k velmi nízké pravděpodobnosti jakéhokoli inkasa v případě ukončení smlouvy. Smlouva může být reálně ukončena až v okamžiku prodeje.

Příjmy příštích období jsou tvořeny dosud nevyfakturovanými službami poskytnutými nájemcům v roce 2021. Příjmy příštích období byly oceněny jako obchodní pohledávky na úrovni 80% jejich nominální hodnoty vzhledem k jejich časovému posunu a opožděnému inkasu ve vztahu k období poskytnutí služeb.

**Shrnutí ocenění**

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

**Tabulka č. 27 – Výsledky ocenění časového rozlišení Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

<b>VÝSLEDEK OCEŇENÍ – ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>		<b>Tis. Kč</b>
<b>CELKEM</b>		<b>163</b>
Z toho Zajištěný majetek		0
- z toho zastaveno ve prospěch ZEPÍKO FINANCE a.s. (1. zástavní věřitel v pořadí)		0
Z toho Nezajištěný majetek		163

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

**6.6 VÝSLEDNÁ HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ**

Výsledná hodnota majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka představuje částku, za kterou by s nejvyšší pravděpodobností bylo možno zpeněžit veškerý majetek a práva podniku Dlužníka za předpokladu ukončení jeho činnosti a samostatného rozprodeje jednotlivých položek majetku nebo souborů majetku.

Znalec hodnotu majetku ocenil na úrovni ceny obvyklé, případně na úrovni tržní hodnoty u majetku, u kterého cena obvyklá s ohledem na její definici a charakter oceňovaného majetku nešla stanovit.

Shrnutí ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka a rozdělení hodnoty majetku na hodnotu zajištěného majetku a na hodnotu nezajištěného majetku včetně vyjádření podílů hodnot Zajištěného a Nezajištěného majetku na celkové hodnotě majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka je zachyceno v následující tabulce:

**Tabulka č. 28 – Výsledky ocenění majetku Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

	Tis. Kč
<b>CELKOVÁ HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY</b>	<b>98.560</b>
<b>TRŽNÍ HODNOTA / CENA OBVYKLÁ</b>	
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>	<b>96.427</b>
<i>Podíl hodnoty zajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>97,84 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>	<b>2.134</b>
<i>Podíl hodnoty nezajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>2,16 %</i>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Rekapitulace ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka tržní hodnotou, případně cenou obvyklou, je uvedena v příloze č. 6.

### **6.7 ROZDĚLENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU MEZI JEDNOTLIVÉ ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE**

Rozdělení celkové hodnoty Zajištěného majetku na hodnotu jednotlivých skupin majetků zastavených ve prospěch jednotlivých věřitelů je uvedeno v tabulce:

**Tabulka č. 29 – Tržní hodnota zajištěného majetku Dlužníka – rozdělení mezi zajištěné věřitele**

HODNOTA MAJETKU	PŘEDMĚT ZAJIŠTĚNÍ	POŘADÍ ZAJIŠTĚNÍ	TRŽNÍ HODNOTA TIS. Kč
<b>ZEPIKO FINANCE a.s.</b>	<b>Celkem</b>		<b>96.427</b>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>1.</i>	<i>96.000</i>
	<i>Pohledávky</i>	<i>1.</i>	<i>427</i>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## **7 HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – STANOVENÍ SOUČASNÉ HODNOTY VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU**

Hodnota majetku stanovená v předchozí kapitole 6 *Ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka na úrovni tržní hodnoty, případně ceny obvyklé* nepředstavuje reálný výtěžek ze zpeněžení majetkové podstaty. Z hlediska příjmů pro majetkovou podstatu, a tedy pro věřitele, se jedná o částku, které bude dosaženo až poté, co budou vynaloženy náklady na správu a zpeněžení majetkové podstaty. Nadto si zpeněžení majetku vyžádá určitý čas, což je do ocenění rovněž nutné reflektovat.

Hodnota majetkové podstaty na úrovni likvidace (tj. s předpokladem dle § 155 IZ, že provoz dlužníkovu podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku) je stanovena jako současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka. V rámci stanovení výtěžku je nutné hodnoty majetků stanovené v předchozí kapitole (na úrovni tržní hodnoty či ceny obvyklé) ponížít jednak o náklady související se zpeněžením a správou majetkové podstaty, a jednak je nutné v ocenění reflektovat předpokládanou dobu prodeje a snížit hodnotu o časový diskont.

Výsledkem je následně částka, která může být použita na úhradu nákladů konkursu a na výplatu plnění jednotlivým věřitelům. Současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetku je někdy nepřesně nazývána jako likvidační hodnota majetkové podstaty, která již v sobě implicitně reflektuje/zohledňuje výše uvedené náklady na správu a prodej a dobu prodeje.

V rámci stanovení výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty je nutno cenu obvyklou, případně tržní hodnotu majetku zahrnutého do majetkové podstaty stanovenou v předchozí kapitole ponížít o následující srážky:

- Náklady na správu a údržbu majetku (ostraha, temperace, nutná údržba a správa, apod.) – tyto náklady musí vlastník majetku vynakládat do doby realizace prodeje majetku, aby zamezil ztrátě hodnoty majetku v čase, maximální výši těchto nákladů jdoucích na vrub výtěžku pro zajištěné věřitele stanoví IZ v § 298 jako 4 % z výtěžku zpeněžení daného majetku určeného pro tyto zajištěné věřitele (pokud nejsou oprávněné důvody pro překročení tohoto limitu). Znalec uvedenou hranici zpravidla zachovává i v případě nezajištěného majetku.
- Náklady na prodej/zpeněžení majetku – tyto náklady musí vlastník majetku vynaložit v souvislosti s realizací prodeje. Jedná se o administrativní náklady – zejména náklady na právní služby, investiční a finanční poradenství, znalecké posudky, marketingové náklady, odměna realitních kanceláří nebo dražebníků.

Maximální výši těchto nákladů jdoucích na vrub výtěžku pro zajištěné věřitele stanoví IZ v § 298 jako 5 % z výtěžku zpeněžení Zajištěného majetku (pokud nejsou oprávněné důvody pro překročení tohoto limitu).

- Dále je ekonomicky správné zohlednit dobu trvání insolvenčního řízení neboli dobu, za kterou věřitelé obdrží výtěžek ze zpeněžení majetku, na který mají nárok, a to časovým diskontem aplikovaným na čistý výtěžek pro ně určený.

### **7.1 NÁKLADY NA SPRÁVU A ÚDRŽBU MAJETKU, NÁKLADY NA PRODEJ/ZPENĚŽENÍ**

V případě nemovitého majetku Znalec stanovil náklady v maximální možné výši povolené IZ, tedy na správu majetku (ostraha, temperace, nutná údržba a správa) ve výši 4 % z výsledku ocenění a na prodej (odměna realitní kanceláře, právní a notářské služby) ve výši 5 % z výsledku ocenění.

U ostatních složek majetku Znalec stanovil dané náklady pro jednotlivé typy majetků samostatnou procentuální sazbou z výsledku ocenění dle předpokládané obtížnosti a nákladnosti údržby a správy a prodeje.

Jedná se zejména o obchodní pohledávky, kde Znalec aplikoval náklady na správu ve výši 1 % a náklady na zpeněžení též ve výši 1 %.



U pohledávek z titulu zápůjček byla aplikována maximální sazba v zákonné výši, neboť lze očekávat náročnější a delší vymáhání v rámci insolvenčních řízení a případně i soudní spory.

## **7.2 STANOVENÍ SOUČASNÉ HODNOTY VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY**

### **Časový diskont – odůvodnění nutnosti aplikace, kvantifikace**

V případě konkursu spočívajícího v rozprodeji majetku, v tomto případě nemovitostí (bytových a nebytových jednotek) může být složitě umístění veškerého majetku Dlužníka na trhu v jeden okamžik.

Potenciální zájemci o koupi majetku navíc nemusejí být k jeho koupi motivováni vlastní potřebou bydlení, rozšíření podnikatelských aktivit, či investičním záměrem, ale spekulacemi na nízké ceny majetku prodávaného v konkursu. Aby bylo na trhu možné dosáhnout kupní ceny na úrovni výše stanovených tržních hodnot, bude pro jednotlivé položky majetku Dlužníka připravit řádný marketing na úrovni relevantního trhu.

Jak vyplývá z výše uvedeného a z definice tržní hodnoty „...po náležitém marketingovém období...“, je nutno v případě rozprodeje majetku upravit výtěžek ze zpeněžení majetkové podstaty, a to zohledněním času potřebného k provedení potřebného marketingu a k realizaci prodeje majetku se všemi riziky trhu k Datu ocenění.

### **Doba realizace**

Celkovou dobu realizace prodeje s ohledem na strukturu majetku, kdy hlavním aktivem jsou nemovitosti – bytové a nebytové jednotky, které tvoří 100% na celém objektu, uvažoval Znalec dobu realizace pouze 12 měsíců.

### **Stanovení diskontní míry**

Diskontní míra byla použita pro přepočítání výtĚžku, který věřitelé pravděpodobně obdrží, na současnou hodnotu k Datu ocenění. Diskontní míra byla stanovena na úrovni nákladů vlastního kapitálu Dlužníka (metodika CAPM), tedy na úrovni diskontní míry odvozené s přihlédnutím ke všem rizikům, které přináší situace na relevantním trhu, ve kterém Dlužník působí, k Datu ocenění:

- Bezriziková sazba byla určena na úrovni výnosu dvou vládních dluhopisů ČR, a to jako průměr 6 po sobě jdoucích měsíců před Datem ocenění. Aplikovaná výše činí 2,50 % p.a.
- Riziková prémie trhu byla Znalcem převzata z webových stránek profesora Damodarana. Riziková prémie trhu je vypočítána jako rozdíl mezi dlouhodobou výnosností tržního portfolia (kapitálového trhu) a dlouhodobou výnosností státních dluhopisů. Pro nedostatek údajů z kapitálového trhu v České republice jsou pro rizikovou prémii trhu použita data z kapitálového trhu USA. Aplikovaná výše činí 5,13 % p.a.
- Koeficient beta při nulovém zadlužení společností v oboru Real Estate byl rovněž získán z výše uvedeného zdroje profesora Damodarana. Aplikovaná výše činí 0,4.
- Riziková prémie země je taktéž převzata z webových stránek profesora Damodarana. Tato prémie se používá v důsledku toho, že byla pro výpočet rizikové premie trhu použita data z kapitálového trhu USA. Z toho důvodu je nutné upravit tuto rizikovou prémii trhu ještě o podmínky na kapitálovém trhu v České republice právě pomocí rizikové premie země. Riziková prémie země vychází z ratingu České republiky k datu ocenění. K datu ocenění byl rating ČR podle agentury Moody's na úrovni A1. Aplikovaná výše činí 0,59 % p.a.
- Specifická riziková přírážka – riziko vyplývající z období krize, kdy strmě rostou úrokové sazby, což může mít značný dopad na prodejnost oceňovaných nemovitostí. Aplikovaná výše činí 2,00 % p.a.

Následující tabulka ukazuje konkrétní hodnoty použité pro výpočet diskontní míry a její výslednou hodnotu:

**Tabulka č. 30 – Stanovení diskontní míry pro účely insolvence**

STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY	HODNOTA K 8.3.2022
Bezriziková složka	2,50 %
Základní složka rizika kapitálového trhu	5,13 %
Beta koeficient (obor Real Estate)	0,40
Riziková prémie země – ČR	0,59 %
Specifická riziková přírážka	2,00 %
<b>Diskontní míra</b>	<b>7,10 %</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

### 7.3 HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – SOUČASNÁ HODNOTA (K DATU OCENĚNÍ) VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU

Hodnota majetkové podstaty Dlužníka na úrovni likvidace, neboli současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty Dlužníka, představuje současnou hodnotu (k Datu ocenění) částky, která by s nejvyšší pravděpodobností byla získána zpeněžením majetkové podstaty, a kterou by bylo možné použít na úhradu nákladů konkursu a následně na úhradu uspokojení jednotlivých věřitelů, resp. jejich zjištěných pohledávek. Současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetku je někdy nepřesně nazývána jako likvidační hodnota majetkové podstaty, která již v sobě implicitně reflektuje/zohledňuje výše uvedené náklady na správu a prodej a dobu prodeje.

Shrnutí celkové současné hodnoty výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty a její rozdělení na část získanou ze zpeněžení zajištěného majetku a na část získanou ze zpeněžení nezajištěného majetku rekapituluje následující tabulka:

**Tabulka č. 31 – Výsledek ocenění majetkové podstaty na úrovni likvidační hodnoty**

	Tis. Kč
<b>HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY NA ÚROVNI LIKVIDACE, LIKVIDAČNÍ HODNOTA</b>	<b>84.020</b>
<b>CELKOVÁ SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA</b>	<b>81.941</b>
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>	<b>81.941</b>
<i>Podíl výtěžku ze zajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>97,53 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>	<b>2.079</b>
<i>Podíl výtěžku z nezajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>2,47 %</i>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Rekapitulace stanovení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka na úrovni likvidace je uvedena v příloze č. 6.

### 7.4 ROZDĚLENÍ HODNOTY ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU MEZI JEDNOTLIVÉ ZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE

Rozdělení současné hodnoty výtěžku na části příslušející jednotlivým zajištěným věřitelům je zachyceno v následující tabulce:

**Tabulka č. 32 – Likvidační hodnota zajištěného majetku Dlužníka – rozdělení mezi zajištěné věřitele**

HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY NA ÚROVNI LIKVIDACE	PŘEDMĚT ZAJIŠTĚNÍ	POŘADÍ ZAJIŠTĚNÍ	VÝTĚŽEK Z PRODEJE = LIKVIDAČNÍ HODNOTA TIS. Kč
<b>ZEPIKO FINANCE a.s.</b>	<b>Celkem</b>		<b>81.941</b>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>1.</i>	<i>81.537</i>
	<i>Pohledávky</i>	<i>1.</i>	<i>404</i>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## 8 STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ V PŘÍPADĚ KONKURSU

Jednotlivé skupiny věřitelů, jejichž uspokojení je v tomto posudku kalkulováno, jsou následující:

1. věřitel ZEPIKO FINANCE a.s. se zajištěnou pohledávkou ve výši 436.762.031,63 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:
  - a. nemovitým majetkem (bytové a nebytové jednotky),
  - b. pohledávky z nájmu v nemovitostech.
2. nezajištění věřitelé s celkovou výši pohledávek 139.156.854,88 Kč.

### 8.1 STANOVENÍ NÁKLADŮ KONKURSU

Současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty stanovená v předchozí kapitole 7 *Hodnota majetkové podstaty Dlužníka na úrovni likvidace – stanovení současné hodnoty výtěžku ze zpeněžení majetku v konkursu* nepředstavuje výši uspokojení, kterou by jednotlivé skupiny věřitelů, resp. věřitelé, obdrželi v rámci řešení úpadku Dlužníka konkursem. Pro stanovení výše uspokojení věřitelů je nutné současnou hodnotu výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty ponížít o náklady konkursu, resp. celého insolvenčního řízení (dle podmínek IZ či jiných norem; dále souhrnně pouze náklady konkursu).

Vzhledem k tomu, že některé náklady konkursu jdou na vrub jak zajištěným, tak nezajištěným věřitelům, a některé pouze na vrub nezajištěným věřitelům (tj. odečítají se pouze od současné hodnoty výtěžku ze zpeněžení nezajištěného majetku), stanovil Znalec náklady konkursu samostatně na náklady jdoucí na vrub jednotlivým zajištěným věřitelům a na náklady jdoucí na vrub nezajištěným věřitelům.

Náklady konkursu tvoří zejména:

- Náklady jdoucí na vrub výtěžku určenému pro zajištěné věřitele:
  - Odměna insolvenčního správce v podobě paušální odměny a % z výtěžku zpeněžení jednotlivého předmětu zajištění či funkčního celku tvořeného souborem věcí, práv či majetkových hodnot (blíže upravuje vyhláška č. 313/2007 Sb. o odměně insolvenčního správce).
- Náklady jdoucí na vrub výtěžku určenému pro nezajištěné věřitele:
  - odměna insolvenčního správce v podobě paušální odměny a % z výtěžku zpeněžení nezajištěného majetku dle vyhlášky č. 313/2007 Sb. o odměně insolvenčního správce,
  - veškeré pohledávky věřitelů Dlužníka za podstatou Dlužníka dle § 168 a § 169 IZ:
    - odstupné zaměstnancům,
    - odměny členů věřitelského výboru, odměny osob poskytujících součinnost insolvenčnímu správci, poradci insolvenčního správce a ostatní náklady spojené s konkursem a likvidací Dlužníka jakožto právního subjektu,
    - ostatní vzniklé pohledávky věřitelů za podstatou Dlužníka a jim postavené na roveň (běžně mzdové závazky Dlužníka z pracovněprávních vztahů, provozní závazky vzniklé po úpadku, závazky z úvěrového financování přijatého Dlužníkem po úpadku).

### 8.1.1 NÁKLADY KONKURSU SPOJENÉ SE ZAJIŠTĚNÝM MAJETKEM

#### Náklady na odměnu insolvenčního správce

Odměna insolvenčního správce je stanovena v souladu s ustanovením vyhlášky č. 313/2007 Sb. o odměně insolvenčního správce v aktuálním znění v závislosti na objemu výtěžku zpeněžení jednotlivého předmětu zajištění či funkčního celku tvořeného souborem věcí, práv či majetkových hodnot následovně:

**Tabulka č. 33 – Stanovení odměny insolvenčního správce ze zajištěného majetku**

VÝTĚŽEK ZPENĚŽENÍ NEZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU	ODMĚNA INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE
0 – 1 mil. Kč	9 %
1 – 10 mil. Kč	90 tis. Kč + 4 % z částky přesahující 1 mil. Kč
10 mil. – 50 mil. Kč	450 tis. Kč + 3 % z částky přesahující 10 mil. Kč
50 mil. – 500 mil. Kč	1 650 tis. Kč + 2 % z částky přesahující 50 mil. Kč
500 mil. Kč a více	10 650 tis. Kč + 1 % z částky přesahující 500 mil. Kč

Zdroj: vyhláška č. 313/2007 Sb.

V případě Dlužníka proto Znalec kvantifikoval odměnu insolvenčního správce jdoucí na vrub zajištěným věřitelům dle jednotlivých skupin Zajištěných majetků.

Znalec stanovil odměnu správce samostatně pro:

- nemovitosti v hodnotě 96.000.000 Kč, částka určená k vydání věřitelům 81.537 tis. Kč (po odpočtu nákladů) odměnu ve výši 2.281 tis. Kč
- pohledávky v hodnotě 427.000 Kč, částka určená k vydání věřitelům 404 tis. Kč (po odpočtu nákladů) odměnu ve výši 36 tis. Kč

Celkovou výši odměny stanovenou Znalcem uvádí následující tabulka.

**Tabulka č. 34 – Výsledná výše odměny insolvenčního správce ze zajištěného majetku**

ODMĚNA INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE	NEMOVITOST	POHLEDÁVKY	CELKEM
Výtěžek z prodeje zajištěného majetku určený pro zajištěné věřitele	81.537	404	81.941
<b>Celková odměna insolvenčního správce</b>	<b>2.281</b>	<b>36</b>	<b>2.317</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

### 8.1.2 NÁKLADY SPOJENÉ S NEZAJIŠTĚNÝM MAJETKEM

#### Odměna insolvenčního správce

Odměna insolvenčního správce je stanovena v souladu s ustanovením vyhlášky č. 313/2007 Sb. o odměně insolvenčního správce v aktuálním znění v závislosti na objemu výtěžku zpeněžení z nezajištěného majetku následovně:

**Tabulka č. 35 – Stanovení odměny insolvenčního správce z nezajištěného majetku**

VÝTĚŽEK ZPENĚŽENÍ NEZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU	ODMĚNA INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE
0 – 500 tis. Kč	25 % (minimálně však 45 tis. Kč)
500 tis. – 1 mil. Kč	125 tis. Kč + 20 % z částky přesahující 500 tis. Kč
1 mil. – 5 mil. Kč	225 tis. Kč + 15 % z částky přesahující 1 mil. Kč
5 mil. – 10 mil. Kč	825 tis. Kč + 13 % z částky přesahující 5 mil. Kč
10 mil. – 50 mil. Kč	1 475 tis. Kč + 10 % z částky přesahující 10 mil. Kč
50 mil. – 100 mil. Kč	5 475 tis. Kč + 5 % z částky přesahující 50 mil. Kč
100 mil. – 250 mil. Kč	7 975 tis. Kč + 1 % z částky přesahující 100 mil. Kč
250 mil. Kč a více	9 475 tis. Kč + 0,5 % z částky přesahující 250 mil. Kč

Zdroj: vyhláška č. 313/2007 Sb.

V případě Dlužníka by byla výše odměny insolvenčního správce jdoucí na vrub nezajištěným věřitelům stanovena takto:

**Tabulka č. 36 – Výsledná výše odměny insolvenčního správce z nezajištěného majetku**

ODMĚNA INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE	TIS. KČ
Výtěžek pro nezajištěné věřitele včetně výtěžku ze zajištění nad výši zajištěných pohledávek	2.079
Paušální odměna insolvenčního správce	225
Sazba odměny	15 %
<b>Celková odměna insolvenčního správce</b>	<b>387</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

### Odstupné zaměstnancům

Jako další položku nákladů, které bude třeba uhradit z výtěžku z prodeje nezajištěného majetku, jsou veškeré osobní náklady na odchod zaměstnanců. Dlužník k Datu ocenění neměl žádné zaměstnance v pracovně právním vztahu. Odměnu pobírali pouze jednatelé na základě jiné než pracovní smlouvy.

V případě Dlužníka nevzniká nikomu nárok na odstupné.

### Náklady na pohledávky za podstatou vzniklé do data podání znaleckého posudku

Dlužník nemá k Datu ocenění žádné zapodstatované náklady. Vzhledem k charakteru činnosti Dlužníka, tedy pouze pronájem vlastních nemovitostí, by ani v průběhu insolvenčního řízení neměly vznikat další náklady nad rámec zahrnutých nákladů na správu a údržbu a nákladů na prodej.

### Ostatní náklady konkursu nezahrnuté výše

Do ostatních nákladů konkursu lze zahrnout především právní a poradenské služby, odměny znalců, náklady na daně, poplatky, cla, náhrady hotových výdajů a odměny členů věřitelského výboru, výdaje na osoby, které poskytly součinnost insolvenčnímu správci atd.

Znalec odhadl odborným odhadem zbývající náklady konkursu, které ještě nebyly vynaloženy výše, ve výši 5 % z výtěžku pro nezajištěné věřitele (sníženého o náklady na správu a prodej).

**Tabulka č. 37 – Ostatní náklady konkursu**

OSTATNÍ NÁKLADY KONKURSU	TIS. KČ
Výtěžek pro nezajištěné věřitele	2 079
Sazba nákladů (%)	5 %
<b>Ostatní náklady konkursu</b>	<b>104</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## 8.2 STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ

Rekapitulace nákladů jdoucích na vrub jednotlivým zajištěným věřitelům a celkově nezajištěným věřitelům a stanovení výše uspokojení:

- pro jednotlivé zajištěné věřitele a
- celkově pro nezajištěné věřitele (včetně zajištěných pohledávek zajištěných věřitelů neuspokojených ze zajištění)

je uvedena v následujících tabulkách:

**Tabulka č. 38 – Uspokojení jednotlivých zajištěných věřitelů ze zajištěného majetku a uspokojení nezajištěných věřitelů**

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. KČ) ZEPIKO FINANCE A.S.	
<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>96 427</b>
Náklady na prodej a správu majetku	8 649
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>87 778</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>81 941</b>
Odměna insolvenčního správce	2 317
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>79 623</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>416 430</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>79 623</b>

<b>PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. KČ)</b>	
<b>Tržní hodnota nezajištěného majetku</b>	<b>2 134</b>
Náklady na prodej a správu majetku	38
<b>Výtěžek ze zpeněžení nezajištěného majetku</b>	<b>2 095</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení nezajištěného majetku)</b>	<b>2 079</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku po uspokojení zajištěných pohledávek)</b>	<b>0</b>
Odměna insolvenčního správce	387
Náklady na odstupné a odchodné zaměstnancům vč. dlužných mezd k Datu ocenění	0
Zapodstatové závazky	0
Ostatní náklady konkursu	104
<b>Náklady konkursu jdoucí na vrub výtěžku z nezajištěného majetku celkem</b>	<b>491</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>1 588</b>

<b>PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉ A NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. KČ)</b>	
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěné věřitele ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>79 623</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>1 588</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## 9 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

### 9.1 REKAPITULACE ZNALECKÉHO ÚKOLU

Úkolem Znalce bylo stanovení hodnoty majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenci PZ DEVELOPMENT a.s., IČO 27734072, se sídlem Křenová 479/71, 602 00 Brno, (dále také jen „Dlužník“) pro potřeby § 153, odstavce 1, zákona č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona (dále také jen „IZ“).

Mimo to Znalec na základě požadavku Objednatele rovněž stanovil předpokládanou výši uspokojení pro jednotlivé zajištěné věřitele a sumárně pro nezajištěné věřitele v případě teoretické situace, kdy by byl úpadek Dlužníka řešen konkursem.

Podle ustanovení § 155 IZ platí pro ocenění znalcem předpoklad, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku a části majetkové podstaty, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, má znalec ocenit samostatně.

### 9.2 HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ

Znalec provedl ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka, jakožto souboru věcí, práv a jiných majetkových hodnot, s předpokladem ukončení výrobní činnosti podniku. Ocenění bylo provedeno nákladovým přístupem, přičemž Znalec u většiny majetků odhadl tržní hodnotu k Datu ocenění 8. 3. 2022.

Znalec dále rozdělil hodnotu majetku zahrnutého do majetkové podstaty na hodnotu majetku, ke kterému je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, a na hodnotu majetku, ke kterému právo na uspokojení ze zajištění uplatněno není.

Výsledek ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka rekapituluje následující tabulka:

**Tabulka č. 39 – Tržní hodnota majetku Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

	Tis. Kč
<b>CELKOVÁ HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA K DATU OCENĚNÍ</b>	<b>98.560</b>
<b>TRŽNÍ HODNOTA / CENA OBVYKLÁ</b>	
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>	<b>96.427</b>
<i>Podíl hodnoty zajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>97,84 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>	<b>2.134</b>
<i>Podíl hodnoty nezajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>2,16 %</i>

*Podrobněji viz příloha č. 6.*

### Rozdělení hodnoty Zajištěného majetku mezi jednotlivé zajištěné věřitele

Rozdělení celkové hodnoty zajištěného majetku na hodnotu jednotlivých skupin majetků zastavených ve prospěch jednotlivých věřitelů je uvedeno v tabulce v závěru kapitoly 6.7 *Výsledná hodnota majetku zahrnutého do majetkové podstaty na úrovni tržní hodnoty, případně ceny obvyklé.*

### 9.3 HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI LIKVIDACE – SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY V KONKURSU

Hodnota majetku na úrovni ceny obvyklé či tržní hodnoty nepředstavuje reálný výtěžek ze zpeněžení majetkové podstaty. Z hlediska příjmů pro majetkovou podstatu, a tedy pro věřitele, se jedná o částku, které bude dosaženo až poté, co budou vynaloženy náklady na správu a zpeněžení majetkové podstaty. Nadto si zpeněžení majetku vyžádá určitý čas, což je do ocenění rovněž nutné reflektovat. Hodnota majetkové podstaty na úrovni likvidace (tj. s předpokladem dle § 155 IZ, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku) je stanovena jako současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka (hodnota majetků na úrovni tržní hodnoty či ceny obvyklé snižovaná jednak o náklady související se zpeněžením a správou majetkové podstaty, a jednak o časový diskont reflektující nutnou dobu prodeje).

Výsledkem je následně částka, která může být použita na úhradu nákladů konkursu a na výplatu plnění jednotlivým věřitelům. Současná hodnota výtěžku ze zpeněžení majetku je někdy nepřesně nazývána jako likvidační hodnota majetkové podstaty, která již v sobě implicitně reflektuje/zohledňuje výše uvedené náklady na správu a prodej a dobu prodeje.

Shrnutí celkové současné hodnoty výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty a její rozdělení na část získanou ze zpeněžení zajištěného majetku a na část získanou ze zpeněžení nezajištěného majetku rekapituluje následující tabulka:

Tabulka č. 40 – Likvidační hodnota majetkové podstaty Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek		Tis. Kč
<b>HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY NA ÚROVNI LIKVIDACE, LIKVIDAČNÍ HODNOTA</b>		<b>84.020</b>
<b>CELKOVÁ SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA K DATU OCENĚNÍ</b>		
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>		<b>81.941</b>
	<i>Podíl výtěžku ze zajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>97,53 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>		<b>2.079</b>
	<i>Podíl výtěžku z nezajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>2,47 %</i>

*Podrobněji viz příloha č. 6.*

#### **Rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištěného majetku na jednotlivé zajištěné věřitele**

Rozdělení současné hodnoty výtěžku ze zpeněžení Zajištěného majetku dle jednotlivých skupin majetků a jednotlivých zajištěných věřitelů je uvedeno v tabulce v kapitole 6.7 *Rozdělení hodnoty Zajištěného majetku mezi jednotlivé zajištěné věřitele.*

### **9.4 PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ V PŘÍPADĚ KONKURSU**

Předpokládanou výši uspokojení pro jednotlivé skupiny věřitelů Znalec odvodil ze současné hodnoty výtěžku zpeněžení majetkové podstaty zohledněním nákladů vyplývajících z insolvenčního řízení a konkursu dle podmínek IZ či jiných norem (odměna insolvenčního správce, odstupné a další závazky z pracovněprávních vztahů za podstatou, ostatní zapodstatové pohledávky, archivace, jiné náklady konkursu).

Vzhledem k tomu, že některé náklady konkursu jdou na vrub jak zajištěným, tak nezajištěným věřitelům, a některé pouze na vrub nezajištěným věřitelům (tj. odečítají se pouze od výtěžku ze zpeněžení nezajištěného majetku), stanovil Znalec náklady konkursu samostatně na náklady jdoucí na vrub jednotlivým zajištěným věřitelům a na náklady jdoucí na vrub nezajištěným věřitelům.

Tabulka č. 41 – Výše uspokojení věřitelů Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek		Tis. Kč
<b>PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ DLUŽNÍKA DLE STAVU VĚCÍ K DATU OCENĚNÍ</b>		<b>81.212</b>
<b>z toho ze Zajištěného majetku</b>		<b>79.623</b>
<b>z toho z Nezajištěného majetku</b>		<b>1.588</b>

*Podrobněji viz příloha č. 6 a 7.*

Znalec upozorňuje, že předpokládaná **výše uspokojení určená pro věřitele** je po samotné hodnotě majetkové podstaty Dlužníka **dalším důležitým a podstatným závěrem znaleckého posudku**, neboť **reflektuje současnou hodnotu uspokojení, kterého by věřitelé s nejvyšší pravděpodobností dosáhli v konkursu Dlužníka**, a je tak **základním údajem pro porovnání se současnou hodnotou navrhované výše uspokojení** nabídnutou jednotlivým zajištěným a celkově nezajištěným věřitelům v **reorganizačním plánu** v rámci reorganizace Dlužníka.

#### **Rozdělení výše uspokojení ze Zajištěného majetku na jednotlivé zajištěné věřitele**

Rozdělení předpokládané výše uspokojení obdržené ze zpeněžení Zajištěného majetku pro jednotlivé zajištěné věřitele je uvedeno v tabulkách v kapitole 8.2 *Stanovení předpokládané výše uspokojení pro jednotlivé skupiny věřitelů* a v příloze č. 7.



**PŘÍLOHY**

- Příloha č. 1 VÝPIS DLUŽNÍKA Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU
- Příloha č. 2 FOTOKOPIE USNESENÍ KRAJSKÉHO SOUDU V BRNĚ Č.J. KSBR 54 INS 12238/2021-A-32 ZE DNE 9. 3. 2022 MIMO JINÉ O USTANOVENÍ ZNALCE NA OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY
- Příloha č. 3 ROZVAHA A PŘEDVAHA DLUŽNÍKA – ROZVAHOVÁ ČÁST, K DATU 8. 3. 2018
- Příloha č. 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ DLUŽNÍKA
- Příloha č. 4.1 STANOVENÍ VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO BYTU POROVNÁNÍM
  - Příloha č. 4.2 STANOVENÍ VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO KANCELÁŘE POROVNÁNÍM
  - Příloha č. 4.3 VÝPOČET OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU
  - Příloha č. 4.4 STANOVENÍ HODNOTY PLOCHY BYTU POROVNÁNÍM
  - Příloha č. 4.5 STANOVENÍ HODNOTY PLOCHY KANCELÁŘE POROVNÁNÍM
  - Příloha č. 4.6 STANOVENÍ HODNOTY PLOCHY OBCHODU POROVNÁNÍM
  - Příloha č. 4.7 VÝPOČET OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU
  - Příloha č. 4.8 LV A KATASTRÁLNÍ MAPA, FOTODOKUMENTACE
- Příloha č. 5 POHLEDÁVKY – POLOŽKOVÉ SOUPISY A OCENĚNÍ
- Příloha č. 6 SOUHRN OCENĚNÍ MAJETKU A MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA
- Příloha č. 7 STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ DLUŽNÍKA Z JEDNOTLIVÝCH SKUPIN MAJETKŮ

ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 46 STRAN PŘÍLOH

## **PŘÍLOHA Č. 1**

### **VÝPIS Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU DLUŽNÍKA**

## Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 4940

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	11. června 2007	
<b>Spisová značka:</b>	B 4940 vedená u Krajského soudu v Brně	zapsáno 11. června 2007
<b>Obchodní firma:</b>	PZ DEVELOPMENT a.s.	zapsáno 11. června 2007
<b>Sídlo:</b>	<u>Brno - Brno - Zábrdovice, Cejl 875/66, PSČ 60200</u>	zapsáno 11. června 2007 vymazáno 9. ledna 2009
	<u>Brno, Křenová 479/71, PSČ 60200</u>	zapsáno 9. ledna 2009 vymazáno 19. října 2016
	<u>Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno</u>	zapsáno 19. října 2016
<b>Identifikační číslo:</b>	277 34 072	zapsáno 11. června 2007
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost	zapsáno 11. června 2007
<b>Předmět podnikání:</b>	<u>zprostředkování obchodu a služeb</u>	zapsáno 11. června 2007 vymazáno 14. května 2009
	<u>inženýrská činnost v investiční výstavbě</u>	zapsáno 11. června 2007 vymazáno 14. května 2009
	<u>realitní činnost</u>	zapsáno 11. června 2007 vymazáno 14. května 2009
	<u>provádění staveb, jejich změn a odstraňování</u>	zapsáno 9. ledna 2009 vymazáno 13. prosince 2011
	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	zapsáno 14. května 2009
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>		
<b>člen představenstva:</b>	<u>Ing. PETR BUKOVSKÝ, dat. nar. 4. července 1979</u> <u>Brno, Krásného 3845/26, PSČ 63600</u> <u>Den vzniku členství: 11. června 2007</u> <u>Den zániku členství: 14. dubna 2009</u>	zapsáno 11. června 2007 vymazáno 14. května 2009
<b>člen představenstva:</b>	<u>ZDENĚK FILÍPEK, dat. nar. 19. února 1964</u> <u>Rosice, Brněnská 1191, PSČ 66501</u> <u>Den vzniku členství: 14. dubna 2009</u>	zapsáno 14. května 2009 vymazáno 23. dubna 2010
<b>člen představenstva:</b>		

ZDENĚK FILÍPEK, dat. nar. 19. února 1964  
Brno - Trnitá, Křenová 479/71, PSC 60200  
Den vzniku členství: 14. dubna 2009

zapsáno 23. dubna 2010  
vymazáno 19. října 2016

**člen představenstva:**

ZDENĚK FILÍPEK, dat. nar. 19. února 1964  
Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno  
Den vzniku členství: 14. dubna 2009

zapsáno 19. října 2016  
vymazáno 14. prosince 2018

**člen představenstva:**

ZDENĚK FILÍPEK, dat. nar. 19. února 1964  
Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno  
Den vzniku členství: 14. dubna 2009

zapsáno 14. prosince 2018  
vymazáno 22. června 2021

**člen představenstva:**

ZDENĚK FILÍPEK, dat. nar. 19. února 1964  
Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno  
Den vzniku členství: 14. dubna 2009  
Den zániku členství: 28. července 2021

zapsáno 22. června 2021  
vymazáno 29. července 2021

**člen představenstva:**

Mgr. PAVEL BLATNÝ, dat. nar. 22. června 1968  
 Malátova 104/4, Královo Pole, 612 00 Brno  
 Den vzniku členství: 28. července 2021

zapsáno 29. července 2021

**Předseda**

**představenstva:**

GUSTAV ZLATÝ, dat. nar. 9. září 1956  
 Chládkova 2041/21, Žabovřesky, 616 00 Brno  
 Den vzniku funkce: 29. července 2021  
 Den vzniku členství: 29. července 2021

zapsáno 29. července 2021

**Počet členů:**

1

zapsáno 29. prosince 2014  
vymazáno 29. července 2021

2

zapsáno 29. července 2021

**Způsob jednání:**

Způsob jednání:

Jménem společnosti je oprávněn jednat předseda představenstva smostatně.  
Pokud má společnost jediného akcionáře a je představenstvo jednočlenné, jedná  
jménem společnosti tento jediný člen představenstva samostatně.

zapsáno 11. června 2007  
vymazáno 29. července 2021

Společnost zastupují vždy dva členové představenstva společně.

zapsáno 29. července 2021

**Dozorčí rada:**

**předseda dozorčí rady:**

ANDREA FILÍPKOVÁ, dat. nar. 26. července 1987  
Brno, Kociánka 63/22, PSČ 61200  
Den vzniku funkce: 11. června 2007  
Den vzniku členství: 11. června 2007

zapsáno 11. června 2007  
vymazáno 19. října 2016

**předseda dozorčí rady:**

ANDREA FILÍPKOVÁ, dat. nar. 26. července 1987  
Kociánka 63/22, Sadová, 612 00 Brno  
Den vzniku funkce: 11. června 2007  
Den vzniku členství: 11. června 2007

zapsáno 19. října 2016  
vymazáno 14. prosince 2018

**místopředseda dozorčí rady:**

MARIE FILÍPKOVÁ, dat. nar. 21. března 1938  
Ostopovice, Boženy Němcové 327/37, PSČ 66449  
Den vzniku funkce: 11. června 2007  
Den zániku funkce: 20. dubna 2009  
Den vzniku členství: 11. června 2007  
Den zániku členství: 20. dubna 2009

zapsáno 11. června 2007  
vymazáno 14. května 2009

**člen dozorčí rady:**

JAN VESELÝ, dat. nar. 3. listopadu 1950  
Brno, Mlýnská 4, PSČ 60200  
Den vzniku členství: 11. června 2007  
Den zániku členství: 20. dubna 2009

zapsáno 11. června 2007  
vymazáno 14. května 2009

**člen dozorčí rady:**

JAKUB HORÁČEK, dat. nar. 7. července 1984  
Kroměříž, Spáčilova 3035/7, PSČ 76701  
Den vzniku členství: 20. dubna 2009

zapsáno 14. května 2009  
vymazáno 3. září 2014

**člen dozorčí rady:**

JAKUB HORÁČEK, dat. nar. 7. července 1984  
Spáčilova 3035/7, 767 01 Kroměříž  
Den vzniku členství: 20. dubna 2009  
Den zániku členství: 19. prosince 2014

zapsáno 3. září 2014  
vymazáno 29. prosince 2014

**člen dozorčí rady:**

Ing. PETR BUKOVSKÝ, dat. nar. 4. července 1979  
Brno, Krásného 26, PSČ 63600  
Den vzniku funkce: 20. dubna 2009  
Den zániku funkce: 20. července 2011  
Den vzniku členství: 20. dubna 2009

Den zániku členství: 20. července 2011zapsáno 14. května 2009  
vymazáno 27. července 2011**člen dozorčí rady:**DOMINIK FILÍPEK, dat. nar. 6. února 1990  
Ostopovice, Nová 232/1, PSČ 66449  
Den vzniku členství: 20. července 2011  
Den zániku členství: 19. prosince 2014zapsáno 27. července 2011  
vymazáno 29. prosince 2014**člen dozorčí rady:**ANDREA FILÍPKOVÁ, dat. nar. 26. července 1987  
Kociánka 63/22, Sadová, 612 00 Brno  
Den vzniku členství: 11. června 2007  
Den zániku členství: 28. července 2021zapsáno 14. prosince 2018  
vymazáno 29. července 2021**člen dozorčí rady:**MAREK ZAHÁLKA, dat. nar. 27. ledna 1995  
Starodvorská 257/26, Lysolaje, 165 00 Praha 6  
Den vzniku členství: 28. července 2021  
Den zániku členství: 4. listopadu 2021zapsáno 29. července 2021  
vymazáno 17. února 2022**Počet členů:** 1zapsáno 29. prosince 2014**Jediný akcionář:**IFM TRADE a.s., IČ: 255 27 517  
Brno - Zábrdovice, Cejl 875/66, PSČ 60200zapsáno 11. června 2007  
vymazáno 19. července 2007IFM GROUP, a.s., IČ: 255 27 517  
Brno - Zábrdovice, Cejl 875/66, PSČ 60200zapsáno 19. července 2007  
vymazáno 23. dubna 2010IFM GROUP, a.s., IČ: 255 27 517  
Brno - Trnitá, Křenová 479/71, PSČ 60200zapsáno 23. dubna 2010  
vymazáno 19. října 2016IFM GROUP a.s., IČ: 255 27 517  
Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brnozapsáno 19. října 2016  
vymazáno 27. října 2021IFM GROUP a.s., IČ: 255 27 517  
Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brnozapsáno 27. října 2021**Akcie:**20 ks akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kčzapsáno 11. června 2007  
vymazáno 29. prosince 201420 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kčzapsáno 29. prosince 2014

**Základní kapitál:** 2 000 000,- Kč  
Splaceno: 100%

zapsáno 11. června 2007

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

zapsáno 29. prosince 2014

Ke všem akciím PZ DEVELOPMENT a.s., identifikační číslo: 277 34 072, byl na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené dne 18. prosince 2018 ve prospěch společnosti J & T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378 ("Zástavní věřitel"), zřízen zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele na dobu nejpozději do 25. dubna 2058.

zapsáno 12. února 2019

vymazáno 31. srpna 2021

Zákaz zcizení nebo zatížení zřízený ke všem akciím PZ DEVELOPMENT a.s., identifikační číslo: 277 34 072, ve vlastnictví jediného akcionáře IFM GROUP a.s., IČ: 255 27 517, ve prospěch společnosti ZEPIKO FINANCE a.s., IČO: 10994211, se sídlem Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 612 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 8567 (dále jen "Zástavní věřitel"), a to v důsledku uzavření Smlouvy o postoupení pohledávek ze dne 22. 7. 2021 mezi Zástavním věřitelem jako postupníkem a společností J & T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378 (dále jen "Banka"), jako postupitelem. Uzavřením Smlouvy o postoupení pohledávek došlo k postoupení pohledávek Banky za společností IFM Group a.s., IČ: 255 27 517 ve prospěch Zástavního věřitele a tím k přechodu práv spojených, včetně zástavního práva a zákazu zcizení nebo zatížení, zřízených dle smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené dne 18. prosince 2018 (bez předchozího písemného souhlasu Zástavního věřitele) na dobu nejpozději do 25. dubna 2058.

zapsáno 31. srpna 2021

**Údaje o insolvenčních:****Údaje o insolvenční:**

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-29 ze dne 7.3.2022. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 7.3.2022 v 13:00 hodin.

zapsáno 8. března 2022

vymazáno 9. března 2022

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-29 ze dne 7.3.2022. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 7.3.2022 v 12:59 hodin.

zapsáno 9. března 2022

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-32 ze dne 9.3.2022 byl zjištěn úpadek dlužníka a bylo rozhodnuto o povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 9.3.2022 v 12:48 hodin.

zapsáno 14. března 2022

## **PŘÍLOHA Č. 2**

### **USNESENÍ SOUDU O USTANOVENÍ ZNALCE**

**POČET STRAN: 14**



# USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl soudcem Mgr. Zdeňkem Dokulilem jako samosoudcem v insolvenční věci

dlužníka: **PZ DEVELOPMENT a.s.**, IČO 27734072  
se sídlem Křenová 479/71, 602 00 Brno

## o zjištění úpadku dlužníka a povolení reorganizace

### takto:

- I. Dlužník: **PZ DEVELOPMENT a.s.**, IČO 27734072, se sídlem Křenová 479/71, 602 00 Brno, **je v úpadku.**
- II. Insolvenční soud **povoluje** řešení úpadku dlužníka reorganizací.
- III. Insolvenčním správcem se ustanovuje **AS ZIZLAVSKY v.o.s.**, IČO 28490738, se sídlem Široká 36/5, 110 00 Praha 1.
- IV. Soud ustanovuje znalcem z oboru ekonomika **EQUITA Consulting s.r.o.**, IČO 25761421, se sídlem Truhlářská 1108/3, 110 00 Praha 1. Znalci se ukládá, aby **ve lhůtě 70 dnů** od doručení tohoto usnesení podal v písemné podobě znalecký posudek za účelem ocenění majetkové podstaty dlužníka. Pro účely ocenění majetkové podstaty platí, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku; částí majetku, ke kterým je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, se ve znaleckém posudku ocení i odděleně. Soud **předvolává** znalce na schůzi věřitelů svolanou dle výroku IX. tohoto usnesení. Účast znalce na schůzi věřitelů je nezbytná.
- V. Soud **vyzývá** dlužníka, aby nejpozději **ve lhůtě 120 dnů předložil soudu aktualizovaný reorganizační plán** včetně zprávy o reorganizačním plánu, zejména s ohledem na výsledky přezkumného jednání, schůze věřitelů a znalecké ocenění majetkové podstaty dlužníka v průběhu insolvenčního řízení, nebo aby v téže lhůtě sdělil, že aktualizovaný reorganizační plán předkládat nehodlá.  
  
Nemá-li dlužník právo přednostně sestavit reorganizační plán nebo zanikne-li dlužníkovi toto právo rozhodnutím soudu podle § 339 odst. 4 insolvenčního zákona, může o tom, kdo má přednostní právo sestavit reorganizační plán, rozhodnout schůze věřitelů. Nerozhodne-li schůze věřitelů o tom, kdo má přednostní právo sestavit reorganizační plán, vyzve soud k sestavení reorganizačního plánu další osoby, které návrh na povolení reorganizace podaly nebo se k němu připojily.
- VI. **Věřitelé** dlužníka, kteří doposud nepřihlásili své pohledávky, se **vyzývají**, aby tak učinili nejpozději **do 2 měsíců od okamžiku zveřejnění** tohoto rozhodnutí v insolvenčním rejstříku. K přihláškám, které budou podány po uplynutí této lhůty, nebude podepsaný soud přihlížet a nebudou v rámci insolvenčního řízení uspokojeny.
- VII. **Věřitelé** dlužníka neprodleně **sdělí** insolvenčnímu správci, jaká zajišťovací práva uplatní na věcech dlužníka, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách; nestane-li se tak, mohou odpovídat za škodu nebo jinou újmu vzniklou tím, že do majetkové

podstaty nebude včas sepsán majetek dlužníka sloužící k zajištění, nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajišťovací práva.

- VIII. Soud svolává první přezkumné jednání na **den 7.6.2022 v 9:00 hod.**, budova Krajského soudu v Brně, Husova 15, Brno, místnost č. 054 (přízemí, spojovací chodba mezi starou a novou budovou).
- IX. Soud svolává schůzi věřitelů na **den 7.6.2022**, budova Krajského soudu v Brně, Husova 15, Brno, místnost č. 054 (přízemí, spojovací chodba mezi starou a novou budovou). Schůze věřitelů proběhne bezprostředně po přezkumném jednání svolaném ve výroku VIII. tohoto usnesení. Schůze věřitelů bude mít tento program:
1. rozhodnutí o hlasovacích právech věřitelů, jejichž pohledávka byla na přezkumném jednání popřena nebo nebyla ještě zjištěna,
  2. zpráva insolvenčního správce o dosavadní činnosti a o hospodářské situaci dlužníka,
  3. projednání znaleckého posudku vypracovaného za účelem ocenění majetkové podstaty dlužníka a hlasování o jeho schválení,
  4. hlasování o insolvenčním správci ustanoveného insolvenčním soudem v rozhodnutí o úpadku,
  5. hlasování o ponechání prozatímního zástupce věřitelů ve funkci, případně volba nového zástupce věřitelů nebo věřitelského výboru,
  6. hlasování věřitelů o tom, kdo má přednostní právo sestavit doplněný reorganizační plán
  7. hlasování o možnosti členů a náhradníků věřitelského orgánu nabývat majetek při jeho prodeji z majetkové podstaty.

Návrh, aby insolvenční soud rozhodl o hlasovacím právu odlišně od seznamu přihlášených pohledávek, musí být doručen insolvenčnímu soudu nejpozději 7 dní před schůzí věřitelů; tato lhůta však neskončí dříve než 5 dní po zveřejnění seznamu přihlášených pohledávek v insolvenčním rejstříku. Skutečnosti rozhodné pro hlasovací právo lze doplnit a důkazy k jejich osvědčení insolvenčnímu soudu předložit nejpozději 2 pracovní dny před schůzí věřitelů.

- X. **Dlužník** ve lhůtě 15 dnů od zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku sestaví a odevzdá insolvenčnímu správci seznamy svého majetku a závazků, ve kterých uvede své dlužníky a věřitele.
- XI. **Insolvenční správce** předloží insolvenčnímu soudu nejpozději 15 dnů před termínem prvního přezkumného jednání seznam přihlášených pohledávek.
- XII. **Insolvenční správce** předloží insolvenčnímu soudu nejpozději 10 dnů před termínem schůze věřitelů svolané v tomto rozhodnutí zprávu o své dosavadní činnosti a o hospodářské situaci dlužníka.
- XIII. Účinky tohoto rozhodnutí **nastávají** okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.
- XIV. **Insolvenční správce** se v průběhu insolvenčního řízení **bude řídit těmito pokyny**:
- **podmínky**, za kterých bude insolvenční správce v průběhu celého insolvenčního řízení zpeněžovat majetek zařazený do soupisu majetkové podstaty dlužníka (např. zprostředkovatel prodeje, výše odměny a nákladů tohoto zprostředkovatele, podmínky příp. výběrového řízení apod.), **podléhají předchozímu souhlasu insolvenčního soudu**. Tento postup se vztahuje také na prodej majetku, který slouží k zajištění pohledávek zajištěných věřitelů. Insolvenční správce je povinen informovat insolvenční soud o podmínkách prodeje majetku zařazeného do soupisu majetkové podstaty nejméně 10 pracovních dnů před samotným prodejem. Tento

pokyn je pro insolvenčního správce závazný, pokud insolvenční soud v dalším průběhu insolvenčního řízení nestanoví jinak,

- v komunikaci s podepsaným insolvenčním soudem bude insolvenční správce **používat formuláře**, které jsou insolvenčním zákonem a prováděcími předpisy k tomuto zákonu určeny pro daný typ podání.

XV. **Mezinárodní příslušnost** Krajského soudu v Brně k vedení tohoto insolvenčního řízení je založena ustanovením článku 3 odstavce 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení, s tím, že se jedná o hlavní úpadkové řízení.

### Odůvodnění:

Usnesením č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-2 ze dne 29.6.2021 insolvenční soud rozhodl na návrh dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s. o vyhlášení mimořádného moratoria dle § 127a insolvenčního zákona. Mimořádné moratorium bylo prodlouženo usnesením Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-5 ze dne 15.10.2021. Usnesením č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-7 ze dne 20.12.2021 insolvenční soud vyhlásil (řádné) moratorium dle § 115 až 118 insolvenčního zákona.

Dne 4.3.2022 dlužník podal insolvenční návrh, kterým navrhl, aby soud rozhodl o jeho úpadku, jako způsob řešení úpadku navrhl reorganizaci. Podáním dlužnického insolvenčního návrhu moratorium dle § 126 odst. 4 insolvenčního zákona zaniklo.

Insolvenční soud neshledal důvody, pro které by insolvenční návrh odmítl, zamítl nebo vzal na vědomí jeho zpětvzetí a proto v souladu s § 148 odst. 1 insolvenčního zákona rozhodl o úpadku dlužníka.

Rozhodnutí vydaná v tomto insolvenčním řízení budou zveřejňována v insolvenčním rejstříku.

Dle § 7 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen IZ) nestanoví-li tento zákon jinak nebo není-li takový postup v rozporu se zásadami, na kterých spočívá insolvenční řízení, použijí se pro insolvenční řízení a pro incidenční spory přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu týkající se sporného řízení, a není-li to možné, ustanovení zákona o zvláštních řízeních soudních; ustanovení týkající se výkonu rozhodnutí nebo exekuce se však použijí přiměřeně jen tehdy, jestliže na ně tento zákon odkazuje.

Vzhledem k tomu, že insolvenčnímu návrhu, který předložil sám dlužník, nikdo neodporoval a insolvenční soud těmto návrhům zcela vyhověl, využil insolvenční soud možnosti stanovené v § 169 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v účinném znění, a rozhodnutí o úpadku nebude dále odůvodňovat.

Insolvenční soud se dále zabýval, jakým způsobem má být úpadek dlužníka řešen. Dlužník přitom spolu s insolvenčním návrhem předložil návrh na povolení reorganizace a soud shledal, že splňuje náležitosti dle § 319 odst. 1 a 2 IZ (byť údaje o osobách tvořících s dlužníkem koncern dle § 319 odst. 1 písm. b/ IZ byly poněkud kusé).

Dle § 316 odst. 4 IZ je obecně reorganizace přípustná, jestliže celkový roční úhrn čistého obratu dlužníka za poslední účetní období předcházející insolvenčnímu návrhu dosáhl alespoň částku 50 000 000 Kč, nebo zaměstnává-li dlužník nejméně 50 zaměstnanců v pracovním poměru; dlužník přitom neprokázal, že by některá z těchto podmínek byla splněna (naopak výslovně uvedl, že nemá žádné zaměstnance). Ovšem i v případě, že ani jedna z těchto podmínek není splněna, není povolení reorganizace vyloučeno, a to za předpokladu, že dlužník spolu s insolvenčním návrhem (nebo alespoň do rozhodnutí o úpadku) předloží soudu reorganizační plán přijatý alespoň polovinou všech zajištěných věřitelů počítanou podle výše jejich pohledávek a alespoň polovinou všech nezajištěných věřitelů počítanou podle výše jejich pohledávek (§ 316 odst. 5 IZ).

Dlužník přitom ke svému návrhu reorganizační plán připojil. Soud jej přezkoumal, a shledal, že obsahuje náležitosti stanovené v ust. § 340 IZ a § 14 vyhlášky č. 191/2017 Sb. (v účinném znění). K dlužníkovu návrhu byly připojeny dva hlasovací lístky, kterými věřitelé ZEPIKO FINANCE a.s. a Settanza Capital, s.r.o. hlasovali pro přijetí reorganizačního plánu. Věřitel ZEPIKO FINANCE a.s. je dle dlužníkem zpracovaného seznamu závazků jediným dlužníkovým zajištěným věřitelem, jeho souhlasem s reorganizačním plánem je tedy splněna podmínka, aby nadpoloviční většina věřitelů hlasovala pro reorganizační plán. Soud se přitom shoduje se stanoviskem dlužníka, že věřitele B.G.M. Capital, a.s. nelze (pro účely posouzení toho, zda většina věřitelů souhlasila s reorganizačním plánem) nelze považovat za věřitele zajištěného (a ostatně, i pokud by zajištěným věřitelem byl, jeho pohledávka je menší než pohledávka ZEPIKO FINANCE a.s., a tedy by stále platilo, že většina zajištěných věřitelů s reorganizačním plánem souhlasila).

Pokud jde o souhlas nezajištěných věřitelů, celková výše nezajištěných závazků činí 140 196 883,61 Kč (včetně závazku dlužníka vůči věřiteli B.G.M. Capital, a.s.), zatímco věřitel Settanza Capital, s.r.o. má pohledávku 54 298 000 Kč. Jak však vyplývá z obsahu návrhu, věřitel IFM GROUP a.s. je osobou, která s dlužníkem tvoří koncern, a tedy by mohla o reorganizačním plánu hlasovat pouze v případě, že by reorganizační plán předložila jiná osoba než dlužník (§ 53 odst. 1 IZ, viz zejména část věty za středníkem; jak vyplývá z ustanovení § 53 odst. 7 a § 345 IZ, hlasování o reorganizačním plánu je osobám koncernově propojeným s dlužníkem zapovězeno i v případě, hlasuje-li se mimo schůzi věřitelů). Po odečtení pohledávek tohoto věřitele činí souhrn nezajištěných pohledávek 81 466 883,61 Kč, a tedy mezi nezajištěnými věřiteli oprávněnými hlasovat o reorganizačním plánu má věřitel Settanza Capital, s.r.o. Soud tedy uzavírá, že rovněž nadpoloviční většina nezajištěných věřitelů (počítaná dle výše jejich pohledávek) pro přijetí reorganizačního plánu hlasovala, a pro posouzení přípustnosti reorganizace se nepoužije ustanovení § 316 odst. 4 IZ.

Soud neshledal, že by byly dány důvody pro zamítnutí návrhu na povolení reorganizace dle § 326 IZ, ani pro jeho odmítnutí, proto reorganizaci dle § 328 IZ povolil. Rozhodnutí o povolení reorganizace je v souladu s § 148 odst. 2 IZ spojeno s rozhodnutím o úpadku.

V reorganizačním plánu je určena osoba insolvenčního správce, insolvenční soud ji proto ustanovil insolvenčním správcem dle § 25 odst. 1 IZ (když nemá informace, že by nesplňovala podmínky dle § 21 až 24 IZ a je zapsána ve zvláštní části seznamu insolvenčních správců), a tedy insolvenčním správcem neustanovoval osobu, která by byla určena předsedou soudu dle § 25 odst. 2, resp. odst. 3 IZ. Tím není dotčeno právo schůze věřitelů usnést se na odvolání insolvenčního správce a ustanovení správce nového dle § 29 IZ, s tím rovněž počítá program schůze věřitelů svolané tímto usnesením.

V souladu s § 153 odst. 1 IZ soud ustanovil znalce k ocenění majetkové podstaty, současně mu uložil, aby posudek vypracoval písemně. Osoba znalce byla navržena dlužníkem, soud přitom nemá důvod pochybovat o osobě navrženého znalce, proto znalcem ustanovil právě tuto osobu. Znalecký posudek bude projednán schůzí věřitelů, soud tedy uložil znalci lhůtu, aby mohl být znalecký posudek zveřejněn v insolvenčním rejstříku v dostatečném předstihu před schůzí věřitelů dle § 155 odst. 2 IZ. Soud rovněž znalce předvolal na schůzi věřitelů; účast znalce na schůzi věřitelů je nezbytná.

Dlužník navrhl, aby byl ustanoven prozatímní zástupce věřitelů, a současně navrhl osobu tohoto zástupce (viz § 57 odst. 1 insolvenčního zákona). Byť dle § 61 odst. 1 insolvenčního zákona má na návrh dlužníka insolvenční soud prozatímní věřitelský výbor (resp. za použití § 68 IZ zástupce věřitelů) jmenovat neprodleně, insolvenční soud prozatím nepovažuje za možné dlužníkovu návrhu vyhovět. Jak vyplývá z ustanovení § 59 odst. 1 insolvenčního zákona, členem věřitelského výboru může být pouze přihlášený věřitel (a s přihlédnutím k § 68 IZ toto ustanovení dopadá i na zástupce věřitelů). Osoba navržená dlužníkem jako prozatímní zástupce věřitelů se dosud

nepřihlásila do insolvenčního řízení (a ostatně se nepřihlásil ani žádný jiný věřitel), a tedy prozatímního zástupce věřitelů (resp. prozatímní věřitelský výbor) nyní nelze jmenovat. Soud se domnívá, že je žádoucí ustanovit prozatímní věřitelský orgán a vzhledem k relativně malému počtu věřitelů se rozumným jeví právě ustanovení (prozatímního) zástupce věřitelů, ale dokud není přihlášen žádný věřitel, tento postup není možný. Soud ustanoví prozatímního zástupce věřitelů, jakmile to bude umožňovat stav řízení.

Podstatnou otázkou, která bude muset být v průběhu řízení vyřešena, je přijetí reorganizačního plánu. Dle § 344 IZ není nutné svolávat schůzi věřitelů za účelem přijetí reorganizačního plánu, jestliže mimo schůzi věřitelů hlasovala o přijetí reorganizačního plánu každá jím stanovená skupina věřitelů nebo považuje-li se reorganizační plán podle tohoto zákona za přijatý bez hlasování. Reorganizační plán přitom nebyl přijat všemi skupinami věřitelů, což je zřejmé již z toho, že o přijetí plánu hlasovali dva věřitelé, zatímco reorganizační plán rozeznává tři skupiny (přitom i třetí skupina, tedy společníci dlužníka, pokud jde o jejich pohledávky vyplývající z účasti na společnosti, mají právo hlasovat, jak vyplývá z § 347 odst. 2 IZ). Nadto soud nepovažuje za možné schválit reorganizační plán, když ještě nebyl zpracován znalecký posudek a nebyly přezkoumány pohledávky věřitelů (a některé jeho části jsou tedy v této fázi spíše odhady) a bude nutné reorganizační plán dopracovat dle dalšího vývoje řízení. Byť byl tedy reorganizační plán předložen, soud v souladu s § 329 odst. 1 písm. c) vyzval dlužníka, aby do 120 dnů předložil soudu reorganizační plán; dlužníkovu povinnost modifikoval (s ohledem na stav řízení) pouze tak, že půjde o aktualizaci (již předloženého) reorganizačního plánu. Spolu s aktualizovaným reorganizačním plánem je nutné předložit zprávu o reorganizačním plánu (§ 343 IZ). Schůze věřitelů za účelem projednání reorganizačního plánu dle § 344 odst. 1 IZ bude svolána po předložení aktualizovaného reorganizačního plánu, nebude-li reorganizační plán přijat mimo schůzi věřitelů dle § 344 odst. 3 IZ.

Výroky V. až XIV. soud vydal v rámci povinností stanovených mu v ust. § 136 odst. 2 insolvenčního zákona, případně je vydal pro zajištění řádného běhu insolvenčního řízení dle § 11 insolvenčního zákona.

Podle ustanovení § 427 odst. 1 insolvenčního zákona musí rozhodnutí o úpadku v insolvenčním řízení s evropským mezinárodním prvkem obsahovat výrok o mezinárodní příslušnosti insolvenčního soudu podle přímo použitelného právního předpisu Evropské unie spolu s odkazem na ustanovení, jímž je jeho mezinárodní příslušnost založena, a proto soud výrokem XV. konstatoval svou mezinárodní příslušnost. Dlužník je právnickou osobou se sídlem v České republice a nebylo prokázáno, že by jeho sídlo nebylo střediskem jeho hlavních zájmů (čl. 3 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 o insolvenčním řízení).

### **Poučení:**

#### **Poučení o opravných prostředcích:**

Proti výroku **II.** tohoto usnesení lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení. Usnesení se považuje za doručené okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku (§ 71 odst. 1 a § 74 odst. 1 IZ).

Proti výroku **XV.** mohou dlužník a věřitelé podat odvolání z důvodu nesprávného posouzení mezinárodní příslušnosti, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení.

Dlužníkovi a insolvenčnímu správci bude toto rozhodnutí doručeno do vlastních rukou (§ 75 IZ); těmto subjektům běží lhůta pro podání odvolání od okamžiku doručení rozhodnutí do vlastních rukou. Odvolání se podává k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím Krajského soudu v Brně, pracoviště Husova 15, 601 95 Brno. V odvolání proti výroku III. usnesení lze namítat

pouze to, že ustanovený insolvenční správce nesplňuje podmínky pro ustanovení nebo že není nepodjatý (§ 26 IZ).

Proti výrokům **I., III. až XIV.** tohoto rozhodnutí **není** odvolání přípustné.

### **Poučení o přihláškách pohledávek a jejich přezkumu:**

(1) Věřitelé podávají přihlášky pohledávek u insolvenčního soudu od zahájení insolvenčního řízení až do uplynutí lhůty stanovené rozhodnutím o úpadku. K přihláškám, které jsou podány později, insolvenční soud nepřihlíží a takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují. (2) Přihlašují se i pohledávky, které již byly uplatněny u soudu, jakož i pohledávky vykonatelné včetně těch, které jsou vymáhány výkonem rozhodnutí nebo exekucí. (3) Přihlásit lze i pohledávku nesplatnou nebo pohledávku vázanou na podmínku. Pohledávky věřitelů vázané na splnění rozvazovací podmínky se považují v insolvenčním řízení za nepodmíněné, dokud rozvazovací podmínka není splněna. Na pohledávky věřitelů vázané na splnění odkládací podmínky nemá zahájení insolvenčního řízení vliv. (4) Přihláška pohledávky má pro běh lhůty k promlčení nebo pro zánik práva stejné účinky jako žaloba nebo jiné uplatnění práva u soudu, a to ode dne, kdy došla insolvenčnímu soudu. Přihlášku pohledávky, která je podána u jiného než insolvenčního soudu, postoupí tento soud neprodleně soudu insolvenčnímu, aniž o tom vydává rozhodnutí; účinky spojené s podáním takové přihlášky nastávají dnem, kdy přihláška dojde insolvenčnímu soudu. (§ 173 insolvenčního zákona).

Uplynutím lhůty stanovené rozhodnutím o úpadku k podání přihlášky zaniká účinek spojený se zahájením insolvenčního řízení uvedený v § 109 odst. 3. (§ 173a insolvenčního zákona).

(1) Přihlášky pohledávek a jejich přílohy se podávají dvojmo. Stejnopis přihlášky a její přílohy doručí insolvenční soud insolvenčnímu správci. (2) Přihláška pohledávky musí kromě obecných náležitostí podání obsahovat důvod vzniku a výši přihlašované pohledávky. Důvodem vzniku přihlašované pohledávky se rozumí uvedení skutečností, na nichž se pohledávka zakládá. (3) Jde-li o pohledávku zajištěnou, musí věřitel v přihlášce uvést, zda uplatňuje právo na její uspokojení ze zajištění a označit druh zajištění a dobu jeho vzniku; nestane-li se tak, má se za to, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění v insolvenčním řízení uplatněno nebylo. (4) Jde-li o pohledávku vykonatelnou, musí věřitel v přihlášce uvést i skutečnosti, o které vykonatelnost opírá. (§ 174 insolvenčního zákona)

Pohledávku je nutné vždy vyčíslit v penězích, i když jde o pohledávku nepeněžitou. Pohledávka v cizí měně musí být přepočítána na českou měnu podle kurzu devizového trhu vyhlášeného Českou národní bankou v den zahájení insolvenčního řízení, a stala-li se pohledávka splatnou dříve, podle kurzu vyhlášeného v den její splatnosti. Pro přepočet pohledávek v cizích měnách, pro něž Česká národní banka nevyhlašuje kurz devizového trhu, se použije střední kurz centrální banky příslušné země, popřípadě aktuální kurz mezibankovního trhu k americkému dolaru nebo k euru. Jde-li o pohledávku nepeněžitou nebo pohledávku neurčité výše, musí být vyjádřena v penězích na základě odhadu její hodnoty. (§ 175 insolvenčního zákona)

Za správnost údajů uvedených v přihlášce jeho pohledávky odpovídá věřitel. Přihlášku pohledávky lze podat pouze na formuláři; náležitosti formuláře stanoví prováděcí právní předpis. Podobu formuláře zveřejní ministerstvo způsobem umožňujícím dálkový přístup; tato služba nesmí být zpoplatněna. (§ 176 insolvenčního zákona)

(1) K přihlášce pohledávky je nutné připojit listiny, kterých se přihláška dovolává. Vykonatelnost pohledávky se prokazuje veřejnou listinou. (2) Věřitel, který nabyl pohledávku postoupením nebo obdobným způsobem po zahájení insolvenčního řízení anebo v posledních 6 měsících před zahájením insolvenčního řízení, doloží v příloze přihlášky pohledávky čestné prohlášení, v němž uvede informaci o tom, kdo je jeho skutečným majitelem podle zvláštního zákona<sup>67)</sup>, a důvod, pro

který se podle zvláštního zákona<sup>67)</sup> taková osoba považuje za skutečného majitele. (3) Věřitel nemá povinnost podle odstavce 2, ač má skutečného majitele podle zvláštního zákona<sup>67)</sup>, jestliže se na obchod podle zvláštního zákona<sup>67)</sup>, z něhož pohledávka věřitele vznikla, uzavřený mezi povinnou osobou podle zvláštního zákona<sup>67)</sup> a věřitelem, nevztahuje povinnost provést kontrolu klienta podle zvláštního zákona<sup>67)</sup>. Věřitel nemá povinnost podle odstavce 2 ani v případě, kdy je hodnota plnění z právního jednání učiněného mezi věřitelem a jinou než povinnou osobou, z něhož pohledávka věřitele vznikla, nižší než 10 000 EUR. Důvod, pro který je povinnost podle odstavce 2 vyloučena, uvede věřitel v čestném prohlášení, které předloží v příloze přihlášky. (4) Je-li věřitelem podle odstavce 2 osoba, která skutečného majitele podle zvláštního zákona<sup>67)</sup> nemá, doloží v příloze přihlášky pohledávky čestné prohlášení o tom, že skutečného majitele nemá. (5) Je-li věřitelem fyzická osoba, odstavce 2 a 3 se nepoužijí. (6) Dokud věřitel povinnost stanovenou v odstavcích 2 až 4 nesplní, nesmí vykonávat hlasovací práva spojená s pohledávkou. (7) Je-li informace o skutečném majiteli věřitele podle odstavce 2 uvedena v soudu a insolvenčnímu správci přístupné evidenci podle zvláštního právního předpisu, věřitel podle odstavce 2 nemá povinnost doložit ji podle odstavce 2 ani doložit prohlášení podle odstavců 3 a 4. (§ 177 insolvenčního zákona)

<sup>67)</sup> Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.“

(1) Bude-li po přezkoumání postupem podle tohoto zákona přihlášená pohledávka zjištěna tak, že skutečná výše přihlášené pohledávky činí méně než 50 % přihlášené částky, k přihlášené pohledávce se nepřihlíží ani v rozsahu, ve kterém byla zjištěna; to neplatí, záviselo-li rozhodnutí insolvenčního soudu o výši přihlášené pohledávky na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu. Věřiteli, který takovou pohledávku přihlásil, může insolvenční soud na návrh insolvenčního správce uložit, aby ve prospěch majetkové podstaty zaplatil částku, kterou určí se zřetelem ke všem okolnostem přihlášení a přezkoumání pohledávky, nejvýše však částku, o kterou přihlášená pohledávka převýšila rozsah, ve kterém byla zjištěna; jde o incidenční spor. (2) Pro účely posouzení, zda jsou splněny podmínky uvedené v odstavci 1, se nepovažuje za přihlášenou ta část pohledávky, kterou vzal věřitel účinně zpět předtím, než nastal účinek, na základě kterého se podle tohoto zákona nepřihlíží k popřené části pohledávky. (§ 178 insolvenčního zákona)

(1) Bude-li po přezkoumání postupem podle tohoto zákona přihlášená zajištěná pohledávka zjištěna tak, že věřitel má právo na uspokojení této pohledávky v rozsahu menším než 50 % její výše nebo že má právo na uspokojení ze zajištění v pořadí horším, než uvedl v přihlášce pohledávky, k jeho právu na uspokojení této pohledávky ze zajištění se v insolvenčním řízení nepřihlíží; to neplatí, záviselo-li rozhodnutí insolvenčního soudu o výši zajištěné přihlášené pohledávky na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu. Ustanovení § 167 odst. 4 tím není dotčeno. Věřiteli, který takovou pohledávku přihlásil, může insolvenční soud na návrh insolvenčního správce uložit, aby ve prospěch zajištěných věřitelů, kteří přihlásili pohledávku se zajištěním ke stejnému majetku, zaplatil částku, kterou určí se zřetelem ke všem okolnostem uplatnění a přezkoumání práva na uspokojení ze zajištění, nejvýše však částku, o kterou hodnota zajištění uvedená v přihlášce převýšila hodnotu zjištěného zajištění; jde o incidenční spor. (2) Pro účely posouzení, zda jsou splněny podmínky uvedené v odstavci 1, se nepovažuje za uplatněnou v přihlášce ta část práva na uspokojení ze zajištění, kterou vzal věřitel účinně zpět předtím, než nastal účinek, na základě kterého se podle tohoto zákona nepřihlíží k popřené části práva na uspokojení ze zajištění. (§ 179 insolvenčního zákona)

Povinnost zaplatit částku podle § 178 nebo 179 nelze uložit věřiteli, který práva spojená s nezjištěnou pohledávkou v průběhu řízení nevykonával. (§ 180 insolvenčního zákona)

Osoby, které přihlášku pohledávky podepsaly, ručí za splnění povinnosti zaplatit částku podle § 178 nebo 179; v případě, že jde o zástupce na základě plné moci, však za splnění této povinnosti ručí osoby, které zástupce k takovému úkonu zmocnily, nejde-li o zastupování v rozsahu

obvyklém pracovnímu zařazení nebo funkci. To neplatí, je-li věřitelem stát nebo Česká národní banka. (§ 181 insolvenčního zákona)

Jestliže na základě přihlášky pohledávky zjištěné v rozsahu uvedeném v § 178 nebo 179 učinil věřitel v insolvenčním řízení úkon, který zhoršil nebo mohl zhoršit postavení jiného věřitele nebo vyjde-li v průběhu insolvenčního řízení najevo, že tento věřitel nepřihlásil pohledávku v dobré víře, nemá skutečnost, že věřitel vzal přihlášku pohledávky zpět, žádný vliv na postup podle § 178 odst. 1 nebo § 179 odst. 1. (§ 182 insolvenčního zákona)

(1) Věřiteli, který je cizincem s obvyklým pobytem v cizině nebo zahraniční právnickou osobou, může insolvenční soud uložit na návrh jiného účastníka řízení nebo insolvenčního správce, aby ve stanovené lhůtě složil jistotu na náklady insolvenčního řízení určenou soudem nebo jistotu na náhradu škody, které mohou vzniknout účastí věřitele v insolvenčním řízení jiným účastníkům řízení. Ustanovení § 202 odst. 4 se použije obdobně a ustanovení občanského soudního řádu o jistotě u předběžného opatření se použijí přiměřeně. (2) Rozhodnutí podle odstavce 1 doručí insolvenční soud zvláště dlužníku, insolvenčnímu správci, osobě, která návrh podala, a věřiteli, kterému byla povinnost složit jistotu podle odstavce 1 uložena. (3) Proti rozhodnutí, kterým insolvenční soud uloží složení jistoty podle odstavce 1, se může odvolat pouze věřitel, kterému byla povinnost složit jistotu podle odstavce 1 uložena. Proti rozhodnutí, kterým byl návrh na složení jistoty podle odstavce 1 zamítnut, se může odvolat pouze osoba, která tento návrh podala. (4) Nesložil-li věřitel jistotu ve stanovené lhůtě, k přihlášce pohledávky se nepřihlíží. Povinnost složit jistotu podle odstavce 1 nemá věřitel, který ve stanovené lhůtě osvědčí, že jistotu bez své viny nemohl složit, a že je tu nebezpečí z prodlení, v jehož důsledku by mu mohla vzniknout újma. (5) Povinnost složit jistotu na náklady insolvenčního řízení ani povinnost složit jistotu na náhradu škody podle odstavce 1 nelze uložit

a) věřiteli, který je občanem členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo zahraniční právnickou osobou mající v takovém státě sídlo,  
 b) jestliže ve státě, jehož je věřitel občanem, se v podobných případech od státních občanů České republiky nebo právnických osob se sídlem v České republice jistota nevyžaduje, nebo  
 c) jestliže má věřitel v České republice nemovitou věc v hodnotě dostačující k úhradě nákladů insolvenčního řízení anebo náhradě škody podle odstavce 1. (§ 182a insolvenčního zákona).

(1) Přihláškou pohledávky, kterou zajišťují věci, práva pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty třetích osob, není dotčeno právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky z tohoto zajištění. (2) Přihláškou pohledávky není dotčeno ani právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky po kterékoli z osob odpovídajících mu společně a nerozdílně s dlužníkem; o právu věřitele požadovat plnění od dlužníkovy ručitele, včetně bankovní záruky a zvláštních případů ručení, to platí obdobně. (3) Osoby, od kterých může věřitel požadovat plnění podle odstavců 1 a 2, mohou pohledávku, která by jim proti dlužníku vznikla uspokojením věřitele, přihlásit jako pohledávku podmíněnou. Jestliže však věřitel takovou pohledávku přihlásí, mohou se jí tyto osoby v rozsahu, v němž pohledávku uspokojí, v insolvenčním řízení domáhat místo něj bez zřetele k tomu, zda ji přihlášily, s tím, že pro jejich vstup do řízení platí přiměřeně § 18; návrh podle tohoto ustanovení mohou podat samy. (§ 183 insolvenčního zákona)

(1) Insolvenční správce sestaví seznam přihlášených pohledávek; u pohledávek, které popírá, to výslovně uvede. Do seznamu se nezařazují pohledávky, ke kterým se nepřihlíží, pohledávky vyloučené z uspokojení a další pohledávky, u kterých to stanoví zákon. Zajištění věřitelé se v seznamu uvádějí zvláště. U každého věřitele musí být uvedeny údaje potřebné k jeho identifikaci a údaje pro posouzení důvodu vzniku, výše a pořadí jeho pohledávky; u zajištěných věřitelů se navíc uvádí důvod a způsob zajištění. V seznamu se zvláště vyznačí pohledávky vykonatelné a pohledávky přihlášené jako podmíněné osobami, od kterých může věřitel požadovat plnění podle § 183 odst. 1 a 2. V seznamu se vyznačí návrh na rozhodnutí o hlasovacím právu u pohledávek, které zatím nejsou přezkoumány, a údaj o existenci propojení podle § 53 odst. 1, 3 a 5, je-li



insolvenčnímu správci známa. (2) Seznam přihlášených pohledávek insolvenční správce sestavuje a doplňuje tak, aby jej mohl uzavřít neprodleně po skončení lhůty k podání přihlášek pohledávek a v dostatečném předstihu před termínem konání přezkumného jednání. Účastníci jsou oprávněni u insolvenčního správce nahlédnout do seznamu přihlášených pohledávek a do dokladů, na jejichž základě byl sestaven. (3) Seznam přihlášených pohledávek zveřejní insolvenční soud v insolvenčním rejstříku nejpozději 15 dnů přede dnem, kdy se o nich má konat přezkumné jednání, a má-li se přezkumné jednání konat do 30 dnů po uplynutí lhůty k přihlášení pohledávek, nejpozději 10 dnů přede dnem, kdy se o nich má konat přezkumné jednání. Je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, zveřejní insolvenční soud v insolvenčním rejstříku seznam přihlášených pohledávek spolu se zprávou o přezkumu. Insolvenční soud dále bez zbytečného odkladu zveřejní v insolvenčním rejstříku každou změnu seznamu přihlášených pohledávek a zprávy o přezkumu. (4) Seznam přihlášených pohledávek se předkládá pouze na elektronickém formuláři, jehož náležitosti a formát stanoví prováděcí právní předpis. (§ 189 insolvenčního zákona)

(1) Věřitelé nevykonatelné pohledávky, která byla popřena insolvenčním správcem, mohou uplatnit své právo žalobou na určení u insolvenčního soudu do 30 dnů od přezkumného jednání nebo od právní moci rozhodnutí o schválení zprávy o přezkumu podle § 410 odst. 3 písm. a); tato lhůta však neskončí dříve než uplynutím 15 dnů od doručení vyrozumění podle § 197 odst. 2 nebo § 410 odst. 2. Žalobu podávají vždy proti insolvenčnímu správci. Nedojde-li žaloba ve stanovené lhůtě insolvenčnímu soudu, k pohledávce popřené co do pravosti se nepřihlíží; pohledávka popřená co do výše nebo pořadí je v takovém případě zjištěna ve výši nebo pořadí uvedeném při jejím popření. (2) V žalobě podle odstavce 1 může žalobce uplatnit jako důvod vzniku popřené pohledávky pouze skutečnosti, které jako důvod vzniku této pohledávky uplatnil nejpozději do skončení přezkumného jednání, a dále skutečnosti, o kterých se žalobce dozvěděl později proto, že mu kupující ze smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části neoznámil včas převzetí dlužníkovu závazku. (3) Vyjde-li v průběhu řízení o žalobě podle odstavce 1 najevo, že popřená pohledávka je pohledávkou vykonatelnou, není to důvodem k zamítnutí žaloby, žalovaný je však v takovém případě povinen prokázat důvod popření podle § 199. (§ 198 insolvenčního zákona)

(1) Insolvenční správce, který popřel vykonatelnou pohledávku, podá do 30 dnů od přezkumného jednání nebo od právní moci rozhodnutí o schválení zprávy o přezkumu podle § 410 odst. 3 písm. a) u insolvenčního soudu žalobu, kterou své popření uplatní proti věřiteli, který vykonatelnou pohledávku přihlásil. Lhůta je zachována, dojde-li žaloba nejpozději posledního dne lhůty soudu. (2) Jako důvod popření pravosti nebo výše vykonatelné pohledávky přiznané pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu lze uplatnit jen skutečnosti, které nebyly uplatněny dlužníkem v řízení, které předcházelo vydání tohoto rozhodnutí; důvodem popření však nemůže být jiné právní posouzení věci. (3) V žalobě podle odstavce 1 může žalobce proti popřené pohledávce uplatnit pouze skutečnosti, pro které pohledávku popřel. (§ 199 insolvenčního zákona)

(1) Věřitel je oprávněn písemně popřít pohledávku jiného věřitele. Popření pohledávky musí mít stejné náležitosti jako žaloba podle občanského soudního řádu a musí z něj být patrné, zda se popírá pravost, výše nebo pořadí pohledávky. Popření pohledávky lze učinit pouze na formuláři, jehož náležitosti stanoví prováděcí právní předpis. (2) K popření pohledávky přihlášeným věřitelem se přihlíží, jen obsahuje-li podání všechny náležitosti a je-li doručeno insolvenčnímu soudu nejpozději 3 pracovní dny přede dnem konání přezkumného jednání o popřené pohledávce a, je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, nejpozději do 10 dnů po uplynutí lhůty k přihlašování pohledávek; v případě řešení úpadku oddlužením lhůta neskončí dříve než 7 dní ode dne zveřejnění přihlášky pohledávky v insolvenčním rejstříku. V případě postupu podle věty první se § 43 občanského soudního řádu nepoužije. Po uplynutí této lhůty již nelze měnit uplatněný důvod popření. K popření pohledávky učiněnému ve formě, která v době konání přezkumného jednání o popřené pohledávce vyžaduje jeho písemné doplnění, předložení jeho

originálu, případně předložení písemného podání shodného znění, se nepřihlíží. (3) Dospěje-li insolvenční soud k závěru, že k popření pohledávky přihlášeným věřitelem se nepřihlíží, odmítné je rozhodnutím, které může vydat jen do skončení přezkumného jednání o popřené pohledávce nebo nejpozději v rozhodnutí podle § 410. (4) Rozhodnutí podle odstavce 3 se doručuje zvlášť věřiteli, který popřel pohledávku, věřiteli popřené pohledávky, dlužníku a insolvenčnímu správci. Osobou oprávněnou k podání odvolání proti tomuto rozhodnutí je pouze věřitel, který popřel pohledávku. (5) Jestliže insolvenční soud popření pohledávky neodmítne, považuje se podání, jímž přihlášený věřitel popřel pohledávku, od rozhodnutí o způsobu řešení úpadku, nejdříve však po uplynutí 10 dnů od skončení přezkumného jednání a, je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, po schválení zprávy o přezkumu, za žalobu, kterou tento věřitel uplatnil u insolvenčního soudu své popření vůči věřiteli, který pohledávku přihlásil. (6) Jako důvod popření pravosti nebo výše vykonatelné pohledávky přiznané pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu lze uplatnit jen skutečnosti, které nebyly uplatněny dlužníkem v řízení, které předcházelo vydání tohoto rozhodnutí; důvodem popření však nemůže být jiné právní posouzení věci. (§ 200 insolvenčního zákona)

### **Poučení ke schůzi věřitelů:**

(1) Schůzi věřitelů svolává a řídí insolvenční soud. Svolá ji z vlastní iniciativy, nebo na návrh insolvenčního správce, věřitelského výboru anebo, není-li způsobem řešení úpadku oddlužení, alespoň 2 věřitelů, jejichž pohledávky počítané podle výše (§ 49 odst. 1) činí alespoň desetinu přihlášených pohledávek; je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, svolá ji na návrh nadpoloviční většiny všech věřitelů, jejichž pohledávky počítané podle výše (§ 49 odst. 1) činí zároveň nadpoloviční většinu přihlášených pohledávek. Insolvenční soud svolá schůzi věřitelů tak, aby se konala do 30 dnů poté, co byl o její svolání požádán, není-li navržen pozdější termín konání. (2) Právo zúčastnit se schůze věřitelů mají přihlášení věřitelé, dlužník, insolvenční správce a státní zastupitelství, pokud se účastní insolvenčního řízení. Má-li dlužník zaměstnance, má právo zúčastnit se schůze věřitelů také odborová organizace, která u dlužníka působí. Působí-li u dlužníka vedle sebe více odborových organizací, má toto právo odborová organizace s největším počtem členů nebo sdružení odborových organizací s největším počtem členů, nedohodnou-li se odborové organizace působící u dlužníka jinak. (§ 47 insolvenčního zákona)

(1) Na schůzi věřitelů, která nejbližší následuje po přezkumném jednání, se mohou věřitelé usnést, že insolvenčním soudem ustanoveného insolvenčního správce odvolávají z funkce a že ustanovují nového insolvenčního správce. Toto usnesení je přijato, jestliže pro ně hlasovala nejméně polovina všech věřitelů přihlášených ke dni předcházejícímu konání schůze věřitelů, počítaná podle výše jejich pohledávek, kteří mají právo hlasovat. Je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, je toto usnesení přijato, jestliže pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech věřitelů přihlášených ke dni předcházejícímu konání schůze věřitelů, jejichž pohledávky počítané podle výše (§ 49 odst. 1) zároveň činí nadpoloviční většinu přihlášených pohledávek. (2) Usnesení o ustanovení insolvenčního správce podle odstavce 1 potvrzuje insolvenční soud; nepotvrdí je pouze tehdy, nesplňuje-li insolvenční správce podmínky uvedené v § 21 až 24 a § 25 odst. 3; § 54 odst. 1 se nepoužije. (3) Rozhodnutí podle odstavce 2 vydá insolvenční soud do skončení schůze věřitelů, která usnesení podle odstavce 1 přijala; odvolání je přípustné, jen jestliže insolvenční soud usnesení schůze věřitelů nepotvrdí. Osobou oprávněnou k podání odvolání je pouze věřitel, který na schůzi věřitelů hlasoval pro přijetí usnesení; § 55 odst. 1 platí obdobně. (4) Insolvenčnímu správci odvolanému postupem podle odstavce 1 insolvenční soud uloží, aby mu ve stanovené lhůtě podal zprávu o své činnosti, zejména o stavu majetku, který spravoval, a aby vyúčtoval odměnu, hotové výdaje a náklady, které mu vznikly v souvislosti se správou a udržováním majetku. (§ 29 insolvenčního zákona)

(1) Není-li dále stanoveno jinak, právo hlasovat mají všichni na schůzi přítomní věřitelé. Ke hlasu, který je vázán na splnění podmínky, se nepřihlíží. (2) Věřitelé mohou hlasovat také písemně, podáním výslovně označeným jako "Hlasovací lístek", které nesmí obsahovat žádný jiný procesní

úkon, ze kterého je nepochybné, jak hlasovali, a na kterém je úředně ověřena pravost jejich podpisu. K jejich hlasu se přihlíží, jen bylo-li podání obsahující všechny náležitosti doručeno insolvenčnímu soudu nejpozději v den předcházející schůzi věřitelů; § 43 občanského soudního řádu se nepoužije. (3) Náležitosti hlasovacího lístku podle tohoto ustanovení stanoví prováděcí právní předpis. (§ 50 insolvenčního zákona)

(1) Věřitelé, jejichž pohledávka byla popřena, mohou v rozsahu popření hlasovat, usnese-li se na tom schůze věřitelů. Jestliže schůze věřitelů nepřizná hlasovací právo věřitelům, jejichž pohledávka byla popřena, rozhodne o hlasovacím právu těchto věřitelů na jejich návrh podle § 52 odst. 2 insolvenční soud. (2) Popření pohledávky přihlášeným věřitelem nebo dlužníkem nemá vliv na hlasovací právo věřitelů, jejichž pohledávka byla popřena. (3) Nejde-li o případy uvedené v odstavci 1, rozhodne o hlasovacím právu věřitelů, jejichž pohledávka nebyla ještě zjištěna nebo je sporná, insolvenční soud podle seznamu přihlášených pohledávek anebo na návrh dlužníka nebo některého z věřitelů podle § 52 odst. 2. (4) Není-li dále stanoveno jinak, nemají hlasovací právo věřitelé s pohledávkami za majetkovou podstatou (§ 168), věřitelé s pohledávkami postavenými na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou (§ 169), věřitelé s pohledávkami vyloučenými ze způsobu řešení úpadku (§ 170), věřitelé s podřízenými pohledávkami (§ 172) a do doby splnění odkládací podmínky věřitelé, kteří přihlásili pohledávky vázané na odkládací podmínku. (§ 51 insolvenčního zákona)

(1) Hlasovací právo zkoumá insolvenční soud u každého z věřitelů jednotlivě. (2) Návrh, aby insolvenční soud rozhodl o hlasovacím právu odlišně od seznamu přihlášených pohledávek, musí být doručen insolvenčnímu soudu nejpozději 7 dní před schůzí věřitelů; tato lhůta však neskončí dříve než 5 dní po zveřejnění seznamu přihlášených pohledávek v insolvenčním rejstříku. Skutečnosti rozhodné pro hlasovací právo lze doplnit a důkazy k jejich osvědčení insolvenčnímu soudu předložit nejpozději 2 pracovní dny před schůzí věřitelů; soud o tom věřitele poučí ve vyhláске o svolání schůze věřitelů. (3) Proti rozhodnutí insolvenčního soudu o hlasovacím právu věřitelů není přípustný opravný prostředek. Tímto rozhodnutím není insolvenční soud pro další schůzi věřitelů vázán. (4) Je-li na rozhodnutí insolvenčního soudu o hlasovacím právu věřitelů závislé jiné rozhodnutí insolvenčního soudu, proti kterému je odvolání přípustné, lze v mezích odvolání podaného proti takovému rozhodnutí přezkoumat i správnost rozhodnutí insolvenčního soudu o hlasovacím právu věřitelů; to platí jen pro první takové rozhodnutí vydané po rozhodnutí insolvenčního soudu o hlasovacím právu věřitelů. (§ 52 insolvenčního zákona)

(1) Věřitel, který s dlužníkem tvoří koncern anebo je osobou dlužníkovi blízkou, nesmí na schůzi věřitelů hlasovat, nestanoví-li zákon jinak; o reorganizačním plánu předloženém jinou osobou než dlužníkem nebo věřitelem podle věty před středníkem hlasovat může. (2) Věřitel nesmí hlasovat ve věcech, kterých se účastní nebo kterých je nebo má být stranou, které se týkají a) nabývání majetku anebo jiného plnění z majetkové podstaty, b) právního jednání ohledně práva, které je anebo může být součástí majetkové podstaty, c) incidenčního sporu, nebo d) rozhodnutí o hlasovacím právu. (3) Věřitel nesmí hlasovat ani ve věcech uvedených v odstavci 2, týkají-li se osoby, která je osobou věřiteli blízkou anebo s ním tvoří koncern. (4) Insolvenční soud může z důvodů hodných zvláštního zřetele, není-li to v rozporu se společným zájmem věřitelů a nehrozí-li střet zájmů, na návrh podle § 52 odst. 2 a po slyšení insolvenčního správce povolit věřiteli hlasovat i v případě podle odstavců 1 až 3. (5) Insolvenční soud může z důvodů hodných zvláštního zřetele, vyžaduje-li to ochrana společného zájmu věřitelů a hrozí-li střet zájmů, na návrh podle § 52 odst. 2 a po slyšení insolvenčního správce zakázat věřiteli hlasování i v případech neuvedených v odstavcích 1 až 3. (6) Při určení většiny hlasů potřebné pro přijetí rozhodnutí schůze věřitelů se nepřihlíží k hlasům věřitele, který nesmí hlasovat. (7) Odstavce 1 až 6 se použijí obdobně, hlasují-li věřitelé mimo schůzi věřitelů. (§ 53 insolvenčního zákona)

(1) Odporuje-li usnesení schůze věřitelů společnému zájmu věřitelů, může je insolvenční soud zrušit; to neplatí v případě uvedeném v § 29 odst. 1, § 51 odst. 1 a pro usnesení schůze věřitelů o způsobu řešení dlužníkovy úpadku, o reorganizačním plánu nebo o způsobu oddlužení. (2)

Rozhodnutí o zrušení usnesení schůze věřitelů může insolvenční soud vydat jen do skončení schůze věřitelů, která usnesení přijala, a může tak učinit jen na návrh insolvenčního správce nebo věřitele, který hlasoval proti přijetí usnesení schůze věřitelů. (§ 54 insolvenčního zákona)

(1) Po vyhlášení rozhodnutí, kterým zruší usnesení schůze věřitelů, insolvenční soud vyzve každého z přítomných věřitelů, kteří hlasovali pro přijetí usnesení schůze věřitelů, aby uvedl, zda se vzdává odvolání; současně je poučí, že odvolání, které nebude podáno do skončení schůze věřitelů, již nelze podat. Vyjádření věřitelů a jejich poučení se uvede v protokolu o jednání. Rozhodnutí insolvenční soud doručí pouze osobám, které proti němu podaly odvolání. (2) Jestliže insolvenční soud návrh na zrušení rozhodnutí schůze věřitelů zamítl, uplatní postup podle odstavce 1 přiměřeně ve vztahu k osobě, která návrh podala. (3) Osobou oprávněnou k podání odvolání proti rozhodnutí o zrušení usnesení schůze věřitelů je pouze věřitel, který hlasoval pro přijetí tohoto usnesení. K podání odvolání proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na zrušení usnesení schůze věřitelů je oprávněna pouze osoba, která návrh podala. (§ 55 insolvenčního zákona)

### **Poučení pro insolvenčního správce:**

(1) Insolvenční správce sestaví seznam přihlášených pohledávek; u pohledávek, které popírá, to výslovně uvede. Do seznamu se nezařazují pohledávky, ke kterým se nepřihlíží, pohledávky vyloučené z uspokojení a další pohledávky, u kterých to stanoví zákon. Zajištění věřitelé se v seznamu uvádějí zvlášť. U každého věřitele musí být uvedeny údaje potřebné k jeho identifikaci a údaje pro posouzení důvodu vzniku, výše a pořadí jeho pohledávky; u zajištěných věřitelů se navíc uvádí důvod a způsob zajištění. V seznamu se zvlášť vyznačí pohledávky vykonatelné a pohledávky přihlášené jako podmíněné osobami, od kterých může věřitel požadovat plnění podle § 183 odst. 1 a 2. V seznamu se vyznačí návrh na rozhodnutí o hlasovacím právu u pohledávek, které zatím nejsou přezkoumány, a údaj o existenci propojení podle § 53 odst. 1, 3 a 5, je-li insolvenčnímu správci známa. (2) Seznam přihlášených pohledávek insolvenční správce sestavuje a doplňuje tak, aby jej mohl uzavřít neprodleně po skončení lhůty k podání přihlášek pohledávek a v dostatečném předstihu před termínem konání přezkumného jednání. Účastníci jsou oprávněni u insolvenčního správce nahlédnout do seznamu přihlášených pohledávek a do dokladů, na jejichž základě byl sestaven. (3) Seznam přihlášených pohledávek zveřejní insolvenční soud v insolvenčním rejstříku nejpozději 15 dnů přede dnem, kdy se o nich má konat přezkumné jednání, a má-li se přezkumné jednání konat do 30 dnů po uplynutí lhůty k přihlášení pohledávek, nejpozději 10 dnů přede dnem, kdy se o nich má konat přezkumné jednání. Je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, zveřejní insolvenční soud v insolvenčním rejstříku seznam přihlášených pohledávek spolu se zprávou o přezkumu. Insolvenční soud dále bez zbytečného odkladu zveřejní v insolvenčním rejstříku každou změnu seznamu přihlášených pohledávek a zprávy o přezkumu. (4) Seznam přihlášených pohledávek se předkládá pouze na elektronickém formuláři, jehož náležitosti a formát stanoví prováděcí právní předpis. (§ 189 insolvenčního zákona)

### **Poučení pro dlužníka:**

(1) Nerozhodne-li insolvenční soud jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Peněžité závazky vzniklé před zahájením insolvenčního řízení je dlužník oprávněn plnit jen v rozsahu a za podmínek stanovených tímto zákonem. (2) Omezení podle odstavce 1 se netýká úkonů nutných ke splnění povinností stanovených zvláštními právními předpisy<sup>22)</sup>, k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření, k odvrácení hrozící škody, k plnění zákonné vyživovací povinnosti a ke splnění procesních sankcí. Dále se omezení podle odstavce 1 nevztahuje na uspokojování pohledávek za majetkovou podstatou (§ 168) a pohledávek jim postavených na roveň (§ 169); tyto pohledávky se uspokojují v termínech splatnosti, je-li to podle stavu majetkové podstaty

možné. (3) Právní úkony, které dlužník učinil v rozporu s omezeními stanovenými v důsledku účinků spojených se zahájením insolvenčního řízení, jsou vůči věřitelům neúčinné, ledaže si k nim dlužník nebo jeho věřitel předem vyžádal souhlas insolvenčního soudu. (§ 111 insolvenčního zákona)

#### **Poučení o dispozičních právech k majetkové podstatě:**

(1) Zákon stanoví v závislosti na průběhu řízení, způsobech řešení úpadku a vlastnictví majetku náležejícího do majetkové podstaty, kdo je ve vztahu k majetkové podstatě osobou s dispozičními oprávněními, případně komu přísluší právo nakládat s majetkovou podstatou ohledně části těchto oprávnění nebo pouze ohledně některých z nich. (2) Je-li majetek náležející do majetkové podstaty ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka, lze právo této osoby s takovým majetkem nakládat omezit jen zákonem nebo rozhodnutím insolvenčního soudu. (3) Nestanoví-li tento zákon jinak, je ve vztahu k majetkové podstatě osobou s dispozičními oprávněními a) dlužník v době do rozhodnutí o úpadku, b) dlužník v době od rozhodnutí o úpadku do rozhodnutí o způsobu řešení úpadku, c) insolvenční správce v době od prohlášení konkursu, d) dlužník v době od povolení reorganizace a e) dlužník v době od povolení oddlužení. (4) Ustanovením odstavce 3 nejsou dotčena omezení uložená dlužníku s dispozičními oprávněními insolvenčním zákonem nebo rozhodnutím insolvenčního soudu v průběhu insolvenčního řízení. Má-li dispoziční oprávnění jiná osoba než dlužník, nejsou tím dotčeny povinnosti uložené dlužníku tímto zákonem. (5) Od rozhodnutí o úpadku a je-li dlužník insolvenčním návrhovatelem, od okamžiku, kdy se jím stal, platí o povinnostech dlužníka s dispozičními oprávněními ustanovení § 36 a 37 přiměřeně. (§ 229 insolvenčního zákona).

#### **Poučení a soudních a jiných řízeních dotčených insolvenčním řízením:**

(1) Účinky rozhodnutí o úpadku nastávají okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku. Rozhodnutím o úpadku se přerušují soudní a rozhodčí řízení o pohledávkách a jiných právech týkajících se majetkové podstaty, které mají být v insolvenčním řízení uplatněny přihláškou, nebo na které se v insolvenčním řízení pohlíží jako na přihlášené, anebo o pohledávkách, které se v insolvenčním řízení neuspokojují (§ 170). Není-li dále stanoveno jinak, v těchto řízeních nelze pokračovat po dobu, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku. (2) Je-li řízení podle odstavce 1 přerušeno, nekonají se jednání a neběží stanovené lhůty. Jestliže se v řízení pokračuje, počínají lhůty běžet znovu. (3) Přerušování řízení působí na účastníky řízení, kteří v řízení vystupují na téže straně jako dlužník, jen jde-li o nerozlučné společenství nebo o vedlejší účastenství. (4) Jakmile se soud nebo jiný orgán příslušný k projednání a rozhodnutí věci dozví o přerušování řízení podle odstavce 1, vyrozumí o tom účastníky řízení; současně je poučí, že v řízení nelze pokračovat po dobu, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku. Rozhodnutí již vydaná se v době, kdy je řízení přerušeno, nedoručují, ledaže se týkají i jiných pohledávek; bylo-li řízení přerušeno po doručení rozhodnutí, avšak ještě předtím, než rozhodnutí nabylo právní moci, nenabývá rozhodnutí v rozsahu, v němž bylo řízení přerušeno, právní moci. Jestliže se v řízení pokračuje, rozhodnutí se doručuje znovu. (§ 140a insolvenčního zákona)

Nejde-li o řízení uvedená v § 140a, nelze v jiných soudních nebo rozhodčích řízeních po dobu, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku, rozhodnout o pohledávkách a jiných právech týkajících se majetkové podstaty, které mají být v insolvenčním řízení uplatněny přihláškou, nebo na které se v insolvenčním řízení pohlíží jako na přihlášené, anebo o pohledávkách, které se v insolvenčním řízení neuspokojují (§ 170); to neplatí, jde-li o pohledávky věřitelů na náhradu škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo na vydání bezdůvodného obohacení získaného trestným činem, pokud v trestním řízení o tomto trestném činu byl zajištěn majetek v majetkové podstatě dlužníka. K rozhodnutím vydaným v rozporu s tímto zákazem se v insolvenčním řízení nepřihlíží. (§ 140b insolvenčního zákona)

V době, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku, nelze zahájit soudní a rozhodčí řízení o pohledávkách a jiných právech týkajících se majetkové podstaty, které mají být v insolvenčním

řízení uplatněny přihláškou, nebo na které se v insolvenčním řízení pohlíží jako na přihlášené, nejde-li o incidenční spory, ani řízení o pohledávkách, které se v insolvenčním řízení neuspokojují (§ 170). (§ 140c insolvenčního zákona)

(1) Jiná řízení než soudní a rozhodčí řízení se rozhodnutím o úpadku nepřerušují a lze je nově zahájit i v době, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku; v těchto řízeních však po dobu, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku, nelze rozhodnout o náhradě škody nebo jiné újmy. K rozhodnutím vydaným v rozporu s tímto zákazem se v insolvenčním řízení nepřihlíží. Nestanoví-li zákon jinak, je účastníkem těchto jiných řízení i nadále dlužník. (2) rozhodnutím o úpadku se z jiných řízení podle odstavce 1 nepřerušují zejména a) daňové řízení, b) řízení ve věcech vkladu práva k nemovitostem, c) řízení o dlužných mzdových nárocích zaměstnanců dlužníka podle zvláštního právního předpisu, d) řízení o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. (§ 140d insolvenčního zákona)

(1) V době, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku, nelze nařídit nebo zahájit výkon rozhodnutí nebo exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty; to neplatí pro nařízení nebo zahájení výkonu rozhodnutí nebo exekuce na základě rozhodnutí insolvenčního soudu vydaného podle § 203 odst. 5. (2) Pro výkon rozhodnutí nebo exekuci nařízenou nebo zahájenou v rozporu s omezením podle odstavce 1 platí § 109 odst. 6 obdobně. (§ 140e insolvenčního zákona)

Po právní moci rozhodnutí o úpadku zastaví soud nebo jiný k tomu příslušný orgán řízení o pohledávkách nebo jiných právech, která byla zahájena v rozporu s omezeními podle § 109 odst. 1 písm. a) a podle § 140c. (§ 141a insolvenčního zákona)

Brno 9. března 2022

Mgr. Zdeněk Dokulil v. r.  
soudce

## **PŘÍLOHA Č. 3**

# **ROZVAHA DLUŽNÍKA A ZŮSTATKY JEDNOTLIVÝCH ÚČTŮ KE DNI 8. 3. 2022**

# ROZVAHA

k. 0 8 . 0 3 . 2 0 2 2

v tisících Kč

IČ	2	7	7	3	4	0	7	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**PZ DEVELOPMENT**

**a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Křenová 479/71**

**Brno-střed**

**602 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	<b>101 447</b>	<b>-6 016</b>	<b>95 431</b>	<b>95 200</b>
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	<b>93 628</b>	<b>-6 016</b>	<b>87 612</b>	<b>87 958</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x	014	<b>93 628</b>	<b>-6 016</b>	<b>87 612</b>	<b>87 958</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>93 628</b>	<b>-6 016</b>	<b>87 612</b>	<b>87 958</b>
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	<b>1 750</b>		<b>1 750</b>	<b>1 750</b>
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>91 878</b>	<b>-6 016</b>	<b>85 862</b>	<b>86 208</b>
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>7 591</b>		<b>7 591</b>	<b>7 014</b>
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	<b>6 222</b>		<b>6 222</b>	<b>5 661</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	<b>6 222</b>		<b>6 222</b>	<b>5 661</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>677</b>		<b>677</b>	<b>251</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	<b>5 352</b>		<b>5 352</b>	<b>5 352</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>193</b>		<b>193</b>	<b>58</b>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>87</b>		<b>87</b>	<b>58</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>106</b>		<b>106</b>	<b>0</b>
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x	075	<b>1 369</b>		<b>1 369</b>	<b>1 353</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	<b>8</b>		<b>8</b>	<b>12</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	<b>1 361</b>		<b>1 361</b>	<b>1 341</b>
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x	078	<b>228</b>		<b>228</b>	<b>228</b>
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	<b>24</b>		<b>24</b>	<b>24</b>
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	<b>204</b>		<b>204</b>	<b>204</b>



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>95 431</b>	<b>95 200</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>-10 477</b>	<b>-9 894</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	003	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.	015	<b>200</b>	<b>200</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	<b>200</b>	<b>200</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	<b>-12 094</b>	<b>-6 081</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	<b>-12 094</b>	<b>-6 081</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	<b>-583</b>	<b>-6 013</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	<b>104 980</b>	<b>104 585</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>104 980</b>	<b>104 585</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	<b>62 929</b>	<b>62 929</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	<b>62 929</b>	<b>62 929</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	<b>42 051</b>	<b>41 656</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	<b>506</b>	<b>506</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	<b>103</b>	<b>438</b>
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>39 442</b>	<b>38 712</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057	<b>39 273</b>	<b>38 349</b>
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	<b>44</b>	<b>44</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	<b>27</b>	<b>27</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>58</b>	<b>252</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	<b>40</b>	<b>40</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	<b>928</b>	<b>509</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	<b>554</b>	<b>509</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	<b>374</b>	<b>0</b>

Sestaveno dne: <b>8.4.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	Mgr. Pavel Blatný Gustav Zlatý
Předmět podnikání: <b>viz příloha v ÚZ</b>	
Pozn.:	

ÚČET	NÁZEV ÚČTU	ZÚSTATEK ÚČTU CZK		PŘÍLOHA / KOMENTÁŘ
2100	Stavby	91 877 839,00	1	Přehled dlouhodobého majetku
3100	Pozemky	1 750 309,00	1	Přehled dlouhodobého majetku
6702	Půjčka IFM GROUP 700000,-	520 673,68		Bezúročná půjčka IFM GROUP, smlouva nedostupná, splatnost 31.10.2017
6711	Půjčka SG 20mil. úroky	969 863,01		Nezaplacené úroky k již splacené půjčce Shopping Gallery
6712	Půjčka IFM Group 700tis. úroky	43 418,49		Úroky k půjčce evidované na účtu 6702
8100	Oprávký ke stavbám	-6 015 857,03		
21100	Pokladna	8 496,00		
22105	JT bank	1 361 260,75	2	Bankovní výpis za březen 2022
24901	Půjčka PZP 200 000	-200 000,00		Bezúročná zápůjčka PZ PROJEKT, smlouva nedostupná, splatnost 31.12.2030
24905	Půjčka Filípek	-2 000 000,00		Bezúročná zápůjčka Zdeněk Filípek, smlouva nedostupná
24914	Půjčka SE-SOLAR III /post z Dvořák/	-10 000 000,00		Půjčka SE-SOLAR III, smlouva z 31.1.2018, úrok 10 % p.a., splatnost 31.12.2021
24915	úroky půjčka SE-SOLAR III /post z Dvořák/	-7 031 402,52		Úroky k půjčce evidované na účtu 24915
31100	Odběratelé	-81 827,52	4	Saldo pohledávek k 8.3.2022
31101	Odběratelé tuzemsko	757 668,26	4	Saldo pohledávek k 8.3.2022
31400	Poskytnuté provozní zálohy	106 000,00	5	Saldo poskytnutých záloh k 8.3.2022
31500	Ostatní pohledávky	1 299,54		viz druhý list
32100	Dodavatelé	-93 012,35	3	Saldo závazků k 8.3.2022
32400	Přijaté zálohy	-423 632,20		viz druhý list
32410	Přijaté kauce	-82 437,49	6	Saldo přijatých kaucí k 8.3.2022
32500	Ostatní závazky	-10 319,95		viz druhý list
33100	Zaměstnanci	-44 400,00		Mzdy 2/22
33601	Zúčt. s MSSZ	131 460,00		
33603	Zúčt. sVoZP	28 350,00		
33605	Zúčt. s OZP	20 250,00		Soc. a zdrav. pojištění 2/22
33610	Zúčtování s institucemi SZ	-150 320,00		
33620	Zúčtování s institucemi ZP	-56 700,00		
34100	Daň z příjmů	58 000,00		Záloha na DPPO
34200	Ostatní přímé daně	-72 000,00		
34201	Záloha na daň z př. zam.	63 000,00		Zálohy na daň ze závislé činnosti 2/22
34300	Daň z přidané hodnoty	432 704,00		
34301	DPH - snížená sazba	-3 052,66		
34302	DPH - základní sazba	-2 322 809,26		
34303	Zúčtování s FÚ	1 843 469,00		
34305	Přijata plnění z tuzemska - snížená sazba	74 359,51		
34306	Přijata plnění z tuzemska - základní sazba	352 202,70		DPH - DIS
34315	Uskutečněná plnění v tuzemsku - snížená sazba	-68 816,88		
34340	Nárok na odpočet z plnění - základní sazba	46 672,40		
34380	Režim přenesení daňové povinnosti - základní	-46 672,40		
34399	DPH zúčtování s FÚ	-357 089,00		
34501	Daň z nabytí nemovitých věcí	40 018,00		
34502	Daň z nemovitostí	-10 872,00		Silniční daň
35103	Zápůjčka IFM GROUP 2020 ,2021	3 270 000,00		Bezúročná půjčka IFM GROUP, smlouva nedostupná, splatnost 31.10.2021
35110	Pohledávky-ovládající a řídicí osoba Filípek	548 000,00		Bezúročná pohledávka Zdeněk Filípek, smlouva nedostupná, splatnost 31.12.2021
36121	Půjčka IFM GROUP 2,1 M	-2 100 000,00		Bezúročná půjčka IFM GROUP, smlouva nedostupná, splatnost 31.12.2030
38100	Náklady příštích období	24 014,00		Časově rozlišené pojistné od 8.3.2022
38300	Výdaje příštích období	-554 236,49		Nevyfakturované náklady na energie, právní služby, IT, úklid a poradenství
38400	Výnosy příštích období	-373 556,00		Časově rozlišené nájemného a služeb 3/22
38500	Příjmy příštích období	204 286,62		Nevyfakturované služby nájemcům 2021
38900	Dohadné účty pasivní	-40 000,00		viz druhý list
41100	Základní kapitál	-2 000 000,00		Viz obchodní rejstřík
42100	Zákonný rezervní fond	-200 000,00		
42900	Neuhrazená ztráta minulých let	6 388 010,48		
43100	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	-307 225,74		
43101	HV 2021	6 012 768,08		
47110	Půjčka IFM GROUP 50 M	-28 050 000,00		Půjčka IFM GROUP, smlouva nedostupná, splatnost 31.12.2030
47130	Půjčka IFM GROUP 28,9 M	-28 400 000,00		Půjčka IFM GROUP, smlouva nedostupná, splatnost 31.12.2030
47151	Půjčka IFM GROUP 50 M úroky	-4 179 624,67		Úroky k půjčce evidované na účtu 47110
47901	Půjčka B.G.M.	-17 375 555,56		Půjčka B.G.M. Capital, smlouva nedostupná, splatnost 30.9.2019
47911	Půjčka B.G.M 20mil. úroky	-1 627 245,29		Úroky k půjčce evidované na účtu 47901
47912	Půjčka B.G.M. - úroky z prodlení	-3 238 653,25		Úroky z prodlení k půjčce evidované na účtu 47901








## **PŘÍLOHA Č. 4**

# **OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ SPADAJÍCÍCH DO MAJETKOVÉ PODSTATY**



## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY NÁJMU KANCELÁŘE

### Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Kanceláře</b> <b>Brno, Trnitá, ul. Křenová 69</b>  zdroj informací:	<b>Kanceláře</b> <b>Křenová Brno</b> Sreality - 15.3.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-trnita-krenova/3326630748">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-trnita-krenova/3326630748</a>	<b>Administrativní budova</b> <b>Vídeňská 202/110, Brno</b> Nájemní smlouva	<b>Kanceláře</b> <b>Řípská, Brno- Slatina</b> Sreality - 25.4.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-slatina-ripska/1360243036#fullscreen=false&amp;img=6">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-slatina-ripska/1360243036#fullscreen=false&amp;img=6</a>	<b>Kanceláře</b> <b>Brno, Křenová</b> <a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-trnita-krenova/1375075164">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/kancelare/brno-trnita-krenova/1375075164</a>
  				
	administrativní jednotka se čtyřmi kancelářemi v těsné blízkosti centra. Jedná se o samostatný objekt, který je situovaný v uzavřeném dvorním traktu domu na Křenové ulici. Jednotka je kompletně zrekonstruovaná. Nově položená podlaha, materiál vinylové click desky, nově vymalováno, vlastní sociální zázemí, kuchyňka. Vlastní kotelná na topení a ohřev vody, podružné měření energií. Velká vstupní hala s vestavěnými uzavřenými skříněmi.	Oceňovaný polyfunkční objekt je postaven na ulici Vídeňská č.p. 202, č.o. 110 v Brně, městská část Přízřenice. Pronájem je na dobu neurčitou, kdy je k pronájmu administrativní část o velikosti 453 m2 se skladovou částí o velikosti 950 m2. Administrativní část je pronajata za 230,- Kč/m2/měsíc, skladová část je pronajata za 170,- Kč/m2/měsíc.	Reprezentativní prostory v novostavbě (kolaudace 2014). Kancelářské prostory o výměře 163 m2 se nacházejí v nejvyšším patře pětiposchodové administrativní budovy s výtahem, společnou konferenční místností, kuchyňkou a sociálním zázemím. Tyto prostory budou ideálním sídlem pro menší či střední firmu. Kanceláře zabírají polovinu plochy 5. NP budovy. Mají samostatný vchod, kterým vstupujete přímo do open space prostoru, opticky členěného vysokým kancelářským nábytkem. V prostoru kanceláří je kuchyňský kout. Parkovat můžete přímo u budovy na pěti vyhrazených stáních a celé řadě parkovacích stání pro návštěvy a zákazníky.	Nabízíme k pronájmu prémiové kancelářské prostory v moderní obchodní budově, CP 600 m2 v 5.NP/5 s výtahem v centru Brna, ul. Křenová. Prostory jsou klimatizované. V přízemí budovy recepce. Vstup do kanceláří přes čip. Na podlahách položeny zátěžové koberce. Kancelářský nábytek (viz foto) možno ponechat dle domluvy. K dispozici celkem 9 kanceláří, relax místnost s fitnes zařízením, zde vstup na velkou terasu, na patře dále 2 apartmány s vlastní koupelnou a vstupem na terasu (pokoje pro hosty), kuchyňka, soc. zázemí. Jedná se o kancelářské prostory ve vysokém standardu se zavedeným rychlým internetem. Dle dohody možné otevřít na open space

### Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )		125	453	163	600
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	170				
Nájem (Kč)	-	23 000	104 190	39 200	170 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>184</b>	<b>230</b>	<b>240</b>	<b>283</b>
Koeficient prodejnosti	-	0,95	1,00	0,90	0,90
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>175</b>	<b>230</b>	<b>216</b>	<b>255</b>

### Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Poloha</b>		obdobná	méně atraktivní	méně atraktivní	obdobná
Koeficient polohy	-	1,00	1,05	1,05	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Technický stav objektu</b>		horší	obdobný	lepší	lepší
Koeficient technického stavu	-	1,15	1,00	0,95	0,95
<b>Vybavenost budov</b>		horší	obdobná	obdobná	lepší
Koeficient vybavení	-	1,10	1,00	1,00	0,95
<b>Funkční využitelnost</b>	jednotky vč. soc. zázemí	vč. soc. zázemí	vč. soc. zázemí	WC na chodbě	vč. soc. zázemí, lepší využit.
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,05	1,00	0,95	0,90
<b>Velikost prostor</b>		obdobná	menší	obdobná	menší
Koeficient velikosti prostor	-	1,00	1,10	1,00	1,10

### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		184	230	240	283
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		232	266	205	228
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>233</b>				

## VÝNOSOVÁ METODA (1.fáze)

POLYFUNKČNÍ OBJEKT KRENOVA 524/69

K.U. TRNITA, BRNO  
reprodukční cena

LV C. 1446

datum ocenění

6.4.2022

Rezidenční projekt "NOVÁ KŘENOVÁ"

Podlaží	Ozn. jednotky	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Plocha dle PD (tzv.: "kobercová plocha")	Terasa /lodžie	Kolaudace	Podíl na spol. částech	Započítatelná plocha	Nájemce	Označení jednotky	počet park. Stání pronajatých	Plocha dle náj. smlouvy	Plocha spol. prostor	Výpovědní doba	Konec nájemní smlouvy	Výše smlouveného nájemného			Doba trvání nájemního vztahu	Obvyklá výše nájemného		Dočasná renta (po dobu trvání nájemní smlouvy)				VÝNOSOVÁ HODNOTA Kč			
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>											m <sup>2</sup>	Kč/měsíc bez DPH	Kč/m2/měsíc		Kč/rok	roky	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	Roční nájemné (Kč/rok)	OPEX		CAPEX	YIELD	
1. PP	524/1	392,3	392,3	15 stání	2018	3923/23937				ks	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	(počet měsíců)	do														
1. NP	524/101	241,8	240,4	5 stání	prodejna	2418/23937	240,4	TETA drogerie a lékárny ČR	01.K03.01.01-6	0	240,4		3	28.2.2023	40 760	170	489 120	0,90	270	3 240	489 120	25 592	118 697	5,05%	295 711			
1. NP	524/102	32,3	31,8		prodejna	323/23937	31,8	PressMedia, spol. s r.o.	01.K03.02.01-3	0	31,8		3	11.1.2025	8 278	260	99 336	2,77	300	3 600	99 336	3 385	15 701	5,05%	202 705			
2. NP	524/201	353,7	339,2	5	kancelář	3537/23937	341,7	pux s.r.o.	02.A03.03, 04	6	262	84,7	3	28.2.2024	49 859	190	598 303	1,90	210	2 516	598 303	36 376	168 714	4,80%	697 690			
3. NP	524/301	172,5	169,1	5	kancelář	1725/23937	170,35	Michal Kotrba	03.A03.02	1	235,6		6	neurčitá	34 057	145	408 682	0,50	233	2 796	408 682	18 135	84 110	4,80%	147 914			
3. NP	524/302	149,4	145,1		kancelář	1494/23937	146,35	PF TECH, s.r.o.	03.A03.03	2	170,4	72,4	3	1.3.2023	29 843	175	358 110	0,90	233	2 796	358 110	15 580	72 260	4,80%	232 990			
4. NP	524/401	413,80	391,60	5	kancelář	4138/23937	394,10	Trávník a partneři s.r.o.	04.A03.01-12	4	318,9	85,4	2	neurčitá	60 686	190	728 227	0,50	210	2 516	728 227	41 954	194 586	4,80%	237 333			
5. NP	524/501	413,80	393,50	5,1	kancelář	4138/23937	396,05	BONUS BRNOreal, spol. s r.o.	05.A03.01-12	3	318,7	80,4	3	1.2.2024	62 495	196	749 934	1,82	210	2 516	749 934	42 162	195 549	4,80%	874 936			
6. NP	524/601	42,50	41,50	36,1	byt	425/23937	50,53	Monika Záčková	601	1	41,5		3	31.12.2022	11 000	265	132 000	0,74	266	3 191	132 000	5 379	24 947	3,30%	72 848			
6. NP	524/602	30,40	29,60	17,7	byt	304/23937	38,45	Milan Zicháček	602	1	29,6		3	31.12.2022	8 500	287	102 000	0,74	280	3 359	102 000	4 093	18 985	3,30%	56 546			
6. NP	524/603	26,50	24,80	17,3	byt	256/23937	33,45	Jaroslava Dvořáková	603	1	24,8		3	31.12.2022	7 500	302	90 000	0,74	294	3 527	90 000	3 561	16 516	3,30%	50 099			
6. NP	524/604	37,30	36,10	7,9	byt	373/23937	40,05	Radek Hála	604	1	36,1		3	31.1.2023	8 500	235	102 000	0,82	280	3 359	102 000	4 264	19 775	3,30%	62 210			
6. NP	524/605	48,10	47,00	8,9	byt	481/23937	51,45	Ondřej Masařík	605	1	47		3	31.12.2022	10 500	223	126 000	0,74	266	3 191	126 000	5 477	25 403	3,30%	68 151			
6. NP	524/606	40,20	39,20	9,1	byt	402/2393	43,75	Tomáš Kummer	606	1	39,2		3	31.1.2023	8 500	217	102 000	0,82	274	3 292	102 000	4 657	21 601	3,30%	60 438			
1. NP	garáž.stání							volné		1								0,50			21 600	-	-	3,30%	10 540			
1. PP	garáž.stání							LOBEY Laboratories s.r.o.	19	1				neurčitá	2 144		24 793	0,50	-	-	24 793	-	-	3,30%	12 098			
1. PP	garáž.stání							PF TECH, s.r.o.	16	1				neurčitá	1 644		19 000	0,50	-	-	19 000	-	-	3,30%	9 271			
1. PP	garáž.stání							Ing. Radomír Šteco	20	1				neurčitá	2 595		30 000	0,50	-	-	30 000	-	-	3,30%	14 639			
		<b>2394,6</b>	<b>2321,2</b>	<b>97</b>			<b>1978,425</b>			<b>20</b>	<b>1796</b>	<b>322,9</b>			<b>340 476</b>		<b>4 159 505</b>				<b>4 181 105</b>	<b>210 614</b>	<b>976 844</b>		<b>3 106 118</b>			






## VÝNOSOVÁ METODA (2.fáze)

Ozn. jednotky	Započitatelná plocha	Obvyklá výše nájemného		Odložená věčná renta									
		m <sup>2</sup>	Kč/m2/měsíc	Kč/m2/rok	roční nájemné (Kč/rok) obvyklé	roční nájemné (Kč/rok) GARÁŽE	Obsazenost	OPEX	CAPEX	ČISTÝ ROČNÍ VÝNOS (Kč/rok)	YIELD	DISKONTNÍ FAKTOR	VÝNOSOVÁ HODNOTA
524/1													
524/101	240,4	270	3 240	778 896	-	95%	25 592	118 697	595 662	5,05%	0,9567	11 284 479	
524/102	31,8	300	3 600	114 480	-	95%	3 385	15 701	89 670	5,05%	0,8724	1 549 135	
524/201	341,7	209,7	2 516	859 854	129 600	90%	36 376	168 714	685 419	4,80%	0,9148	13 063 401	
524/301	170,35	233	2 796	476 299	21 600	90%	18 135	84 110	345 864	4,80%	0,9768	7 038 555	
524/302	146,35	233	2 796	409 195	43 200	90%	15 580	72 260	319 315	4,80%	0,9586	6 377 133	
524/401	394,1	209,7	2 516	991 713	86 400	90%	41 954	194 586	733 762	4,80%	0,9768	14 932 519	
524/501	396,05	209,7	2 516	996 620	64 800	90%	42 162	195 549	717 567	4,80%	0,9180	13 723 634	
524/601	50,525	266	3 191	161 222	-	95%	5 379	24 947	122 835	3,30%	0,9764	3 634 276	
524/602	38,45	280	3 359	129 149	-	95%	4 093	18 985	99 613	3,30%	0,9764	2 947 219	
524/603	33,45	294	3 527	117 972	-	95%	3 561	16 516	91 997	3,30%	0,9764	2 721 864	
524/604	40,05	280	3 359	134 523	-	95%	4 264	19 775	103 759	3,30%	0,9737	3 061 406	
524/605	51,45	266	3 191	164 173	-	95%	5 477	25 403	125 084	3,30%	0,9764	3 700 811	
524/606	43,75	274	3 292	144 012	-	95%	4 657	21 601	110 552	3,30%	0,9737	3 261 853	
garáž.stání (1x)		0	-	-	21 600	95%	-	-	20 520	4,80%	0,9768	417 595	
garáž.stání (1x)		0	-	-	21 600	95%	-	-	20 520	4,80%	0,9768	417 595	
garáž.stání (1x)		0	-	-	21 600	95%	-	-	20 520	4,80%	0,9768	417 595	
garáž.stání (1x)		0	-	-	30 000	95%	-	-	28 500	4,80%	0,9768	579 993	
	<b>1978,425</b>			<b>5 478 107</b>	<b>440 400</b>		<b>210 614</b>	<b>976 844</b>	<b>4 231 160</b>			<b>89 129 063</b>	

Výnosová hodnota - smlouvy na dobu určitou	3 106 118 Kč
Výnosová hodnota - obvyklé nájemné po ukončení NS	89 129 063 Kč
<b>Výnosová hodnota - celkem zaokrouhleno</b>	<b>92 200 000 Kč</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

### Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Bytová jednotka</b> <b>Křenová 69, Brno - Trnitá</b>	<b>Bytová jednotka 1+kk</b> <b>Spolková 287/4, Brno</b>	<b>Bytová jednotka 2+kk</b> <b>Auerswaldova 336/1, Brno</b>	<b>Bytová jednotka 2+kk</b> <b>Stavební 162/5, Brno</b>	<b>Bytová jednotka 1+1</b> <b>Bratislavská, Brno</b>
zdroj informací:	Prodej 11/2021	Prodej 10/2021	Prodej 11/2021	Sreality 18.4.2022
				
	Bytová jednotka č. 287/434 se nachází ve 3.NP bytového domu na ulici Spolková č.p. 287, č.o. 4 v Brně, městská část Zábřovice. Velikost bytové jednotky je 1+kk. Celý dům prošel v roce 2008 kompletní rekonstrukcí. Bytová jednotka prošla v roce 2008 také kompletní rekonstrukcí. Dle aktuální nájemní smlouvy je nemovitost k datu místního šetření pronajímána za 8.500,- Kč/měsíc na dobu určitou a to do 28.2.2022.	Bytová jednotka č. 336/402 se nachází ve 4.NP bytového domu na ulici Vranovská 336/16 v Brně, městská část Zábřovice. Bytová jednotka disponuje menšími vnitřními prostory o velikosti 2+kk, umístěná ve 4.NP, v kompletně zrekonstruovaném domě (dům prochází rekonstrukcí, která by měla být dokončena v roce 2023). K bytové jednotce patří sklep v 1.PP.	Bytová jednotka č.162/17 se nachází v 5 a 6.NP (podkrovní) bytového domu na ulici Stavební č.p. 162, č.o. 5 v Brně, městská část Trnitá. . Bytová jednotka disponuje menšími vnitřními prostory o velikosti 2+kk s velkou terasou, umístěná v 5. a 6.NP (obě patra jsou umístěna v podkrovní), v kompletně zrekonstruovaném bytovém domě. Bytová jednotka byla nově vybudována v roce 2019.	Byt s dispozicí 1+1 o výměře 40 m2 se nachází v prvním patře činžovního bytového domu na ulici Bratislavská v Brně. Topení je elektrické, bojler na teplou vodu je také na elektriku. Činžovní dům prochází celkovou rekonstrukcí. Má nová plastová okna i dveře. Celý dům má také novou elektroinstalaci.

### Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Plocha bytu (m <sup>2</sup> )	40,00	44,10	43,30	51,51	40,00
Plocha lodžie/terasy (m <sup>2</sup> )				25,59	
Sklep (m <sup>2</sup> )			2,60	2,00	N/A
Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )	40-50	44,10	44,60	60,19	40,00
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	3 890 000	4 720 000	6 250 000	3 800 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>88 209</b>	<b>105 830</b>	<b>103 843</b>	<b>95 000</b>
Koeficient prodejnosti/vývoje trhu	-	1,00	1,00	1,00	0,90
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>88 209</b>	<b>105 830</b>	<b>103 843</b>	<b>85 500</b>

### Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Poloha</b>		méně atraktivní	obdobná	obdobná	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	1,05	1,00	1,00	1,05
<b>Dopravní dostupnost</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Technický stav a vybavenost objektu</b>		horší	horší	horší	horší
Koeficient budovy	-	1,15	1,05	1,15	1,15
<b>Technický stav a vybavení bytu</b>		obdobná	lepší	lepší	horší
Koeficient bytu	-	1,00	0,95	0,95	1,05
<b>Funkční využitelnost</b>		obdobná	obdobná	mezonet 5-6.NP	obdobná
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Velikost bytu</b>		obdobná	obdobná	větší a mezonet	obdobná
Koeficient velikosti bytu	-	1,00	1,00	1,07	1,00

### Výsledná porovnávací hodnota






Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		88 209	105 830	103 843	95 000
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		106 512	105 565	121 390	108 403
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>110 500</b>				

vč. DPH



## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

### Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Kancelář Brn- Trnitá, Křenová 524/69</b>	<b>Kancelář Příkop, Brno - Zábřovice</b>	<b>Kanceláře Jánská, Brno město</b>	<b>Kancelář Jaroslava Foglara, Brno</b>	<b>Kancelář/obchodní prostor Brno-Židenice, Gajdošova</b>
zdroj informací:	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/172718428">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/brno-zabrdovice-prikop/172718428</a>	Sreality - 24.4.2022	Sreality - 24.4.2022	<a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/brno-židenice-gajdosova/1909500508">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/brno-židenice-gajdosova/1909500508</a>
				
	Nabízíme k prodeji kancelář, sestávající ze dvou místností, o celkové ploše 62,2 m <sup>2</sup> v budově brněnského business centra IBC, na ulici Příkop. Prostory jsou uspořádány tak, že při příchodu vejdete do kanceláře sekretariátu, přes kterou se dá projít do kanceláře vedení společnosti. Prostory se prodávají včetně stávajícího vybavení ( s výjimkou několika předmětů osobní povahy jako jsou obrázky a suvenýry ), je tedy možno začít je užívat okamžitě.	kancelářský prostor, nacházející se v druhém nadzemním podlaží na ulici Jánská po kompletní rekonstrukci s celkovou plochou 171,05 m <sup>2</sup> . Prostor se skládá z šesti kanceláří, kde je kompletní nová elektroinstalace, voda, odpady, připojení k internetu přes optický kabel, video zvonky, výtah a klimatizace. Budova má vlastní výměník tepla. Jedná se o atraktivní lokalitu s dobrou občanskou obsluhovaností, v blízkosti se nachází řada obchodů, restaurací, kaváren, lékárna, fitness a škola. Budova je jen minutu chůze od zastávky	přízemní prostory o velikosti 114 m <sup>2</sup> v lukrativní a velmi klidné části Brno-Štýřice vhodné právě pro kancelářské účely. Nabízené prostory se nacházejí v přízemní části cihlové domu z roku 2007. Dispozice jsou následující: chodba (4,80 m <sup>2</sup> ), provozní kancelář (51,40 m <sup>2</sup> ), kancelář vedení (16,30 m <sup>2</sup> ), kuchyňský kout (12 m <sup>2</sup> ), konferenční místnost (15,80 m <sup>2</sup> ), komora (6,70 m <sup>2</sup> ) a sociální zázemí (7,1 m <sup>2</sup> ). Technické údaje: dřevěná okna, klimatizace v každé místnosti, laminátové podlahy, plynová kotelna pro celý dům.	Nebytové prostory s celkovou plochou cca 84 m <sup>2</sup> , které se nachází v přízemí novostavby polyfunkčního domu na ulici Gajdošova, Brno – Židenice, která byla kolaudována v roce 2013. Jedná se o obchodní prostory se dvěma výlohami a samostatným vstupem z ulice, které jsou aktuálně ve fázi hrubé stavby, před dokončením. Tyto prostory jsou vhodné na obchod nebo kancelář, mají velké hliníkové výlohy s termoizolačními dvojskly a protihlukovou úpravou. Internetové připojení .

### Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )		62	172	114	73
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	350				
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	4 300 000	17 140 000	10 990 000	3 782 495
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>69 355</b>	<b>99 651</b>	<b>96 404</b>	<b>51 815</b>
Koeficient prodejnosti	-	0,95	0,90	0,90	0,95
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>65 887</b>	<b>89 686</b>	<b>86 763</b>	<b>49 224</b>

### Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Položka</b>		atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější	obdobná
Koeficient polohy	-	0,95	0,80	0,80	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>		obdobná	lepší	lepší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	0,95	0,95	1,00
<b>Technický stav objektu</b>		horší	obdobný	obdobný	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,05	1,00	1,00	1,00
<b>Vybavenost budov</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Funkční využitelnost a velikost</b>		větší	větší	větší	větší
Koeficient funkční využitelnosti a velikosti	-	0,85	0,90	0,90	0,85







### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		69 355	99 651	96 404	51 815
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		55 864	61 345	59 346	41 841
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>54 600</b>				

vč. DPH

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

### Popis nemovitostí

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
<b>Obchodní prostory 1.NP</b> <b>Brno - Trnitá, Křenová 69</b>	<b>Obchodní prostory</b> <b>Příkop, Brno</b>	<b>Nebytové prostory</b> <b>Černého, Brno Bystrc</b>	<b>Nebytové prostory</b> <b>Sochorova, Brno - Žabovřesky</b>	<b>Nebytový prostor, restaurace</b> <b>Hybešova, Brno</b>	<b>Obchodní prostory</b> <b>Brno-Židenice, Gajdošova</b>
zdroj informací:	Sreality - 24.4.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-prikop/1121999452">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zabrdovice-prikop/1121999452</a>	Sreality - 5.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-bystrc-cerneho/1347369564#fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-bystrc-cerneho/1347369564#fullscreen=false</a>	Sreality - 22.4.2022	Kupní smlouva před podpisem (11/2021)	Sreality - 29.3.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zidenice-gajdosova/1909500508">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/brno-zidenice-gajdosova/1909500508</a>
					
Obchodní prostor Brno - střed, ul. Příkop - IBC, obchodní centrum. Obchodní prostor je v přízemí, na velmi výhodném místě - v centrální části (náměstí). Celková plocha 172,5 m <sup>2</sup> , z toho hlavní prodejní plocha má plochu 121,5 m <sup>2</sup> , zázemí (chodba, sklad, WC, sprcha a kancelář) 51 m <sup>2</sup> .	Obchodní prostor v připravovaném projektu nové budovaného polyfunkčního domu Letná v Brně Bystrci. Nebytová jednotka s užitnou plochou 219 m <sup>2</sup> umístěná v 1.NP domu se vstupem v úrovni terénu z ulice Černého je vhodná pro zřízení obchodního prostoru resp. poskytování služeb (vyjma pohostinství, pizzerie, potravinářské výroby apod.).	Nebytový prostor v Brně Žabovřeskách na ulici Sochorova. Nebytový prostor o ploše 80 m <sup>2</sup> je rozdělený na hlavní místnost se vstupem (prodejnu) a 3 menší pracovní (sklady), součástí je koupelna a WC. V současnosti je prostor využívaný pro prodej a výrobu dětského zboží. Prostor je mimo jiné možné využít i na prodejnu potravin.	Obchodní prostory se nachází v přízemí bytového domu na ulici Hybešova 30 v Brně, městská část Staré Brno. Jedná se o 2 propojené nebytové jednotky (kavárna a restaurace) se samostatnými vstupy, které se dají po menších úpravách oddělit (každá má své sociální zázemí). Obě bytové jednotky jsou pro svůj účel moderně a velmi funkčně upraveny. V roce 2020 byly využívány, jako pobočka banky a prodejna. Dům byl postaven v roce 2011.	Nebytové prostory s celkovou plochou cca 84 m <sup>2</sup> , které se nachází v přízemí novostavby polyfunkčního domu na ulici Gajdošova, Brno - Židenice, která byla kolaudována v roce 2013. Jedná se o obchodní prostory se dvěma výlohami a samostatným vstupem z ulice, které jsou aktuálně ve fázi hrubé stavby, před dokončením. Tyto prostory jsou vhodné na obchod nebo kancelář, mají velké hliníkové výlohy s termoozolačními dvojskly a protihlukovou úpravou. Internetové připojení	

### Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )						
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	240	173	219	80	326	73
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	11 730 000	16 164 390	4 900 000	26 500 000	3 782 495
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>67 803</b>	<b>73 810</b>	<b>61 250</b>	<b>81 288</b>	<b>51 815</b>
Koeficient prodejnosti	-	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95
<b>Výchozí jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>64 413</b>	<b>70 120</b>	<b>58 188</b>	<b>81 288</b>	<b>49 224</b>

### Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
<b>Položka</b>		atraktivnější	méně atraktivní	méně atraktivní	atraktivnější	obdobná
Koeficient polohy	-	0,95	1,10	1,05	0,90	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>		obdobná	obdobná	obdobná	lepší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
<b>Technický stav objektu</b>		obdobný	lepší	obdobný	obdobný	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
<b>Vybavenost budov</b>		obdobná	lepší	obdobná	lepší	obdobná
Koeficient vybavení	-	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00
<b>Funkční využitelnost a velikosti</b>		větší	větší	větší	menší	větší
Koeficient funkční využitelnosti a velikosti	-	0,90	0,95	0,85	1,10	0,85

### Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4	Porovnávaná nemovitost č. 5
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		67 803	73 810	61 250	81 288	51 815
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		55 073	66 131	51 932	72 629	41 841
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>57 500</b>					

vč. DPH

# POROVNÁVACÍ METODA

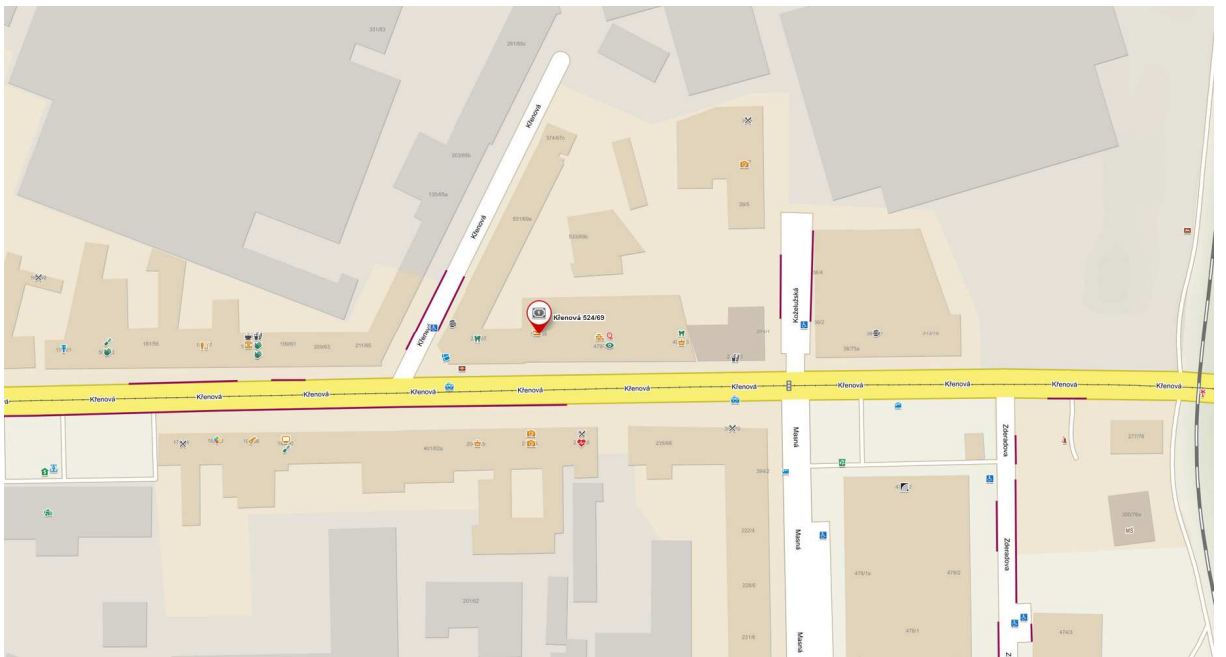
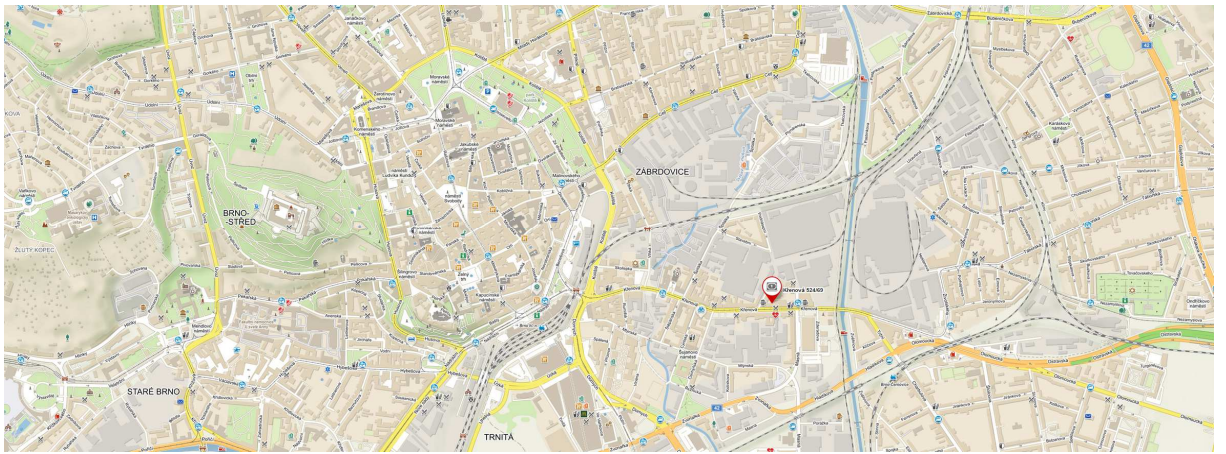
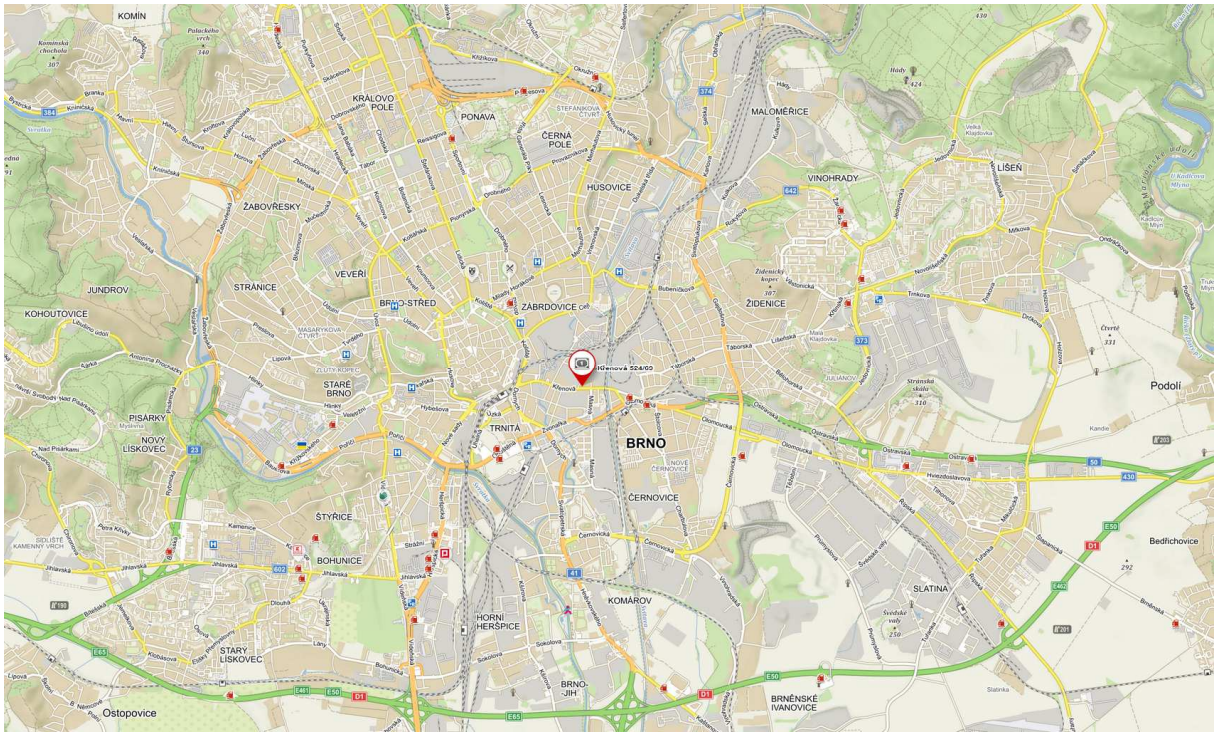
POLYFUNKCNI OBJEKT KRENOVA 524/69

K.U. TRNITA, BRNO  
reprodukční cena

LV C. 1446

## Rezidenční projekt "NOVÁ KŘENOVÁ"

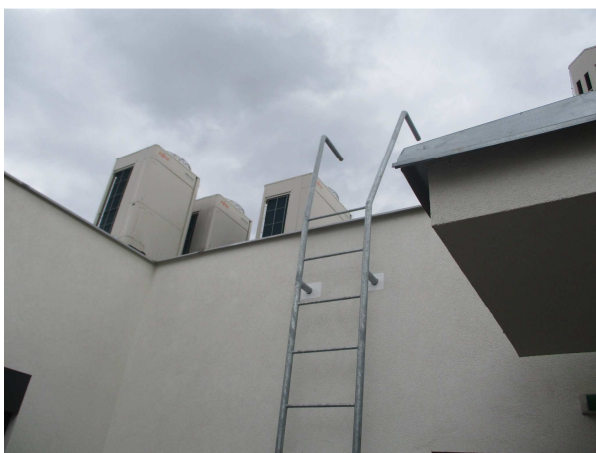
Podlaží	Ozn. jednotky	Druh využití	Plocha dle prohlášení vlastníka dle NOZ	Plocha dle PD (tzv.: "kobercová plocha)	Terasa /lodžie	Kolaudace	Podíl na spol. částech	Započítatelná plocha	koeficient velikosti jednotky oproti vzorku uvažovaného do srovnání	Upravená jednotková cena	Výsledná hodnota jednotky (Kč vč. DPH)	DPH	Výsledná hodnota bez DPH (Kč)
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	2018		m <sup>2</sup>					Kč
1.PP	524/1	garáž	392,3	392,3			3923/23937	-					
1. NP	524/101	jiný nebytový prostor	241,8	240,4		prodejna	2418/23937	240,4	1,00	57 500	13 823 000	21%	11 423 967
1. NP	524/102	jiný nebytový prostor	32,3	31,8		prodejna	323/23937	31,8	1,20	69 000	2 194 200	21%	1 813 388
2. NP	524/201	jiný nebytový prostor	353,7	339,2	5	kancelář	3537/23937	341,7	1,00	54 600	18 656 820	21%	15 418 860
3. NP	524/301	jiný nebytový prostor	172,5	169,1	5	kancelář	1725/23937	170,35	1,10	60 060	10 231 221	21%	8 455 555
3. NP	524/302	jiný nebytový prostor	149,4	145,1	5	kancelář	1494/23937	146,35	1,10	60 060	8 789 781	21%	7 264 282
4. NP	524/401	jiný nebytový prostor	413,80	391,60	5	kancelář	4138/23937	394,10	0,98	53 508	21 087 503	21%	17 427 688
5. NP	524/501	jiný nebytový prostor	413,80	393,50	5,1	kancelář	4138/23937	396,05	0,98	53 508	21 191 843	21%	17 513 920
6.NP	524/601	byt	42,50	41,50	36,1	byt	425/23937	52,33	1,00	110 500	5 782 465	15%	5 028 230
6.NP	524/602	byt	30,40	29,60	17,7	byt	304/23937	38,45	1,00	110 500	4 248 725	15%	3 694 543
6.NP	524/603	byt	26,50	24,80	17,3	byt	256/23937	33,45	1,05	116 025	3 881 036	15%	3 374 814
6.NP	524/604	byt	37,30	36,10	7,9	byt	373/23937	40,05	1,00	110 500	4 425 525	15%	3 848 283
6.NP	524/605	byt	48,10	47,00	8,9	byt	481/23937	51,45	1,00	110 500	5 685 225	15%	4 943 674
6.NP	524/606	byt	40,20	39,20	9,1	byt	402/2393	43,75	1,00	110 500	4 834 375	15%	4 203 804
1.PP /1.NP	20 MÍST	parkovací stání						20		520 000	10 400 000	21%	8 595 041
			<b>2394,6</b>	<b>2321,2</b>	<b>97</b>			<b>1980,23</b>			<b>135 231 719</b>		<b>113 006 050</b>



PŘÍLOHA Č. 4.8. LV A KATASTRÁLNÍ MAPA, FOTODOKUMENTACE



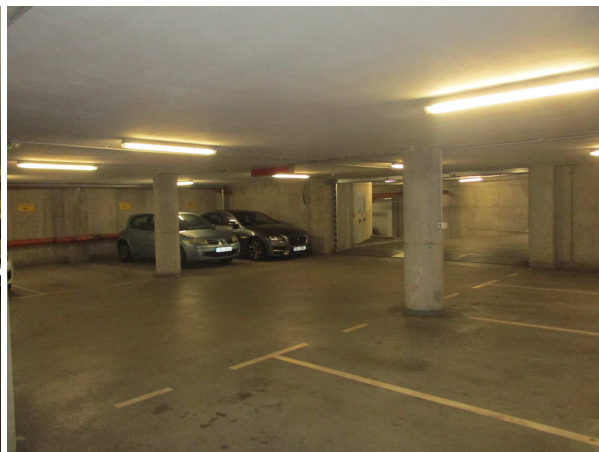
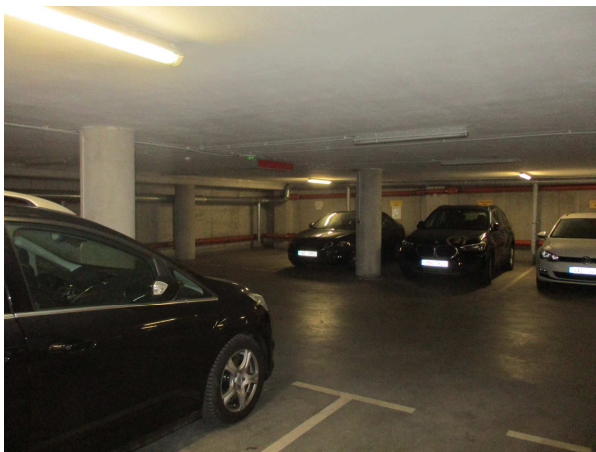
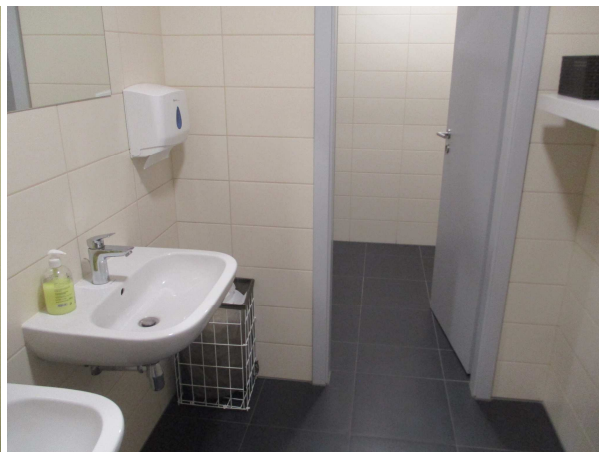
PŘÍLOHA Č. 4.8. LV A KATASTRÁLNÍ MAPA, FOTODOKUMENTACE



PŘÍLOHA Č. 4.8. LV A KATASTRÁLNÍ MAPA, FOTODOKUMENTACE



PŘÍLOHA Č. 4.8. LV A KATASTRÁLNÍ MAPA, FOTODOKUMENTACE



PŘÍLOHA Č. 4.8. LV A KATASTRÁLNÍ MAPA, FOTODOKUMENTACE



## **PŘÍLOHA Č. 5**

### **POHLEDÁVKY – POLOŽKOVÉ SOUPISY A OCENĚNÍ**

**POČET STRAN: 2**

## Přehled a ocenění pohledávek z obchodních vztahů

datum ocenění

č.	Daňový doklad číslo	Označení dlužníka	Splatnost	Výše pohledávky	Výše k 8.3.2022	Měna	Důvod vzniku pohledávky	Stanovisko k dobytosti	po splatnosti - dny	koef.	Výsledná hodnota	zajištěno
1	2 110 000 067	Daniel Komárek, 6.2.1996	8.2.2021	3 609,46	3 609,46	CZK	uvedení bytu 604/K69 do původního stavu	dobytá	382,00	0,035	126,33	ne
2	2 110 000 116	Daniel Komárek, 6.2.1996	22.4.2021	1 299,77	1 299,77	CZK	vyúčtování energie 2020	dobytá	309,00	0,320	415,93	ne
3	2 110 000 068	In creative s.r.o., 03356612	17.2.2021	30 250,00	30 250,00	CZK	uvedení kancel prostor do původního stavu	dobytá	373,00	0,035	1 058,75	ne
4	2 110 000 111	In creative s.r.o., 03356612	22.4.2021	45 216,41	45 216,41	CZK	vyúčtování energií 2020	dobytá	309,00	0,320	14 469,25	ne
5	2 110 000 316	Lenka Bílková, 4.5.1996	15.9.2021	8 000,00	8 000,00	CZK	nájemné byt 602/K69 za 9/2021	dobytá	163,00	0,610	4 880,00	ano
6	2 110 000 317	Lenka Bílková, 4.5.1996	15.9.2021	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 602/K69 za 9/2021	dobytá	163,00	0,610	1 220,00	ne
7	2 110 000 350	Lenka Bílková, 4.5.1996	15.10.2021	8 000,00	8 000,00	CZK	nájemné byt 602/K69 za 10/2021	dobytá	133,00	0,610	4 880,00	ano
8	2 110 000 351	Lenka Bílková, 4.5.1996	15.10.2021	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 602/K69 za 10/2021	dobytá	133,00	0,610	1 220,00	ne
9	2 110 000 384	Lenka Bílková, 4.5.1996	15.11.2021	8 000,00	8 000,00	CZK	nájemné byt 602/K69 za 11/2021	dobytá	102,00	0,610	4 880,00	ano
10	2 110 000 385	Lenka Bílková, 4.5.1996	15.11.2021	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 602/K69 za 11/2021	dobytá	102,00	0,610	1 220,00	ne
11	2 110 000 154	Michal Kotrba, 01355805			-324,29	CZK		přeplatek	44 617,00	0,035	-11,35	ne
12	2 110 000 171	Michal Kotrba, 01355805	17.5.2021	7 480,00	7 480,00	CZK	energie kancelář K69 za 5/2021	dobytá	284,00	0,320	2 393,60	ne
13	2 110 000 226	Michal Kotrba, 01355805	14.7.2021	3 025,00	3 025,00	CZK	úklid kanc. prostor K69 za 6/2021	dobytá	226,00	0,320	968,00	ne
14	2 010 000 287	Miloš Mrázek, 17.8.1973	15.9.2020	4 500,00	4 500,00	CZK	nedoplatek nájemné byt 606/K69 za 9/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	528,00	0,035	157,50	ano
15	2 010 000 288	Miloš Mrázek, 17.8.1973	15.9.2020	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 606/K69 za 9/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	528,00	0,035	70,00	ne
16	2 010 000 321	Miloš Mrázek, 17.8.1973	15.10.2020	8 500,00	8 500,00	CZK	nájemné byt 606/K69 za 10/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	498,00	0,035	297,50	ano
17	2 010 000 322	Miloš Mrázek, 17.8.1973	15.10.2020	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 606/K69 za 10/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	498,00	0,035	70,00	ne
18	2 010 000 354	Miloš Mrázek, 17.8.1973	17.11.2020	8 500,00	8 500,00	CZK	nájemné byt 606/K69 za 11/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	465,00	0,035	297,50	ano
19	2 010 000 355	Miloš Mrázek, 17.8.1973	17.11.2020	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 606/K69 za 11/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	465,00	0,035	70,00	ne
20	2 010 000 388	Miloš Mrázek, 17.8.1973	16.12.2020	8 500,00	8 500,00	CZK	nájemné byt 606/K69 za 12/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	436,00	0,035	297,50	ano
21	2 010 000 389	Miloš Mrázek, 17.8.1973	16.12.2020	2 000,00	2 000,00	CZK	energie byt 606/K69 za 10/2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	436,00	0,035	70,00	ne
22	2 110 000 118	Miloš Mrázek, 17.8.1973	22.4.2021	2 296,60	2 296,60	CZK	vyúčtování energií 2020	hůře dobytá, podán návrh na vydání elektronického platebního rozkazu	309,00	0,320	734,91	ne
23	2 210 000 059	Tomáš Kummer	15.2.2022		8 500,00	CZK	nájemné 2/2022	není	10,00	0,910	7 735,00	ano
24	2 210 000 060	Tomáš Kummer	15.2.2022		2 000,00	CZK	energie 2/2022	není	10,00	0,910	1 820,00	ne
25	2 210 000 065	PF TECH s.r.o.	15.3.2022		3 025,00	CZK	úklid 2/2022	není	-18,00	0,970	2 934,25	ne
26	2 210 000 066	pux s.r.o.	15.3.2022		4 537,50	CZK	úklid 2/2022	není	-18,00	0,970	4 401,38	ne
27	2 210 000 067	Michal Kotrba	15.3.2022		3 025,00	CZK	úklid 2/2022	není	-18,00	0,970	2 934,25	ne
28	2 210 000 068	Trávník a partneři s.r.o.	15.3.2022		4 235,00	CZK	úklid 2/2022	není	-18,00	0,970	4 107,95	ne
29	2 210 000 069	PressMedia, spol. s.r.o.	15.3.2022		10 981,36	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	10 651,92	ano
30	2 210 000 070	PressMedia, spol. s.r.o.	15.3.2022		3 465,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	3 361,05	ne
31	2 210 000 071	Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o.	15.3.2022		53 018,57	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	51 428,01	ano

č.	Daňový doklad číslo	Označení dlužníka	Splatnost	Výše pohledávky	Výše k 8.3.2022	Měna	Důvod vzniku pohledávky	Stanovisko k dobytosti	po splatnosti - dny	koef.	Výsledná hodnota	zajištěno
32	2 210 000 072	Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o.	15.3.2022		14 025,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	13 604,25	ne
33	2 210 000 073	pux s.r.o.	15.3.2022		98 919,86	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	95 952,26	ano
34	2 210 000 074	pux s.r.o.	15.3.2022		14 025,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	13 604,25	ne
35	2 210 000 075	PF TECH s.r.o.	15.3.2022		51 143,19	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	49 608,89	ano
36	2 210 000 076	PF TECH s.r.o.	15.3.2022		6 710,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	6 508,70	ne
37	2 210 000 079	Michal Kotrba	15.3.2022		42 161,02	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	40 896,19	ano
38	2 210 000 080	Michal Kotrba	15.3.2022		9 295,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	9 016,15	ne
39	2 210 000 081	Trávník a partneři s.r.o.	15.3.2022		102 847,70	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	99 762,27	ano
40	2 210 000 082	Trávník a partneři s.r.o.	15.3.2022		13 970,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	13 550,90	ne
41	2 210 000 083	PF TECH s.r.o.	15.3.2022		1 988,64	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	1 928,98	ano
42	2 210 000 085	Radomír Šteco	15.3.2022		114,95	CZK	nájemné 3/2022 nedoplatek	není	-18,00	0,970	111,50	ano
43	2 210 000 086	Monika Žáčková	15.3.2022		11 000,00	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	10 670,00	ano
44	2 210 000 087	Monika Žáčková	15.3.2022		2 000,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	1 940,00	ne
45	2 210 000 088	Ondřej Masařík	15.3.2022		10 500,00	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	10 185,00	ano
46	2 210 000 089	Ondřej Masařík	15.3.2022		3 000,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	2 910,00	ne
47	2 210 000 090	Jaroslava Dvořáková	15.3.2022		7 500,00	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	7 275,00	ano
48	2 210 000 091	Jaroslava Dvořáková	15.3.2022		2 000,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	1 940,00	ne
49	2 210 000 092	Radek Hála	15.3.2022		8 500,00	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	8 245,00	ano
50	2 210 000 093	Radek Hála	15.3.2022		2 000,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	1 940,00	ne
51	2 210 000 094	Tomáš Kummer	15.3.2022		8 500,00	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	8 245,00	ano
52	2 210 000 095	Tomáš Kummer	15.3.2022		2 000,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	1 940,00	ne
53	2 210 000 096	Milan Zicháček	15.3.2022		8 500,00	CZK	nájemné 3/2022	není	-18,00	0,970	8 245,00	ano
54	2 210 000 097	Milan Zicháček	15.3.2022		1 500,00	CZK	energie 3/2022	není	-18,00	0,970	1 455,00	ne
<b>55 CELKEM 311</b>					<b>161 177,24</b>	<b>675 840,74</b>					<b>538 693,58</b>	<b>426 630,03</b>
56	1 920 000 050	OTIS a.s.	20.1.2020	573,54	573,54	CZK	proplacení FP		767,00	0,035	20,07	ne
57	1 920 000 032	OTIS a.s.	20.1.2020	726,00	726,00	CZK	proplacení FP		767,00	0,035	25,41	ne
<b>58 CELKEM 315</b>					<b>1 299,54</b>	<b>1 299,54</b>					<b>45,48</b>	<b>0,00</b>

## **PŘÍLOHA Č. 6**

# **SOUHRN OCENĚNÍ MAJETKU A MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA**

**POČET STRAN: 1**

**SOUHRNNÝ PŘEHLED OCENĚNÍ - majetková podstata dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s.**

POLOŽKA	Účetní hodnota majetku			Tržní hodnota / cena obvyklá majetku			Náklady na správu majetku			Náklady na prodej majetku			Časový diskont		DPPO 19%	Ocenění MAJETKOVÉ PODSTATY na úrovni likvidace		
	brutto	oprávky	netto	CELKEM	zajištěný majetek	nezajištěný majetek	% z ocenění	zajištěný majetek	nezajištěný majetek	% z ocenění	zajištěný majetek	nezajištěný majetek	měsíců zpeněžení	diskont		CELKEM	zajištěný majetek	nezajištěný majetek
finanční údaje v tis. Kč k 8. 3. 2022																		
<b>Majetek celkem</b>	<b>101 447</b>	<b>6 016</b>	<b>95 431</b>	<b>98 560</b>	<b>96 427</b>	<b>2 134</b>		<b>3 844</b>	<b>17</b>		<b>4 804</b>	<b>21</b>				<b>84 020</b>	<b>81 941</b>	<b>2 079</b>
<b>Stálá aktiva</b>	<b>93 628</b>	<b>6 016</b>	<b>87 612</b>	<b>96 000</b>	<b>96 000</b>	<b>0</b>		<b>3 840</b>	<b>0</b>		<b>4 800</b>	<b>0</b>				<b>81 537</b>	<b>81 537</b>	<b>0</b>
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0				0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	93 628	6 016	87 612	96 000	96 000	0		3 840	0		4 800	0				81 537	81 537	0
Pozemky, budovy, stavby	1 750		1 750	96 000	96 000	0	4%	3 840	0	5%	4 800	0	12	0,933	0	81 537	81 537	0
91 878		6 016	85 862															
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>7 591</b>	<b>0</b>	<b>7 591</b>	<b>2 397</b>	<b>427</b>	<b>1 971</b>		<b>4</b>	<b>17</b>		<b>4</b>	<b>21</b>				<b>2 320</b>	<b>404</b>	<b>1 916</b>
Zásoby	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0				0	0	0
Pohledávky	6 222	0	6 222	1 028	427	602		4	17		4	21				951	404	547
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0				0	0	0
Krátkodobé pohledávky	6 222	0	6 222	1 028	427	602		4	17		4	21				951	404	547
Pohledávky z obchodních vztahů	677		677	539	427	112	1%	4	1	1%	4	1	6	0,966		510	404	106
Pohledávky - ovládající a ovládaná osoba	5 352		5 352	402	0	402	4%	0	16	5%	0	20	6	0,966		354	0	354
Ostatní pohledávky	193	0	193	87	0	87		0	0		0	0				87	0	87
Stát - daňové pohledávky	87		87	87	0	87		0	0		0	0		1,000		87	0	87
Krátkodobé poskytnuté zálohy	106		106	0	0	0		0	0		0	0		1,000		0	0	0
Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0				0	0	0
Peněžní prostředky	1 369	0	1 369	1 369	0	1 369		0	0		0	0				1 369	0	1 369
Peněžní prostředky v pokladnách	8		8	8	0	8		0	0		0	0		0	1,000	8	0	8
Peněžní prostředky na účtech	1 361		1 361	1 361	0	1 361		0	0		0	0		0	1,000	1 361	0	1 361
<b>Časové rozlišení</b>	<b>228</b>	<b>0</b>	<b>228</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>163</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>				<b>163</b>	<b>0</b>	<b>163</b>
Náklady příštích období	24		24	0	0	0		0	0		0	0		1,000		0	0	0
Komplexní náklady příštích období			0	0	0	0		0	0		0	0		1,000		0	0	0
Příjmy příštích období	204		204	163	0	163		0	0		0	0		1,000		163	0	163

97,84%	2,16%
Podíl zaj. a nezaj. TH	

97,53%	2,47%
Podíl zaj. a nezaj. LH	

## **PŘÍLOHA Č. 7**

# **STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ DLUŽNÍKA Z JEDNOTLIVÝCH SKUPIN MAJETKŮ**

**POČET STRAN: 1**

## PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO VĚŘITELE

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJISTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. Kč)	
ZEPIKO FINANCE a.s.	
<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>96 427</b>
Náklady na prodej a správu majetku	8 649
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>87 778</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>81 941</b>
Odměna insolvenčního správce	2 317
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>79 623</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>416 430</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>79 623</b>

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO NEZAJISTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. Kč)	
<b>Tržní hodnota nezajištěného majetku</b>	<b>2 134</b>
Náklady na prodej a správu majetku	38
<b>Výtěžek ze zpeněžení nezajištěného majetku</b>	<b>2 095</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení nezajištěného majetku)</b>	<b>2 079</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku po uspokojení zajištěných pohledávek)</b>	<b>0</b>
Odměna insolvenčního správce	387
Náklady na odstupné a odchodné zaměstnancům vč. dlužných mezd k Datu ocenění	0
Zapodstatované závazky	0
Náklady na ukončení výroby	0
Ostatní náklady konkursu	104
<b>Náklady konkursu jdoucí na vrub výtěžku z nezajištěného majetku celkem</b>	<b>491</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>1 588</b>

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJISTĚNÉ A NEZAJISTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. Kč)	
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěné věřitele ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>79 623</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>1 588</b>

## OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Za znaleckou kancelář EQUITA Consulting s.r.o. se na vypracování tohoto znaleckého posudku podílely následující osoby v tomto rozsahu:

### Znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost:

#### **pro ocenění podniku**

**Ing. Kateřina Minsterová**, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 16. dubna 2016, č.j. Spr 3507/2015, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování podniků, jejich částí a jmění, ze dne 18. června 2019, č.j. Spr 843/2018, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nehmotných aktiv, a ze dne 11. března 2021, č.j. Spr 3525/2020, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování cenných papírů a ostatního finančního majetku.

#### **pro ocenění nemovitostí**

**Ing. Miroslava Valtová**, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 16. dubna 2018, č.j. Spr 3101/2018, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitostí.

**Ing. Leoš Klimt**, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 6. června 2013, č.j. Spr 366/2013, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a stavebních prací, pro obor stavebnictví, odvětví stavební odvětví různá, se specializací vady a poruchy staveb.

### Osoby, které a jsou připraveny stvrdit správnost posudku a podat žádaná vysvětlení:

V části ocenění podniku:

Ing. Kateřina Minsterová

V části ocenění nemovitostí:

Ing. Miroslava Valtová  
Ing. Leoš Klimt



**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o., znaleckým ústavem zapsaným ve smyslu § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 a ze dne 19.11.2020, č.j. MSP-135/2020-OINS-SZN/33, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen, ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

S účinností zákona č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech se společnost EQUITA Consulting s.r.o. změnila na znaleckou kancelář. K datu vydání tohoto znaleckého posudku společnost EQUITA Consulting s.r.o. není dosud zapsána jako znalecká kancelář.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem R34467/22 znaleckého deníku a obsahuje 105 listů.

Mezi Znalcem a Dlužníkem byla před zpracováním posudku sjednána smluvní odměna, která byla odsouhlasena prozatímním zástupcem věřitelů.

**Posudek vyhotovil:**

**EQUITA Consulting s.r.o.**  
**Znalecká kancelář**  
Truhlářská 1108/3  
110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521  
E-mail: [equita@equita.cz](mailto:equita@equita.cz)  
<http://www.equita.cz>



V Praze dne 16. května 2022

Za znaleckou kancelář:



Ing. Leoš Klimt, ředitel

Znalec na oceňování podniku/obchodního závodu:



Ing. Kateřina Minsterová

Znalec na oceňování nemovitostí:



Ing. Miroslava Valtová