

**ZNALECKÝ POSUDEK  
Č. R34495/22**

**STANOVENÍ HODNOTY  
MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA, SPOLEČNOSTI**

**IFM GROUP A.S.,**

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

<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 6610/2022-A-9</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>26. 4. 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, 1. ČERVENCE 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 .....	7
<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>14</b>
5.1 KATEGORIE HODNOTY .....	14
5.1.1 Tržní hodnota .....	14
5.1.2 Netržní hodnoty .....	16
5.1.3 Vybraná hodnota .....	16
5.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ .....	17
5.2.1 Příjmový (výnosový) přístup .....	17
5.2.2 Nákladový (majetkový) přístup .....	18
5.2.3 Porovnávací přístup .....	18
5.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ .....	19
5.3.1 Majetkové metody .....	19
5.3.1.1 Metoda čistých aktiv (metoda substanční hodnoty) .....	19
5.3.1.2 Metoda účetní hodnoty .....	19
5.3.1.3 Metoda likvidační hodnoty .....	19
5.3.1.4 Majetkové metody používané pro oceňování majetku .....	19
5.3.1.5 Majetkové metody používané pro oceňování ochranných známek .....	20
5.3.2 Metody pro ocenění nemovitostí .....	20
5.3.2.1 Nákladový přístup .....	20
5.3.2.2 Výnosový přístup .....	21
5.3.2.3 Porovnávací přístup .....	21
5.3.3 Výběr přístupů a metod pro ocenění majetkové podstaty .....	21
<b>6 OCENĚNÍ MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA NA ÚROVNI TRŽNÍ HODNOTY, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ</b> .....	<b>23</b>
6.1 ROZSAH MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA .....	23
6.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK .....	24
6.2.1 Identifikace nehmotného majetku .....	24
6.2.2 Ocenění nehmotného majetku .....	24
6.2.3 Shrnutí ocenění nehmotného majetku .....	24
6.3 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK .....	25
6.3.1 Identifikace nemovitého majetku .....	25
6.3.2 Právní stav .....	26
6.3.2.1 Soubor jednotek Křenová 71 .....	26
6.3.2.2 Soubor jednotek Křenová 73 .....	29
6.3.3 Popis nemovitostí .....	31
6.3.3.1 Popis nemovitostí KŘENOVÁ 71 .....	31

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

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

### Odborná otázka zadaná Zadavatelem

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenční IFM GROUP a.s., IČO 25527517, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 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. KSBŘ 54 INS 6610/2022-A-9 ze dne 27. 4. 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,
- prozatímním zástupcem věřitelů byla jmenována společnost ZEPIKO FINANCE a.s., IČO 10994211, se sídlem Slovanské nám. 1177/9, 612 00 Brno
- byl vyzván Dlužník, aby ve lhůtě 120 dní předložil Reorganizační Plán,
- bylo nařízeno přezkumné jednání na den 26. 7. 2022,
- byla svolána schůze věřitelů na 26. 7. 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 **26. 4. 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 2019, 2020 a 2021
- Daňové přiznání DFPPPO za roky 2019, 2021
- Účetní výkazy k Datu ocenění včetně DPPO
- Obratová předvaha k 26. 4. 2022
- Soupis majetku k 26. 4. 2022, který byl součástí insolvenčního návrhu, ve formátu xls
- Soupis závazků k 26. 4. 2022, který byl součástí insolvenčního návrhu, ve formátu xls
- Velké technické průkazy k automobilům, fotodokumentace a stav najetých km
- Informace o prodeji automobilu VW Touran
- Informace o nutnosti opravy automobilu Maserati a odhad nákladů na opravu
- Smlouva o převodu vlastnictví jednotek a smlouva kupní ze dne 18. 12. 2018
- Dohoda o užívání společné věci a smlouva o správě ze dne 10. 2. 2012
- Podklady k dceřiným společnostem:
  - IFM RENT s.r.o.
    - DPPO a výkazy za rok 2018 a 2019
    - Výkazy za rok 2020 a komentář BDO k položkám DPPO za rok 2020
    - Zkrácené výkazy za rok 2021
  - PORTA BRNO plus, a.s.
    - DPPO a výkazy za rok 1. 7. 2019 až 30. 6. 2020
    - Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, smlouva o zřízení věcného břemene, kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva ze dne 18. 5. 2011
    - Výpis z účtu u Fio banky ke dni 31. 12. 2021 (pdf) včetně pohybů během roku (xls)
  - Shopping Gallery s.r.o.
    - Účetní výkazy za rok 2020 a 2021
    - Přehled garážových stání
- Podklady k ocenění nemovitostí:
  - výpis z katastru nemovitostí LV č. 643, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 3. 2. 2022 dálkovým přístupem,
  - výpis z katastru nemovitostí LV č. 642, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 3. 2. 2022 dálkovým přístupem,

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 860, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 3. 2. 2022 dálkovým přístupem,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1174, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 3. 2. 2022 dálkovým přístupem,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1080, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 3. 2. 2022 dálkovým přístupem,
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1179, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený dne 3. 2. 2022 dálkovým přístupem,
- fotokopie části projektové dokumentace k domu č.p. 479 obsahující půdorysy (1.PP-1.NP) vyhotovené spol. RGB STUDIO v 8/2006 v rámci dokumentace pro stavební povolení,
- plánek ve formátu \*.pdf zobrazující aktuálně využívaná parkovací garážová místa v budově č.p. 479 (1.PP a 1.NP),
- fotokopie půdorysu 1.PP budovy č.or. 73 (parkovací stání),
- fotokopie Aktualizace tržního ocenění věcí nemovitých (nebytových jednotek v budově č.p. 479, č.or. 71) zpracované pro účely úvěrového řízení v 10/2020 Ing. Šárkou Švancarovou,
- fotokopie Aktualizace tržního ocenění věcí nemovitých (nebytových jednotek v budově č.p. 493, č.or. 73) zpracované pro účely úvěrového řízení v 10/2020 Ing. Šárkou Švancarovou,
- přehled části účetnictví obsahující nepřefakturované náklady spojené s jednotkami v budově č.p. 479 a č.p. 493 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 (budově č.p. 479, č. or. 71) na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „PV“) ze dne 30.11.2007;
- fotokopie Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci (budově č.p. 493, č. or. 73) na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „PV“) ze dne 22.12.2010;
- tabulkový přehled soupisu nájemních vztahů pro oceňované jednotky v objektu č. 71 a 73 včetně části podmínek vyplývajících z nájemních smluv 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);
- fotokopie nájemní smlouvy o nájmu bytu č. 493/7 v 6.NP budovy č.p. 493, uzavřené dne 30.3.2012 na dobu neurčitou mezi společností IFM GROUP a.s. jako pronajímatelem a společností IFM RENT s.r.o. jako nájemcem,
- 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).

## **2.4 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM**

Pro zpracování posudku si Znalec zajistil následující podklady a informace:

- Realitní zprávy z trhu za 1Q/2022 vyhotovené spol. Colliers;
- Cenové ukazatele RTS Brno
- nahlížení do katastru nemovitostí
- výpisy z katastru nemovitostí
- katastrální mapy
- cenové údaje z katastru nemovitostí
- přehledy vlastnictví nemovitostí (Dlužník, dceřiné společnosti, dlužníci ze zápůjček, apod.)
- listiny z katastru nemovitostí
- listina ze sbírky listin obchodního rejstříku
- nabídky ojetých automobilů – [www.sauto.cz](http://www.sauto.cz), [www.aaaauto.cz](http://www.aaaauto.cz), [www.autoesa.cz](http://www.autoesa.cz), [www.mobile.de](http://www.mobile.de)
- informace o historii vozidla Maserrati ze serveru [www.automoli.com](http://www.automoli.com)
- účetní závěrky dotčených společností 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 města Brna uveřejněný na Internetu
  - \* [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)
  - \* [www.colliers.com](http://www.colliers.com)
  - \* [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)
  - \* <https://www.reas.cz/cenova-mapa> (resp. Atlas cen)
  - \* Realitní zprávy z trhu za 1Q/2022 vyhotovené spol. Colliers;
  - \* Cenové ukazatele RTS Brno ([www.cenovasoustava.cz](http://www.cenovasoustava.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 Krábec: 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 studii, VŠE IOM Praha, Oeconomia, 2007
- Karel Čada: Oceňování nehmotného majetku, VŠE IOM Praha, Oeconomia, 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	IFM GROUP A.S.
Spisová značka	B 4630 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo Společnosti	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
IČO	25527517
DÍČ	CZ25527517
Datum vzniku	4. května 1998

Zdroj: Obchodní rejstřík

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

Podle výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložky 4630, vznikla Společnost dne 4. května 1998. 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 pan Zdeněk Filípek, dat. nar. 19. února 1964, Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno.

Zákaz zcizení nebo zatížení ke všem akciím IFM GROUP a.s., IČO 25527517, ve vlastnictví akcionáře Zdeňka Filípka, dat. nar. 19. února 1964, Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno, 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 ("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, jako postupitelem. Uzavřením výše zmíněné smlouvy o postoupení pohledávek došlo k postoupení pohledávek společnosti J & T BANKA, a.s., IČO 47115378 za společností IFM Group a.s., ve prospěch Zástavního věřitele a tím k přechodu práv spojených, včetně zástavního práva a zákazu zcizení nebo zákazu zatížení dle smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené dne 18. prosince 2018 (přičemž tyto zákazy byly zřízeny na dobu nejpozději do 25. dubna 2058).

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

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

### 4.1.3 ČINNOST DLUŽNÍKA

Dlužník je vlastníkem nemovitostí, bytových a nebytových jednotek zaspaných na:

- LV 643, k.ú. Trnitá ve víceúčelovém objektu č. p. 479, Křenová 71, zapsaném na LV 642, k.ú. Trnitá – nebytové prostory,
- LV 860, k.ú. Trnitá ve víceúčelovém objektu č. p. 479, Křenová 71, zapsaném na LV 642, k.ú. Trnitá – spoluvlastnický podíl 14/20 na garáži.
- LV 1179, k.ú. Trnitá ve víceúčelovém objektu č. p. 493, Křenová 73, zapsaném na LV 1080, k.ú. Trnitá - byt,
- LV 1174, k.ú. Trnitá ve víceúčelovém objektu č. p. 493, Křenová 73, zapsaném na LV 1080, k.ú. Trnitá – spoluvlastnický podíl 1/2 na garáži a nebytových jednotkách,

Jedinou činností Dlužníka je pronájem těchto jednotek. Dlužník se historicky zabýval výstavbou bytových a nebytových budov a specializovanými stavebními činnostmi.

### 4.1.4 ÚDAJE O INSOLVENCII DLUŽNÍKA

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-A-3 ze dne 20. 4. 2022. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 20. 4. 2022 v 09:22 hodin.

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-A-9 ze dne 27. 4. 2022 bylo rozhodnuto o úpadku a povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 27. 4. 2022 v 12:58 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 444.700.107,53 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:
  - a. nemovitým majetkem (nebytové jednotky, podíl na garáži),
  - b. pohledávky z bankovních účtů
  - c. pohledávky z pojistných smluv
  - d. pohledávky z nájmu v nemovitostech.

Zástavní právo k nemovitým věcem bylo zřízeno Smlouvami 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 Smluv o zřízení zástavního práva k pohledávkám z nájemních smluv, z pojistných smluv a z bankovních účtů ze dne 18. 12. 2018 ve znění dodatků.

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

2. věřitel B.G.M holding a.s. se zajištěnou pohledávkou ve výši 58.816.046,58 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:

- a. nemovitým majetkem (nebytové jednotky, byt a podíl na garáži).

Zástavní právo k nemovitým věcem bylo zřízeno na základě exekučního příkazu ze dne 12. 8. 2021 s právními účinky vkladu dne 19. 8. 2021 jako druhé v pořadí (pořadí ke dni 24. 6. 2021).

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

3. věřitel GuPa SPV s.r.o. se zajištěnou pohledávkou ve výši 28.466.423,95 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:

- a. podílem na společnosti IFM RENT, s.r.o.
- b. 20 akciemi společnosti PZ DEVELOPMENT a.s.
- c. 20 akciemi společnosti PZ PROJEKT a.s.



Zástavní práva k výše uvedenému majetku Dlužníka byla zřízena na základě Smluv o zřízení zástavního práva uzavřené mezi J&T BANKA, a.s. a Dlužníkem dne 18. 12. 2018.

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

4. nezajištění věřitelé s celkovou výší přihlášených pohledávek 781 098 077,76 Kč v tomto složení:
- Společnost Poltrone s.r.o. s pohledávkou ve výši 184.779.052,87 Kč
  - Společnost ProCeram a.s. s pohledávkou ve výši 76.683,56 Kč
  - Společnost Recyklační skládková Brno, s.r.o. s pohledávkou ve výši 390.484,77 Kč
  - Společnost PF TECH s.r.o. s pohledávkou ve výši 3.445.815,36 Kč
  - Společnost K.T.S. – Montáže, s.r.o. s pohledávkou ve výši 2.124.122,93 Kč
  - Společnost DVP invest a.s. s pohledávkou ve výši 5.608.794,52 Kč
  - Společnost CSMT EU s.r.o. s pohledávkou ve výši 1.250.000,00 Kč
  - Finanční úřad pro Jihomoravský kraj s pohledávkou v celkové výši 1.065.935,00 Kč
  - Společnost Intexstav s.r.o. s pohledávkou ve výši 750.392,59 Kč
  - Společnost BK TRADE, a.s. s pohledávkou ve výši 22.669.630,31 Kč
  - Ing. Martin Vimr s pohledávkou ve výši 24.174.824,00 Kč
  - Společnost IFM RENT s.r.o. s pohledávkou ve výši 1 550 000,00 Kč
  - Vít Pejcha s pohledávkou ve výši 5 544 246,58 Kč
  - Společnost PZ PROJEKT a.s. s pohledávkou ve výši 10 892 047,32 Kč
  - Ing. Petra Šmídová s pohledávkou ve výši 18 724 014,00 Kč
  - Společnost Settanza Capital, s.r.o. s pohledávkou ve výši 57 815 691,78 Kč
  - Společnost PZ DEVELOPMENT a.s. s pohledávkou v celkové výši 3 890 673,68 Kč
  - Společnost STaVO, s.r.o. s pohledávkou ve výši 602 513,65 Kč
  - Společnost ARCHAIA Brno z.ú. s pohledávkou ve výši 3 511 846,94 Kč
  - Společnost Shopping Gallery s.r.o. s pohledávkou ve výši 87 943,00 Kč
  - Mgr. Michaela Rotterová s pohledávkou ve výši 3 444 928,00 Kč
  - Společnost K.A.D.A. s.r.o. s pohledávkou ve výši 401 095,00 Kč
5. věřitel Zdeněk Filípek s podmíněnou pohledávkou ve výši 428.297.341,90 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

Od roku 2018 hospodařil Dlužník takto:

- Tržby Dlužník realizoval v roce 2018 ve výši 16,5 mil. Kč, v roce 2019 pak 32 mil. Kč, v roce 2020 necelých 20 mil. Kč, v roce 2021 téměř 14,5 mil. Kč, v roce 2022 do Data ocenění jen 3,5 mil. Kč. Jedná se o tržby o z pronájmu vlastních nemovitostí a související služby. V historických obdobích mohou být tržby ovlivněny i developerskou činností Dlužníka, která byla postupně utlumena.
- Provozní výsledek hospodaření byl většinou (až na výjimky) záporný, v roce 2018 ve výši -2,6 mil. Kč, v roce 2019 kladný 1,8 mil. Kč, v roce 2020 činil -20 mil. Kč, v roce 2021 pak byla realizována hluboká ztráta ve výši přesahující -30 mil. Kč, v roce 2022 do Data ocenění -19,6 mil. Kč.
- Finanční výsledek byl ve všech obdobích záporný vzhledem ke značnému cizímu kapitálu Dlužníka. V roce 2018 činil --13 mil. Kč, v roce 2019 téměř -35 mil. Kč, v roce 2020 pak -35,6 mil. Kč a v roce 2021 dosáhl opět -35,6 mil. Kč, v roce 2022 do Data ocenění -12,7 mil. Kč.
- Výsledek hospodaření byl v roce 2018 záporný ve výši -8,2 mil. Kč, v roce 2019 pak -38 mil. Kč, v roce 2020 byl ve výši -61,8 tis. Kč a v roce 2021 pak hluboce záporný ve výši -65,6 mil. Kč, v roce 2022 do Data ocenění -32,3 mil. Kč.
- Dlužník vykazuje od roku 2018 neustále záporný vlastní kapitál, jehož záporná výše neustále roste. V roce 2018 činila -74,3 mil. Kč a na konci roku 2021 činila a ke konci roku 2021 činila téměř -275 mil. Kč a k Datu ocenění -307 mil. Kč.

### Stav majetku a závazků

- stav aktiv k Datu ocenění dle výkazů: 450 mil. Kč brutto, 422 mil. Kč netto, z toho:
  - stálá aktiva 80 mil. Kč (zejména nemovitosti, v menší míře pak movité věci a finanční majetek),
  - zásoby nedokončené výroby 1 mil. Kč
  - pohledávky 338 mil. Kč a to zejména ve skupině ve výši 333 mil. Kč,
  - peníze 2 mil. Kč,
  - časové rozlišení 117 tis. Kč.
- stav závazků k Datu ocenění dle výkazů v celkové výši 729 mil. Kč:
  - provozní závazky (obchodní vztahy, zálohy, daně, zaměstnanci a související) cca 19 mil. Kč tis. Kč,
  - úvěry a půjčky cca 710 mil. Kč
  - časové rozlišení cca 236 tis. Kč

Účetní netto hodnota majetkové podstaty Dlužníka činila k Datu ocenění 422 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 IFM GROUP A.S., 26. 4. 2022	BRUTTO TIS. Kč	OPRÁVKY TIS. Kč	NETTO TIS. Kč
<b>MAJETEK CELKEM</b>	<b>449 963</b>	<b>27 971</b>	<b>421 992</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>105 900</b>	<b>25 795</b>	<b>80 105</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>2 069</b>	<b>69</b>	<b>2 000</b>
Ocenitelná práva	69	69	0
Software	69	69	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený nehmotný majetek	2 000	0	2 000
Poskytnuté zálohy na nehmotný majetek	2 000	0	2 000
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>102 047</b>	<b>25 726</b>	<b>76 321</b>
Pozemky	6 381	0	6 381
Stavby	93 985	24 070	69 915
Movité věci	1 656	1 656	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený hmotný majetek	25	0	25
Nedokončený hmotný majetek	25	0	25
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>1 784</b>	<b>0</b>	<b>1 784</b>
Podíly - ovládající a ovládaná osoba	1 784	1 784	1 784
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>343 946</b>	<b>2 176</b>	<b>341 770</b>
<b>Zásoby</b>	<b>1 063</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>
Nedokončená výroba	1 063	0	1 063
<b>Pohledávky</b>	<b>340 866</b>	<b>2 176</b>	<b>338 690</b>
<b>Pohledávky dlouhodobé</b>	<b>297 025</b>	<b>0</b>	<b>297 025</b>
Pohledávky – ovládající a ovládaná osoba	297 025	0	297 025
<b>Pohledávky krátkodobé</b>	<b>43 841</b>	<b>2 176</b>	<b>41 665</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	4 192	2 074	2 118
Pohledávky – ovládající a ovládaná osoba	36 881	0	36 881
Ostatní pohledávky	2 768	102	2 666
Stát - daňové pohledávky	288	0	288
Krátkodobé poskytnuté zálohy	850	0	850
Jiné pohledávky	1 630	102	1 528
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>2 017</b>	<b>0</b>	<b>2 017</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	192	0	192
Peněžní prostředky na účtech	1 825	0	1 825
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>
Náklady příštích období	6	0	6
Příjmy příštích období	111	0	111

Zdroj: Rozvaha a obratová 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 nálezové 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 přikládaná 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 směněno 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. nepřetržitě 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 OCENĚNÍ 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 IFM GROUP A.S., 26. 4. 2022	BRUTTO TIS. KČ	OPRÁVKY TIS. KČ	NETTO TIS. KČ
<b>MAJETEK CELKEM</b>	<b>449 963</b>	<b>27 971</b>	<b>421 992</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>105 900</b>	<b>25 795</b>	<b>80 105</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>2 069</b>	<b>69</b>	<b>2 000</b>
Ocenitelná práva	69	69	0
Software	69	69	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený nehmotný majetek	2 000	0	2 000
Poskytnuté zálohy na nehmotný majetek	2 000	0	2 000
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>102 047</b>	<b>25 726</b>	<b>76 321</b>
Pozemky	6 381	0	6 381
Stavby	93 985	24 070	69 915
Movité věci	1 656	1 656	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený hmotný majetek	25	0	25
Nedokončený hmotný majetek	25	0	25
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>1 784</b>	<b>0</b>	<b>1 784</b>
Podíly - ovládající a ovládaná osoba	1 784	0	1 784
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>343 946</b>	<b>2 176</b>	<b>341 770</b>
<b>Zásoby</b>	<b>1 063</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>
Nedokončená výroba	1 063	0	1 063
<b>Pohledávky</b>	<b>340 866</b>	<b>2 176</b>	<b>338 690</b>
<b>Pohledávky dlouhodobé</b>	<b>297 025</b>	<b>0</b>	<b>297 025</b>
Pohledávky – ovládající a ovládaná osoba	297 025	0	297 025
<b>Pohledávky krátkodobé</b>	<b>43 841</b>	<b>2 176</b>	<b>41 665</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	4 192	2 074	2 118
Pohledávky – ovládající a ovládaná osoba	36 881	0	36 881
Ostatní pohledávky	2 768	102	2 666
Stát - daňové pohledávky	288	0	288
Krátkodobé poskytnuté zálohy	850	0	850
Jiné pohledávky	1 630	102	1 528
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>2 017</b>	<b>0</b>	<b>2 017</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	192	0	192
Peněžní prostředky na účtech	1 825	0	1 825
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>
Náklady příštích období	6	0	6
Příjmy příštích období	111	0	111

Zdroj: Rozvaha a obratová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

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

## 6.2 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Společnost eviduje ve svém účetnictví dlouhodobý nehmotný majetek následujícím způsobem:

**Tabulka č. 4 – Identifikace nehmotného majetku podle účetnictví Dlužníka**

Položka /tis. Kč/	Brutto hodnota	Oprávký	Netto hodnota
Ocenitelná práva	69	69	0
Software	69	69	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený nehmotný majetek	2 000	0	2 000
Poskytnuté zálohy na nehmotný majetek	2 000	0	2 000
<b>Nehmotný majetek celkem</b>	<b>2 069</b>	<b>69</b>	<b>2 000</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

### 6.2.1 IDENTIFIKACE NEHMOTNÉHO MAJETKU

#### Nehmotný majetek

Jedná se o doménu ifmgroup.cz (vyplývá ze seznamu majetku) a běžný software (vyplývá z obrátové předvahy). Bližší informace neměl Znalec k dispozici.

#### Nedokončený nehmotný majetek

Dlužník eviduje na účtu 5100 Zálohy na nehmotný dlouhodobý majetek částku 2.000.000 Kč, která je v účetnictví zachycena již od roku 2018. Podle informací Dlužníka se jedná o zálohu poskytnutou na koupi ideální 1/2 nemovitosti Křenová 73. Znalec měl k dispozici Smlouvu o převodu vlastnictví jednotek a smlouva kupní uzavřenou mezi společnostmi BK TRADE, a.s. jako převodcem a Dlužníkem jako nabyvatelem ze dne 18. 12. 2018, na základě které se převodce zavázal převést svůj spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na jednotkách v objektu Křenová 73 na Dlužníka za cenu 27,5 mil. Kč. Cena měla být splatná ve dvou částech, a to 3 mil. Kč do 21. 12. 2018 a zbytek do 15. 1. 2019. Pro případ prodloužení Dlužníka s úhradou kupní ceny a po marném uplynutí náhradní lhůty do 31. 1. 2019 byla sjednána možnost převodce vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 3 mil. Kč a tu započíst proti první části kupní ceny. Znalci není známo, z jakého důvodu byla uhrazena pouze částka 2 mil. Kč (když ve smlouvě byla uvedena částka 3 mil. Kč), ani proč nebyla smlouva naplněna, doplacena kupní cena a převedeno vlastnictví.

### 6.2.2 OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

#### Nehmotný majetek

Vzhledem k nedostatku podrobných informací, skutečnosti, že je majetek již plně odepsána a s ohledem na předpoklad ocenění (tedy činnost podniku Dlužníka skončila k datu ocenění) uvažuje Znalec s nulovou hodnotou.

#### Nedokončený nehmotný majetek

Dlužník porušil ustanovení smlouvy a neplnil své povinnosti ze smlouvy řádně a včas. Společnost BK TRADE, a.s., které byla záloha poskytnuta, je zároveň věřitelem Dlužníka s celkovou přihlášenou pohledávkou ve výši 22.669.630,31 Kč. Lze předpokládat, že dobytost jakéhokoli finančního plnění ze zálohy (vrácení zálohy) je touto skutečností značně snížena a společnost BK TRADE, a.s. se může vymáhání zálohy ze strany Dlužníka bránit žalobou, když Dlužník porušil smlouvu, případně namítat promlčení.

Z tohoto důvodu Znalec nepředpokládá finanční plnění z této zálohy a ocenil tuto zálohu nulou.

### 6.2.3 SHRUTÍ OCENĚNÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

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

**Tabulka č. 5 – Rekapitulace výsledků ocenění nehmotného majetku a rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCEŇENÍ – NEHMOTNÝ MAJETEK	Tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>0</b>
Z toho Zajištěný majetek	0
Z toho Nezajištěný majetek	0

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

**6.3 DLOUHODOBÝ HMTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK**

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

**Tabulka č. 6 – Identifikace hmotného nemovitého majetku podle účetnictví Dlužníka**

Položka /tis. Kč/	Brutto hodnota	Oprávký	Netto hodnota
Pozemky	6 381	0	6 381
Stavby	93 985	24 070	69 915
<b>Nemovitosti celkem</b>	<b>100 366</b>	<b>24 070</b>	<b>76 296</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.

**6.3.1 IDENTIFIKACE NEMOVITÉHO MAJETKU**

Jedná se o soubor nebytových jednotek, příp. bytu, vč. jejich součástí a příslušenství v domě č.p. 493 (č.o. 73) a v domě č.p. 479 (č.o. 71) v ulici Křenová, k.ú. Trnitá, v Brně.

Nemovitosti pro soubor jednotek:

- v domě č.p. 479/71 (**Křenová 71**) jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 642, č. 643 a č. 860, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město; a
- v domě č.p. 493/73 (**Křenová 73**) jsou zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1080, č. 1174 a č. 1179, k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Identifikace nemovitého majetku ve vlastnictví Dlužníka je uvedena v následujících tabulkách:

**Tabulka č. 7 – Identifikace nemovitostí „Křenová 71“ 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. 642</b>			
Budova – víceúčelová	479	176/5	873
<i>Budova – bytový dům (LV 1443)</i>			
<i>Stavba je součástí pozemku p.č.175/8, LV 1443</i>	531	176/6	276

**Budova je rozdělena na následující jednotky, které jsou předmětem ocenění zapsané na LV č. 643, k.ú. Trnitá**

VYUŽITÍ	ČÍSLO JEDNOTKY	VÝŠE PODÍLU NA SPOL. ČÁSTECH DOMU A POZEMCÍCH
Jiný nebytový prostor – lékárna	479/101	11273/323658
Jiný nebytový prostor - prodejna	479/102	19389/323658
Jiný nebytový prostor – prodejna	479/103	1977/323658
Jiný nebytový prostor – restaurace	479/201	11854/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/202	4820/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/203	8655/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/204	669/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/205	4528/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/206	12376/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/207	7448/323658
Jiný nebytový prostor - ordinace	479/301	7932/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/302	5739/323658
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/303	12207/323658

POPIS	ČÍSLO POPISNÉ (POUZE STAVBY)/ČÍSLO JEDNOTKY	NA PARCELÁCH ČÍSLO / PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA (M <sup>2</sup> ) POUZE POZEMKY
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/304	6050/323658	
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/305	9643/323658	
Jiný nebytový prostor – komerční prostor	479/306	10130/323658	
Jiný nebytový prostor – kanceláře	479/401	42464/323658	
Jiný nebytový prostor - kanceláře	479/402	7768/323658	

**Včetně jednotky garáží a spol. podílu zapsaném na LV č. 860, k.ú. Trnitá**

VYUŽITÍ	ČÍSLO JEDNOTKY	VÝŠE PODÍLU NA SPOL. ČÁSTECH DOMU A POZEMCÍCH	SPOL. PODÍL NA JEDNOTCE
garáž	479/1	89217/323658	14 / 20

Zdroj: Výpisy z katastru nemovitostí

**Tabulka č. 8 – Identifikace nemovitostí „Křenová 73“ 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. 1080</b>			
Budova – víceúčelová	493	188/1	376
<i>Budova – bytový dům (LV 1443)</i>			
<i>Stavba je součástí pozemku p.č.175/8, LV 1443</i>	531	188/3	92

**Budova je rozdělena na následující jednotky, které jsou předmětem ocenění zapsané na LV č. 1174, k.ú. Trnitá**

**Vlastnictví ve výši id. 1/2**

VYUŽITÍ	ČÍSLO JEDNOTKY	VÝŠE PODÍLU NA SPOL. ČÁSTECH DOMU A POZEMCÍCH
garáž	493/1	36220/139880
Jiný nebytový prostor - prodejna	493/2	21357/139880
Jiný nebytový prostor – kanceláře	493/3	18039/139880
Jiný nebytový prostor – kanceláře	493/4	18149/139880
Jiný nebytový prostor – kanceláře	493/5	17865/139880
Jiný nebytový prostor – kanceláře	493/6	17870/139880

**Včetně jednotky bytu zapsané na LV č. 1179, k.ú. Trnitá**

VYUŽITÍ	ČÍSLO JEDNOTKY	VÝŠE PODÍLU NA SPOL. ČÁSTECH DOMU A POZEMCÍCH	SPOL. PODÍL NA JEDNOTCE
byt	493/7	10380/139880	1/ 1

Výpisy z katastru nemovitostí identifikující uvedené nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 4 tohoto posudku.

## 6.3.2 PRÁVNÍ STAV

### 6.3.2.1 SOUBOR JEDNOTEK KŘENOVÁ 71

#### Vlastnictví

Podle výpisu z katastrů nemovitostí jsou oceňované nemovitosti/jednotky včetně jejich součástí a příslušenství 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 byla k dispozici informace vyplývající z podkladů, že jednotky jsou užívány v souladu s kolaudačním souhlasem č.j. 080032843/POKISTU/003, kolaudační souhlas k ucelené části stavby „Polyfunkčního domu Křenová 71, Brno včetně přípojek plynu a VN na pozemku p.č. 61/1 k.ú. Trnitá“ ze dne 30. 4. 2008 a kolaudačním souhlasem č.j. 09002241/MIKI/STU/003 k ucelené části stavby s názvem „Polyfunkční dům Křenová 71, Brno pozemek p.č. 176/5 k.ú. Trnitá včetně přípojek plynu a VN na pozemku p.č. 61/1 k.ú. Trnitá“ ze dne 22. 4. 2009.

Prohlášení vlastníka objektu bylo zpracováno před vydáním obou kolaudačních rozhodnutí a jsou v něm ještě uvedeny původní záměry účelu využití.

Na základě nájemních vztahů a poskytnutého přehledu parkovacích míst, je v objektu (1.PP a 1.NP) užíváno aktuálně více parkovacích míst než uvádí původní projektová dokumentace. Ta v 1.PP a 1.NP uvažovala s celkem 25 parkovacími místy (20 míst v 1.PP a 5 míst v 1.NP). Při stavebních úpravách v rámci dokončení objektu Křenová 69 a zřízení průjezdu do tohoto objektu, byla 3 garážová místa zrušena a nahrazena v jiném místě novými. 2 místa užívá třetí osoba – jiný spoluvlastník. Ostatní místa 23 míst užívá vlastník (z toho 2 místa jsou rezervována pro návštěvy). Navíc jsou vytvořena na spol. částech domu další dvě parkovací místa. Listina Prohlášení vlastníka počet stání a jejich dělení neřeší. Jediným projekčním dokumentem je půdorys podlaží, které znalec obdržel a sdělení zástupce objednatele.

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. 642** 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 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím s oprávněním pro B.G.M. holding a.s. (viz LV č. 643 v příloze).

Dle výpisu z katastru nemovitostí, **LV č. 860** vázne na oceňované jednotce č. 479/1 (garáž):

- **zástavní právo smluvní** k ideálnímu podílu 1/20 a 14/20 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 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím s oprávněním pro B.G.M. holding a.s. (viz LV č. 860 v příloze).
- **Zástavní právo exekutorské k id. 1/10** podle §73a exekučního řádu ve výši 48.378.000,- Kč s příslušenstvím s oprávněním pro Petr Pšeja (viz LV č. 860 v příloze).

Dle zápisů v katastru nemovitostí byla zahájena exekuce pověřeným soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Mgr. Veronikou Jakubovskou, Exekutorský úřad v Kutné Hoře a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (viz LV č. 643 v příloze).

Ze zápisu na LV č. 642, k.ú. Trnitá vyplývají následující věcná břemena zřízená k tíži:

- parcel (pod oceňovaným objektem p.č. 176/5 a 176/6 – ve prospěch oceňovaných jednotek – věcné břemeno (podle listiny) služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy.

*Jedná se o průjezd 1. PP objektem Křenová 479/71 do 1. PP objektu Křenová 493/73 – společné podzemní garáže, umístění společné kotelny a rozvodny pro objekty Křenová 73 a Křenová 71 v objektu v 1. PP Křenová 71. Dále nově do garáží objektu Křenová 69. Nejedná se o výraznější omezení.*





Zdroj: podklady objednatele

- Parcely č. 176/6, ve prospěch jednotek v budově č.p. 531 (viz LV č. 642 v příloze), věcné břemeno právo umístění stavby části D odst. 1 smlouvy.
- Parcely č. 176/5, ve prospěch jednotek domu č.p. 531, věcné břemeno chůze a jízdy.

Uvedená věcná břemena neomezují vlastníka v užívání jednotek.

Pod parc. č. 176/5 k.ú. Trnitá v části zastavěné objektem Křenová 71 prochází kanalizační sběrač DN 500 z roku 1985, jedná se o nevidovou služebnost vedení inženýrské sítě vzniklou historicky.

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. 9 – přehled nájemních vztahů

Patro	Smlouva s	Subjekt	Označení jednotky	Podlahová plocha m2	Cena v Kč/m2/měsíc	Cena v Kč/m2/rok	Nájem měsíc/Kč bez DPH navýšení dle ISC 0,7% od 1.3.17	Čistý nájem/rok/Kč	Parkovací stání venkovní a vnitřní po navýšení/rok	počet stání	Doba pronájmu (počet let)	Výpovědní doba (měsíc)	Smlouva OD	Smlouva DO
1.NP	IFM GROUP	Kooperativa pojišťovna, a.s.	101	73,07	243,86	2 926,30	17 818,73	213 824,76	40 000,00	1,00	neurčitá		1.2.2018	
	IFM GROUP	Oční studio Aleš Žejdl s.r.o.	102, 116	198,70	332,45	3 989,45	66 058,60	792 703,20	33 744,00	1,00	10		1.4.2008	31.3.2028
	IFM GROUP	BONUS BRNOreal, spol. s.r.o.	101.1	8,08	148,51	1 782,18	1 200,00	14 400,00	-		neurčitá	6	1.11.2019	-
	IFM RENT	Šárka Vrbovská	106,107	24,42	225,71	2 708,52	4 512,00	54 144,00	-		neurčitá	3	1.2.2020	-
2.NP	IFM GROUP	Kooperativa pojišťovna, a.s.	201, 204	127,80	170,29	2 043,50	21 763,27	261 159,24			neurčitá		1.2.2018	
	IFM GROUP	ČR KPS, Bc. Šafránková	220	45,28	434,40	5 212,74	19 669,42	236 033,04			určitá		15.11.2017	14.11.2021
	IFM GROUP	Tatum Blockchain Services s.r.o.	116, 216a, 217, 218, 219	196,80	166,00	1 992,00	32 668,80	392 025,60	30 000,00	1,00	neurčitá	3	1.9.2020	-
	IFM GROUP	TC správa nemovitostí, s.r.o.	318-321	50,92	166,00	1 992,00	8 452,72	101 432,64	-		neurčitá	3	1.6.2021	-
	IFM GROUP	RI OKNA	233-235	144,49	170,16	2 041,97	24 587,00	295 044,00			neurčitá	3	1.9.2018	
3.NP	IFM GROUP	ROYAL FOREX s.r.o.	316h	22,12	167,27	2 007,23	3 700,00	44 400,00			neurčitá	6	1.6.2021	30.4.2021
	IFM RENT	Olga Sedláčková	316ch	17,62	211,75	2 540,98	3 731,00	44 772,00	9 917,40	1,00	neurčitá	6	1.4.2019	
	IFM RENT	Mgr. Jana Kracíková	316g, d	42,50	175,64	2 107,62	7 464,50	89 574,00			neurčitá	6 (3)	1.2.2016	
	IFM GROUP	IFM GROUP a.s. - sídlo firmy	322a-f	180,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				27.6.2018	
	IFM GROUP	Human - Res s.r.o.	316j, j, 317, 322a	70,13	166,66	1 999,94	11 688,00	140 256,00	24 792,00	1,00	neurčitá	3	1.1.2020	
	IFM RENT	Mediclinic a.s.	301-304	87,50	145,43	1 745,14	12 725,00	152 700,00			neurčitá	6 (3)	1.4.2014	
4.NP	IFM GROUP	Dobeš & Dobešová	402	77,68	239,23	2 870,70	18 583,00	222 996,00	45 936,00	1,00	neurčitá	2	1.5.2013	
	IFM GROUP	TC správa nemovitostí, s.r.o.	415-427,435-437	424,70	166,67	2 000,00	70 783,33	849 400,00			neurčitá	6 (3)	1.7.2018	
				<b>celkem</b>	<b>průměr</b>	<b>průměr</b>	<b>CELKEM</b>	<b>CELKEM</b>	<b>počet stání</b>					
				1 792,42	201,89	2 422,66	3 904 864,48	184 389,40	6,00					

Parkovací místa Křenová 71	Označení PS	počet	Kč/stání/měs	Kč/stání/rok	Kč/rok			
1.PP IFM GROUP	BONUS BRNOreal, spol. s.r.o.	18, 19	2	2 127,00	25 524,00	51 048,00	2	1.2.2018
1.PP IFM GROUP	Zdeněk Filipek	25	1	1 653,00	19 836,00	19 836,00	2	1.5.2019
1.PP IFM GROUP	PF TECH s.r.o.	4, 21, 23	3	1 583,33	19 000,00	57 000,00	2	1.4.2018
1.PP IFM GROUP	PF TECH s.r.o.	16	1	1 583,33	18 999,96	18 999,96	2	1.4.2020
1.PP IFM GROUP	BONUS BRNOreal, spol. s.r.o.	5, 13	2	2 083,33	25 000,00	50 000,00	2	1.10.2018
1.PP IFM GROUP	Petr Süsser	32	1	2 066,12	24 793,44	24 793,44	3	1.11.2021
1.PP IFM GROUP	Dagmar Dobrovolná	26	1	2 500,00	30 000,00	30 000,00	2	1.9.2020
1.PP IFM GROUP	Tatum Blockchain Services s.r.o.	10	1	3 500,00	42 000,00	42 000,00	1	1.12.2021
1.PP IFM GROUP	Jan Homola	10.1.	1	1 250,00	15 000,00	15 000,00	1	1.6.2021
1.PP IFM GROUP	TC správa nemovitostí, s.r.o.	11, 12, 17	3	2 552,50	30 630,00	91 890,00	2	1.7.2018
<b>Celkem PARKOVACÍ</b>		<b>CELKEM</b>	<b>16,00</b>	<b>2 086,29</b>		<b>400 567,40</b>		
<b>Nájemné celkem (plochy + parkování)</b>						<b>4 489 821</b>		



Z přehledu nájemních vztahů vyplývá, že objekt je pronajat různým subjektům se 100% obsazeností.

Nájemní smlouvy jsou ve většině případů (vyjma jednoho nájemního vztahu) uzavřeny na dobu neurčitou, 2-6 měsíční výpovědní lhůtou. Takto uzavřené nájemné vztahy nepředstavují riziko pro případ, kdy by vlastník chtěl oceňované jednotky užívat sám, nebo je výhodněji pronajmout třetí osobě.

Jedna nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou (Oční studio Žejdl) do 31. 3. 2028 s opcí, za nájemné vyšší než je obvyklé.

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

Parkovací stání jsou předmětem pronájmů a je jich aktuálně umístěno v objektu více (cca o 2 místa) než odpovídá původní projektové dokumentaci.

### 6.3.2.2 SOUBOR JEDNOTEK KŘENOVÁ 73

#### Vlastnictví

Podle výpisu z katastrů nemovitostí jsou oceňované nemovitosti/jednotky včetně jejich součástí a příslušenství 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 byla k dispozici informace vyplývající z podkladů, že Jednotky jsou užívány v souladu s kolaudačním souhlasem č.j. 100080422/KUD/STU/001 stavebníku spol. IFM GROUP, a.s. Cejl 66, 602 00 1. NP obchodní prostor Křenová 73 , Brno pozemek p.č. 88/1 k.ú. Trnitá ze dne 13. 9. 2010, kolaudačním souhlasem č.j. 100113612/KUD/STU/001 stavebníku spol. IFM GROUP, a.s. Cejl 66, 602 00 2. NP kanceláře Křenová 73 , Brno pozemek p.č. 188/1 k.ú. Trnitá ze dne 26.01.2011, kolaudačním souhlasem č.j. 100105660/KUD/STU/001 stavebníku spol. IFM GROUP, a.s. Křenová 71, 602 00 Brno – 1. PP garáž, 3. až 5.NP kanceláře a 6. NP byt Křenová 73, Brno pozemek p.č. 188/1 k.ú. Trnitá ze dne 13. 12. 2010. Prohlášení vlastníka objektu bylo zpracováno před vydáním obou kolaudačních rozhodnutí a jsou v něm ještě uvedeny původní záměry účelu využití.

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. 1174** je ve prospěch oceňovaných jednotek zřízeno:

- **věcné břemeno** služebnost vedení inženýrských sítí a služebnost stezky a cesty na dobu určitou 99 let, oprávnění pro jednotky 493/1, 493/2, 493/3, 493/4, 493/5 a 493/6, povinnost se vztahuje k pozemku parc. č. 176/5 a 176/6.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, **LV č. 1174** je k tíži oceňovaných jednotek zřízeno:

- **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 (g) a (h) smlouvy (i k podílu na pozemcích).
- **Zástavní právo exekutorské** podle §73a exekučního řádu ve výši 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím s oprávněním pro B.G.M. holding a.s. (viz LV č. 1174 v příloze).

Dle výpisu z katastru nemovitostí, **LV č. 1080** vázne na oceňovaných pozemcích:

- **věcné břemeno** umístění stavby dle části D odst. 2 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017, povinnost se vztahuje k pozemku parc. č. 188/3, prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 20. 12. 2017, právní účinky zápisu ke dni 20. 12. 2017.
- **věcné břemeno** právo umístění stavby dle části D odst. 2 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017, povinnost se vztahuje k pozemku parc. č. 188/3, oprávnění pro pozemek parc. č. 175/8, prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 20. 12. 2017, právní účinky zápisu ke dni 20. 12. 2017.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, **LV č. 1079** je ve prospěch oceňované jednotky zřízeno:

- **věcné břemeno** služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, **LV č. 1079** je k tíži oceňované jednotky zřízeno:

- **zástavní právo smluvní** ve výši 18.000.000 Kč (i k podílu na pozemku) s oprávněním pro společnost **Oberbank AG**, vykonává Oberbank AG pobočka Česká republika, povinnost se vztahuje k jednotce č. 493/7, smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 15. 7. 2010, právní účinky vkladu práva ke dni 15. 7. 2010.
- **Zástavní právo exekutorské** podle §73a exekučního řádu ve výši 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím s oprávněním pro B.G.M. holding a.s. (viz LV č. 1079 v příloze).

Dle zápisů v katastru nemovitostí byla zahájena exekuce pověřeným soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Mgr. Veronikou Jakubovskou, Exekutorský úřad v Kutné Hoře a byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (viz LV v příloze).

Ze zápisu na LV č. 1174, k.ú. Trnitá vyplývají následující věcná břemena zřízená k tíži:

- parcel (pod oceňovaným objektem p.č. 176/5 a 176/6 – ve prospěch oceňovaných jednotek – věcné břemeno (podle listiny) služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy.

*Jedná se o průjezd 1. PP objektem Křenová 479/71 do 1. PP objektu Křenová 493/73 – společné podzemní garáže, umístění společné kotelny a rozvodny pro objekty Křenová 73 a Křenová 71 v objektu v 1. PP Křenová 71. Dále nově do garáží objektu Křenová 69a. Nejedná se o výraznější omezení.*



Zdroj: podklady objednatele

- Parcely č. 188/3, ve prospěch jednotek v budově č.p. 531 (viz LV č. 642 v příloze), věcné břemeno právo umístění stavby části D odst. 1 smlouvy.
- Parcely č. 188/3, ve prospěch pozemku p.č. 175/8, věcné břemeno právo umístění stavby části „D“.

Uvedená věcná břemena neomezují vlastníka v užívání jednotek.

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. 10 – přehled nájemních vztahů**

Nájemce	počet pronajatých parkovacích míst	Číslo parkovacích míst	Cena za 1 parkovací místo/měsíc/bez DPH	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	Cena v Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Cena v Kč/m <sup>2</sup> /rok	Nájem rok/Kč bez DPH	Parkovací stání venkovní a vnitřní po navýšení/rok	bez opce	
									Doba pronájmu (počet let)	Výpovědní doba (měsíc)
Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.				276,57	186	2 231	616 980		neurčitá	3
Arte Clinic s.r.o.	1	9	2 650	179,90	167	2 009	361 440	30 630	neurčitá	6 (3)
Patrik Malár	1	6 (71)	2 650	158,13	206	2 471	390 708	30 630	neurčitá	6 (3)
LOBEY Laboratories s.r.o.	1	4	2 595	164,15	200	2 400	393 960	30 000	neurčitá	6 (3)
MUDr. Markéta Stupková	1	6	2 173	87,64	211	2 533	221 952	25 116	neurčitá	6 (3)
MUDr. Jana Vašínová	1	5	2 444	66,43	189	2 264	150 372	28 248		3
						<b>Celkem</b>	<b>2 135 412</b>			
Óndřej Masařík	1	7	2 145					24 793	neurčitá	2
LOBEY Laboratories s.r.o.	1	3	2 595					30 000	neurčitá	2
ArteClinic s.r.o.	1	8	2 595					30 000	neurčitá	2
<b>Celkem nájemné garážová stání - smluvené nájemné</b>	<b>8</b>						<b>Celkem GS</b>	<b>229 417</b>		
parkovací stání celkem	11			932,82						

Z přehledu nájemních vztahů vyplývá, že objekt je pronajat různými subjekty se 100% obsazeností.

Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou, 2-6 měsíční výpovědní lhůtou. Takto uzavřené nájemní vztahy nepředstavují riziko pro případ, kdy by vlastník chtěl oceňované jednotky užívat sám, nebo je výhodněji pronajmout třetí osobě.

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

### 6.3.3 POPIS NEMOVITOSTÍ

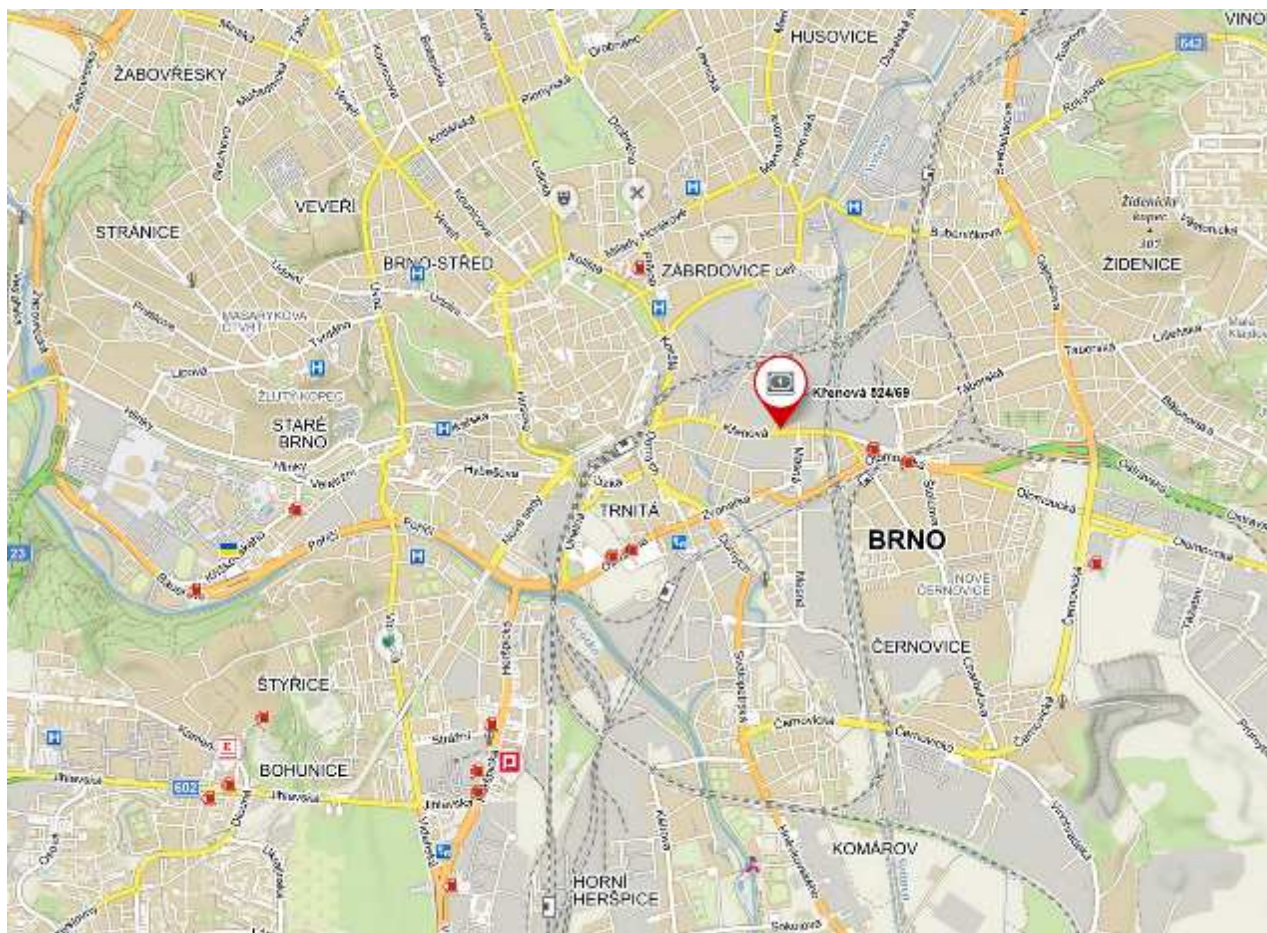
#### 6.3.3.1 POPIS NEMOVITOSTÍ KŘENOVÁ 71

Místní šetření bylo provedeno zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 6. 4. 2022 za účasti zástupců Objednatele. Při místním šetření nebylo možno projít oceňované jednotky, bylo možné do některých nahlédnout prosklením. Oceňované jednotky byly k datu prohlídky pronajaty nájemcům. Nahlédnutí bylo umožněno do některých z kancelářských jednotek, a umožněna byla návštěva 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 Svatky 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 soubor jednotek umístěných v 1.NP-4.NP polyfunkční budovy čp. 479 (Křenová 71) v ulici Křenová.

Nachází se 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. Svou polohou na okraji stabilizované a žádané lokality centra města má i velmi dobré napojení na silniční síť a nechybí možnost kulturního a aktivního sportovního vyžití, nejen díky blízko se nacházejícím 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, 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 stojí po levé straně směrem z centra v bloku mezi slepou částí ulice Křenová a slepé ulice Koželužská. Před domem na protější straně ulice je refýž druhé zastávky od hlavního nádraží (ul. Masná), Na straně domu č.or. 71 je refýž směrem do centra před nárožním domem č.or. 67a 67b cca 50m od vjezdu do vnitrobloku průjezdem domu č.or. 71. Po levé straně domu je dostavěna původní proluka (polyfunkční dům č.or. 69).

Dům má celkem 6 celých nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. Po levé straně sousedí stavba č.o. 69 a na pravé straně je stejně vysoký nový dům č.or. 73. Průjezd do vnitrobloku slouží i pro oba sousední domy. Jednotlivá podlaží jsou centrálně propojeny schodištěm a dvěma výtahy (nosnost 630kg a 450kg) na severní straně objektu. Středem objektu v úrovni 1.NP je vstup z ulice do vstupní haly s atriem a schodištěm do 2.NP. Další dvě podlaží mají atrium s ochozem bez schodiště a přístupné jsou po

dvouramenném schodišti a výtahy. V 1.PP jsou parkovací stání. Příjezd je rampou vedoucí ze dvora. Dále jsou zde navrženy malé sklepy pro byty v 5 a 6.NP a prostory pro technologické zázemí budovy – trafostanice, kotelna a přípojkové místnosti. Do bytů v 5.NP a 6.NP pokračuje schodiště v severní části s jedním výtahem. V 5.NP a 6.NP jsou umístěny byty (ve vlastnictví třetích osob, které nejsou předmětem ocenění).

#### Dispoziční řešení:

V 1. PP – parkovací plocha, příjezdová rampa, rozvodna, kotelna a 9 x sklepní kóje po 2m<sup>2</sup> .

V 1. NP – vstupní hala, průjezd, komunikační prostor, pronajimatelné prostory.

V 2. NP – hala s atriem, komunikační prostor, WC (pro M a Ž, invalidy, sprcha , úklid. komora, nebytové prostory – pronajimatelné.

V 3. NP – hala s atriem, komunikační prostor, WC (pro M a Ž, invalidy, sprcha , úklid. Komora) prostory – pronajimatelné.

V 4. NP – hala s atriem, komunikační prostor, WC (pro M a Ž, invalidy, sprcha, úklid. Komora, nebytové prostory – pronajimatelné.

V 5. NP - 6 bytových jednotek

V 6. NP – 3 bytové jednotky

Spodní stavba je z ŽB vany z vodostavebního betonu založené na pilotách. Ztužujícím svislým prvkem je komunikační jádro s výtahy a schodištěm. Nosná konstrukce objektu bude provedena jako monolitický železobetonový skelet, který je tvořen monolitickými železobetonovými sloupy kruhového nebo čtvercového průřezu. Nosný systém je dále v 1.-4.NP doplněn zděnými stěnami z přesných tvárnic Ytong P2- 500 tl.300 mm na maltu Ytong . V 1.PP jsou obvodové stěny navrženy monolitické železobetonové tl.300 mm.

Horní stavba vjezdu do podzemních garáží je oddílována od sedmipodlažního objektu. V 5. a 6.NP sloupy nahrazeny stěnovým systémem, uloženým v modulových osách nosného systému na žebrech obráceného železobetonového stropu. Stěnový systém 5. a 6.NP bude proveden z cihelných tvárnic Porotherm 30 P+D tl.300 mm.

Ztužení objektu zabezpečují monolitické železobetonové stěny komunikačního jádra tl.200 mm. Stropní konstrukce jsou navrženy jako křížem armované desky se skrytými hlavicemi. Tloušťka monolitických železobetonových stropních desek je 200 mm. Stropní konstrukce nad 5. a 6. NP mají tloušťku 180mm.. Po obvodu stropních desek jsou ztužující žebra tl. 300mm. Hlavní schodiště v komunikačním jádru spojující 1.PP až 6.NP je navrženo monolitické železobetonové s nadbetonovanými stupni. Obvodový plášť zateplen kontaktním zateplovacím systémem z minerální vlny Rockwooll-Fasrock s tl. tepelné izolace 100, 125 a 150mm. Stropní konstrukce nad 1.PP bude ze spodní strany opatřena tepelnou izolací Rockwool-Fasrock v tloušťce 140 mm. Zastřešení objektu je navrženo pomocí plochých pochozích střech s ozeleněním. Mezi byty v 5.NP je navržena ozeleněná střecha intenzivní s výškou substrátu 300 mm, vegetaci bude tvořit tráva.

Ozeleněná střecha nad byty 5.NP – v jižní části a 6.NP v severní části extenzivní s výškou substrátu 150 mm. Fasáda je z KZS s povrchem z cementové stěrky, okna a prosklené fasády jsou z hliníkových ráhů. 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. Příčky provedeny z přesných tvárnic Ytong, příčky tl. 100 a 125 mm v dispozicích převážně 3.NP a 4.NP oddělující jednotlivé kanceláře budou provedeny sádkartonové typu W 111 včetně zvukové izolace. Vnitřní příčky jsou navrženy s ohledem na mechanické, akustické a protipožární požadavky. Podlahy v suterénu vyjma komunikačního jádra tvoří drátkobeton s zušlechťujícím tvrdícím vsypem, který zajistí zvýšenou tvrdost a odolnost proti mechanickému opotřebení. Podlahovou krytinu v 1.NP, v 2.NP, v místnostech soc. zařízení a na chodbách 1.-4.NP a v komunikačním jádru tvoří keramická dlažba. V kancelářích 3.NP je PVC – MARMOLEUM. V kancelářích 4.NP je zátěžový koberec. V 5. a 6.NP je navržena zdvojená podlaha s konečnou povrchovou úpravou lamino v pokojích bytů a s konečnou povrchovou úpravou keramická dlažba v ostatních prostorách bytů a na společných chodbách u komunikačního jádra. Na pavlačích, některých terasách a balkonech bytů bude keramická dlažba mrazuvzdorná protiskluzná. Chodníčky a terasy jednotlivých bytů na ozeleněné terase 5.NP budou provedeny z dřevěných podlážek na nosném roštu na nožkách osazených na železobetonové stropní konstrukci. Výplně otvorů v obvodových zdech tvoří hliníková okna, prosklené stěny a dveře. Zasklení je provedeno izolačním dvojsklem. Okna jsou opatřena vnějšími hliníkovými parapety. Zábradlí teras a pavlačí je z ocelového materiálu – tahokov. Vnitřní dveře jsou typové dřevěné dýhované do ocelových zárubní v 1.PP a do obložkových zárubní v 1.-6. NP. Některá dveřní křídla jsou navržena s požární odolností dle zprávy požární ochrany. V průjezdu jsou navržena rolovací vrata s elektropohonem. Veškeré klempířské výrobky jsou provedeny z titanizinkového plechu tl. 0,7 mm. V 1.-4.NP



jsou ve většině místností provedeny sádkartonové podhledy rastrové s kazetami z minerálních desek rozměru 600x600 mm na nosný rošt z pozinkovaných profilů. V 1.NP v průjezdu je navržen venkovní sádkartonový podhled. V 1.PP se na železobetonové stěny provede betonová stěrka. V místnostech soc. zařízení jsou do výšky 2070 mm keramické obklady. V místnostech, kde je navrženo umývadlo je keramický obklad. Uliční fasáda od 2.NP do 4.NP je ze skla, osazeného v hliníkových rámech.

### Technický stav

Objekt byl kolaudován 30. 4. 2009. Nebyly zjištěny žádné viditelné závady. Technický stav objektu je velmi dobrý.

Přehled ploch v objektu čerpal Znalec z Prohlášení vlastníka, příp. s upřesněním části projektové dokumentace.

**Tabulka č. 11 – Přehled užitných ploch v nemovitosti**

č. jednotky	využití	společné prostory	výměra z podkladů (m <sup>2</sup> )	výměra dle PV	spol. podíl	podlaží		
479/101	lékárna		prodejna, sklad léčiv, kancelář šatna, WC, umývárna, laboratoř, ukládová místnost	112,73	112,73	11273/323658	1.NP	
479/102	prodejna		prodejna, sklad, denní místnost, 2x WC, ordinace	193,89	193,89	19389/323658	1.NP	
479/103	prodejna		1x místnost	19,77	19,77	1977/323658	1.NP	
479/201	restaurace	pro č. 201-207 je spol. částí hala o výměře 71,14 m <sup>2</sup> , chodba o výměře 14 m <sup>2</sup> , sociální zázemí o výměře 22,73 m <sup>2</sup> ve 2.NP	součástí v rámci spol. prostor je nákladní výtah o výměře 2,5 m <sup>2</sup> ve 2.NP	restaurace, WC, sprcha, chodba, odpad, šatna, sklad, příprava	118,54	118,54	11854/323658	2.NP
479/202	komerční prostor		společná chodba o výměře 9,82 m <sup>2</sup>	1 x místnost	48,2	48,2	4820/323658	2.NP
479/203	komerční prostor			1x místnost	86,55	86,55	8655/323658	2.NP
476/204	komerční prostor			1x místnost	6,69	6,69	669/323658	2.NP
479/205	komerční prostor			1x místnost	45,28	45,28	4528/323658	2.NP
479/206	komerční prostor			1x místnost	123,76	123,76	12376/323658	2.NP
479/207	komerční prostor			1x místnost	74,48	74,48	7448/323658	2.NP
479/301	ordinace			2 místnosti ordinace, WC, sprcha, chodba, předstín	79,32	79,32	7932/323658	3.NP
479/302	komerční prostor			1 místnost	57,39	57,39	5739/323658	3.NP
479/303	komerční prostor	pro jednotky č. 301-306 jsou slečné hala 71,14 m <sup>2</sup> , chodba 14 m <sup>2</sup> , sociální zázemí 22,73 m <sup>2</sup> ve 3.NP		1 místnost	122,07	122,07	12207/323658	3.NP
479/304	komerční prostor			1 místnost	60,5	60,5	6050/323658	3.NP
479/305	komerční prostor			1 místnost	96,43	96,43	9643/323658	3.NP
479/306	komerční prostor			1 místnost	101,3	101,3	10130/323658	3.NP
479/401	kanceláře	pro jednotky č. 401 a 402 jsou společné prostory hala 71,14 m <sup>2</sup> a chodba 14 m <sup>2</sup> ve 4.NP		soubor 7 kanceláří, 2 zasedacích místností, 2 archivů, recepce, chodba	424,64	424,64	42464/323658	4.NP
479/402	kanceláře			2 kanceláře, wc, předstín, kuchynka, zasedací místnost, chodba	77,68	77,68	7768/323658	4.NP
479/1	garáž		součástí příjezdová rampa o výměře 97,3 m <sup>2</sup> v 1.NP a 1.PP	23	23		1.PP	
<b>Celkem</b>				<b>1849,22</b>	<b>1849,22</b>	<b>78,88%</b>		

*Další jednotky v domě, které nejsou předmětem ocenění:*

**Tabulka č. 12 – Přehled dalších jednotek v domě**

Předmětem ocenění NEJSOU následující jednotky v domě							
479/1	garáž			zbylé garážové stání (21-16 =) 5		892,17 89217/323658	1.PP
479/501	byť 2+kk					74,67 7467/323658	5.NP
479/502	byť 2+kk					70,57 7057/323658	5.NP
479/503	byť 2+kk			pro jednotky 501-506 a 601-603 jsou společnými prostory chodba u sklepů 5,98 m <sup>2</sup> v 1.PP a rozvodny tepla a teplé vody k bytovým jednotkám; přístupový koridor ke sklepům v 1.PP		56,55 5655/323658	5.NP
479/504	byť 2+kk					56,54 5654/323658	5.NP
479/505	byť 2+kk					37,66 3766/323658	5.NP
479/506	byť 2+1					52,69 5269/323658	5.NP
479/601	byť 1+kk					37,97 3797/323658	6.NP
479/602	byť 1+kk					37,9 3790/323658	6.NP
479/603	byť 2+kk					70,64 7064/323658	6.NP
Součet ostatních jednotek ve vlastnictví třetích osob v domě						495,19	21,12%
<b>Celkem ploch za celý objekt</b>						<b>2344,41</b>	<b>100,00%</b>

### 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.

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)

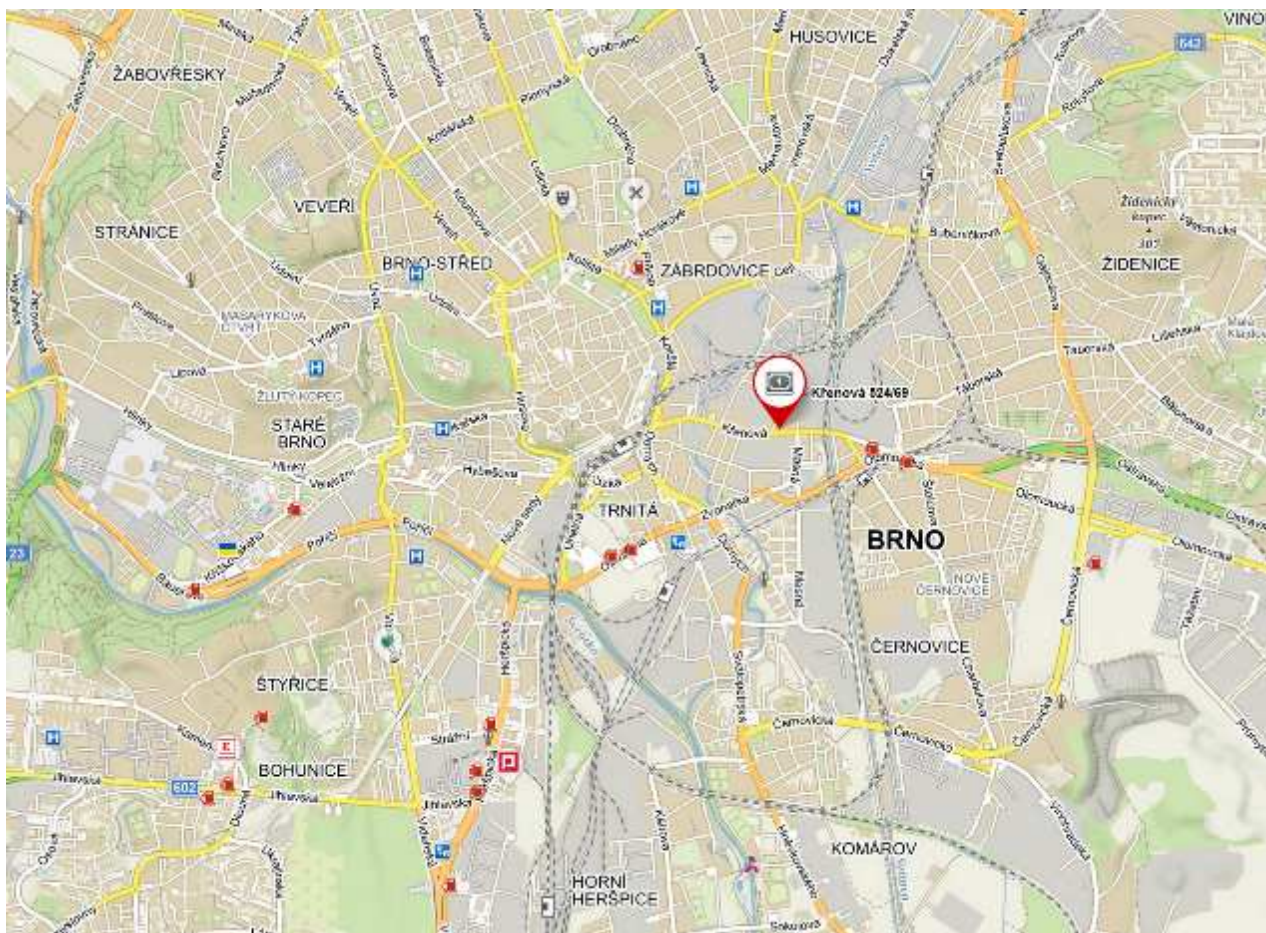
### 6.3.3.2 POPIS NEMOVITOSTÍ KŘENOVÁ 73

Místní šetření bylo provedeno zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 6. 4. 2022 za účasti zástupců Objednatele. Při místním šetření měl Znalec možnost nahlédnout do několika nebytových jednotek. Byt v 6.NP nebyl Znalci zpřístupněn, ani nebyla doložena fotodokumentace jednotky a informace o jejím příslušenství Znalec čerpal z dokumentu „prohlášení vlastníka“.

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 Svatky 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 soubor jednotek umístěných v budově čp. 493 (Křenová 73) v ulici Křenová.

Nachází se 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. Svou polohou na okraji stabilizované a žádané lokality centra města má i velmi dobré napojení na silniční síť a nechybí možnost kulturního a aktivního sportovního vyžití, nejen díky blízko se nacházejícím 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, 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 je možná 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 výpadykami 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 stojí po levé straně směrem z centra v bloku mezi slepou částí ulice Křenová a slepé ulice Koželužská.

Dům má celkem 5 plnohodnotných nadzemních podlaží, 6.NP je ustupující. Dále má objekt jedno podzemní podlaží.

Dispoziční řešení:

V 1. PP – parkovací plocha, UHP, UPS, schodiště s výtahem

V 1. NP – prodejna se zázemím

V 2. NP – kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor

V 3. NP – kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor

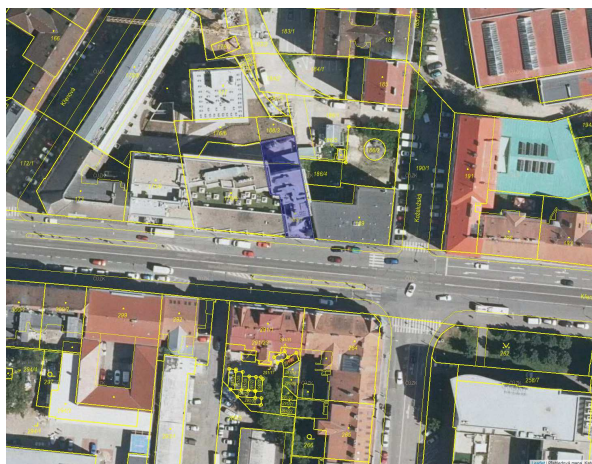
V 4. NP – kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor



V 5. NP - kanceláře, včetně sociálního zázemí, kuchyňky, sklady, komunikační prostor  
V 6. NP – 1 bytová jednotka

Spodní stavba je z ŽB vany z vodostavebního betonu založené na pilotách. Ztužujícím svislým prvkem je komunikační jádro s výtahy a schodištěm. Nosná konstrukce objektu bude provedena jako monolitický železobetonový skelet, který je tvořen monolitickými železobetonovými sloupy kruhového nebo čtvercového průřezu. Nosný systém je dále v 1.-4.NP doplněn zděnými stěnami z přesných tvárnic Ytong P2-500 tl. 300 mm na maltu Ytong . V 1.PP jsou obvodové stěny navrženy monolitické železobetonové tl. 300 mm.

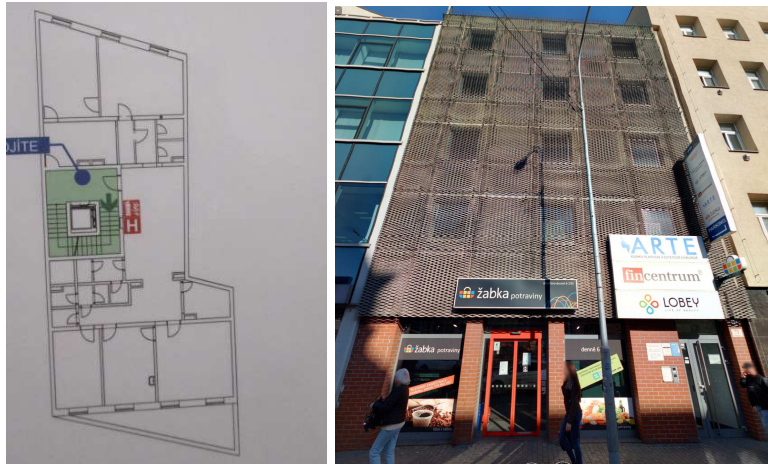
Dům č.or. 73 je dopravně dobře dostupný, umožňující parkování ve vnitrobloku a v 1.PP sousedních objektů. Jednotlivá podlaží jsou centrálně propojeny schodištěm a osobním výtahem ve středu budovy. V 1.PP jsou parkovací stání, kdy příjezd je rampou vedoucí z objektu Křenová 71 ze dvora a je řízen automatickým systémem. V 1.NP se nachází samostatný komerční prostor – prodejna. Ve vyšších podlažích jsou situovány kancelářské jednotky se zázemím. Vstupu do kanceláří je z chodby z centrálního schodiště. Do bytu v 6.NP (3+kk). Prohlášení vlastníka neuvádí, že by k bytu náležela terasa. Znalec neměl možnost provést místní šetření v předmětné bytové jednotce. Z leteckých snímků je patrné, že se na ploché střeše nad 5.NP nachází prostor, který může být užíván jako terasa, Znalec však nemá informaci o způsobu přístupu na tuto část domu, ani o titulu jejího užívání. Ve výpočtu Znalec vycházel z prohlášení vlastníka, které terasu vůbec nezmiňuje.



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

### Objekt Křenová č. or. 73

Objekt Křenová 73 má jedno podzemní podlaží a šest nadzemních podlaží. Nosná svislá i vodorovná konstrukce podzemního podlaží je řešena jako monolitický železobetonový skelet. Střeška a stropní desky jsou rovněž realizovány jako monolitická železobetonová deska. Objekt je založen na pilotových základech, na kterých je proveden systém základových pasů a desek. Nadzemní svislé konstrukce (nosné a obvodové) jsou provedeny z keramických tvárnic. Výtahová šachta je z monolitického železobetonu. Rovněž vnitřní schodiště je monolitické železobetonové. Uliční fasáda je v 1.NP tvořena keramickým obkladem (cihelný pásek). Ve vyšších podlažích je realizována fasádní předstěna z perforovaného plechu. Střeška je jednoplášťová, pravděpodobně s klasickým pořadím vrstev. Výkladce v 1.NP jsou kovové konstrukce s izolačním dvojsklem. Vnitřní dveře jsou dřevěné. Podlahové vrstvy se liší dle typu prostoru a jeho využití – textilní krytina, keramická dlažba. V 1.PP je provedena podlaha z leštěného drátkobetonu. Vnitřní omítky jsou hladké. Ve vybraných prostorách je proveden keramický obklad stěn. Větrání objektu je řešeno jako kombinace přirozeného a nuceného. Ve vybraných prostorách je instalována klimatizace, kdy její jednotky jsou situovány na střeše 6.NP. Vytápění je zajištěno z plynové kotelny. Objekt je připojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektro. Objekt byl kolaudován v roce 2010.

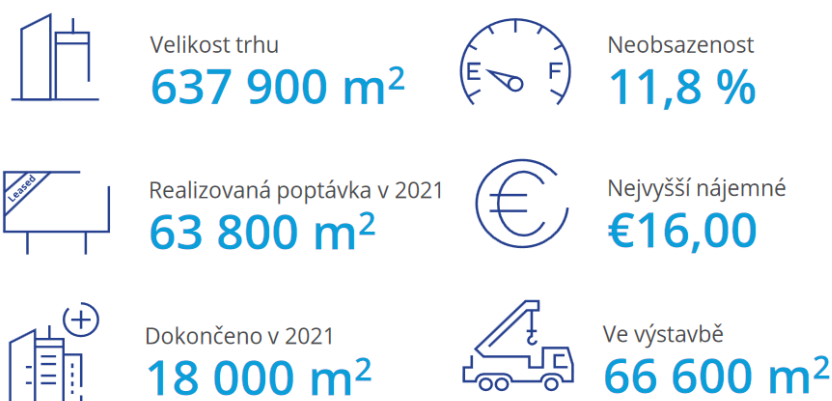


Obr.: schéma domu č.or. 73 a jeho uliční fasáda (www.mapy.cz)

### 6.3.4 POPIS REALITNÍHO TRHU (BRNĚNSKÉHO)

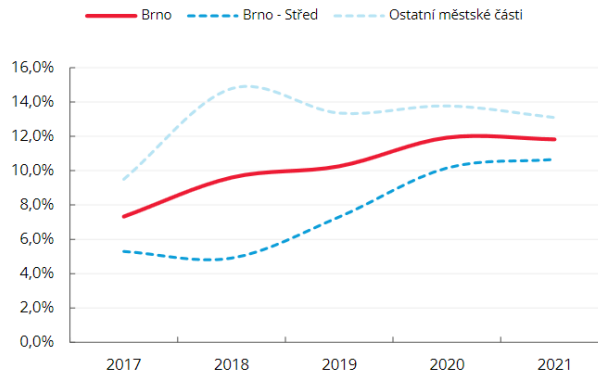
V posledních několika letech došlo k rychlé expanzi brněnského kancelářského trhu. Průměrná desetiletá roční nabídka se pohybuje kolem 30 000 m<sup>2</sup>, což znamená, že brněnský trh roste přibližně o 4-5 % ročně. Současná pronajimatelná plocha kanceláří v jihomoravské metropoli činí 638 000 m<sup>2</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 projektů, jako je Brno Business Park s přístavbou páté budovy, a další rozšiřování špičkových brněnských 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



zdroj: zpráva Colliers 1Q/2022

### Vývoj míry neobsazenosti v Brně



Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

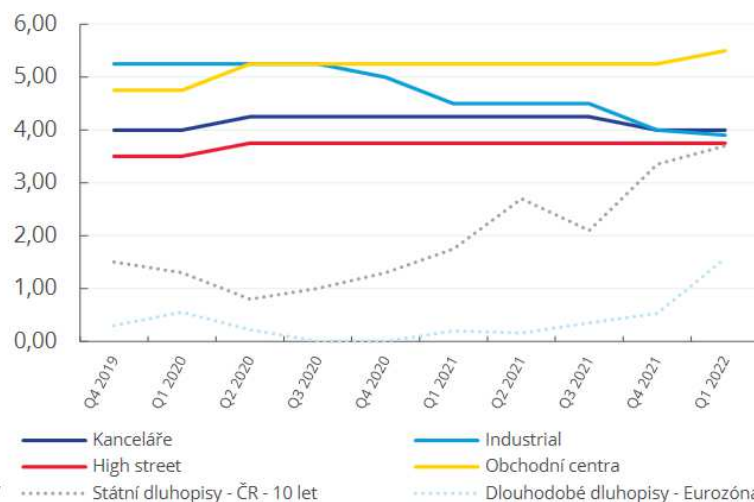
zdroj: zpráva Colliers 1Q/2022

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.

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 výrazněji 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.

### 6.3.5 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.

#### 6.3.5.1 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ KŘENOVÁ 71

##### Postup ocenění

Vzhledem k charakteru předmětných nemovitostí – soubor nebytových jednotek budovy č.p. 479 (č. or. 71) v ulici Křenová, která byla kolaudována v roce 2009, které generují vlastníkově výnos z pronájmu, byla pro ocenění použita metoda výnosová. S 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 nebytových jednotek a jejich příslušenství.



### 6.3.5.1.1 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 jednotek, resp. z jejich reprodukční ceny. Reprodukční cena je stanovena za předpokladu znalosti běžných nákladů spojených s porovnáním s jinými obdobnými projekty a cenami za výstavbu. Zvolený náklad, použitý ve výpočtu, koresponduje s náklady zjištěnými i pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®.

Výpočet reprodukční ceny byl Znalcem proveden pouze 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. 13 – Výpočet reprodukční ceny**

<i>Reprodukční cena</i>	uvažovaná jednotková cena	<i>(odhad jednotky)</i>	40 000	Kč/m <sup>2</sup>
		<i>(odhad spol. podíl na garáži)</i>	20 000	Kč/m <sup>2</sup>
	<i>Reprodukční cena jednotky</i>	1849,22	73 968 800	Kč
	<i>Reprodukční cena garážová stání (podíl na 479/1) o výměře 892,17 m<sup>2</sup></i>	681,89	13 637 826	Kč
	76,43%	<i>podíl oceňovaných jednotek na budově celkem</i>		
	<i>Reprodukční cena celkem</i>		87 606 626	Kč

#### Použití nákladového přístupu

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

### 6.3.5.1.2 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.

#### Stanovení výnosů

Výnosy byly stanoveny následujícím způsobem:

- 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 ploch pronajatých na dobu neurčitou, příp. nepronajatých, které lze pronajmout je použita výše obvyklého nájemného na základě stavu realitního trhu v místě.

Obvyklá výše nájemného pro jednotlivé funkční plochy byla stanovena porovnáním. Byla provedena porovnávací metoda pro stanovení obvyklého nájemného za užívání komerčních prostor (kanceláří), analýzou nájmu a nabídky 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. 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 obdobné.

## Příloha č. 4.1 – 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, mohou být nabízené prostory použity jako obchodní i jako kancelářské. V oceňovaném objektu jsou v přízemí s výkladci do ulice obchodní jednotky. Z pohledu atraktivity je jejich využitelnost lepší než kanceláří, a to ve výši nájemného bylo zohledněno umístěním, využitím. K jednotkám (převážně kancelářským) jsou pronajímána i parkovací stání v 1.PP a 1.NP.

Parkovací stání v objektu jsou pronajímána za 1.250-2.500 Kč/stání/měsíc bez DPH (příp. jedno stání pronajato za 3.500 Kč/stání /měsíc bez DPH). V rámci ocenění použil Znalec výši nájemného 1.800 Kč/stání/měsíc. Pro stanovení nájemného vyšel z aktuální nabídky parkovacích, garážových míst v místě.

**Pronájem garážového stání 15 m<sup>2</sup>**

Mlýnská, Brno - Trnitá  
2 000 Kč za měsíc

**Pronájem garážového stání 21 m<sup>2</sup>**

Křenová, Brno - Trnitá  
1 700 Kč za měsíc

Exkluzivní zastoupení | Půdorys

**Pronájem garážového stání 16 m<sup>2</sup>**

Křenová, Brno - Trnitá  
1 500 Kč za měsíc

Půdorys





**Pronájem garážového stání 10 m<sup>2</sup>**

Přízova, Brno - Trnitá  
1 800 Kč za měsíc



**Pronájem garážového stání 17 m<sup>2</sup>**

Křenová, Brno - Trnitá  
1 500 Kč za měsíc

[Půdorys](#)

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

V rámci pronájmu parkovacích míst uvažuje Znalec s pronájmem 23 parkovacích stání + se dvěma stáními vytvořenými v rámci společných prostor jednotky/domu. V případě dvou stání, které jsou vytvořena v rámci společných prostor, je výše nájemného do výpočtu uvažována ve výši spol. podílu na budově, tj. ve výši 76,43%.

Stanovením nájemného dle stávající nabídky trhu lze konstatovat, že je použité nájemné za nebytové jednotky je v několika případech vyšší než smluvené. Vliv může mít vývoj trhu, a nebo podmínky při smluvení nájemního vztahu. V případě pronájmu jednotky č. 479/102 je smluvené nájemné vyšší než je obvyklé a navíc je smluvena doba nájmu na dobu určitou do 31.3.2028, čímž je po tuto smluvenou dobu zajištěna 100% obsazenost daného prostoru. V případě této jediné jednotky uvažoval Znalec ve výnosech po dobu nájmu se smluveným nájemným, a po jeho skončení s nájemným obvyklým a obvyklou obsazeností.

**Tabulka č. 14 – Přehled uvažovaných výnosů (obvyklé nájemné)**

č. jednotky	využití dle prohlášení vlastníka	výměra (m <sup>2</sup> )	podlaží	koefficient velikosti	koeff. vybavení a spol. prostor, možnost využití	koeff. umístění v rámci domu	VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO (Kč/m2/měsíc)	Uvažovaná roční výše nájemného při 100% obsazenosti (Kč/rok)	Obsazenost (%)	VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO (Kč/rok)
479/101	lékárna	112,73	1.NP	1,00	1,05	1,05	260	351 975	95%	334 376
479/102	prodejna	193,89	1.NP	0,95	1,05	1,05	247	575 110	95%	546 354
479/103	prodejna	19,77	1.NP	1,20	0,80	1,05	238	56 437	90%	50 793
479/201	restaurace	118,54	2.NP	1,00	1,00	1,00	236	335 705	90%	302 135
479/202	komerční prostor	48,2	2.NP	1,10	0,95	1,00	247	142 645	90%	128 381
479/203	komerční prostor	86,55	2.NP	1,05	0,95	1,00	235	244 497	90%	220 047
476/204	komerční prostor	6,69	2.NP	1,30	0,95	1,00	291	23 398	90%	21 059
479/205	komerční prostor	45,28	2.NP	1,10	0,95	1,00	247	134 003	90%	120 603
479/206	komerční prostor	123,76	2.NP	1,00	0,95	1,00	224	332 964	90%	299 668
479/207	komerční prostor	74,48	2.NP	1,05	0,95	1,00	235	210 400	90%	189 360
479/301	ordinace	79,32	3.NP	1,05	1,05	1,00	260	247 659	90%	222 893
479/302	komerční prostor	57,39	3.NP	1,10	0,95	1,00	247	169 842	90%	152 858
479/303	komerční prostor	122,07	3.NP	1,00	0,95	1,00	224	328 417	90%	295 575
479/304	komerční prostor	60,5	3.NP	1,10	0,95	1,00	247	179 046	90%	161 142
479/305	komerční prostor	96,43	3.NP	1,00	0,95	1,00	224	259 435	90%	233 492
479/306	komerční prostor	101,3	3.NP	1,00	0,95	1,00	224	272 538	90%	245 284
479/401	kanceláře	424,64	4.NP	0,85	1,00	1,00	201	1 022 193	90%	919 974
479/402	kanceláře	77,68	4.NP	1,05	1,00	1,00	248	230 989	90%	207 890
		1849,22						<b>5 117 254</b>		<b>4 651 883</b>
parkování	garážová stání	23 dle PV (z toho 2 návštěvnické) + 2 vytvořená na spol. plochách podlaží					1800	529 818	95%	503 327
						<b>CELKEM</b>		<b>5 647 072</b>		<b>5 155 210</b>

**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 nepřeučtované náklady za rok 2021. Znalec nemá bližší informace odůvodněnosti nepřefakturování těchto nákladů, a do výpočtu kalkuluje s běžnou výší nákladů, která je nižší než jsou uváděné za loňský rok nepřefakturované náklady. Tyto náklady mohou vznikat i za např. dočasně nepronajatými prostory – výpadek nájemce (jejich nabídka na realitním trhu, náklady spojené s energiemi apod.), fit-outy za nájemcem, příp. další.

### **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 pronajímaných 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).

### **OPEX – provozní náklady**

Znalec výši nákladů OPEX stanovil jako součet uvedených tří položek (daně z nemovitosti sdělené Objednatel, 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 přefakturovanými 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 ze sdělení Objednatel.

### Pojištění nemovitosti

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

**Tabulka č. 15 – Stanovení nákladů OPEX a CAPEX**

OPEX				
Daň z nemovitosti	odhad	(2020-skutečnost daňové příznání-podklady = 42955	43 000	Kč/rok
Pojištění staveb	0,4 promile z RC staveb		35 043	Kč/rok
Běžná správa a údržba	60 Kč/m2/rok		151 867	Kč/rok
	<b>tj. Kč/m2 (jen plocha jednotek)</b>	<b>124</b>	<b>229 909</b>	<b>Kč/rok</b>
CAPEX				
Tvorba rezerv na obnovu	15% za 20 let		<b>657 050</b>	<b>Kč/rok</b>
Reprodukční cena	uvažovaná jednotková cena	(odhad jednotky)	40 000	Kč/m2
		(odhad spol. podíl na garáži)	20 000	Kč/m2
	Reprodukční cena jednotky	1849,22	73 968 800	Kč
	Reprodukční cena garážová stání (podíl na 479/1) o výměře 892,17 m2	681,89	13 637 826	Kč
	76,43% podíl oceňovaných jednotek na budově			
	Reprodukční cena celkem		87 606 626	Kč
	<b>CAPEX za 1 m2 plochy jednotek</b>	<b>1849,22</b>	<b>355</b>	<b>Kč/m2</b>

č. jednotky	Náklady OPEX (Kč/rok)	Náklady CAPEX (Kč/rok)
479/101	14 015	40 054
479/102	24 106	68 891
479/103	2 458	7 025
479/201	14 738	42 119
479/202	5 993	17 126
479/203	10 761	30 752
476/204	832	2 377
479/205	5 630	16 089
479/206	15 387	43 973
479/207	9 260	26 464
479/301	9 862	28 183
479/302	7 135	20 391
479/303	15 177	43 373
479/304	7 522	21 496
479/305	11 989	34 263
479/306	12 594	35 993
479/401	52 795	150 880
479/402	9 658	27 601
	<b>229 909</b>	<b>657 050</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. 16 – Kalkulace kapitalizační míry**

Konstrukce kapitalizační míry (KM)		
prime yield Brno	kanceláře	4,50%
poloha	dobrá	0,20%
riziko volatility trhu		0,00%
riziko stavu budovy		0,20%
Individuální charakteristiky-		0,25%
<b>Použitá výše kapitalizační míry</b>		<b>5,15%</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. Oproti prémiovému yieldu, který zohledňuje „zaručení“ určitého období pronájmu budovy (uzavírání smlouvy na dobu určitou), jsou oceňované jednotky, až na jednu pronajaty na dobu neurčitou. Z daného důvodu je v případě položky individuální charakteristiky použita přírážka ve výši 0,25%. Všechny ostatní aspekty charakteru majetku jsou uvažovány v rámci vstupů do výpočtu – nájemné, obsazenost, náklady.

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

Výnosová hodnota je stanovena prostou kapitalizací budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti (po odečtu nákladů nutně vynaložených pro zajištění příjmů z pronájmu) za použití metody prosté kapitalizace. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty vybraných nemovitostí zvolil Znalec metodu prosté kapitalizace. Prostá kapitalizace představuje zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře –  $u$ ) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Zjednodušeně řečeno výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Pro ocenění je využíván předpoklad nekonečné ekonomické životnosti staveb.

Tabulka č. 17 – Kalkulace výnosové hodnoty

VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO (Kč/rok)	č. jednotky	Náklady OPEX (Kč/rok)	Náklady CAPEX (Kč/rok)	Čistý zisk (Kč/rok)	Kapitalizační míra(Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Kč/m2 bez DPH
334 376	479/101	14 015	40 054	280 306	5,15%	5 442 837	48 282
546 354	479/102	24 106	68 891	453 357	5,15%	10 063 603	51 904
50 793	479/103	2 458	7 025	41 310	5,15%	802 144	40 574
302 135	479/201	14 738	42 119	245 278	5,15%	4 762 685	40 178
128 381	479/202	5 993	17 126	105 262	5,15%	2 043 920	42 405
220 047	479/203	10 761	30 752	178 534	5,15%	3 466 686	40 054
21 059	476/204	832	2 377	17 850	5,15%	346 598	51 808
120 603	479/205	5 630	16 089	98 885	5,15%	1 920 097	42 405
299 668	479/206	15 387	43 973	240 307	5,15%	4 666 162	37 703
189 360	479/207	9 260	26 464	153 636	5,15%	2 983 233	40 054
222 893	479/301	9 862	28 183	184 848	5,15%	3 589 288	45 251
152 858	479/302	7 135	20 391	125 332	5,15%	2 433 622	42 405
295 575	479/303	15 177	43 373	237 026	5,15%	4 602 443	37 703
161 142	479/304	7 522	21 496	132 123	5,15%	2 565 501	42 405
233 492	479/305	11 989	34 263	187 240	5,15%	3 635 730	37 703
245 284	479/306	12 594	35 993	196 696	5,15%	3 819 345	37 703
919 974	479/401	52 795	150 880	716 300	5,15%	13 908 737	32 754
207 890	479/402	9 658	27 601	170 632	5,15%	3 313 241	42 652
<b>4 651 883</b>		<b>229 909</b>	<b>657 050</b>	<b>3 764 924</b>		<b>74 365 873</b>	
503 327		<i>Opev v rámci jednotek</i>	<i>Capex v rámci jednotek</i>	503 327	5,15%	<b>9 773 342</b>	
<b>5 155 210</b>		<b>229 909</b>	<b>657 050</b>	<b>4 268 251</b>		<b>84 139 215</b>	

V případě jednotky č. 479/2 je uvažován výnos 100% po dobu nájmu na dobu určitou za smluvené nájemné, a po jeho skončení se uvažováno s obvyklým nájemným a výše uvedenou obsazeností.

	Nájemní smlouva do	doba nájmu dle smlouvy	Yield	Výnosová hodnota po dobu trvání nájmu (1.fáze) (Kč)	Diskontní faktor	Pokračující nájem obvyklý (Kč) (2.fáze)
					$DF = (1 / KM)^{\text{doba nájmu}}$	
479/102	31.3.2028	5,93	4,90%	3 529 115	0,7423	6 534 488
					CELKEM	10 063 603

Výpočet výnosové hodnoty je proveden v příloze č. 4.1.

**Výnosová hodnota činí**

**84.139.000 Kč**

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



### 6.3.5.1.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Předmětem ocenění je soubor jednotek - nebytových prostor a jejich příslušenství (garážová parkovací stání), se kterými se na realitním trhu běžně obchoduje. Znalec provedl pro jednotlivé oceňované plochy ocenění na základě srovnání porovnávací metodou.

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 eventuálně 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 (stanovení vzorové jednotky je provedeno pro výměru 100 m<sup>2</sup>).

Příloha č. 4.4 – stanovení porovnávací hodnoty plochy kanceláře

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. 18 – Stanovení hodnoty garážových stání**

	Garážové stání	m2	nabídková cena (Kč/stání)
sreality	Příkop, Brno-Zábrdovice	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>	Kč/stání	<b>574 875</b>
	prodejnost		0,90
	<b>Upravená hodnota</b>	Kč/stání	<b>520 000</b>

Tabulka č. 19 – Stanovení hodnoty jednotlivých jednotek

č. jednotky	využití	společné prostory		výměra z podkladů (m <sup>2</sup> )	výměra dle PV	spol. podíl	podlaží	
479/101	lékárna			prodejna, sklad léčiv, kancelář šatna, WC, umývárna, laboratoř, úklidová místnost	112,73	112,73	11273/323658	1.NP
479/102	prodejna			prodejna, sklad, denní místnost, 2x WC, ordinace	193,89	193,89	19389/323658	1.NP
479/103	prodejna			1x místnost	19,77	19,77	1977/323658	1.NP
479/201	restaurace	pro č. 201-207 je spol. částí hala o výměře 71,14 m <sup>2</sup> , chodba o výměře 14 m <sup>2</sup> , sociální zázemí o výměře 22,73 m <sup>2</sup> ve 2.NP	rámcí spol. prostor je nákladní výtah o výměře 2,5 m <sup>2</sup> ve 2.NP	restaurace, WC, sprcha, chodba, odpad, šatna, sklad, příprava	118,54	118,54	11854/323658	2.NP
479/202	komerční prostor		společná chodba o výměře 9,82 m <sup>2</sup>	1 x místnost	48,2	48,2	4820/323658	2.NP
479/203	komerční prostor			1x místnost	86,55	86,55	8655/323658	2.NP
476/204	komerční prostor			1x místnost	6,69	6,69	669/323658	2.NP
479/205	komerční prostor			1x místnost	45,28	45,28	4528/323658	2.NP
479/206	komerční prostor			1x místnost	123,76	123,76	12376/323658	2.NP
479/207	komerční prostor			1x místnost	74,48	74,48	7448/323658	2.NP
479/301	ordinace	pro jednotky č. 301-306 jsou společné hala 71,14 m <sup>2</sup> , chodba 14 m <sup>2</sup> , sociální zázemí 22,73 m <sup>2</sup> ve 3.NP		2 místnosti ordinace, WC, sprcha, chodba, předsín	79,32	79,32	7932/323658	3.NP
479/302	komerční prostor			1 místnost	57,39	57,39	5739/323658	3.NP
479/303	komerční prostor			1 místnost	122,07	122,07	12207/323658	3.NP
479/304	komerční prostor			1 místnost	60,5	60,5	6050/323658	3.NP
479/305	komerční prostor			1 místnost	96,43	96,43	9643/323658	3.NP
479/306	komerční prostor		1 místnost	101,3	101,3	10130/323658	3.NP	
479/401	kanceláře	pro jednotky č. 401 a 402 jsou společné prostory hala 71,14 m <sup>2</sup> a chodba 14 m <sup>2</sup> ve 4.NP		soubor 7 kanceláří, 2 zasedacích místností, 2 archivů, recepce, chodba	424,64	424,64	42464/323658	4.NP
479/402	kanceláře			2 kanceláře, wc, předsín, kuchynka, zasedací místnost, chodba	77,68	77,68	7768/323658	4.NP
479/1	garáž		součástí příjezdová rampa o výměře 97,3 m <sup>2</sup> v 1.NP a 1.PP	23 garážových stání jako právo užívání v rámci spol. podílů na jednotkách v domě	23	23		1.PP
<b>Celkem</b>					<b>1849,22</b>	<b>1849,22</b>	<b>78,88%</b>	



podlaží	č. jednotky	jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) bez DPH	koef. umístění v rámci domu	koef. velikosti	koef. soc. zázemí, koef. jiný (např. uzavřený výhodný náj. vztah)	Výsledná hodnota jednotky (Kč bez DPH)	Výsledná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc) bez DPH
1.NP	479/101	47 686	1,05	1,00	1,05	5 926 640	52 574
1.NP	479/102	47 686	1,05	0,95	1,05	9 683 850	49 945
1.NP	479/103	47 686	1,05	1,20	0,80	950 293	48 067
2.NP	479/201	47 686	1,00	1,00	1,05	5 935 327	50 070
2.NP	479/202	47 686	1,00	1,10	1,00	2 528 309	52 455
2.NP	479/203	47 686	1,00	1,05	1,00	4 333 580	50 070
2.NP	476/204	47 686	1,00	1,20	1,00	382 823	57 223
2.NP	479/205	47 686	1,00	1,10	1,00	2 375 142	52 455
2.NP	479/206	47 686	1,00	1,00	1,00	5 901 613	47 686
2.NP	479/207	47 686	1,00	1,05	1,00	3 729 232	50 070
3.NP	479/301	47 686	1,00	1,05	1,10	4 368 729	55 077
3.NP	479/302	47 686	1,00	1,10	1,00	3 010 366	52 455
3.NP	479/303	47 686	1,00	1,00	1,00	5 821 024	47 686
3.NP	479/304	47 686	1,00	1,05	1,00	3 029 250	50 070
3.NP	479/305	47 686	1,00	1,00	1,00	4 598 356	47 686
3.NP	479/306	47 686	1,00	1,00	1,00	4 830 587	47 686
4.NP	479/401	47 686	1,00	0,85	1,00	17 211 958	40 533
4.NP	479/402	47 686	1,00	1,05	1,05	4 083 930	52 574
1.PP	479/1	430 000	1,00	1,00	1,00	9 890 000	430 000
CELKEM						<b>98 591 009</b>	

Z tabulky, kam vstupují jednotkové ceny jednotlivých funkčních ploch, činí prostý součet jednotek celkem 98,591 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. 20 – Stanovení výsledné hodnoty souboru jednotek porovnávací metodou**

Diskont za prodej souboru	
součet hodnot jednotek (Kč bez DPH)	98 591 009 Kč
Předpoklad doby prodeje (roky)	1,00
Diskontní faktor $DF = 1/(1+KM)^{\text{doba prodeje}}$	0,9510
Náklady s prodejem (realitní servis, právní servis)	- 2 957 730 Kč
očekávaný zisk	5%
	- 4 929 550 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>85 900 000 Kč</b>

**Porovnávací hodnota souboru jednotek činí**

**85.900.000 Kč**

#### 6.3.5.1.4 SOUHRN OCENĚNÍ

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

**Tabulka č. 21 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí „Křenová 71“**

VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	HODNOTA V KČ
Výnosová hodnota Křenová 479/71, vč. pozemku	84.140.000 Kč
Porovnávací hodnota Křenová 479/71, vč. pozemku	85.900.000 Kč
<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HMTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU</b>	<b>85.000.000 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.

### 6.3.5.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ KŘENOVÁ 73

#### Postup ocenění

Vzhledem k charakteru předmětných nemovitostí – soubor nebytových jednotek budovy č.p. 493 (č. or. 73) v ulici Křenová, která byla kolaudována v roce 2010, které generují vlastníkovu výnos z pronájmu, byla pro ocenění použita metoda výnosová. S 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 přistupováno jako k souboru nebytových jednotek a jejich příslušenství.

#### 6.3.5.2.1 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 jednotek, resp. z jejich reprodukční ceny. Reprodukční cena je stanovena za předpokladu znalosti běžných nákladů spojených s porovnáním s jinými obdobnými projekty a cenami za výstavbu. Zvolený náklad, použitý ve výpočtu, koresponduje s náklady zjištěnými i pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®.

Výpočet reprodukční ceny byl Znalcem proveden pouze 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. 22 – Výpočet reprodukční ceny**

Reprodukční cena	uvažovaná jednotková cena (odhad jednotky)	40 000	Kč/m <sup>2</sup>
	(odhad garáž)	20 000	Kč/m <sup>2</sup>
Reprodukční cena jednotky	932,82	37 312 800	Kč
Reprodukční cena garážová stání	362,20	7 244 000	Kč
Reprodukční cena celkem		44 556 800	Kč

#### Použití nákladového přístupu

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

### 6.3.5.2.2 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 vlastníkovému generování příjmů z držení věci (pronájem).

Metoda výnosová je použita na principu kapitalizace zisků (čistého ročního výnosu) z pronájmu.

#### **Stanovení výnosů**

Výnosy byly stanoveny následujícím způsobem:

- V případě ploch pronajatých na dobu neurčitou, příp. nepronajatých, které lze pronajmout je použita výše obvyklého nájemného na základě stavu realitního trhu v místě.

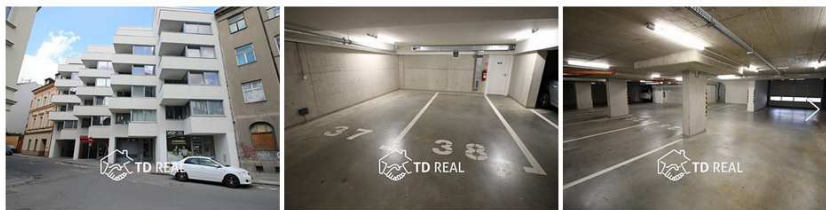
Obvyklá výše nájemného pro jednotlivé funkční plochy byla stanovena porovnáním. Byla provedena porovnávací metoda pro stanovení obvyklého nájemného za užívání komerčních prostor (kanceláří), analýzou nájmu a nabídky ploch obchodních a parkovacích garážových stání. Do porovnání vstupují obdobné typy ploch 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. 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 obdobné.

Příloha č. 4.2 – stanovení výše obvyklého nájemného kanceláří (pro vzorovou jednotku o výměře 180 m<sup>2</sup>)

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, mohou být nabízené prostory použity jako obchodní i jako kancelářské. V oceňovaném objektu jsou v přízemí s výkladcí do ulice obchodní jednotky. Z pohledu atraktivity je jejich využitelnost lepší než kancelářské, a to ve výši nájemného bylo zohledněno umístěním, využitím. K jednotkám (převážně kancelářským) jsou pronajímána i parkovací stání v 1.PP.

Parkovací stání v objektu jsou pronajímána za 2.145 - 2.650 Kč/stání/měsíc bez DPH. V rámci ocenění použil Znalec výši nájemného 1.800 Kč/stání/měsíc. Pro stanovení nájemného vyšel z aktuální nabídky parkovacích, garážových míst v místě.



**Pronájem garážového stání 15 m<sup>2</sup>**

Mlýnská, Brno - Trnitá  
2 000 Kč za měsíc



**Pronájem garážového stání 21 m<sup>2</sup>**

Křenová, Brno - Trnitá  
1 700 Kč za měsíc

Exkluzivní zastoupení | Půdorys



**Pronájem garážového stání 16 m<sup>2</sup>**

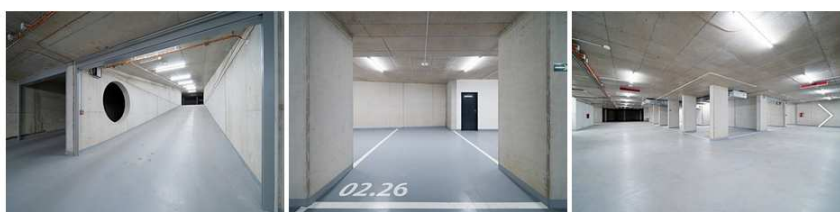
Křenová, Brno - Trnitá  
1 500 Kč za měsíc

Půdorys



**Pronájem garážového stání 10 m<sup>2</sup>**

Přízova, Brno - Trnitá  
1 800 Kč za měsíc



**Pronájem garážového stání 17 m<sup>2</sup>**

Křenová, Brno - Trnitá  
1 500 Kč za měsíc

Půdorys

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



Stanovením nájemného dle stávající nabídky trhu lze konstatovat, že Znalcem použité obvyklé nájemné za nebytové jednotky je v několika případech vyšší než smluvené. Vliv může mít vývoj trhu, a nebo podmínky při smlouzení nájemního vztahu.

**Tabulka č. 23 – Přehled jednotek**

č. jednotky ve spol. podílu id. 1/2	využití	místnosti dle prohlášení vlastníka	výměra dle prohlášení vlastníka (m <sup>2</sup> )	spol. podíl	podlaží	Nájemce
493/1	garáž 11 stání		362,2	36220/139880	1.PP	
493/2	prodejna	prodejna, sklad, úklid, WC, kancelář, šatna, mrazárna, chladárna. Rozvodna NN, strojovna chlazení	213,57	21357/139880	1.NP	Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.
493/3	kanceláře	recepcce/hala, úklid, kuchyňka, chodba, 2xWC, 5x kancelář, 2x archiv	180,39	18039/139880	2.NP	Arte Clinic s.r.o.
493/4	kanceláře	3xWC, chodba, 2x archiv, 2x kuchyňka, 6x kancelář, sklad	181,49	18149/139880	3.NP	Patrik Malár
493/5	kanceláře	chodba, 3x WC, sklad, 2x kuchyňka, 6x kancelář, 3x archiv	178,65	17865/139880	4.NP	LOBEY Laboratories s.r.o.
493/6	kanceláře	chodba, klid, 2xWC, kuchyňka, WC+sprcha, 4x archiv, 5x kancelář	178,7	17870/139880	5.NP	MUDr. Markéta Stupková MUDr. Jana Vašinová
		<b>CELKEM</b>	<b>1295</b>			
	Parkovací stání					
493/1	parkovací stání				1.NP	Ondřej Masařík
	parkovací stání				1.NP	LOBEY Laboratories s.r.o.
	parkovací stání				1.NP	ArteClinic s.r.o.
						<b>Celkem nájemné garážová stání - smluvené nájemné</b>
493/1	parkovací stání					parkovací stání celkem
předmětem ocenění je i 100% vlastnický podíl na bytě oceněn samostatně						
493/7	byť 3+kk		103,8	10380 / 139880		

**Tabulka č. 24 – Přehled uvažované výše obvyklého nájemného do výpočtu**

č. jednotky	využití / kolaudováno jako	jednotková výše obvyklého nájemného (Kč/m2/měsíc), (příp. Kč/stání)	koef.využití, expozice, příp. velikost	Upravená výše nájemného (Kč/m2), příp. (č/stání) měsíčně	Výnos 100% z pronájmu (Kč/rok)	Obsazeno st (%)	Upravený výnos (Kč/rok)
493/2	prodejna	230	0,9	207	687 000	95%	652 650
493/3	kanceláře	230	1	230	496 524	90%	446 872
493/4	kanceláře	230	1,05	241,5	458 261	90%	412 435
493/5	kanceláře	230	1	230	453 054	90%	407 749
493/6	kanceláře	230	1,05	241,5	253 981	90%	228 583
	kanceláře	230	1,05	241,5	192 514	90%	173 263
					-		-
					-		-
					-		-
					-		-
					-		-
493/1	parking	1 800	1	1 800	237 600	95%	225 720
				<b>CELKEM</b>	<b>2 778 933</b>		<b>2 547 270</b>



## 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 pronajímatelnosti 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 doložen, že existují nepřeučtované náklady za rok 2021. Znalec nemá bližší informace odůvodnění nepřefakturování těchto nákladů, a do výpočtu kalkuluje s běžnou výší nákladů, která je nižší než jsou uváděné za loňský rok nepřefakturované náklady. Tyto náklady mohou vznikat i za např. dočasně nepronajatými prostory – výpadek nájemce (jejich nabídka na realitním trhu, náklady spojené s energiemi apod.), fit-outy za nájemcem, příp. další.

### 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 užitého standardu pronajímaných 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 pronajímatelnost budovy/ploch. Tyto náklady jsou uvažovány po celou dobu životnosti stavby (která je uvažována jako nekonečná).

### OPEX – provozní náklady

Znalec výši nákladů OPEX stanovil jako součet uvedených tří položek (daně z nemovitosti sdělené Objednatel, 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 ze sdělení Objednatele.

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. 25 – Stanovení nákladů OPEX a CAPEX**

OPEX					
			(2020- skutečnost daňové příznání- podklady = 22.020 Kč)		
Daň z nemovitosti	odhad			23 000	Kč/rok
Pojištění staveb	0,4 promile z RC staveb			17 823	Kč/rok
Běžná správa a údržba	60 Kč/m2/rok			77 701	Kč/rok
<b>tj. Kč/m2 (jen plocha jednotek)</b>			<b>127</b>	<b>118 524</b>	<b>Kč/rok</b>
CAPEX					
Tvorba rezerv na obnovu	15% za 20 let uvažovaná			<b>334 176</b>	<b>Kč/rok</b>
Reprodukční cena	jednotková cena (odhad jednotky)			40 000	Kč/m2
	(odhad garáž)			20 000	Kč/m2
	Reprodukční cena jednotky		932,82	37 312 800	Kč
	Reprodukční cena garážová stání		362,20	7 244 000	Kč
	Reprodukční cena celkem			44 556 800	Kč
tj.	<b>CAPEX za 1 m2 plochy jednotek</b>		932,82	<b>358</b>	<b>Kč/m2</b>

**Tabulka č. 26 – Stanovení nákladů celkem**

Č. jednotky	Náklady OPEX	Náklady CAPEX
493/2	35 141	99 079
493/3	22 858	64 448
493/4	20 092	56 649
493/5	20 857	58 806
493/6	11 136	31 396
-	8 441	23 798
parking	<i>Opex v rámci jednotek</i>	<i>Capex v rámci jednotek</i>
	<b>118 524</b>	<b>334 176</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 společnost 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. 27 – Kalkulace kapitalizační míry

Konstrukce kapitalizační míry (KM)		
prime yield Brno	kanceláře	4,50%
poloha	dobrá	0,20%
riziko volatility trhu		0,00%
riziko stavu budovy		0,15%
Individuální charakteristiky-		0,25%
<b>Použitá výše kapitalizační míry pro komerci (kanceláře)</b>		<b>5,10%</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. Oproti prémiovému yieldu, který zohledňuje „zaručení“ určitého období pronájmu budovy (uzavírání smlouvy na dobu určitou), jsou oceňované jednotky, až na jednu pronajaty na dobu neurčitou. Z daného důvodu je v případě položky individuální charakteristiky použita přírážka ve výši 0,25%. Všechny ostatní aspekty charakteru majetku jsou uvažovány v rámci vstupů do výpočtu – nájemné, obsazenost, náklady.

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

Výnosová hodnota je stanovena prostou kapitalizací budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti (po odečtu nákladů nutně vynaložených pro zajištění příjmů z pronájmu) za použití metody prosté kapitalizace. Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty vybraných nemovitostí zvolil Znalec metodu prosté kapitalizace. Prostá kapitalizace představuje zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře – u -) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Zjednodušeně řečeno výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Pro ocenění je využíván předpoklad nekonečné ekonomické životnosti staveb.

Tabulka č. 28 – Kalkulace výnosové hodnoty

č. jednotky	využití / kolaudováno jako	Jednotková výše obvyklého nájemného (Kč/m2/měsíc), (příp. Kč/stání)	koef.využití, expozice, příp. velikost	Upravená výše nájemného (Kč/m2), příp. (č/stání) měsíčně	Výnos 100% z pronájmu (Kč/rok)	Obsazenost (%)	Upravený výnos (Kč/rok)	Náklady OPEX	Náklady CAPEX	Zisk (Kč/rok)	Kapitalizační míra (%)	Výnosová hodnota
493/2	prodejna	230	0,9	207	687 000	95%	652 650	35 141	99 079	518 430	5,10%	10 165 289
493/3	kanceláře	230	1	230	496 524	90%	446 872	22 858	64 448	359 566	5,10%	7 050 307
493/4	kanceláře	230	1,05	241,5	458 261	90%	412 435	20 092	56 649	335 694	5,10%	6 582 231
493/5	kanceláře	230	1	230	453 054	90%	407 749	20 857	58 806	328 086	5,10%	6 433 062
493/6	kanceláře	230	1,05	241,5	253 981	90%	228 583	11 136	31 396	186 051	5,10%	3 648 054
	kanceláře	230	1,05	241,5	192 514	90%	173 263	8 441	23 798	141 024	5,10%	2 765 178
					-		-			-		
					-		-			-		
					-		-			-		
					-		-			-		
					-		-			-		
493/1	parking	1 800	1	1 800	237 600	95%	225 720	Opex v rámci jednotek	Capex v rámci jednotek	225 720	5,10%	4 425 882
				<b>CELKEM</b>	<b>2 778 933</b>		<b>2 547 270</b>	<b>118 524</b>	<b>334 176</b>	<b>2 094 570</b>		<b>41 070 004</b>

Výpočet výnosové hodnoty je proveden v příloze č. 4.2.

**Výnosová hodnota souboru nebytových jednotek s příslušenstvím 41.070.000 Kč**

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

### 6.3.5.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Předmětem ocenění je soubor jednotek - nebytových prostor a jejich příslušenství (garážová parkovací stání), se kterými se na realitním trhu běžně obchoduje. Znalec provedl pro jednotlivé oceňované plochy ocenění na základě srovnání porovnávací metodou.

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 eventuálně 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 (stanovení vzorové jednotky je provedeno pro výměru 180 m<sup>2</sup>).

Příloha č. 4.4 – stanovení porovnávací hodnoty plochy kanceláře (pro vzorovou výměru jednotky 180 m<sup>2</sup>)

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. 29 – Stanovení hodnoty garážových stání**

	Garážové stání	m <sup>2</sup>	nabídková cena (Kč/stání)
sreality	Příkop, Brno-Zábrdovice	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>	Kč/stání	<b>574 875</b>
	prodejnost		0,90
	<b>Upravená hodnota</b>	Kč/stání	<b>520 000</b>

**Tabulka č. 30 – Stanovení hodnoty jednotlivých jednotek**

č. jednotky	využití	spol. podíl	výměra (m <sup>2</sup> )	podlaží	Počet stání	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) bez DPH	Koeficient velikosti, vybavení/ využití	Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Výsledná hodnota jednotek celkem (Kč)
493/1	garáž 11 stání	36220/139880	362,2	1.PP	11	430 000	N/A	430 000	4 730 000
493/2	prodejna	21357/139880	213,57	1.NP		47 603	0,98	46 651	9 963 305
493/3	kanceláře	18039/139880	180,39	2.NP		47 603	1,05	49 983	9 016 518
493/4	kanceláře	18149/139880	181,49	3.NP		47 603	1	47 603	8 639 524
493/5	kanceláře	17865/139880	178,65	4.NP		47 603	1	47 603	8 504 331
493/6	kanceláře	17870/139880	178,7	5.NP		47 603	1,05	49 983	8 932 046
<b>Prostý součet</b>									<b>49 785 724</b>

Z tabulky, kam vstupují jednotkové ceny jednotlivých funkčních ploch, činí prostý součet jednotek celkem 49,785 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. 31 – Stanovení výsledné hodnoty souboru jednotek porovnávací metodou**

Diskont za prodej souboru		
součet hodnot jednotek (Kč bez DPH)		49 785 724 Kč
Předpoklad doby prodeje (roky)	předpoklad 6 měsíců	0,50
Diskontní faktor	$DF = 1/(1+KM)^{\text{doba prodeje}}$	0,9754
Náklady s prodejem (realitní servis, právní servis)		- 1 493 572 Kč
očekávaný zisk		5%
		- 2 489 286 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>44 600 000 Kč</b>

**Porovnávací hodnota souboru jednotek (podíl id. 1/1)**

**44.600.000 Kč**

Samostatně byla oceněna bytová jednotka č. 493/7, která je na rozdíl od uvedeného souboru nebytových jednotek (které budou oceněny spol. podílem ve výši id. 1/2) vlastněna 100%.

Ocenění této jednotky o rozloze uváděné 103,8 m<sup>2</sup> je provedeno porovnávacím způsobem na základě realizovaných prodejů, jak uvádí tabulka dále. Znalec opakovaně upozorňuje, že do této jednotky neměl přístup a její stavebně-technický stav a vybavení předpokládá na základě stáří budovy a obvyklého standardu doby pořízení. V podkladech pro ocenění od paní Švancarové je uvedeno, že byt je s terasou. Tuto skutečnost nemohl Znalec ověřit, jelikož do předmětné jednotky nevstoupil, nicméně na základě listiny prohlášení vlastníka, tento byt terasou nedisponuje.

**Jednotka č. 493/7 je byt 3 + kk, umístěný v 6. nadzemním podlaží budovy  
Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 103,80 m<sup>2</sup>.**

Jednotka č. 493/7 se skládá z:

chodba	11,00 m <sup>2</sup>
chodba	14,74 m <sup>2</sup>
koupelna	7,80 m <sup>2</sup>
WC	3,26 m <sup>2</sup>
pokoj	14,25 m <sup>2</sup>
obývací pokoj + kk	25,24 m <sup>2</sup>
ložnice	14,03 m <sup>2</sup>
šatna	6,42 m <sup>2</sup>
komora	3,00 m <sup>2</sup>
sklep	4,06 m <sup>2</sup> (1. PP)

Zdroj: výřez z Prohlášení vlastníka Křenová 73

**Tabulka č. 32 – Stanovení hodnoty jednotlivých jednotek**

	typ	číslo jednotky	adresa	datum zápisu do KN	výměra	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Ověření informací z KN Kupní cena (Kč)	vývoj trhu - index	Úprava tech. stav koef.	koef. velikosti	Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		
Srovnávané	byt	533/141	Křenová 533/69b	7.9.2021	102	97 549	9 950 000	97 549	1,05	0,95	1,00	97 305	
	byt	235/4	Křenová 235/68	14.9.2021	104	81 731	8 500 000	81 731	1,05	0,95	1,00	81 527	
	byt	149/9	Tržní 149/6	15.3.2022	84	86 595		-	1,00	1,00	0,98	84 863	
	byt	151/6	Tržní 151/6	16.3.2022	78	88 462		-	1,00	1,00	0,97	85 808	
	byt	478/94	Zderadova 478/2	25.1.2022	73	85 734	6 250 000	85 616	1,00	1,03	0,97	85 657	
	byt	1261/107	Klíčova 1261/2c	18.2.2022	64	100 000			1,00	1,00	0,95	95 000	
Oceňovaný byt	3+kk	493/7	Křenová 493/73		103,8		Výsledná hodnota bez 15% DPH	zaokr.				9 200 000 8 000 000	88 360 76 835

**Porovnávací hodnota bytu činí**

**8.000.000 Kč**



### 6.3.5.2.4 SOUHRN OCENĚNÍ

Při zohlednění spol. podílu id. 1/2, které jsou předmětem ocenění u nebytových jednotek vč. jejich příslušenství, by stanovení výsledné hodnoty majetku probíhalo následovně.

**Tabulka č. 33 – Rekapitulace dílčích výsledků ocenění nemovitostí „Křenová 73“**

<b>Stanovení výsledné hodnoty</b>	
Porovnávací hodnota	44 600 000 Kč
Výnosová hodnota	41 070 004 Kč
<b>Výsledná hodnota celku</b>	<b>42 800 000 Kč</b>
Matematický podíl id. 1/2	21 400 000 Kč
Výše diskontu pro prodej spol. podílu ve výši id. 1/2	0,95
Výsledná hodnota spol. podílu ve výši id. 1/2	20 300 000 Kč
Hodnota bytu č. 493/7 o výměře 103,8 m <sup>2</sup>	8 000 000 Kč
<b>Výsledná hodnota celkem</b>	<b>28 300 000 Kč</b>

Výsledná hodnota celku je stanovena na úrovni průměru metody výnosové a porovnávací, s ohledem na jejich obdobné závěry. Matematický podíl id. 1/2 byl snížen/upraven diskontem, který souvisí s horší prodejností spol. podílu na trhu obecně, a možnou delší dobou prodeje. K takto upravené hodnotě 20,3 mil. Kč byla přičtena hodnota bytu, který je oceněn při 100% vlastnictví.

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

**Tabulka č. 34 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí „Křenová 73“**

VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	HODNOTA V Kč
Hodnota id. 1/2 souboru nebytových jednotek snižená o diskont prodeje a času	20.300.000 Kč
Porovnávací hodnota bytu č. 493/7 (id. 1/1)	8.000.000 Kč
<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HNOTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU</b>	<b>28.300.000 Kč</b>

### 6.3.6 VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ DLUŽNÍKA

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.

**Tabulka č. 35 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí „Křenová 71“**

VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	HODNOTA V Kč
Výnosová hodnota Křenová 479/71, vč. pozemku	84.140.000 Kč
Porovnávací hodnota Křenová 479/71, vč. pozemku	85.900.000 Kč
<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HNOTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU</b>	<b>85.000.000 Kč</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

**Tabulka č. 36 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí „Křenová 73“**

VÝSLEDNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	HODNOTA V Kč
Hodnota id. 1/2 souboru nebytových jednotek snižená o diskont prodeje a času	20.300.000 Kč
Porovnávací hodnota bytu č. 493/7 (id. 1/1)	8.000.000 Kč
<b>VÝSLEDNÁ HODNOTA DLOUHODOBÉHO HNOTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU</b>	<b>28.300.000 Kč</b>

#### 6.3.6.1 SHRNUTÍ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HNOTNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU

Podle zveřejněných přihlášek a zápisů v katastru nemovitostí uvedených na jednotlivých LV uplatnili k nemovitému majetku právo na uspokojení ze zajištění tito věřitelé:

- Společnost ZEPIKO FINANCE a.s. k nemovitostem zapsaným na:
  - LV č. 643, k.ú. Trnitá – soubor nebytových jednotek v objektu č.p. 479 - 1. pořadí
  - LV č. 860, k.ú. Trnitá – podíl 14/20 na garáži v objektu č.p. 479 - 1. pořadí
  - LV č. 1174, k.ú. Trnitá - soubor nebytových jednotek v objektu č.p. 493 - 1. pořadí
- Společnost B.G.M. holding a.s. k nemovitostem zapsaným na:
  - LV č. 1179, k.ú. Trnitá – byt č. 493/7 v objektu č.p. 493 - 1. pořadí

- LV č. 643, k.ú. Trnitá – soubor nebytových jednotek v objektu č.p. 479 - 2. pořadí
- LV č. 860, k.ú. Trnitá – podíl 14/20 na garáži v objektu č.p. 479 - 2. pořadí
- LV č. 1174, k.ú. Trnitá - soubor nebytových jednotek v objektu č.p. 479 - 2. pořadí

Na LV č. 1179, k.ú. Trnitá je zapsáno zástavní právo ve prospěch Oberbank AG ve výši 18 mil. Kč, s právními účinky vkladu ke dni 15. 7. 2010. Toto zástavní právo je podle data první v pořadí před zástavním právem ve prospěch společnosti B.G.M. holding a.s. Podle informací poskytnutých insolvenčním správcem, pohledávka Oberbank AG zajištěná tímto majetkem již historicky zanikla splacením (při refinancování J&T BANKA, a.s. v roce 2018), pouze nedošlo k výmazu zástavního práva v katastru nemovitostí. Věřitel Oberbank AG nemá přihlášenou žádnou pohledávku do insolvenčního řízení Dlužníka. K tomuto zástavnímu právu tedy Znalec nepřihlížel.

**Tabulka č. 37 – Výsledky ocenění nemovitostí včetně uplatněných práv zástavních věřitelů**

č.	k.ú.	LV	popis	podíl	hodnota	ZEPIKO FINACE a.s.		B.G.M. Holding a.s.	
						1. pořadí		1. pořadí	2. pořadí
1	Trnitá	642	objekt č.p. 479, Křenová 71	76%	85 000 000,00				
2	Trnitá	643	soubor jednotek v objektu č.p. 479	100%	76 470 000,00	76 470 000,00			76 470 000,00
3	Trnitá	860	garáž v objektu č.p. 479	70%	8 530 000,00	8 530 000,00			8 530 000,00
4	Trnitá	1180	objekt č.p. 493, Křenová 73	54%	28 300 000,00				
5	Trnitá	1179	byt č. 493/7 v objektu č.p. 493	100%	8 000 000,00			8 000 000,00	
6	Trnitá	1174	soubor jednotek v objektu č.p. 493	50%	20 300 000,00	20 300 000,00			20 300 000,00
<b>CELKEM</b>					<b>113 300 000,00</b>	<b>105 300 000,00</b>		<b>8 000 000,00</b>	<b>105 300 000,00</b>

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

**Tabulka č. 38 – Rekapitulace výsledků ocenění nemovitostí včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCEŇENÍ – DLOUHODOBÝ HMTNÝ NEMOVITÝ MAJETEK	Tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>113.300</b>
Z toho Zajištěný majetek	113.300
- z toho zastaveno ve prospěch ZEPIKO FINANCE a.s. (1. zástavní věřitel v pořadí)	105.300
- z toho zastaveno ve prospěch B.G.M. holding a.s. (1. zástavní věřitel v pořadí)	8.000
- z toho zastaveno ve prospěch B.G.M. holding a.s. (2. zástavní věřitel v pořadí)	105.300
Z toho Nezajištěný majetek	0

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## 6.4 DLOUHODOBÝ HMTNÝ MOVITÝ MAJETEK

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

**Tabulka č. 39 – Identifikace hmotného movitého majetku podle účetnictví Dlužníka**

POLOŽKA / TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Hmotné movité věci a jejich soubory	1 656	1 656	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený dl. hmotný majetek	25	0	25
Nedokončený dl. hmotný majetek	25	0	25

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

### 6.4.1 IDENTIFIKACE

#### Automobily

Ve skupině dlouhodobý hmotný movitý majetek se nachází zejména 3 osobní automobily:

- osobní automobil Škoda Octavia combi, NM, 2010
- osobní automobil Volkswagen Touran 1,6 TDI, NM, 2017
- osobní automobil Maserati Coupe CambiCorsa, 2002

Podle informací Dlužníka byl Automobil VW Touran po Datu ocenění prodán. Dne 13. 6. 2022 došlo k uzavření kupní smlouvy, kdy kupní cena byla sjednána ve výši 380 000 Kč. Dlužník již plnou částku obdržel na účet a vozidlo bylo předáno na základě předávacího protokolu nové majitelce. Tato transakce byla odsouhlasena a schválena prozatímním zástupcem věřitelů.

### Hmotný a drobný majetek

Dále je součástí majetkové podstaty kopírka Minolta bizhub C258.

Dále Dlužník vlastní i další položky drobného majetku, jako např. Monitor ADI 17", 3x telefon Gigaset Siemens a fotoaparát.

Znalec měl pro ocenění drobného majetku k dispozici pouze informaci o výši pořizovací ceny, nikoli o datu pořízení jednotlivých položek majetku.

### Nedokončený hmotný majetek

Dlužník eviduje na účtu 4203 nedokončený hmotný majetek ve výši 25 tis. Kč, který je tvořen provedeným technickým zhodnocení budovy Křenová 73. Bližší informace neměl Znalec k dispozici.

## 6.4.2 METODIKA OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU

Ocenění movitého majetku (pouze kopírky a drobného majetku) bylo provedeno na bázi nákladového přístupu.

Hodnota movitého majetku je stanovena s použitím postupu dle Znaleckého standardu č. VIII v úpravě podle aktualizace z roku 2005. Tento postup je v České republice všeobecně uznávaným standardem pro oceňování movitých věcí. Je publikován Ústavem soudního inženýrství v Brně.

Hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě následujících kroků:

### Identifikace zařízení a ohodnocení technického stavu

Určení technické hodnoty je provedeno podle základní amortizace a stupně opotřebení. Rovněž je přihlédnuto k prodejnosti oceňovaného eventuálně podobného zařízení.

Technická hodnota TH (v %):

$$TH(\%) = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde: VTH je výchozí technická hodnota, která činí zpravidla 100% u nových strojů a zařízení a 90% u strojů a zařízení po GO (v přílohách označena CN),  
 ZA je základní amortizace,  
 PS je přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu.

U zařízení nového činí THN = 100 %, u zařízení po GO je THN = 90%.

Při určení technické hodnoty je stanovena **základní amortizace**, která vyjadřuje snížení technické životnosti stroje nebo zařízení v % podle zařazení oceňovaných položek do jednotlivých skupin základní technické životnosti v letech. Snížení je určeno podle definovaných amortizačních křivek nebo amortizačních stupnic v závislosti na stáří nebo době a intenzitě používání stroje nebo zařízení. Stanovení technickoekonomické životnosti celkové i zbytkové vychází z celkové životnosti a doby používání. Z toho se odvíjí stanovení základní amortizace aplikované v tabulce ocenění.

Technická hodnota v závěrečném období využívání souvisí se zabezpečováním náhradních dílů, dosažením mezních hodnot opotřebení některých intenzivně namáhaných dílů – zvýšení četnosti poruch. Stroj, který plní bezchybně svou funkci má určitou technickou hodnotu, tato se však může skokově změnit do stádia, kdy jsou již opravy neekonomické.

**Přirážky a srážky** při hodnocení technického stavu stroje nebo zařízení se stanoví na zpravidla základě jeho prohlídky, ověření a vyzkoušení funkčnosti a hodnocení technického stavu. **Přirážkou** se ohodnotí zvýšení užitné hodnoty po provedené opravě nebo při minimálním používání stroje nebo zařízení. **Srážkou** se hodnotí porucha některého dílu, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze apod.

### Výpočet časové ceny

Časová cena (CČ v Kč):

$$C\check{C} = \frac{CN * K_1 * K_2 * K_3 * TH}{100}$$

kde:	CN	nabývací cena stroje nebo zařízení v Kč,
	K <sub>1</sub>	index změny cen pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ), odpovídající cenové hladině toho roku, ke kterému se ocenění provádí a zohledňuje i předpokládaný cenový nárůst či pokles,
	K <sub>2</sub>	index technického vývoje v oblasti stroje nebo zařízení,
	K <sub>3</sub>	index morálního zastarání nebo opotřebení,
	TH	technická hodnota v %

Výchozí cena technologického zařízení (CN) je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného zařízení v době oceňování.

Výchozí cena u zařízení pořizovaných jako továrně nových bývá shodná s účetní pořizovací cenou. Je však nezbytné prověřit tohoto ekonomického údaje s ohledem na možné odchylky, způsobené možnými netržními aspekty (subjektivní hodnota – individuální požadavky, speciální hodnota – spojení s jiným majetkem, apod.).

Především u zařízení staršího data výroby je obtížné stanovení srovnatelné ceny vzhledem ke skutečnosti, že současně prodávané stroje a zařízení jsou již na vyšší technické úrovni. V těchto případech jsou doplňujícím podkladem i aktuální ceny strojů a zařízení prodávaných po generálních opravách.

Výchozí cena zohledňuje jak cenový nárůst, tak i aktuální kurz koruny. Pro stanovení výchozí ceny jsou u zařízení, která nejsou běžně v prodeji, aplikovány i přepočítací cenové koeficienty vycházející z inflace v jednotlivých obdobích a to jak inflace obecně, inflačních koeficientů v oblasti průmyslových výrobců, tak i v Evropské unii.

CN uvedená v přílohách, které obsahují tabulky ocenění, je již upravena o koeficienty K<sub>1</sub>-K<sub>3</sub>.

### Výpočet obvyklé ceny

Cena obvyklá (COB v Kč):

$$COB = C\check{C} * KP$$

kde: KP koeficient prodejnosti

**Koeficient prodejnosti (KP)** je stanoven Znalcem na základě kvalifikovaného odhadu podle zkušeností s ohledem na uplatnění posuzovaného zařízení na trhu v daném čase a místě. Některé majetky nejsou běžně v prodeji na trzích „z druhé ruky“, i tato skutečnost je zohledněna.

Pro vlastní ocenění byly majetky zařazeny do jednotlivých skupin, pro které měly majetky shodné znaky i využitelnost, pro každou skupinu byla stanovena kritéria pro vlastní ocenění každé položky majetku samostatně.

Prodejnost v těchto skupinách je posuzována podle kritérií, jimž je přiřazen odhad vlivu na prodejnost (relativní využitelnost, morální zastarání, četnost daného majetku, snadnost přesunu a montáže na jiném místě, resp. instalace, využitelnost jednotlivých částí samostatně i na náhradní díly a krajní případ likvidace – využitelnost na prodejný odpad).

### Postup výpočtu:

Algoritmus výpočtu je proveden podle těchto kroků:

- 1) Je určen index cen K<sub>1</sub> přiřazením podle data pořízení majetku podle databáze indexů cenových změn pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ).
- 2) Je určena srážka technického vývoje STV podle druhu majetku (5 až 30 %).
- 3) Je vypočten index technického vývoje K<sub>2</sub> dopočtem do 100 %.
- 4) Je určeno morální opotřebení MO v závislosti na druhu majetku (5 až 30 %).
- 5) Je vypočten index morálního opotřebení K<sub>3</sub> dopočtem do 100 %.
- 6) Pronásobením pořizovací ceny a indexů K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> a K<sub>3</sub> je určena výchozí cena VC.

- 7) Je určena výchozí technická hodnota VTH a přírážky, resp. srážky PS podle skutečného stavu majetku.
- 8) Dopočtem do 100 % je vypočten index přírážky/srážky technického stavu  $K_4$ .
- 9) Je určena životnost majetku  $\check{Z}$  podle jeho kategorie (5 až 25 let).
- 10) Dopočtem od data pořízení k datu ocenění a datu konce životnosti je vypočtena doba provozu DP a doba dalšího provozu DDP po datu ocenění.
- 11) Z amortizačních křivek (DDP a  $\check{Z}$ ) je stanovena základní amortizace ZA.
- 12) Následně je spočten index základní amortizace  $K_5$  dopočtem do 100 %.
- 13) Technická hodnota TH je vypočtena jako součin indexů  $K_4$  a  $K_5$ .
- 14) Časová cena CČ je vypočtena jako součin VC a TH.
- 15) Koeficient prodejnosti KP je určen podle porovnání se skutečnými prodeji, nebo odborným odhadem.
- 16) Výsledná cena obvyklá COB je určena jako součin KP a CČ, který lze dále snížit o náklady na přípravu k transportu, viz dále. COB (dle Znaleckého standardu) představuje v tomto ocenění tržní hodnotu.

Výpočet hodnoty movitých věcí a drobného majetku je uveden v příloze č. 5.1.

### Dopravní prostředky

Tři automobily byly oceněny porovnávací metodou z bazarových nabídkových cen stejných či podobných značek a typů automobilů. Nabídkové ceny byly upraveny koeficienty, které zohledňují odlišné vlastnosti oceňovaného a porovnávaných automobilů jako je především rok výroby, počet najetých kilometrů, výkon, výbava apod. S ohledem na skutečnost, že Dlužník je plátcem DPH, byla takto stanovená hodnota snížena o DPH, která musí Dlužník v případě prodeje odvést.

U automobilu značky Maserati byly od hodnoty stanovené porovnáním odečteny náklady na opravu závad, které byly identifikovány a naceněny odborným autorizovaným servisem. Jedná se o opravu levé i pravé zadní nápravy, spojky a také převodovky, a to v předpokládané výši cca 300 tis. Kč. Automobil je běžné výroby, nejedná se o technicky či prodejně zajímavý exemplář. Znalec kontaktoval zástupce Maserati v ČR s dotazem na záznamy o opravách automobilu (změna barvy, tj. lakování). Do data vyhotovení posudku Znalec neobdržel zpětnou vazbu. Znalec dále prověřoval historii vozidla podle VIN na stránkách [www.automoli.com](http://www.automoli.com). Z informací evidovaných na tomto serveru vyplynulo, že tento automobil nebyl bouraný a ke změně barvy vozidla došlo pravděpodobně z jiných důvodů.

Výpočet hodnoty automobilů je uveden v příloze č. 5.2.

Automobil značky VW Touran byl oceněn na základě výše uvedeného postupu, přestože Znalec disponoval informací, že byl po Datu ocenění prodán. K Datu ocenění však tato skutečnost nebyla známa. Výsledná hodnota na základě výpočtu Znalec v zásadě koresponduje se sjednanou kupní cenou.

### Nedokončený hmotný majetek

Nedokončený hmotný majetek ve výši 25 tis. Kč nebyl samostatně oceněn, neboť je jeho hodnota implicitně obsažena v hodnotě zhodnocené nemovitosti, která byla oceněna ve stavu k Datu ocenění.

Výpočet tržní hodnoty, jeho vstupy i výsledky v případě dlouhodobého hmotného movitého majetku a drobného majetku ve vlastnictví Dlužníka jsou uvedeny v příloze č. 5.

## 6.4.3 SHRNTÍ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMTNÉHO MOVITÉHO MAJETKU

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

Tabulka č. 40 – Rekapitulace výsledků ocenění movitého majetku včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek	
VÝSLEDEK OCENĚNÍ – DLOUHODOBÝ HMTNÝ MOVITÝ MAJETEK	TIS. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>723</b>
Z toho Zajištěný majetek	0
Z toho Nezajištěný majetek	723
Zdroj: vlastní výpočty Znalce	



Movítý majetek považuje Znalec za Nezajištěný majetek, neboť žádný z věřitelů neuplatnil k tomuto majetku žádné právo na uspokojení ze zajištění.

## 6.5 DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Společnost eviduje ve svém účetnictví dlouhodobý finanční movítý majetek následujícím způsobem:

**Tabulka č. 41 – Identifikace finančního majetku podle účetnictví Dlužníka**

FINANČNÍ MAJETEK	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 784		1 784

Zdroj: Rozvaha a obratová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

### 6.5.1 IDENTIFIKACE

Jedná se o podíly v následujících subjektech:

- 100% akciový podíl na společnosti PZ DEVELOPMENT a.s., IČO 27734072, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno
- 100% akciový podíl na společnosti PZ PROJEKT a.s., IČO 27738779, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno
- 100% akciový podíl na společnosti PORTA BRNO plus, a.s., IČO 25587323, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno
- 100% majetkový podíl na společnosti IFM RENT s.r.o., IČO 27738621, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno
- 35% majetkový podíl na společnosti Shopping Gallery s.r.o., IČO 29222923, se sídlem Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno

### 6.5.2 METODIKA OCENĚNÍ FINANČNÍHO MAJETKU

#### 6.5.2.1 SPOLEČNOSTI V ÚPADKU

Vzhledem ke skutečnosti, že společnosti PZ DEVELOPMENT a.s. a PZ PROJEKT a.s. jsou v úpadku, kdy závazky dlužníků značně převyšují hodnotu jejich majetku, byly tyto dvě majetkové účasti oceněny nulou.

#### 6.5.2.2 PORTA BRNO PLUS, A.S.

Společnost PORTA BRNO plus, a.s. neplní svou informační povinnost a nezveřejňuje své účetní závěrky ve sbírce listin obchodního rejstříku (poslední zveřejněná je UZ 2011). Znalec měl od Dlužníka o této společnosti k dispozici tyto informace:

- Účetní výkazy za rok končící 30. 6. 2020 a DPPO
- Výpis z účtu 2300699772/2010 vedeného Fio banky, kde k 31. 12. 2021 činil zůstatek 919 Kč a celý rok 2021 byl bez pohybu na účtu
- Společnost nevlastní žádný dlouhodobý majetek
- Společnost již dlouhodobě nevyvíjí žádnou vlastní podnikatelskou činnost
- Z účetních výkazů ke dni 30. 6. 2020 vyplývá, že výnosy a náklady v tomto účetním období byly nulové, ve vlastnictví společnosti není žádný dlouhodobý majetek, oběžná aktiva činila 38,8 mil. Kč (shodně i v předcházejícím období) a závazky činily 43,4 mil. Kč (shodně i v předcházejícím období), vlastní kapitál je tedy záporný ve výši 4,6 mil. Kč (shodně i v předcházejícím období).
- Společnost historicky byla oprávněným z předkupního práva k pozemku p.č. 287/1 zastavěná plocha a nádvoří, zapsanému na LV 10001, k.ú. Město Brno ve vlastnictví Statutárního města Brna. Toto předkupní právo vzniklo na základě Smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, smlouvy o zřízení věcného břemene, kupní smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva uzavřené mezi Statutárním městem Brnem, jako oprávněným a společností PORTA BRNO plus, a.s. jako povinným ze dne 18. 5. 2011. Jde o pozemek p.č. 287/1, na němž stojí stavba OC LETMO, která je ve vlastnictví společnosti PZ PROJEKT a.s. Toto předkupní právo je podle vyjádření Dlužníka hlavním důvodem pro držení této majetkové účasti. Znalec si zajistil částečný výpis LV 10001, k.ú. Město Brno s pozemkem p.č. 287/1, z něhož vyplývá, že oprávněným

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

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

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

### 6.5.2.3 IFM RENT s.r.o.

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

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

Z účetních výkazů vyplývá, že:

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

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

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

### 6.5.2.4 SHOPPING GALLERY s.r.o.

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

- č. 1554, k.ú. 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 či společnosti PZ DEVELOPMENT a.s., neboť nemovitosti ve vlastnictví společnosti Shopping Gallery s.r.o. jsou v těsném sousedství a byly realizovány zhruba ve shodném období. Znalec využil ceny na spodní úrovni dosažitelných cen z důvodu nedostatku informací o nemovitostech a nemožnosti realizovat místní šetření.

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

- jednotkovou cenu za 1 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. 42 – 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>

Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní výpočty Znalce

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

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

Položka rozvahy	účetní hodnota 2020	účetní hodnota 2021	přecenění
<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>

Zdroj: účetní výkazy 2020 a 2021, vlastní výpočty Znalce

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

Hodnota podílu Dlužníka na této společnosti je nulová.

### 6.5.2.5 REKAPITULACE OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

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

Následující tabulka shrnuje výsledky ocenění.

**Tabulka č. 44 – Rekapitulace ocenění majetkových účastí Dlužníka**

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

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

### 6.5.3 SHRUTÍ OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU

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

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

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

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Dlouhodobý finanční majetek považuje Znalec za Zajištěný majetek, neboť k němu uplatnil zástavní právo věřitel GuPa SPV s.r.o. (resp. k podílu na společnosti IFM RENT, s.r.o. a akciím PZ DEVELOPMENT a.s. a PZ PROJEKT a.s.). Ostatní položky dlouhodobého finančního majetku jsou Nezajištěné, ale s nulovou hodnotou.

## 6.6 ZÁSoby

Společnost eviduje ve svém účetnictví zásoby následujícím způsobem:

**Tabulka č. 46 – Identifikace zásob podle účetnictví Dlužníka**

FINANČNÍ MAJETEK	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Nedokončená výroba a polotovary	1 063	0	1 063

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

### 6.6.1 IDENTIFIKACE ZÁSOb

Jedná se o zásoby nedokončené výroby evidované na účtech:

- 12118 NV Polyfunkční objekt Svitava ve výši 279 200,00 Kč
- 12119 NV Parkoviště Šmeral ve výši 10 000,00 Kč
- 12120 NV Rezidence Říční ve výši 618 849,46 Kč
- 12121 NV CSMT Letmo ve výši 154 887,58 Kč

Jedná se o nedokončené práce na projektech, které byly historicky na základě rozhodnutí bývalého statutárního orgánu Dlužníka zastaveny z důvodu problémů s platební morálkou jednotlivých objednatelů. Bližší informace neměl Znalec k dispozici.

### 6.6.2 METODIKA OCENĚNÍ ZÁSOb

Vzhledem k nedostatku jakýchkoli podrobnějších údajů a informací nepovažuje Znalec tyto položky za zpeněžitelnou hodnotu a ocenil je nulou.

### 6.6.3 SHRNUtÍ OCENĚNÍ ZÁSOb

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

**Tabulka č. 47 – Rekapitulace výsledků ocenění zásob a rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – ZÁSObY	Tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>0</b>
Z toho Zajištěný majetek	0
Z toho Nezajištěný majetek	0

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Výše uvedené zásoby považuje Znalec za Nezajištěný majetek, neboť žádný z věřitelů neuplatnil k tomuto majetku žádné právo na uspokojení ze zajištění.



## 6.7 POHLEDÁVKY

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

**Tabulka č. 48 – Identifikace pohledávek podle účetnictví Dlužníka**

POLOŽKA / TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
<b>Pohledávky dlouhodobé</b>	<b>297 025</b>	<b>0</b>	<b>297 025</b>
<i>Jiné pohledávky</i>	<i>297 025</i>	<i>0</i>	<i>297 025</i>
<b>Pohledávky krátkodobé</b>	<b>43 841</b>	<b>2 176</b>	<b>41 665</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	4 192	2 074	2 118
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	36 881	0	36 881
Ostatní pohledávky	2 768	102	2 666
<i>Stát - daňové pohledávky</i>	<i>288</i>	<i>0</i>	<i>288</i>
<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	<i>850</i>	<i>0</i>	<i>850</i>
<i>Jiné pohledávky</i>	<i>1 630</i>	<i>102</i>	<i>1 528</i>
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>340 866</b>	<b>2 176</b>	<b>338 690</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

### 6.7.1 IDENTIFIKACE POHLEDÁVEK

#### Pohledávky dlouhodobé - jiné

Znalec neměl přesnou informaci o tom, které konkrétní pohledávky jsou v rozvaze evidovány jako dlouhodobé - jiné. Velmi pravděpodobně jde o zápůjčky ve skupině, které jsou definovány a oceněny v rámci krátkodobých pohledávek níže.

#### Obchodní pohledávky

V rámci pohledávek z obchodních vztahů Dlužník eviduje pohledávky za nájemci zejména z titulu nájemného za pronájem nebytových prostor, dále za služby spojené s užíváním nemovitostí či správou nemovitostí. Některé pohledávky s dlouhou dobou po splatnosti souvisí s realizací projektů, např. archeologický průzkum, stavební práce, opravy či inženýrská činnost.

#### Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba

V rámci těchto pohledávek (dlouhodobé a krátkodobé) Dlužník eviduje zápůjčky vykázané na účtech:

- 06104 – zápůjčka poskytnutá společnosti PZ DEVELOPMET a.s. ve výši 28 400 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35119 – zápůjčka poskytnutá společnosti PZ DEVELOPMET a.s. ve výši 28 050 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35121 - zápůjčka poskytnutá společnosti PZ DEVELOPMET a.s. ve výši 2 100 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35183 – zápůjčka poskytnutá společnosti PZ PROJEKT a.s. ve výši 6 139 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35194 – zápůjčka poskytnutá společnosti PZ PROJEKT a.s. ve výši 228 156 696,38 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35130 – zápůjčka poskytnutá panu Zdeňkovi Filípkovi ve výši 15 686 530,80 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35103 – zápůjčka poskytnutá společnosti Shopping Gallery s.r.o. ve výši 2 100 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 35180 – zápůjčka poskytnutá společnosti Shopping Gallery s.r.o. ve výši 776 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)
- 37802 – zápůjčka poskytnutá společnosti Rezidence Říční s.r.o. ve výši 1 500 000 Kč; podmínky zápůjčky nejsou Znalci známy (smlouva není dostupná)

#### Pohledávky za státem

Jedná se nároky Dlužníka z titulu různých daní a přeplatků (DPPO, DPH, daň z nemovitosti, silniční daň apod.).

#### Krátkodobě poskytnuté zálohy

Dlužník eviduje zálohy zejména z titulu záloh na energie. Podrobnější informace nemá Znalec k dispozici.

## Jiné pohledávky

Dlužník eviduje na účtu jiné pohledávky pravděpodobně pohledávku v titulu poskytnuté zápůjčky společnosti Rezidence Říční s.r.o., která byla popsána a bude oceněna v rámci zápůjček.

### 6.7.2 OCENĚNÍ POHLEDÁVEK

#### Obchodní a ostatní pohledávky

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. 49 – 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.

#### PZ DEVELOPMENT a.s.

Společnost PZ DEVELOPMENT a.s. je v úpadku na základě usnesení č.j. KSBR 54 INS 12238/2021-A-32 ze dne 9. 3. 2022. Znalec v tomto řízení též zpracoval znalecký posudek o hodnotě majetkové podstaty, který byl schůzí věřitelů dne 7. 6. 2022 schválen. Soud zamítl návrh dvou věřitelů na zrušení usnesení schůze věřitelů. Věřitelé proti usnesení o zamítnutí návrhu na zrušení usnesení schůze věřitelů podali odvolání.

Znalec využil závěrů ze svého znaleckého posudku č. R34467/22, kterým byla oceněna majetková podstata dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s. pro stanovení výše případného uspokojení Dlužníka v tomto insolvenčním řízení.

**Tabulka č. 50 – Závěry posudku č. R34467/22 ve věci hodnoty majetkové podstaty dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s.**

Položka	tržní hodnota	likvidační hodnota	čistý výtěžek
Hodnota majetkové podstaty	98 560	84 020	81 212
<i>z toho zajištěný majetek</i>	<i>96 427</i>	<i>81 537</i>	<i>79 623</i>
<i>z toho nezajištěný majetek</i>	<i>2 134</i>	<i>2 079</i>	<i>1 588</i>

Pohledávky Dlužníka z titulu zápůjček za společností PZ DEVELOPMENT a.s. jsou nezajištěné a Dlužník se bude uspokojovat poměrně s ostatními nezajištěnými věřiteli.

Výše přihlášených pohledávek věřitelů do insolvenčního řízení PZ DEVELOPMENT a.s. je podle ISIR následující:

**Tabulka č. 51 – Výše přihlášených pohledávek dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s.**

Položka	výše
Přihlášené pohledávky celkem	575 918 887
<i>zajištěné</i>	<i>436 762 032</i>
<i>nezajištěné</i>	<i>139 156 855</i>

Znalec stanovil poměr uspokojení nezajištěných věřitelů Dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s. a to jako poměr mezi čistým výtěžkem zpeněžení majetku určeného pro uspokojení nezajištěných věřitelů a výší přihlášených pohledávek nezajištěných věřitelů.

**Tabulka č. 52 – Stanovení poměru uspokojení nezajištěných věřitelů dlužníka PZ DEVELOPMENT a.s.**

<b>Poměr uspokojení nezajištěných pohledávek</b>	<b>1,14%</b>
čistý výtěžek pro nezajištěné věřitele	1 588
výše nezajištěných pohledávek	139 157

Znalec tedy ocenil pohledávky z titulu zápůjček společnosti PZ DEVELOPMENT a.s. na úrovni 1,14% z jejich nominální výše.

#### PZ PROJEKT a.s.

Společnost PZ PROJEKT a.s. je v úpadku na základě usnesení č.j. KSBR 54 INS 4666/2022-A-9 ze dne 21. 3. 2022. Znalec v tomto řízení též zpracoval znalecký posudek o hodnotě majetkové podstaty, který byl schůzí věřitelů dne 21. 6. 2022 schválen.

Znalec využil závěrů ze svého znaleckého posudku č. R34475/22, kterým byla oceněna majetková podstata dlužníka PZ PROJEKT a.s. pro stanovení výše případného uspokojení Dlužníka v tomto insolvenčním řízení.

**Tabulka č. 53 – Závěry posudku č. R34475/22 ve věci hodnoty majetkové podstaty dlužníka PZ PROJEKT a.s.**

<b>Položka</b>	<b>tržní hodnota</b>	<b>likvidační hodnota</b>	<b>čistý výtěžek</b>
Hodnota majetkové podstaty	342 142	281 976	267 199
<i>z toho zajištěný majetek</i>	<i>332 757</i>	<i>273 479</i>	<i>267 199</i>
<i>z toho nezajištěný majetek</i>	<i>9 385</i>	<i>8 497</i>	<i>0</i>

Pohledávky Dlužníka z titulu zápůjček za společností PZ PROJEKT a.s. jsou nezajištěné a Dlužník se bude uspokojovat poměrně s ostatními nezajištěnými věřiteli.

Výše přihlášených pohledávek věřitelů do insolvenčního řízení PZ PROJEKT a.s. je podle ISIR následující:

**Tabulka č. 54 – Výše přihlášených pohledávek dlužníka PZ PROJEKT a.s.**

<b>Položka</b>	<b>výše</b>
Přihlášené pohledávky celkem	806 554 539
<i>zajištěné</i>	<i>439 583 778</i>
<i>nezajištěné</i>	<i>366 970 761</i>

Znalec stanovil poměr uspokojení nezajištěných věřitelů Dlužníka PZ PROJEKT a.s. a to jako poměr mezi čistým výtěžkem zpeněžení majetku určeného pro uspokojení nezajištěných věřitelů a výší přihlášených pohledávek nezajištěných věřitelů.

**Tabulka č. 55 – Stanovení poměru uspokojení nezajištěných věřitelů dlužníka PZ PROJEKT a.s.**

<b>Poměr uspokojení nezajištěných pohledávek</b>	<b>0,00%</b>
čistý výtěžek pro nezajištěné věřitele	0
výše nezajištěných pohledávek	366 971

Znalec tedy ocenil pohledávky z titulu zápůjček společnosti PZ PROJEKT a.s. na úrovni nula, vzhledem ke skutečnosti na u Dlužníka PZ PROJEKT a.s. je čistý výtěžek připadající na nezajištěné věřitele roven nule.

#### 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 Dlužníka. Vzhledem ke skutečnosti, že Dlužník, jeho dceřiné společnosti PZ DEVELOPMENT a.s. a PZ PROJEKT a.s. jsou v úpadku, kdy akcie i nemovitý majetek 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.

Popis společnosti Shopping Gallery s.r.o. a jejího majetku včetně indikativního ocenění byl uveden v kapitole 6.5.2.4 Shopping Gallery s.r.o. Shopping Gallery s.r.o.

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. 56 – 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 insolvenční 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 %.

### Rezidence Říční s.r.o.

Společnost Rezidence Říční s.r.o. naposledy uveřejnila svou účetní závěrku za rok 2020. Z této účetní závěrky plyne, že v letech 2019 a 2020 realizovala ztrátu. Z rozvahy 2020 vyplývá nulový majetek i nulové závazky a též nulový vlastní kapitál, přičemž v roce 2019 ještě vykazovala 32,8 mil. Kč aktiv (na účtu zásoby – nedokončená výroba 28,3 mil. Kč - bytový dům, 3,8 mil. Kč pozemky a zbytek pohledávky a peníze) a 33,5 mil. Kč závazků. Společnost není v likvidaci ani v insolvenční. Není zřejmé, jakým způsobem společnost přišlo o svá aktiva, aniž by se to jakkoli projevilo ve výkazu zisku a ztráty. Znalec považuje rozvalu společnosti za rok 2020, osahující pouze samé nuly, za nesprávnou a nedůvěryhodnou.

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

Projekt Rezidence Říční - Svitavy, který společnost realizovala, nyní vlastní a dále realizuje společnost Rezidence Říční Svitavy s.r.o., IČO 09726918, která vznikla 7. 12. 2020. Společnost Rezidence Říční s.r.o. již skutečně projekt nevlastní a pravděpodobně ani nerealizuje, tedy nebude realizovat ani příjmy z tohoto projektu.

Vzhledem k neexistenci majetku, pochybnostem o správnosti výkazů za rok 2020 i předchozí záporné výši vlastního kapitálu nelze očekávat významné uspokojení pohledávek věřitelů této společnosti. Znalec ocenil tuto pohledávku ve výši 3,5%, což je průměrná výše uspokojení nezajištěných věřitelů v konkursu v ČR.

#### Rekapitulace ocenění zápůjček

Následující tabulka shrnuje ocenění zápůjček poskytnutých Dlužníkem.

**Tabulka č. 57 – Výsledek ocenění zápůjček poskytnutých Dlužníkem**

účet	Dlužník	částka	měna	koef.	Výsledná hodnota
06104A	PZ DEVELOPMENT a.s., 27734072	28 400 000,00	CZK	1,14%	324 155,73
35119A	PZ DEVELOPMENT a.s., 27734072	28 050 000,00	CZK	1,14%	320 160,85
35121A	PZ DEVELOPMENT a.s., 27734072	2 100 000,00	CZK	1,14%	23 969,26
35183A	PZ PROJEKT a.s., 27738779	6 139 000,00	CZK	0,00%	0,00
37894A	PZ PROJEKT a.s., 27738779	228 156 696,38	CZK	0,00%	0,00
35130A	Zdeněk Filípek, 19.02.1964	15 686 530,80	CZK	3,50%	549 028,58
35103A	Shopping Gallery s.r.o., 29222923	2 100 000,00	CZK	25,68%	539 325,25
35180A	Shopping Gallery s.r.o., 29222923	776 000,00	CZK	25,68%	199 293,52
37802A	Rezidence Říční s.r.o., 06006060	1 500 000,00	CZK	3,50%	52 500,00
<b>CELKEM</b>		<b>312 908 227,18</b>			<b>2 008 433,19</b>

#### Pohledávky za státem

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

#### Krátkodobé poskytnuté zálohy

Zálohy na dodávku energií byly oceněny nulou, neboť Dlužník již nepeněžitě plnění ve formě spotřeby energií již pravděpodobně plně vyčerpal.

#### Jiné pohledávky

Pohledávka v titulu poskytnuté zápůjčky společnosti Rezidence Říční s.r.o. byla oceněna v rámci zápůjček.

### 6.7.3 SHRnutí OCENĚNÍ

Položkový soupis pohledávek, výpočet ocenění včetně uvedení oceňovacích koeficientů a odůvodnění jejich aplikace je uveden v příloze č. 6.

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

**Tabulka č. 58 – Rekapitulace výsledků ocenění pohledávek včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – POHLEDÁVKY	Tis. Kč
<b>CELKEM</b>	<b>4 220</b>
Z toho Zajištěný majetek	1 207
- z toho zastaveno ve prospěch ZEPIKO FINANCE a.s. (1. zástavní věřitel v pořadí)	1 207
Z toho Nezajištěný majetek	3 013

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Za Zajištěný majetek považuje Znalec veškeré pohledávky z nájmu, které jsou zastaveny ve prospěch věřitele ZEPIKO FINANCE a.s.

### 6.8 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

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

**Tabulka č. 59 – Identifikace peněžních prostředků podle účetnictví Dlužníka**

POLOŽKA /TIS. Kč/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Peněžní prostředky v pokladně	192	0	192
Peněžní prostředky na účtech	1 825	0	1 825
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>2 017</b>	<b>0</b>	<b>2 017</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**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY		Tis. Kč
<b>CELKEM</b>		<b>2 017</b>
Z toho Zajištěný majetek		0
Z toho Nezajištěný majetek		2 017

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Tento majetek považuje Znalec za Nezajištěný.

## 6.9 ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

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

**Tabulka č. 60 – Identifikace časového rozlišení aktiv podle účetnictví Dlužníka**

POLOŽKA / TIS. KČ/	BRUTTO HODNOTA	OPRÁVKY	NETTO HODNOTA
Náklady příštích období	6	0	6
Příjmy příštích období	111	0	111
<b>Časové rozlišení celkem</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>

Zdroj: Rozvaha a obrátová předvaha Dlužníka k Datu ocenění

### Popis

Znalec neměl žádné informace o nákladech příštích období. Může se jednat o časově rozlišené pojistné.

Příjmy příštích období neměl Znalec identifikována, ale pravděpodobně mohou být tvořeny dosud nevyfakturovanými službami poskytnutými nájemcům.

### Ocenění

Náklady příštích období byly oceněny nulou vzhledem k velmi nízké pravděpodobnosti jakéhokoli inkasa v případě ukončení činnosti Dlužníka.

Příjmy příštích období byly oceněny jako obchodní pohledávky na úrovni 80% jejich nominální hodnoty vzhledem k jejich časovému posunu, opožděnému inkasu ve vztahu k období poskytnutí služeb a nedostatku informací.

### Shrnutí ocenění

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

**Tabulka č. 61 – Výsledky ocenění časového rozlišení Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

VÝSLEDEK OCENĚNÍ – ČASOVÉ ROZLIŠENÍ		Tis. Kč
<b>CELKEM</b>		<b>89</b>
Z toho Zajištěný majetek		0
Z toho Nezajištěný majetek		89

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## 6.10 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. 62 – Výsledky ocenění majetku Dlužníka včetně rozdělení na zajištěný a nezajištěný majetek**

	Tis. Kč
<b>CELKOVÁ HODNOTA MAJETKU ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY</b>	<b>121.972</b>
<b>TRŽNÍ HODNOTA / CENA OBVYKLÁ</b>	
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>	<b>116.131</b>
<i>Podíl hodnoty zajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>95,21 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>	<b>5.842</b>
<i>Podíl hodnoty nezajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>4,79 %</i>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Rekapitulace ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka tržní hodnotou, případně cenou obvyklou, je uvedena v příloze č. 7.

### **6.11 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. 63 – 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>106.507</b>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>1.</i>	<i>105.300</i>
	<i>Pohledávky</i>	<i>1.</i>	<i>1.207</i>
<b>B.G.M holding a.s.</b>	<b>Celkem</b>		<b>113.300</b>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>1.</i>	<i>8.000</i>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>2</i>	<i>105.300</i>
<b>BK TRADE, a.s.</b>	<b>Celkem</b>		<b>1.624</b>
	<i>Podíly a akcie</i>	<i>1.</i>	<i>1.624</i>

Zdroj: přihlášky pohledávek ISIR, 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 a movitého 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 a příjmy příštích období, 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 dvouletých vládních dluhopisů ČR, a to jako průměr 6 po sobě jdoucích měsíců před Datem ocenění. Aplikovaná výše činí 2,92 % 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 prémie 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 prémie 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. 64 – Stanovení diskontní míry pro účely insolvence**

STANOVENÍ DISKONTNÍ MÍRY	HODNOTA K 26.4.2022
Bezriziková složka	2,92 %
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>7,56 %</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. 65 – Výsledek ocenění majetkové podstaty na úrovni likvidační hodnoty**

	Tis. Kč
<b>HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY NA ÚROVNI LIKVIDACE, LIKVIDAČNÍ HODNOTA</b>	<b>104.000</b>
<b>CELKOVÁ SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA</b>	
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>	<b>98.537</b>
<i>Podíl výtěžku ze zajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>94,75 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>	<b>5.463</b>
<i>Podíl výtěžku z nezajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>5,25 %</i>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Rekapitulace stanovení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka na úrovni likvidace je uvedena v příloze č. 7.

### 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. 66 – 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>90.226</b>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>1.</i>	<i>89.086</i>
	<i>Pohledávky</i>	<i>1.</i>	<i>1.140</i>
<b>B.G.M holding a.s.</b>	<b>Celkem</b>		<b>95.854</b>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>1.</i>	<i>6.768</i>
	<i>Nemovitosti</i>	<i>2.</i>	<i>89.086</i>
<b>BK TRADE, a.s.</b>	<b>Celkem</b>		<b>1.624</b>
	<i>Podíly a akcie</i>	<i>1.</i>	<i>1.624</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 (nebytové jednotky a podíl na garáži),
  - b. pohledávky z nájmu v nemovitostech.
2. věřitel B.G.M. holding a.s. se zajištěnou pohledávkou ve výši 58.816.046,58 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:
  - a. nemovitým majetkem (nebytové jednotky, byt a podíl na garáži).
3. věřitel GuPa SPV s.r.o. se zajištěnou pohledávkou ve výši 28.466.423,95 Kč, která je zajištěna následujícím majetkem Dlužníka:
  - b. podílem na společnosti IFM RENT, s.r.o.
  - c. 20 akciemi společnosti PZ DEVELOPMENT a.s.
  - d. 20 akciemi společnosti PZ PROJEKT a.s.
4. nezajištění věřitelé s celkovou výší pohledávek 781 098 077,76 Kč,
5. věřitel Zdeněk Filípek s podmíněnou pohledávkou ve výši 428.297.341,90 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. 67 – Stanovení odměny insolvenčního správce ze zajištěného majetku**

VÝTĚZEK 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 1 (zajištěný věřitel ZEPIKO FINACE a.s.) v hodnotě 105.300.000 Kč, částka určená k vydání věřitelům 89 086 tis. Kč (po odpočtu nákladů) odměnu ve výši 2.432 tis. Kč
- Nemovitosti 2 (zajištěný věřitel B.G.M. holding a.s.) v hodnotě 8.000.000 Kč, částka určená k vydání věřitelům 6.768 tis. Kč (po odpočtu nákladů) odměnu ve výši 321 tis. Kč
- finanční majetek (podíly a akcie) v hodnotě 1.624.000 Kč, částka určená k vydání věřitelům 1.543 tis. Kč (po odpočtu nákladů) odměnu ve výši 112 tis. Kč
- pohledávky v hodnotě 1.207.000 Kč, částka určená k vydání věřitelům 1.140 tis. Kč (po odpočtu nákladů) odměnu ve výši 96 tis. Kč

Celkovou výši odměny stanovenou Znalcem uvádí následující tabulka.

**Tabulka č. 68 – Výsledná výše odměny insolvenčního správce ze zajištěného majetku**

ODMĚNA INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE	NEMOVITOSTI 1	NEMOVITOSTI 2	PODÍLY A AKCIE	POHLEDÁVKY	CELKEM
Výtěžek z prodeje zajištěného majetku určený pro zajištěné věřitele	89.086	6.768	1.543	1.140	98.537
<b>Celková odměna insolvenčního správce</b>	<b>2.432</b>	<b>321</b>	<b>112</b>	<b>96</b>	<b>2.960</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. 69 – Stanovení odměny insolvenčního správce z nezajištěného majetku**

VÝTĚZEK 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. 70 – 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	5.463
Paušální odměna insolvenčního správce	825
Sazba odměny	13 %
<b>Celková odměna insolvenčního správce</b>	<b>885</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. Společnost měla k Datu ocenění celkem 9 zaměstnanců pracujících na hlavní pracovní poměr, kteří tak mají nárok na odstupné při rozvázání zaměstnaneckého poměru ze strany zaměstnavatele (případ konkursu) ve výši od 1 do 3 průměrných měsíčních platů (vyplývá ze zákona č. 262/2006 Sb., Zákoník práce). Mimo to Znalec počítá také s výplatou 2měsíčního odchodného včetně všech povinných odvodů (sociální zabezpečení a zdravotní pojištění zaměstnavatele i zaměstnance) z důvodu nedodržení zákonem stanovené 2-měsíční výpovědní lhůty (odchodné). Celkové osobní náklady tak zahrnují:

- Mzdové náklady na úrovni hrubé mzdy navýšené o odvody hrazených zaměstnavatelem po dobu zákonné 2-měsíční výpovědní lhůty (odchodné).
- Mzdové náklady na odstupné ve výši zákonných požadavků (1-3 měsíční hrubé mzdy)

Při výpočtu odstupného a odchodného Znalec vycházel ze sjednané mzdy zaměstnanců k Datu ocenění.

Položkový výpočet odstupného a odchodného je uveden v příloze č. 8. Rekapitulace ocenění je uvedena v následující tabulce:

**Tabulka č. 71 – Výpočet odstupného a odchodného**

ODSTUPNÉ A ODCHODNÉ	POČET ZAMĚSTNANCŮ	PRŮMĚRNÝ PLAT POSLEDNÍ MĚSÍC (KČ)	ODSTUPNÉ (TIS. KČ)	PRŮMĚRNÁ 2-MĚSÍČNÍ VÝPOVĚDNÍ LHŮTA / 1 ZAMĚSTNANEC
Mzdové náklady / 1 zaměstnanec (3-měsíční odstupné)	7	34 000	714	638
Mzdové náklady / 1 zaměstnanec (2-měsíční odstupné)	2	26 500	106	142
Mzdové náklady / 1 zaměstnanec (1-měsíční odstupné)			0	0
<b>Celkem pro 9 zaměstnanců (tis. Kč)</b>		<b>x</b>	<b>820</b>	<b>780</b>
<b>Dlužné mzdy k datu ocenění (tis. Kč)</b>				<b>0</b>
<b>Celkem náklady na odstupné v případě konkursu pro 9 zaměstnanců (tis. Kč)</b>				<b>1 600</b>

### 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. 72 – Ostatní náklady konkursu**

OSTATNÍ NÁKLADY KONKURSU	TIS. KČ
Výtěžek pro nezajištěné věřitele	5.463
Sazba nákladů (%)	5 %
<b>Ostatní náklady konkursu</b>	<b>273</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

## 8.2 STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO JEDNOTLIVÉ SKUPINY VĚŘITELŮ

Znalec provedl vnitřní kontrolu maximální dosažitelné výše uspokojení zajištěného věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. ve všech souběžných insolvenčních řízeních:

- na dlužníka PZ DEVELOPMNENT a.s. jako dceřinou společnost Dlužníka, kdy ZEPIKO FINANCE a.s. je pouze zástavním nikoli osobním dlužníkem
- na dlužníka PZ PROJEKT a.s. jako dceřinou společnost Dlužníka, kdy ZEPIKO FINANCE a.s. je pouze zástavním nikoli osobním dlužníkem
- na Dlužníka jako mateřskou společnost skupiny, kdy ZEPIKO FINANCE a.s. je osobním i zástavním dlužníkem.

Znalec ověřoval celkovou výši uspokojení věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. ze zajištění, tak aby byl naplněn předpoklad, že věřitel může být uspokojen pouze do výše své splatné řádně přihlášené a zjištěné pohledávky.

Následující tabulka shrnuje závěry ocenění majetkové podstaty všech tří dlužníků včetně závěrů simulace konkursu a uspokojení pro zajištěného věřitele.

**Tabulka č. 73 – Uspokojení zajištěného věřitele ZEPIKO FINANCE a.s. v souběžných řízeních**

č.	položka	PZ DEVELOPMENT a.s.	PZ PROJEKT a.s.	IFM GROUP a.s.	CELKEM
1	Tržní hodnota zástav	96 427	332 757	106 507	535 690
2	z toho nemovitosti	96 000	329 600	105 300	530 900
3	z toho pohledávky	427	3 157	1 207	4 790
4	Likvidační hodnota zástav	81 941	273 479	90 226	445 646
5	z toho nemovitosti	81 537	270 451	89 086	441 074
6	z toho pohledávky	404	3 028	1 140	4 572
7	Čistý výtěžek zpeněžení určený k vydání zajištěnému věřiteli	79 623	267 199	87 699	434 522
8	z toho nemovitosti	79 256	264 392	86 655	430 303
9	z toho pohledávky	368	2 807	1 044	4 219
10	Výše přihlášené zajištěné pohledávky				444 700
11	Celková výše uspokojení zajištěného věřitele				434 522
12	Zůstatek zajištěné pohledávky neuspokojené ze zpeněžení zástav				10 179
13	Zůstatek hodnoty zástav pro uspokojení dalších zajištěných věřitelů				0

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Z výše uvedené tabulky plyne, že zajištěný věřitel ZEPIKO FINANCE a.s., který má v rámci všech tří insolvenčních řízení zastavené nemovitosti a pohledávky z nájmu jako 1. pořadí bude uspokojen ze zástav do výše 434.522 tis. Kč, což je částka nižší než celková výše přihlášených pohledávek 444.700 tis. Kč. Lze konstatovat, že cca 10,1 mil. Kč z jeho přihlášené pohledávky bude uspokojováno poměrně s ostatními nezajištěnými věřiteli Dlužníka. Celkový čistý výtěžek zpeněžení zajištěného majetku nepostačuje k plnému uspokojení 1. zajištěného věřitele.

Zajištěný věřitel ve 2. pořadí, společnost B.G.M. holding a.s., nebude uspokojován ze zajištění (pouze z majetku, kde je v 1. pořadí)

Uspokojení jednotlivých zajištěných věřitelů ze zajištění a nezajištěných věřitelů celkem je uvedeno v následující tabulce.

**Tabulka č. 74 – 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>106 507</b>
Náklady na prodej a správu majetku	9 501
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>97 005</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>90 226</b>
Odměna insolvenčního správce	2 527
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>87 699</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>444 700</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>87 699</b>

**PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. KČ)  
GUPA SPV S.R.O.**

<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>1 624</b>
Náklady na prodej a správu majetku	81
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>1 543</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>1 543</b>
Odměna insolvenčního správce	112
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>1 431</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>28 466</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>1 431</b>

**PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. KČ)  
B.G.M. HOLDING A.S.**

<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>8 000</b>
Náklady na prodej a správu majetku	720
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>7 280</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>6 768</b>
Odměna insolvenčního správce	321
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>6 447</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>58 816</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>6 447</b>

**PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. KČ)**

<b>Tržní hodnota nezajištěného majetku</b>	<b>5 842</b>
Náklady na prodej a správu majetku	262
<b>Výtěžek ze zpeněžení nezajištěného majetku</b>	<b>5 580</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení nezajištěného majetku)</b>	<b>5 463</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku po uspokojení zajištěných pohledávek)</b>	<b>0</b>
Odměna insolvenčního správce	885
Náklady na odstupné a odchodné zaměstnancům vč. dlužných mezd k Datu ocenění	1 600
Zapodstatové závazky	0
Ostatní náklady konkursu	273
<b>Náklady konkursu jdoucí na vrub výtěžku z nezajištěného majetku celkem</b>	<b>2 758</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>2 705</b>

**PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉ A NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. KČ)**

<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěné věřitele ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>95 578</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>2 705</b>

Zdroj: vlastní výpočty Znalce



## 9 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

### 9.1 REKAPITULACE ZNALECKÉHO ÚKOLU

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenci IFM GROUP a.s., IČO 25527517, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, pro potřeby § 153, odstavce 1, zákona č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona.

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.

Podle ustanovení § 155 IZ platí pro ocenění znalcem předpoklad, že provoz dlužníkovu 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 činnosti podniku. Ocenění bylo provedeno nákladovým přístupem, přičemž Znalec u většiny majetků odhadl tržní hodnotu k Datu ocenění 26. 4. 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. 75 – 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>121.972</b>
<b>TRŽNÍ HODNOTA / CENA OBVYKLÁ</b>	
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>	<b>116.131</b>
<i>Podíl hodnoty zajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>95,21 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>	<b>5.842</b>
<i>Podíl hodnoty nezajištěného majetku na celkové hodnotě</i>	<i>4,79 %</i>

*Podrobněji viz příloha č. 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 v závěru kapitoly 6.11 *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 dlužníkovu 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. 76 – 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>104.000</b>
<b>CELKOVÁ SOUČASNÁ HODNOTA VÝTĚŽKU ZE ZPENĚŽENÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA K DATU OCENĚNÍ</b>		<b>104.000</b>
<b>Z toho Zajištěný majetek</b>		<b>98.537</b>
	<i>Podíl výtěžku ze zajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>94,75 %</i>
<b>Z toho Nezajištěný majetek</b>		<b>5.463</b>
	<i>Podíl výtěžku z nezajištěného majetku na celkovém výtěžku</i>	<i>5,25 %</i>

*Podrobněji viz příloha č. 7.*

#### **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 6.11 *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. 77 – 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>98.282</b>
<b>z toho ze Zajištěného majetku</b>		<b>95.578</b>
<b>z toho z Nezajištěného majetku</b>		<b>2.705</b>

*Podrobněji viz příloha č. 7 a 9.*

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 navrhané 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. 9.

**PŘÍLOHY**

- Příloha č. 1 VÝPIS DLUŽNÍKA Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU
- Příloha č. 2 FOTOKOPIE USNESENÍ KRAJSKÉHO SOUDU V BRNĚ Č.J. KSBR 54 INS 6610/2022-A-9 ZE DNE 27. 4. 2022 MIMO JINÉ O USTANOVENÍ ZNALCE NA OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY
- Příloha č. 3 ROZVAHA A PŘEDVAHA DLUŽNÍKA – ROZVAHOVÁ ČÁST, K DATU 26. 4. 2022
- Příloha č. 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ DLUŽNÍKA
- Příloha č. 4.1 KŘENOVÁ 71
  - Příloha č. 4.2 KŘENOVÁ 73
- Příloha č. 5 OCENĚNÍ MOVITÝCH VĚCÍ
- Příloha č. 5.1 OCENĚNÍ HMOTNÉHO A DROBNÉHO MAJETKU
  - Příloha č. 5.2 OCENĚNÍ AUTOMOBILŮ
- Příloha č. 6 POHLEDÁVKY – POLOŽKOVÉ SOUPISY A OCENĚNÍ
- Příloha č. 7 SOUHRN OCENĚNÍ MAJETKU A MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA
- Příloha č. 8 STANOVENÍ Odstupného Zaměstnanců
- Příloha č. 9 STANOVENÍ PŘEDPOKLÁDANÉ VÝŠE USPOKOJENÍ VĚŘITELŮ DLUŽNÍKA Z JEDNOTLIVÝCH SKUPIN MAJETKŮ

ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 97 STRAN PŘÍLOH

## **PŘÍLOHA Č. 1**

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

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl B, vložka 4630

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	4. května 1998
<b>Spisová značka:</b>	B 4630 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Obchodní firma:</b>	IFM GROUP a.s.
<b>Sídlo:</b>	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
<b>Identifikační číslo:</b>	255 27 517
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>člen představenstva:</b>	Mgr. PAVEL BLATNÝ, dat. nar. 22. června 1968 Malátova 104/4, Královo Pole, 612 00 Brno Den vzniku členství: 28. července 2021
<b>Předseda představenstva:</b>	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
<b>Počet členů:</b>	2
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupují vždy dva členové představenstva společně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Jediný akcionář:</b>	ZDENĚK FILÍPEK, dat. nar. 19. února 1964 Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno
<b>Akcie:</b>	20 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
<b>Základní kapitál:</b>	2 000 000,- Kč Splaceno: 100%
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech. Zákaz zcizení nebo zatížení ke všem akciím IFM GROUP a.s., IČO: 255 27 517, ve vlastnictví akcionáře ZDEŇKA FILÍPKA, dat. nar. 19. února 1964, Křenová 479/71, Trnitá, 602 00 Brno, 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 ("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, jako postupitelem.  Uzavřením výše zmíněné smlouvy o postoupení pohledávek došlo k postoupení pohledávek společnosti J & T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378 za společností IFM



Group a.s., ve prospěch Zástavního věřitele a tím k přechodu práv spojených, včetně zástavního práva a zákazu zcizení nebo zákazu zatížení dle smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené dne 18. prosince 2018 (přičemž tyto zákazy byly zřízeny na dobu nejpozději do 25. dubna 2058).

---

**Údaje o insolvencích:****Údaje o insolvenční:**

---

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-A-3 ze dne 20.4.2022. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 20.4.2022 v 09:22 hodin.

---

Na základě usnesení Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 54 INS 6610/2022-A-9 ze dne 27.4.2022 bylo rozhodnuto o úpadku a povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 27.4.2022 v 12:58 hodin.

---

**Insolvenční správce:** AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 284 90 738  
Široká 36/5, Josefov, 110 00 Praha 1

---

## **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: **IFM GROUP a.s.**, IČO 25527517  
se sídlem Příkop 843/4, 602 00 Brno

### o zjištění úpadku dlužníka a povolení reorganizace

#### takto:

- I. Dlužník: **IFM GROUP a.s.**, IČO 25527517, se sídlem Příkop 843/4, 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 X. tohoto usnesení. Účast znalce na schůzi věřitelů je nezbytná.
- V. Soud **jmenuje prozatímním zástupcem věřitelů ZEPIKO FINANCE a.s.**, IČO 10994211, se sídlem Slovanské náměstí 1177/9, 612 00 Brno.
- VI. 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.
- VII. **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.

- VIII. **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.
- IX. Soud svolává první přezkumné jednání na **den 26. 7. 2022 v 9:00 hod.**, budova Krajského soudu v Brně, Husova 15, Brno, místnost č. 054 (přízemí, spojovací chodba mezi starou a novou budovou).
- X. Soud svolává schůzi věřitelů na **den 26. 7. 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 IX. 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. zpráva prozatímního zástupce věřitelů o jeho činnosti,
  4. projednání znaleckého posudku vypracovaného za účelem ocenění majetkové podstaty dlužníka a hlasování o jeho schválení,
  5. hlasování o insolvenčním správci ustanoveného insolvenčním soudem v rozhodnutí o úpadku,
  6. hlasování o ponechání prozatímního zástupce věřitelů ve funkci, případně volba nového zástupce věřitelů nebo věřitelského výboru,
  7. hlasování věřitelů o tom, kdo má přednostní právo sestavit doplněný reorganizační plán
  8. 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.
- XI. **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.
- XII. **Insolvenční správce** předloží insolvenčnímu soudu nejpozději 15 dnů před termínem prvního přezkumného jednání seznam přihlášených pohledávek.
- XIII. **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.
- XIV. Účinky tohoto rozhodnutí **nastávají** okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.
- XV. **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.

XVI. **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 47 INS 12234/2021-A-2 ze dne 29. 6. 2021 insolvenční soud rozhodl na návrh dlužníka IFM GROUP a.s. o vyhlášení mimořádného moratoria dle § 127a insolvenčního zákona. Mimořádné moratorium bylo prodlouženo usnesením Krajského soudu v Brně č. j. KSBR 47 INS 12234/2021-A-4 ze dne 29. 9. 2021. Usnesením č. j. KSBR 47 INS 12234/2021-A-6 ze dne 20. 12. 2021 insolvenční soud vyhlásil (řádné) moratorium dle § 115 až 118 insolvenčního zákona. Toto moratorium bylo prodlouženo usnesením insolvenčního soudu č. j. KSBR 47 INS 12234/2021-A-23 ze dne 21. 3. 2022.

Dne 20. 4. 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.

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., Settanza Capital, s.r.o. a Poltrone s.r.o. hlasovali pro přijetí reorganizačního plánu.

Celková výše zajištěných závazků činí dle dlužníkem zpracovaného seznamu závazků 478 977 751,31 Kč, z toho závazek vůči ZEPIKO FINANCE a.s. činí 450 617 399,25 Kč. Tento věřitel má tedy (výrazně) nadpoloviční většinu přihlášených pohledávek, nadto druhý zajištěný věřitel (společnost GuPa SPV s.r.o.) zřejmě tvoří s dlužníkem koncern (jejími společníky jsou Gustav Zlatý a Mgr. Pavel Blatný, kteří jsou dle obsahu insolvenčního návrhu skutečnými majiteli dlužníka). Tento věřitel by tedy o reorganizačním plánu mohl 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).

Pokud jde o souhlas nezajištěných věřitelů, celková výše nezajištěných závazků činí 322 059 608,62 Kč, zatímco věřitelé Settanza Capital, s.r.o. a Poltrone s.r.o. mají dohromady pohledávky ve výši 161 595 493,95 Kč, což představuje 50,17 % celkové výše nezajištěných pohledávek. Navíc stejně jako u zajištěných věřitelů, část věřitelů tvoří s dlužníkem koncern (jde o společnosti IFM REPT s.r.o., PZ PROJEKT a.s., PZ DEVELOPMENT a.s. a Shopping Gallery s.r.o.); bez jejich pohledávek (v celkové výši 8 105 522,24 Kč tvoří souhrn nezajištěných pohledávek 313 954 086,38 Kč a hlasující věřitelé mají z této částky 51,47 %). 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). Dle § 61 odst. 1 insolvenčního zákona má na návrh dlužníka insolvenční soud prozatímní věřitelský výbor (resp. za použití § 68 IZ zástupce

věřitelů) jmenovat neprodleně. S ohledem na to, že dlužník v seznamu závazků uvedl méně než 50 věřitelů, se dá předpokládat, že počet přihlášených věřitelů nebude vyšší než 50, a tedy v souladu s § 56 odst. 1 IZ není ustanovení věřitelského výboru povinné a jeho funkci může dle § 68 odst. 1 vykonávat (prozatímní) zástupce věřitelů. Soud souhlasí s tím, že vzhledem k výši jeho pohledávky je věřitel ZEPIKO FINANCE a.s. vhodným kandidátem pro výkon této funkce. Věřitel se již do řízení přihlásil, soud jej proto ustanovil prozatímním zástupcem věřitelů.

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 VII. až XV. 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 XVI. 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 **III.** 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 **XVI.** 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., II., IV. až XV.** 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) Nesloží-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 dlužníkovra 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 přihlásily, 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 vyznění podle § 197 odst. 2 nebo § 410 odst. 2. Žalobu podávají vždy proti insolvenčnímu správcovi. 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 dlužníkovy 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, odmítne

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 zvláště 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, nespĺňuje-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 vyhlášece 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 předem 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 předem 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 navrhovatelem, 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 27. dubna 2022

Mgr. Zdeněk Dokulil v. r.  
soudce

## **PŘÍLOHA Č. 3**

# **ROZVAHA DLUŽNÍKA A ZŮSTATKY JEDNOTLIVÝCH ÚČTŮ KE DNI 20. 3. 2022**

# ROZVAHA

Výkazy byly jako součást přiznání  
podány přes systém DS  
dne: 27.5.2022  
Schránka/DSId:  
r4pn6hp/1044156817  
Stav podání: odesláno

otisk podacího razítka

k. 2 6 . 0 4 . 2 0 2 2

v tisících Kč

IČ	2	5	5	2	7	5	1	7
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**IFM GROUP**

**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>449 963</b>	<b>-27 971</b>	<b>421 992</b>	<b>422 758</b>
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	<b>105 900</b>	<b>-25 795</b>	<b>80 105</b>	<b>81 902</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	<b>2 069</b>	<b>-69</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	<b>69</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	<b>69</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.5.1.+B.I.5.2.	011	<b>2 000</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	účty 051, (-)095AÚ	012	<b>2 000</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x.	014	<b>102 047</b>	<b>-25 726</b>	<b>76 321</b>	<b>78 118</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>100 366</b>	<b>-24 070</b>	<b>76 296</b>	<b>76 924</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	<b>6 381</b>		<b>6 381</b>	<b>6 381</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>93 985</b>	<b>-24 070</b>	<b>69 915</b>	<b>70 543</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	<b>1 656</b>	<b>-1 656</b>	<b>0</b>	<b>1 169</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	<b>25</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026	<b>25</b>		<b>25</b>	<b>25</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x.	027	<b>1 784</b>		<b>1 784</b>	<b>1 784</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028	<b>1 784</b>		<b>1 784</b>	<b>1 784</b>
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>343 946</b>	<b>-2 176</b>	<b>341 770</b>	<b>340 736</b>
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.x.	038	<b>1 063</b>		<b>1 063</b>	<b>1 063</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040	<b>1 063</b>		<b>1 063</b>	<b>1 063</b>
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+...+C.II.3.	046	<b>340 866</b>	<b>-2 176</b>	<b>338 690</b>	<b>337 810</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	<b>297 025</b>		<b>297 025</b>	<b>297 025</b>
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	049	<b>297 025</b>		<b>297 025</b>	<b>297 025</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	<b>43 841</b>	<b>-2 176</b>	<b>41 665</b>	<b>40 785</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>4 192</b>	<b>-2 074</b>	<b>2 118</b>	<b>1 276</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	<b>36 881</b>		<b>36 881</b>	<b>36 863</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>2 768</b>	<b>-102</b>	<b>2 666</b>	<b>2 646</b>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	<b>288</b>		<b>288</b>	<b>192</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>850</b>		<b>850</b>	<b>988</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	<b>1 630</b>	<b>-102</b>	<b>1 528</b>	<b>1 466</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	<b>2 017</b>		<b>2 017</b>	<b>1 863</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	<b>192</b>		<b>192</b>	<b>4</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	<b>1 825</b>		<b>1 825</b>	<b>1 859</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x.	078	<b>117</b>		<b>117</b>	<b>120</b>
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079	<b>6</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	081	<b>111</b>		<b>111</b>	<b>114</b>

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>421 992</b>	<b>422 758</b>
A	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	<b>-307 507</b>	<b>-275 201</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.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	007	<b>-25 136</b>	<b>-25 136</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	<b>-25 136</b>	<b>-25 136</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	<b>33 927</b>	<b>33 927</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011	<b>-59 063</b>	<b>-59 063</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>-252 265</b>	<b>-186 623</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	<b>-242 979</b>	<b>-177 337</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020	<b>-9 286</b>	<b>-9 286</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	<b>-32 306</b>	<b>-65 642</b>
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	<b>729 391</b>	<b>697 959</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	<b>729 391</b>	<b>697 959</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	030	<b>4 831</b>	<b>4 831</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	<b>4 831</b>	<b>4 831</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x.	045	<b>724 560</b>	<b>693 128</b>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049	<b>0</b>	<b>512</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	<b>2 053</b>	<b>2 048</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	<b>14 479</b>	<b>14 323</b>
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	<b>17 426</b>	<b>17 395</b>
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>690 602</b>	<b>658 850</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057	<b>687 064</b>	<b>654 082</b>
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	<b>52</b>	<b>322</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	<b>1</b>	<b>143</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>3 147</b>	<b>3 165</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	<b>102</b>	<b>898</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	<b>236</b>	<b>240</b>
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066	<b>108</b>	<b>0</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	<b>108</b>	<b>0</b>

Sestaveno dne: <b>26.5.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	Mgr. BLATNÝ PAVEL
Předmět podnikání: <b>Výstavba bytových a nebytových budov</b> <b>Specializované stavební činnosti</b>	
Pozn.:	

Účet	Název účtu	PS	MD	DAL	ADJ	KZ
1300	Software	57 600,00	0,00	0,00		57 600,00
1301	Software do limitu	11 780,00	0,00	0,00		11 780,00
2100	Budovy, haly a stavby	93 985 206,15	0,00	0,00		93 985 206,15
2201	Samostatné movité věci nad 40 000,--	3 577 541,00	0,00	0,00	-2 003 958,00	1 573 583,00
2202	Samostatné movité věci do 40 000,--	82 405,75	0,00	0,00		82 405,75
3100	Pozemky	6 381 161,50	0,00	0,00		6 381 161,50
4203	TZ Křenová 73 celá budova	25 060,00	0,00	0,00		25 060,00
5100	Zálohy na nehm. invest.majetek	2 000 000,00	0,00	0,00		2 000 000,00
6101	CP a vklady - IFM RENT	1 784 633,47	0,00	0,00		1 784 633,47
6104	Zápůjčka PZD 28,9 mil.	28 400 000,00	0,00	0,00		28 400 000,00
6701	Půjčka "A" PZ Projekt	11 476 957,06	0,00	0,00		11 476 957,06
6702	Půjčka "B" PZ Projekt	1 826,00	0,00	0,00		1 826,00
6704	Půjčka "C" bezúročná PZ Projekt	184 300,68	0,00	0,00		184 300,68
6706	Půjčka PZ Projekt 1 000 000	0,00	0,00	0,00		0,00
6711	Půjčka "A" PZ Projekt - úroky	1 050 484,30	0,00	0,00		1 050 484,30
6722	Půjčka "B" PZ Projekt - úroky	5 162 517,64	0,00	0,00		5 162 517,64
7300	Oprávký k softwaru	-57 600,00	0,00	0,00		-57 600,00
7301	Oprávký k softwaru do limitu	-11 780,00	0,00	0,00		-11 780,00
8100	Oprávký k budovám,halám,stavb.	-23 442 093,15	0,00	0,00	-627 594,33	-24 069 687,48
8201	Oprávký k HM nad 40 000,-- Kč	-2 408 567,85	0,00	0,00	834 984,00	-1 573 583,85
8202	Oprávký k HM do 40 000,-- Kč	-82 405,75	0,00	0,00		-82 405,75
12118	NV polyfunkční objekt Svitava	279 200,00	0,00	0,00		279 200,00
12119	NV Parkoviště Šmeral	10 000,00	0,00	0,00		10 000,00
12120	NV Rezidence Říční	618 849,46	0,00	0,00		618 849,46
12121	NV CSMT Letmo	154 887,58	0,00	0,00		154 887,58
12122	NV Nejlepší masáže	0,00	0,00	0,00		0,00
21100	Pokladna	3 722,81	1 192 630,00	1 003 956,00		192 396,81
21300	Ceniny	0,00	0,00	0,00		0,00
22100	Bankovní účet	494 491,27	4 683 949,85	4 718 186,06		460 255,06
22110	Rezervní účet J+T Banka	1 365 000,00	0,00	0,00		1 365 000,00
22112	JTB běžný 2032049	0,00	0,00	0,00		0,00
22199	Zápočtový účet	-2,00	88 697,94	88 697,94		-2,00
24902	Půjčka PZ PROJEKT	-1 881 651,45	0,00	0,00		-1 881 651,45
24905	Půjčka Hořáková	0,00	0,00	0,00		0,00
24907	Půjčka Pejcha	0,00	0,00	0,00		0,00
24908	Půjčka BK TRADE	0,00	0,00	0,00		0,00
24910	Půjčka Shopping gallery	-87 943,00	0,00	0,00		-87 943,00
24913	Půjčka Vimr Miroslav	-11 000 000,00	0,00	0,00		-11 000 000,00
24917	Půjčka FASTER CZ	0,00	0,00	0,00		0,00
24923	Půjčka Pšeja Petr	-50 350 000,00	0,00	0,00		-50 350 000,00
24924	Úroky Pšeja	-3 939 480,00	0,00	0,00	-1 251 999,12	-5 191 479,12
24925	zápůjčka B.G.M Capital a.s.	0,00	0,00	0,00		0,00
24927	zápůjčka Pšeja Petr 6mil.	-10 000 000,00	0,00	0,00		-10 000 000,00
24928	zápůjčka B.G.M Holding.a.s. 7 mil.	-5 000 000,00	0,00	0,00		-5 000 000,00
24929	zápůjčka B.G.M Holding.a.s. 3 mil.	-3 000 000,00	0,00	0,00		-3 000 000,00
24930	zápůjčka PZ Development 700 tis.	-520 673,68	0,00	0,00		-520 673,68
24931	zápůjčka B.G.M Holding.a.s. 4 mil.	-4 000 000,00	0,00	0,00		-4 000 000,00
24932	zápůjčka B.G.M Holding.a.s. 6 mil.	-6 000 000,00	0,00	0,00		-6 000 000,00
24933	zápůjčka BONUS BRNO real 900 tis.	0,00	0,00	0,00		0,00
24935	zápůjčka B.M.G. holding 2 MIL	-2 000 000,00	0,00	0,00		-2 000 000,00
24936	zápůjčka B.M.G. holding 6 MIL	-6 000 000,00	0,00	0,00		-6 000 000,00
24938	Zápůjčka B. G.M. 20 mil.	-20 000 000,00	0,00	0,00		-20 000 000,00
24940	zápůjčka Theodor Dvorák bezúročná p.	0,00	0,00	0,00		0,00
24941	zápůjčka Sollar III 5 M	-5 000 000,00	0,00	0,00		-5 000 000,00
24942	Zápůjčka DVP INVEST A.S.	-5 000 000,00	0,00	0,00		-5 000 000,00
24943	Zápůjčka SE-SOLAR III.-3MIL	-3 000 000,00	0,00	0,00		-3 000 000,00
24944	Zápůjčka SE-SOLAR III. - 7,287.265,25	-7 287 265,25	0,00	0,00		-7 287 265,25
24945	Zápůjčka SE-SOLAR III. - 2,5 MIL	-2 500 000,00	0,00	0,00		-2 500 000,00
24946	Půjčka Hořáková postoupená na Flípek 2,8 M	-2 800 000,00	0,00	0,00		-2 800 000,00
24947	Půjčka Pejcha postoupená na Flípek 4,0 M	-4 000 000,00	0,00	0,00		-4 000 000,00
24948	Půjčka BK Trade postoupená na Flípek 5,0 M	-5 000 000,00	0,00	0,00		-5 000 000,00
24949	Půjčka Dvořák postoupená na SE-SOLAR III 1M	-1 000 000,00	0,00	0,00		-1 000 000,00
24950	Půjčka PZ PROJEKT úroky	-704 312,50	0,00	0,00		-704 312,50
24951	Půjčka Hořáková úroky	0,00	0,00	0,00		0,00
24953	Půjčka Pejcha úroky	0,00	0,00	0,00		0,00
24954	Půjčka BK TRADE úroky	0,00	0,00	0,00		0,00
24956	Půjčka Vimr Miroslav úroky	-4 709 788,39	0,00	0,00		-4 709 788,39

Účet	Název účtu	PS	MD	DAL	ADJ	KZ
24957	Půjčka AI-OK úroky	-243 113,15	0,00	0,00		-243 113,15
24961	Půjčka FASTER CZ - úroky	-1 847 142,57	0,00	0,00		-1 847 142,57
24963	zápůjčka Shopping Gallery úroky	-14 607,16	0,00	0,00	-558,98	-15 166,14
24966	Půjčka Pseja Petr úroky	-14 114 553,42	0,00	0,00		-14 114 553,42
24967	zápůjčka B.G.M. Capital 6 MIL úroky	-475 833,34	0,00	0,00		-475 833,34
24968	zápůjčka B.G.M.Holding a.s. 7mil úroky	-592 000,00	0,00	0,00		-592 000,00
24969	zápůjčka B.G.M.Holding a.s. 3mil úroky	-315 000,00	0,00	0,00		-315 000,00
24970	zápůjčka B.G.M.Holding a.s. 4mil úroky	-420 000,00	0,00	0,00		-420 000,00
24971	Půjčka Pseja Petr 16mil. úroky	-4 039 452,06	0,00	0,00		-4 039 452,06
24972	zápůjčka B.G.M.Holding 6 mil. úroky	-616 000,00	0,00	0,00		-616 000,00
24973	zápůjčka PZD 700 tis.. úroky	-43 418,49	0,00	0,00		-43 418,49
24974	zápůjčka SG 800 tis.úroky	0,00	0,00	0,00		0,00
24975	zápůjčka-úroky B.G.M.Holding 2 mil.	-166 055,56	0,00	0,00		-166 055,56
24976	zápůjčka-úroky B.G.M.Holding 30 mil.	-3 710 797,69	0,00	0,00	-511 671,23	-4 222 468,92
24977	zápůjčka-úroky AI-OK 500 tisíc	-10 181,06	0,00	0,00		-10 181,06
24978	zápůjčka-úroky Bonus 900 tisíc	0,00	0,00	0,00		0,00
24979	zápůjčka-úroky B.G.M. holding 20 mil. z 23.5.19	-1 112 222,22	0,00	0,00		-1 112 222,22
24980	zápůjčka-úroky B.G.M.holding 6 mil. z 30.4.19	-349 416,67	0,00	0,00		-349 416,67
24981	Zápůjčka DVP INVEST A.S.-úroky	-102 465,75	0,00	0,00	-31 780,82	-134 246,57
24982	Zápůjčka SE-SOLAR III.5 MIL -úroky	-104 508,20	0,00	0,00		-104 508,20
24983	Zápůjčka SE-SOLAR III.3MIL-úroky	-26 475,41	0,00	0,00		-26 475,41
24984	Zápůjčka SE-SOLAR III. 7,287.265,25 - úroky	-8 323 615,06	0,00	0,00	-2 109 917,59	-10 433 532,65
24985	Zápůjčka SE-SOLAR III. 2,5 MIL - úroky	-650 717,21	0,00	0,00		-650 717,21
24986	Úrok post. půjčka z Hořák. na Filípek. 2,8 M	-529 666,67	0,00	0,00		-529 666,67
24987	Úrok post. půjčka z Pejcha na Filípek. 4,0 M	-745 708,40	0,00	0,00		-745 708,40
24988	Úrok post. půjčka z BK Trade na Filípek. 5,0 M	-1 001 333,34	0,00	0,00		-1 001 333,34
26100	Peníze na cestě	0,00	975 000,00	975 000,00		0,00
31100	Odběratelé	3 345 337,89	5 649 961,36	4 807 932,91		4 187 366,34
31400	Poskytnuté provozní zálohy	61 371,83	750 642,20	770 776,96		41 237,07
31401	Poskytnuté provozní zálohy	837 428,64	0,00	117 627,70		719 800,94
31402	Poskytnuté zálohy dlouhodobé	26 680,00	0,00	0,00		26 680,00
31404	Záloha SVJ - FIÚ	62 682,35	0,00	0,00		62 682,35
31500	Ostatní pohledávky	0,00	2 428,44	2 552,05		-123,61
31501	Ostatní pohledávky	5 095,59	0,00	0,00		5 095,59
31593	Postoupené pohledávky PZD	0,00	0,00	0,00		0,00
32100	Dodavatelé	-14 320 441,94	1 982 743,80	2 137 941,21		-14 475 639,35
32400	Přijaté zálohy	-1 654 593,85	0,00	0,00		-1 654 593,85
32401	Kauce ovladače	-197 619,84	0,00	0,00		-197 619,84
32402	Kauce nájem	-195 448,78	0,00	5 550,00		-200 998,78
32500	Ostatní závazky	-1,00	123,61	0,00		122,61
32501	Pronájem kopírka	11 071,50	0,00	0,00		11 071,50
32504	Ostatní závazky	-14 442,81	0,00	0,00		-14 442,81
32505	Ostatní závazky z postoupení Filípek z PZD	-80 000,00	0,00	0,00		-80 000,00
32506	Ostatní závazky z postoupení Hořáková z PZD	-2 500 000,00	0,00	0,00		-2 500 000,00
32507	Závazek Klecany	-2 376 100,00	0,00	0,00		-2 376 100,00
32508	Ostatní závazky z postoupení vůči PZD	-3 723 600,00	0,00	0,00		-3 723 600,00
32511	Ostatní závazky O2	0,00	0,00	0,00		0,00
32555	Ostatní závazky úroky z postoupení Filípek	-33 200,00	0,00	0,00		-33 200,00
32556	Ostatní závazky úroky z postoupení Hořáková	-396 900,00	0,00	0,00		-396 900,00
32577	Příslušenství Klecany	-10 336 048,07	0,00	0,00		-10 336 048,07
33100	Zaměstnanci	-321 743,45	1 136 127,00	866 019,00		-51 635,45
33300	Ostatní záv. vůči zaměstnancům	0,00	0,00	0,00		0,00
33601	Zúčt. s institucemi soc. zabez - MSSZ	502 843,00	280 211,00	0,00		783 054,00
33602	Zúčt. s VZP	-35 070,00	128 843,00	94 366,40		-593,40
33603	Zúčt. s ObZP	-2 462,00	7 322,00	7 290,00		-2 430,00
33604	Zúčt. s ZPMV	-4 260,00	16 815,00	12 805,00		-250,00
33605	Zúčt. s VoZP	0,00	2 430,00	559,40		1 870,60
33610	Soc.pojištění zaměstnanců	-603 711,00	80 100,00	259 443,00		-783 054,00
34100	Daň z příjmů	148 540,00	0,00	0,00		148 540,00
34201	Daň z př. FO ze záv. činnost	33 668,00	99 822,00	63 752,00		69 738,00
34202	Ostatní přímé daně srážková daň FO	-1 331,00	0,00	0,00		-1 331,00
34300	Daň z přidané hodnoty	0,00	158 953,00	0,00		158 953,00
34301	DPH - snížená sazba	134 687,22	0,00	0,00		134 687,22
34302	DPH - základní sazba	-2 269 079,25	12 846,47	12 846,47		-2 269 079,25
34303	Daň z přidané hodnoty - zúčtování s FÚ	2 173 800,13	356 687,00	0,00		2 530 487,13
34305	DPH - základní sazba uskutečněná	-3 689 035,73	571,67	717 787,30		-4 406 251,36
34306	DPH - snížená sazba uskutečněná	-81 000,02	0,00	0,00		-81 000,02



Účet	Název účtu	PS	MD	DAL	ADJ	KZ
34307	DPH - základní sazba přijatá plnění	583 102,00	240 278,08	0,00		823 380,08
34308	DPH - snížená sazba přijatá plnění	2 182,43	0,00	0,00		2 182,43
34315	DPH - snížená sazba uskutečněná plnění	-19 885,91	0,00	18 871,89		-38 757,80
34502	Silniční daň	11 054,00	0,00	0,00		11 054,00
34503	Daň z nemovitostí	0,00	58 897,00	0,00		58 897,00
35102	Půjčka Shopping Gallery úroky postoupená BGM	0,00	0,00	0,00		0,00
35103	Zápůjčka Shopping Gallery	2 100 000,00	0,00	0,00		2 100 000,00
35113	Zápůjčka Shopping Gallery 4mil úroky	329 203,62	0,00	0,00	13 347,95	342 551,57
35114	Zápůjčka 7 Shopping Gallery 181tis. úroky	-17 157,05	0,00	0,00		-17 157,05
35115	Zápůjčka 8 Shopping Gallery 600 tis.úroky	7 117,62	0,00	0,00		7 117,62
35119	Zápůjčka PZD 50 mil..	28 050 000,00	0,00	0,00		28 050 000,00
35121	Zápůjčka PZD 2,1 mil.	2 100 000,00	0,00	0,00		2 100 000,00
35122	Zápůjčka PZD r.2020, 2021	0,00	0,00	0,00		0,00
35130	Půjčka Z. Filípek	15 686 530,80	0,00	0,00		15 686 530,80
35151	Zápůjčka Shopping Gallery 652190Kč úroky	13 613,36	0,00	0,00		13 613,36
35155	Půjčka Shoppiong Gallery úroky	1 102,89	0,00	0,00		1 102,89
35161	Zápůjčka Shopping Gallery 776tis úroky	10 222,65	0,00	0,00		10 222,65
35180	Zápůjčka Shopping Gallery 776000	776 000,00	0,00	0,00		776 000,00
35181	Zápůjčka Shopping Gallery 776000 úroky	80 059,45	0,00	0,00	4 932,38	84 991,83
35182	Zápůjčka PZD 50 MIL. úroků	4 179 624,67	0,00	0,00		4 179 624,67
35183	Zápůjčka PZP 6 000 tis. nákup pozemiku	6 139 000,00	0,00	0,00		6 139 000,00
36101	Závazek vůči PZD	0,00	0,00	0,00		0,00
36103	Závazke vůči IFM RENT	-700 000,00	0,00	0,00		-700 000,00
36104	Závazek vůči IFM RENT úroky	-10 892,84	0,00	0,00		-10 892,84
36106	Půjčka PZD 2020,2021	-3 270 000,00	0,00	0,00		-3 270 000,00
36109	Půjčka IFM RENT 2020,2021	-850 000,00	0,00	0,00		-850 000,00
37802	Půjčka Rezidence Řiční 1,5 M	1 500 000,00	0,00	0,00		1 500 000,00
37803	Půjčka Rezidence Řiční 1,5 M úroky	67 746,58	0,00	0,00		67 746,58
37892	Jiné pohledávky krátkodobé	0,00	0,00	0,00		0,00
37894	Půjčka PZ Projekt 228156696,38	228 156 696,38	0,00	0,00		228 156 696,38
37900	Jiné závazky	-236 796,99	0,00	0,00		-236 796,99
37901	Exekuce	-3 522,55	14 504,00	10 686,00		295,45
38110	Náklady příštích období- 2022	6 081,28	0,00	0,00		6 081,28
38130	Náklady příštích období - 1.1.-31.7.2021	0,00	0,00	0,00		0,00
38140	Náklady příštích období - 1.8.2021 - 31.12.2021	0,00	0,00	0,00		0,00
38300	Výdaje příštích období	0,00	0,00	0,00		0,00
38401	Výnosy PO od 1. 8. 2021 do 31. 12. 2021	0,00	0,00	0,00	-107 892,61	-107 892,61
38500	Příjmy příštích období	114 050,90	0,00	0,00	-3 013,57	111 037,33
38800	Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00		0,00
38900	Dohadné účty pasivní	-897 982,75	0,00	0,00	795 758,40	-102 224,35
39101	Opravná položka k účtu 31100	-2 074 326,31	0,00	0,00		-2 074 326,31
39107	Opravná položka k 37801 SVJ	-101 967,14	0,00	0,00		-101 967,14
41101	Základní kapitál	-2 000 000,00	0,00	0,00		-2 000 000,00
41300	Ostatní kapitálové fondy	-33 927 209,63	0,00	0,00		-33 927 209,63
41400	Oceň. rozdíly z přecenění maj.	59 063 181,85	0,00	0,00		59 063 181,85
42100	Rezervní fond	-200 000,00	0,00	0,00		-200 000,00
42600	Jiný výsledek hospodaření	9 285 990,91	0,00	0,00		9 285 990,91
42800	Nerozdělený zisk minulých let	-2 101 047,41	0,00	0,00		-2 101 047,41
42900	Neuhrazená ztráta minulých let	117 675 632,41	0,00	0,00		117 675 632,41
43100	Hosp.výsledek ve schval.řízení	127 404 560,86	0,00	0,00		127 404 560,86
46106	Úvěr Raiffeisen bank 1	0,00	0,00	0,00		0,00
46107	Úvěr JT Banka č.4010001/5800	0,00	0,00	0,00		0,00
46108	Úvěr JB Banka č. 4010114/5800	0,00	0,00	0,00		0,00
46109	Úvěr ZEPIKO FINANCE (dříve JT Banka)	-382 079 000,00	0,00	0,00		-382 079 000,00
46110	Úvěr GuPa (dříve JT Banka)	-19 087 549,94	0,00	0,00		-19 087 549,94
46111	Úvěr Mercedes Benz Financiai	326 034,10	575 168,37	0,00		901 202,47
46112	Úvěr Mercedes Benz Finacial	-838 460,91	0,00	0,00		-838 460,91
46113	Úrok úvěr JT	0,00	0,00	0,00		0,00
46114	Úrok ZEPIKO FINANCE - běžný	-11 653 062,04	0,00	0,00	-8 276 535,04	-19 929 597,08
46115	Úrok ZEPIKO FINANCE - z prodlení	-27 275 218,65	0,00	0,00	-19 099 696,25	-46 374 914,90
46116	Úrok GuPa - běžný	-5 836 493,63	0,00	0,00	-524 126,35	-6 360 619,98
46117	Úrok GuPa - z prodlení	-1 765 110,64	0,00	0,00	-1 209 522,34	-2 974 632,98

## **PŘÍLOHA Č. 4**

# **OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ SPADAJÍCÍCH DO MAJETKOVÉ PODSTATY**

**POČET STRAN: 56**


## **PŘÍLOHA Č. 4.1**

# **NEMOVITOST KŘENOVÁ 71**

**POČET STRAN: 30**

## 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 71</b>	<b>Kanceláře</b> <b>Křenová Brno</b>	<b>Administrativní budova</b> <b>Vídeňská 202/110, Brno</b>	<b>Kanceláře</b> <b>Řípská, Brno- Slatina</b> Sreality - 25.4.2022	<b>Kanceláře</b> <b>Brno, Křenová</b>
zdroj informací:	Sreality - 15.3.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/3326630748">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/3326630748</a>	Nájemní smlouva	<a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-slatina-ripska/1360243036#fullscreen=false&amp;img=6">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-slatina-ripska/1360243036#fullscreen=false&amp;img=6</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/1375075164">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/1375075164</a>
fotografie není k dispozici				
	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 kotel 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> )	100				
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>		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	větší	větší	větší
Koeficient velikosti prostor	-	1,00	1,13	0,97	1,15

### 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	273	199	238
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>236</b>				

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY - hodnoty kanceláře

### 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 71</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-zidenice-gajdosova/1909500508">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/brno-zidenice-gajdosova/1909500508</a>
fotografie není k dispozici				
	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, výťah a klimatizace. Budova má vlastní výměník tepla. Jedná se o atraktivní lokalitu s dobrou občanskou obsluhností, v blízkosti se nachází řada obchodů, restaurací, kaváren, lékárna, fitness a škola. Budova je jen minutu chůze od zastávky MHD.	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> )	100				
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>Poloha</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	lepší	obdobný	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,05	0,90	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>	velikost	menší	větší	obdobná	menší
Koeficient funkční využitelnosti a velikosti	-	0,95	1,05	1,00	0,95
<b>Umístění soc. zázemí v rámci jednotky</b>	mimo jednotku	mimo jednotku	v jednotce	v jednotce	v jednotce
Koeficient umístění soc. zázemí v rámci jednotky	-	1,00	0,95	0,95	0,95

### 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> )		62 436	61 192	62 643	44 425
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>57 700</b>	vč. DPH			
	<b>47 686</b>	bez DPH 21%			

**VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY KŘENOVÁ 71**

č. jednotky	využití dle prohlášení vlastníka	výměra (m <sup>2</sup> )	podlaží	koeficient velikosti	koef. vybavení a spol. prostor, možnost využití	koef. umístění v rámci domu	VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO (Kč/m2/měsíc)	Uvažovaná roční výše nájemného při 100% obsazenosti (Kč/rok)	Obsazenost (%)	VÝŠE OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO (Kč/rok)	Náklady OPEX (Kč/rok)	Náklady CAPEX (Kč/rok)	Čistý zisk (Kč/rok)	Kapitalizační míra(Kč)	Výnosová hodnota (Kč)	Kč/m2 bez DPH
479/101	lékárna	112,73	1.NP	1,00	1,05	1,05	260	351 975	95%	334 376	14 015	40 054	280 306	5,15%	5 442 837	48 282
479/102	prodejna	193,89	1.NP	0,95	1,05	1,05	247	575 110	95%	546 354	24 106	68 891	453 357	5,15%	10 063 603	51 904
479/103	prodejna	19,77	1.NP	1,20	0,80	1,05	238	56 437	90%	50 793	2 458	7 025	41 310	5,15%	802 144	40 574
479/201	restaurace	118,54	2.NP	1,00	1,00	1,00	236	335 705	90%	302 135	14 738	42 119	245 278	5,15%	4 762 685	40 178
479/202	komerční prostor	48,2	2.NP	1,10	0,95	1,00	247	142 645	90%	128 381	5 993	17 126	105 262	5,15%	2 043 920	42 405
479/203	komerční prostor	86,55	2.NP	1,05	0,95	1,00	235	244 497	90%	220 047	10 761	30 752	178 534	5,15%	3 466 686	40 054
476/204	komerční prostor	6,69	2.NP	1,30	0,95	1,00	291	23 398	90%	21 059	832	2 377	17 850	5,15%	346 598	51 808
479/205	komerční prostor	45,28	2.NP	1,10	0,95	1,00	247	134 003	90%	120 603	5 630	16 089	98 885	5,15%	1 920 097	42 405
479/206	komerční prostor	123,76	2.NP	1,00	0,95	1,00	224	332 964	90%	299 668	15 387	43 973	240 307	5,15%	4 666 162	37 703
479/207	komerční prostor	74,48	2.NP	1,05	0,95	1,00	235	210 400	90%	189 360	9 260	26 464	153 636	5,15%	2 983 233	40 054
479/301	ordinace	79,32	3.NP	1,05	1,05	1,00	260	247 659	90%	222 893	9 862	28 183	184 848	5,15%	3 589 288	45 251
479/302	komerční prostor	57,39	3.NP	1,10	0,95	1,00	247	169 842	90%	152 858	7 135	20 391	125 332	5,15%	2 433 622	42 405
479/303	komerční prostor	122,07	3.NP	1,00	0,95	1,00	224	328 417	90%	295 575	15 177	43 373	237 026	5,15%	4 602 443	37 703
479/304	komerční prostor	60,5	3.NP	1,10	0,95	1,00	247	179 046	90%	161 142	7 522	21 496	132 123	5,15%	2 565 501	42 405
479/305	komerční prostor	96,43	3.NP	1,00	0,95	1,00	224	259 435	90%	233 492	11 989	34 263	187 240	5,15%	3 635 730	37 703
479/306	komerční prostor	101,3	3.NP	1,00	0,95	1,00	224	272 538	90%	245 284	12 594	35 993	196 696	5,15%	3 819 345	37 703
479/401	kanceláře	424,64	4.NP	0,85	1,00	1,00	201	1 022 193	90%	919 974	52 795	150 880	716 300	5,15%	13 908 737	32 754
479/402	kanceláře	77,68	4.NP	1,05	1,00	1,00	248	230 989	90%	207 890	9 658	27 601	170 632	5,15%	3 313 241	42 652
		1849,22						<b>5 117 254</b>		<b>4 651 883</b>	<b>229 909</b>	<b>657 050</b>	<b>3 764 924</b>		<b>74 365 873</b>	
parkování	garážová stání	23 dle PV (z toho 2 návštěvnické) + 2 vytvořená na spol. plochách podlaží					1800	529 818	95%	503 327	<i>Opex v rámci jednotek</i>	<i>Capex v rámci jednotek</i>	503 327	5,15%	<b>9 773 342</b>	
					<b>CELKEM</b>			<b>5 647 072</b>		<b>5 155 210</b>	<b>229 909</b>	<b>657 050</b>	<b>4 268 251</b>		<b>84 139 215</b>	



KŘENOVA 71

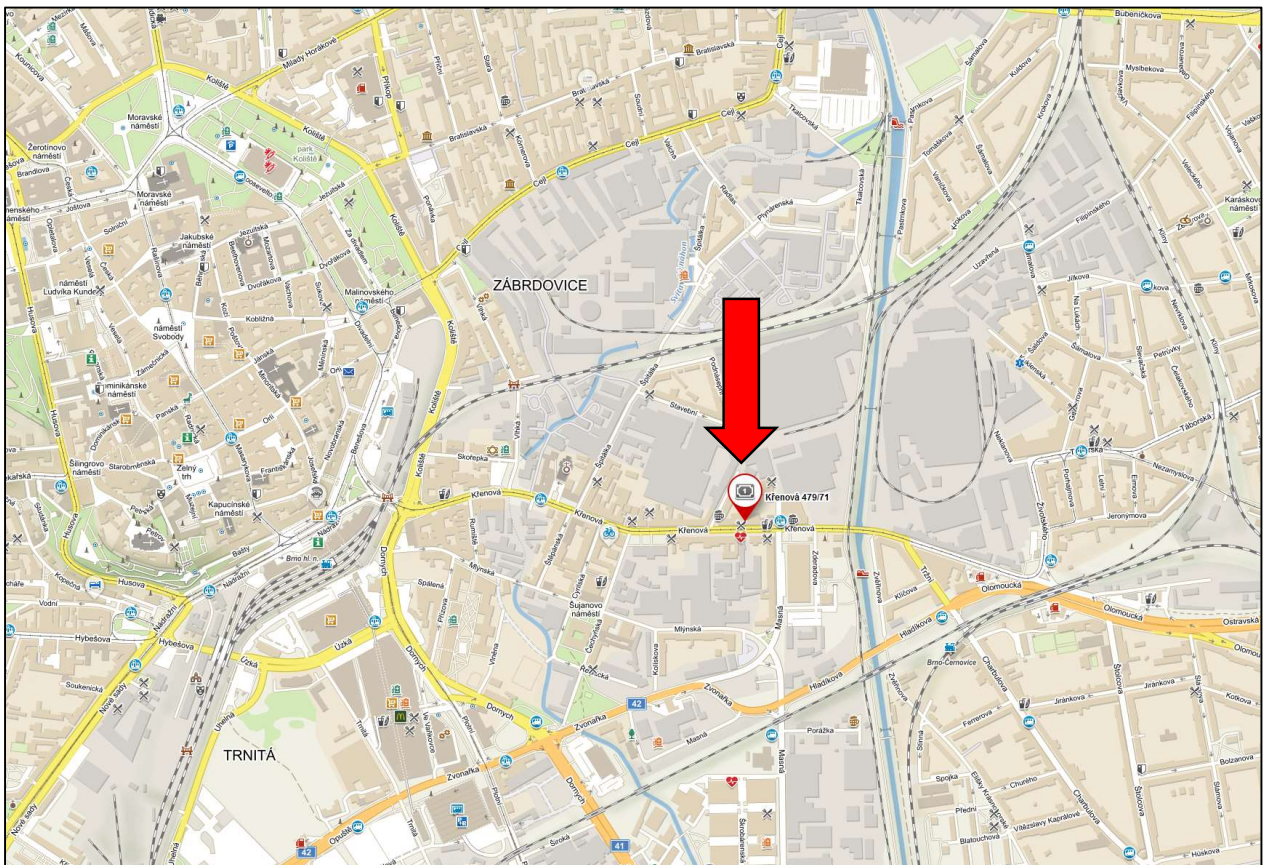
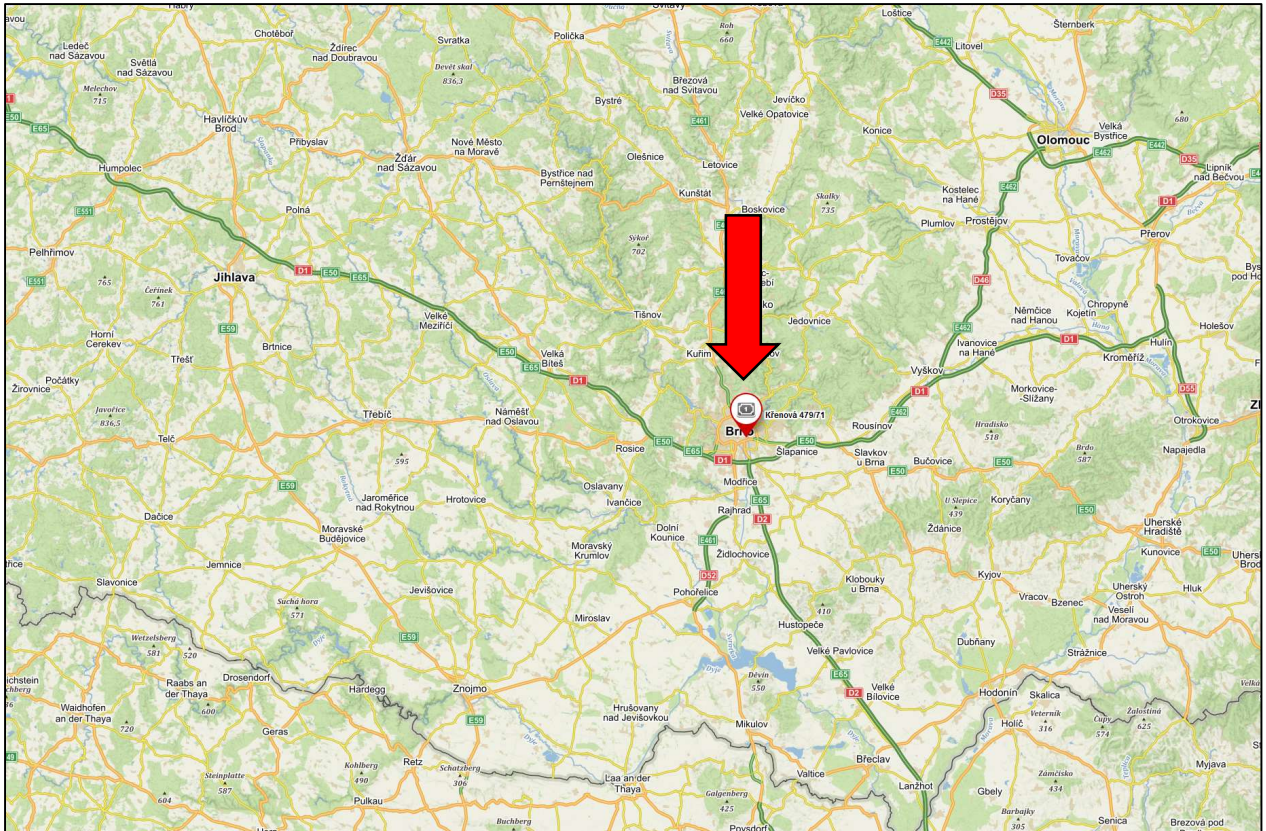
vlastník IFM GROUP a.s.  
kolaudace 2008-2009

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY KŘENOVA 71

HODNOTA POROVNÁVACÍ

č. jednotky	využití	společné prostory		výměra z podkladů (m <sup>2</sup> )	výměra dle PV	spol. podíl	podlaží	č. jednotky	jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) bez DPH	koef. umístění v rámci domu	koef. velikosti	koef. soc. zázemí, koef. jiný (např. uzavřený výhodný náj. vztah)	Výsledná hodnota jednotky (Kč bez DPH)	Výsledná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc) bez DPH
479/101	lékárna		prodejna, sklad lečiv, kancelář satra, WC, umývárna, laboratoř, úklidová místnost	112,73	112,73	11273/323658	1.NP	479/101	47 686	1,05	1,00	1,05	5 926 640	52 574
479/102	prodejna		prodejna, sklad, denní místnost, zx WC, ordinace	193,89	193,89	19389/323658	1.NP	479/102	47 686	1,05	0,95	1,05	9 683 850	49 945
479/103	prodejna		1x místnost	19,77	19,77	1977/323658	1.NP	479/103	47 686	1,05	1,20	0,80	950 293	48 067
479/201	restaurace	pro č. 201-207 je spol. částí hala o výměře 71,14 m <sup>2</sup> , chodba o výměře 14 m <sup>2</sup> , sociální zázemí o výměře 22,73 m <sup>2</sup> ve 2.NP	restaurace, WC, sprcha, chodba, odpad, šatna, sklad, přípravná	118,54	118,54	11854/323658	2.NP	479/201	47 686	1,00	1,00	1,05	5 935 327	50 070
479/202	komerční prostor		1 x místnost	48,2	48,2	4820/323658	2.NP	479/202	47 686	1,00	1,10	1,00	2 528 309	52 455
479/203	komerční prostor		chodba o výměře 9,82	86,55	86,55	8655/323658	2.NP	479/203	47 686	1,00	1,05	1,00	4 333 580	50 070
476/204	komerční prostor		1x místnost	6,69	6,69	669/323658	2.NP	476/204	47 686	1,00	1,20	1,00	382 823	57 223
479/205	komerční prostor		1x místnost	45,28	45,28	4528/323658	2.NP	479/205	47 686	1,00	1,10	1,00	2 375 142	52 455
479/206	komerční prostor		1x místnost	123,76	123,76	12376/323658	2.NP	479/206	47 686	1,00	1,00	1,00	5 901 613	47 686
479/207	komerční prostor		1x místnost	74,48	74,48	7448/323658	2.NP	479/207	47 686	1,00	1,05	1,00	3 729 232	50 070
479/301	ordinace		z místnosti ordinace, WC, sprcha, chodba, předstín	79,32	79,32	7932/323658	3.NP	479/301	47 686	1,00	1,05	1,10	4 368 729	55 077
479/302	komerční prostor	pro jednotky č. 301-306 jsou společné hala 71,14 m <sup>2</sup> , chodba 14 m <sup>2</sup> , sociální zázemí 22,73 m <sup>2</sup> ve 3.NP	1 místnost	57,39	57,39	5739/323658	3.NP	479/302	47 686	1,00	1,10	1,00	3 010 366	52 455
479/303	komerční prostor		1 místnost	122,07	122,07	12207/323658	3.NP	479/303	47 686	1,00	1,00	1,00	5 821 024	47 686
479/304	komerční prostor		1 místnost	60,5	60,5	6050/323658	3.NP	479/304	47 686	1,00	1,05	1,00	3 029 250	50 070
479/305	komerční prostor		1 místnost	96,43	96,43	9643/323658	3.NP	479/305	47 686	1,00	1,00	1,00	4 598 356	47 686
479/306	komerční prostor		1 místnost	101,3	101,3	10130/323658	3.NP	479/306	47 686	1,00	1,00	1,00	4 830 587	47 686
479/401	kanceláře	pro jednotky č. 401 a 402 jsou společné prostory hala 71,14 m <sup>2</sup> a chodba 14 m <sup>2</sup> ve 4.NP	soubor 7 kanceláří, 2 zasedacích místností, 2 archivů, recepce, chodba z kanceláře, wc, předstín, kuchynka, zasedací místnost, chodba	424,64	424,64	42464/323658	4.NP	479/401	47 686	1,00	0,85	1,00	17 211 958	40 533
479/402	kanceláře			77,68	77,68	7768/323658	4.NP	479/402	47 686	1,00	1,05	1,05	4 083 930	52 574
479/1	garáž		součástí příjezdová rampa o výměře 97,3 m <sup>2</sup> v 1.NP a 1.PP	23	23		1.PP	479/1	430 000	1,00	1,00	1,00	9 890 000	430 000
<b>Celkem</b>				<b>1849,22</b>	<b>1849,22</b>	<b>78,88%</b>				<b>CELKEM</b>			<b>98 591 009</b>	

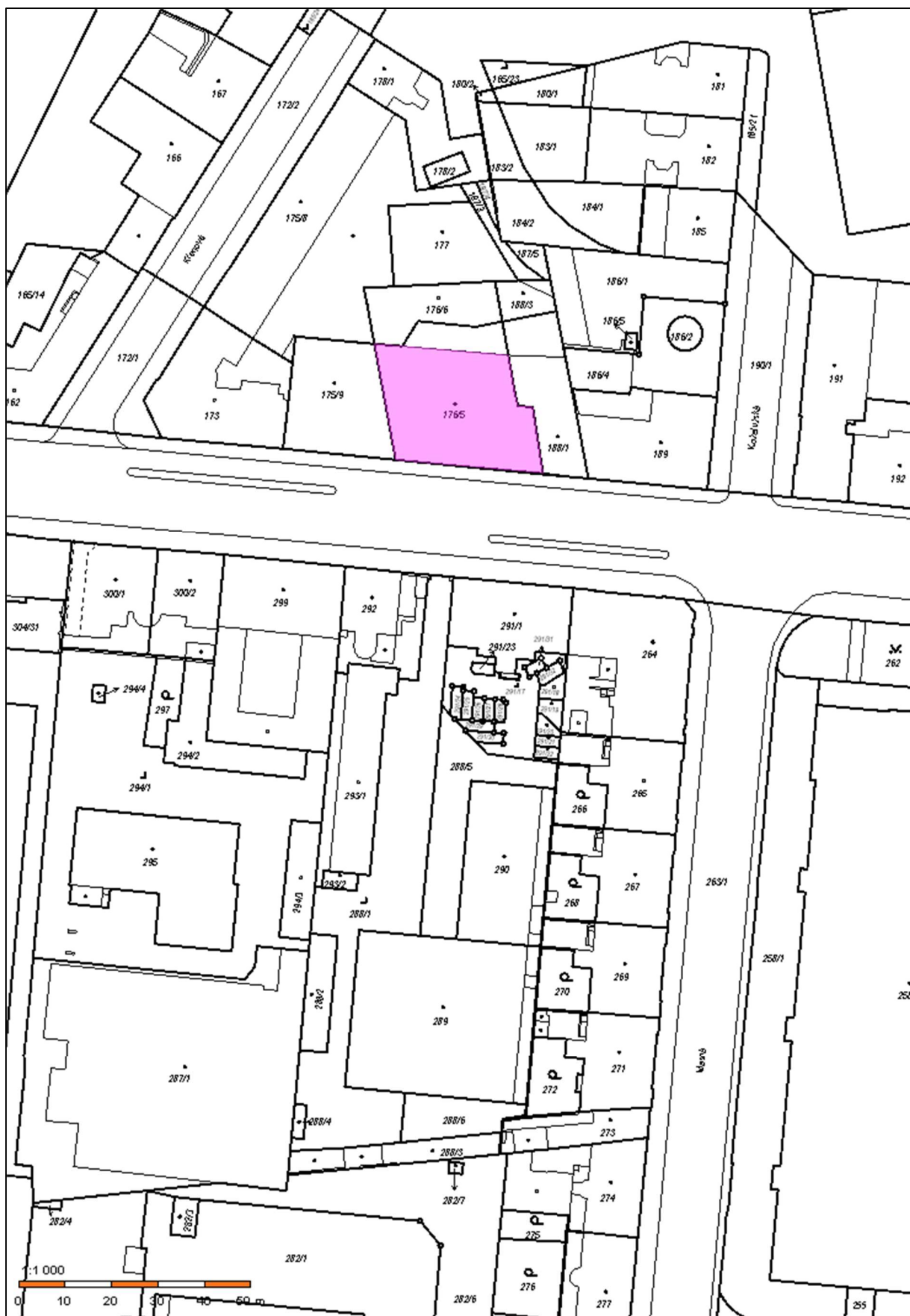




Fotokopie všeobecné mapy







Fotokopie katastrální mapy – LV č. 643 a 860 k.ú. Trnítá (na LV zapsané jednotky v objektu č.p. 479–v mapě vyznačen objekt č.p. 479)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	27725294	216337 /3236580
Filípek Dominik, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno	900206/4082	5269/323658
Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno	640219/0355	239447 /3236580
IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	25527517	2473739 /3236580
SJM Roznos Ivo Bc. a Roznosová Martina, Kmochova 613/12, Obřany, 61400 Brno, Zvěřinova 163/9, Černovice, 61800 Brno	680218/2145 706113/3805	165157 /6473160
Veverková Andrea Ing., Kociánka 63/22, Sadová, 61200 Brno	875726/4164	343577 /6473160

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

176/5

873

zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 479, víceúčel

176/6

276

zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 531, byt.dům, LV 1443

Další údaje: stavba je součástí pozemku 175/8 LV 1443

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Trnitá, č.p. 479

víceúčel

176/5

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ jednotky

Podíl na společných částech domu a pozemku

Podíl na jednotce

479/1

garáž

860

byt.z.

89217/323658

Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.

2/20

640219/0355; Filípek Zdeněk

1/10

25527517; IFM GROUP a.s.

14/20

680218/2145 706113/3805; Roznos Ivo Bc. a Roznosová Martina

1/20

875726/4164; Veverková Andrea Ing.

1/20

479/101

jiný nebytový prostor

643

byt.z.

11273/323658

lékárna

Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.

479/102

jiný nebytový prostor

643

byt.z.

19389/323658

prodejna

Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
479/103	jiný nebytový prostor prodejna Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	1977/323658	
479/201	jiný nebytový prostor restaurace Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	11854/323658	
479/202	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	4820/323658	
479/203	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	8655/323658	
479/204	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	669/323658	
479/205	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	4528/323658	
479/206	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	12376/323658	
479/207	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	7448/323658	
479/301	jiný nebytový prostor ordinace Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	7932/323658	
479/302	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	5739/323658	
479/303	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	12207/323658	
479/304	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	6050/323658	
479/305	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	9643/323658	



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
479/306	jiný nebytový prostor komerční prostor Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	10130/323658	
479/401	jiný nebytový prostor kanceláře Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	42464/323658	
479/402	jiný nebytový prostor kanceláře Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.	643	byt.z.	7768/323658	
479/501	byt Spoluvlastníci 640219/0355; Filípek Zdeněk	942	byt.z.	7467/323658	
479/502	byt Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.	859	byt.z.	7057/323658	
479/503	byt Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.	859	byt.z.	5655/323658	
479/504	byt Spoluvlastníci 875726/4164; Veverková Andrea Ing.	861	byt.z.	5654/323658	
479/505	byt Spoluvlastníci 640219/0355; Filípek Zdeněk	942	byt.z.	3766/323658	
479/506	byt Spoluvlastníci 900206/4082; Filípek Dominik	858	byt.z.	5269/323658	
479/601	byt Spoluvlastníci 680218/2145 706113/3805; Roznos Ivo Bc. a Roznosová Martina	926	byt.z.	3797/323658	
479/602	byt Spoluvlastníci 640219/0355; Filípek Zdeněk	942	byt.z.	3790/323658	
479/603	byt Spoluvlastníci 875726/4164; Veverková Andrea Ing.	861	byt.z.	7064/323658	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

493/5, Jednotka: 493/6, Jednotka: 493/7

*Povinnost k*

Parcela: 176/5, Parcela: 176/6

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2016 13:56:51. Zápis proveden dne 02.01.2017.

V-28340/2016-702

*Pořadí k* 06.12.2016 13:56

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístění stavby dle části D odst. 1 smlouvy

*Oprávnění pro*

Parcela: 175/8

Jednotka: 531/1011, Jednotka: 531/1012, Jednotka: 531/102, Jednotka: 531/103,  
Jednotka: 531/104, Jednotka: 531/105, Jednotka: 531/106, Jednotka: 531/107,  
Jednotka: 531/108, Jednotka: 531/109, Jednotka: 531/110, Jednotka: 531/111,  
Jednotka: 531/1121, Jednotka: 531/1122, Jednotka: 531/113, Jednotka: 531/114,  
Jednotka: 531/115, Jednotka: 531/116, Jednotka: 531/117, Jednotka: 531/118,  
Jednotka: 531/1191, Jednotka: 531/1192, Jednotka: 531/120, Jednotka: 531/121,  
Jednotka: 531/122, Jednotka: 531/123, Jednotka: 531/124, Jednotka: 531/125,  
Jednotka: 531/126, Jednotka: 531/127, Jednotka: 531/128, Jednotka: 531/129,  
Jednotka: 531/130, Jednotka: 531/131, Jednotka: 531/132, Jednotka: 531/133,  
Jednotka: 531/134, Jednotka: 531/200, Jednotka: 531/201, Jednotka: 531/301,  
Jednotka: 531/302, Jednotka: 531/303, Jednotka: 531/304, Jednotka: 531/305,  
Jednotka: 531/501, Jednotka: 531/502, Jednotka: 531/503, Jednotka: 531/504,  
Jednotka: 531/505, Jednotka: 531/506, Jednotka: 531/507, Jednotka: 531/508,  
Jednotka: 531/509, Jednotka: 531/510, Jednotka: 531/511, Jednotka: 531/512,  
Jednotka: 531/513, Jednotka: 531/514, Jednotka: 531/515, Jednotka: 531/516,  
Jednotka: 531/517, Jednotka: 531/518, Jednotka: 531/519, Jednotka: 531/520,  
Jednotka: 531/521, Jednotka: 531/522, Jednotka: 531/523, Jednotka: 531/524,  
Jednotka: 531/525, Jednotka: 531/526, Jednotka: 531/527, Jednotka: 531/528,  
Jednotka: 531/529, Jednotka: 531/530, Jednotka: 531/531, Jednotka: 531/532,  
Jednotka: 531/533, Jednotka: 531/534, Jednotka: 531/535, Jednotka: 531/536,  
Jednotka: 531/537, Jednotka: 531/538, Jednotka: 531/539, Jednotka: 531/540

*Povinnost k*

Parcela: 176/6

*Listina* Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 16:21:51. Zápis proveden dne 24.01.2018.

V-30199/2017-702

*Pořadí k* 20.12.2017 16:21

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

dle části D odst. 3 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017

*Oprávnění pro*

Parcela: 175/8, Parcela: 175/9

Jednotka: 531/1011, Jednotka: 531/1012, Jednotka: 531/102, Jednotka: 531/103,  
Jednotka: 531/104, Jednotka: 531/105, Jednotka: 531/106, Jednotka: 531/107,  
Jednotka: 531/108, Jednotka: 531/109, Jednotka: 531/110, Jednotka: 531/111,  
Jednotka: 531/1121, Jednotka: 531/1122, Jednotka: 531/113, Jednotka: 531/114,  
Jednotka: 531/115, Jednotka: 531/116, Jednotka: 531/117, Jednotka: 531/118,  
Jednotka: 531/1191, Jednotka: 531/1192, Jednotka: 531/120, Jednotka: 531/121,  
Jednotka: 531/122, Jednotka: 531/123, Jednotka: 531/124, Jednotka: 531/125,  
Jednotka: 531/126, Jednotka: 531/127, Jednotka: 531/128, Jednotka: 531/129,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

Jednotka: 531/130, Jednotka: 531/131, Jednotka: 531/132, Jednotka: 531/133,  
Jednotka: 531/134, Jednotka: 531/200, Jednotka: 531/201, Jednotka: 531/301,  
Jednotka: 531/302, Jednotka: 531/303, Jednotka: 531/304, Jednotka: 531/305,  
Jednotka: 531/501, Jednotka: 531/502, Jednotka: 531/503, Jednotka: 531/504,  
Jednotka: 531/505, Jednotka: 531/506, Jednotka: 531/507, Jednotka: 531/508,  
Jednotka: 531/509, Jednotka: 531/510, Jednotka: 531/511, Jednotka: 531/512,  
Jednotka: 531/513, Jednotka: 531/514, Jednotka: 531/515, Jednotka: 531/516,  
Jednotka: 531/517, Jednotka: 531/518, Jednotka: 531/519, Jednotka: 531/520,  
Jednotka: 531/521, Jednotka: 531/522, Jednotka: 531/523, Jednotka: 531/524,  
Jednotka: 531/525, Jednotka: 531/526, Jednotka: 531/527, Jednotka: 531/528,  
Jednotka: 531/529, Jednotka: 531/530, Jednotka: 531/531, Jednotka: 531/532,  
Jednotka: 531/533, Jednotka: 531/534, Jednotka: 531/535, Jednotka: 531/536,  
Jednotka: 531/537, Jednotka: 531/538, Jednotka: 531/539, Jednotka: 531/540,  
Jednotka: 533/135, Jednotka: 533/136, Jednotka: 533/137, Jednotka: 533/1380,  
Jednotka: 533/1381, Jednotka: 533/139, Jednotka: 533/140, Jednotka: 533/141,  
Jednotka: 533/142, Jednotka: 533/143, Jednotka: 533/1440, Jednotka: 533/1441,  
Jednotka: 533/145, Jednotka: 533/146, Jednotka: 533/1470, Jednotka: 533/1471,  
Jednotka: 533/148, Jednotka: 533/149, Jednotka: 533/1500, Jednotka: 533/1501,  
Jednotka: 533/151, Jednotka: 533/541, Jednotka: 533/542, Jednotka: 533/543,  
Jednotka: 533/544, Jednotka: 533/545, Jednotka: 533/546, Jednotka: 533/547,  
Jednotka: 533/548, Jednotka: 533/549, Jednotka: 533/550, Jednotka: 533/551,  
Jednotka: 533/552, Jednotka: 533/553, Jednotka: 533/554, Jednotka: 533/555,  
Jednotka: 533/556, Jednotka: 533/557, Jednotka: 533/558, Jednotka: 533/559,  
Jednotka: 533/560, Jednotka: 533/561, Jednotka: 533/562, Jednotka: 533/563,  
Jednotka: 533/564, Jednotka: 533/565, Jednotka: 533/566, Jednotka: 533/567,  
Jednotka: 533/568, Jednotka: 533/569, Jednotka: 533/570, Jednotka: 533/571,  
Jednotka: 533/572, Jednotka: 533/573, Jednotka: 533/574, Jednotka: 533/575,  
Jednotka: 533/576

*Povinnost k*

Parcela: 176/5

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 16:21:51. Zápis proveden dne 24.01.2018.

V-30199/2017-702

Pořadí k 20.12.2017 16:21

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Vlastnictví jednotek

*Povinnost k*

Stavba: Trnitá, č.p. 479

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007.

V-19647/2007-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 642

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.02.2022 14:15:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	25527517	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
479/101	jiný nebytový prostor		byt.z.	11273/323658
lékárna				
Vymezeno v:				
Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642 na parcele 176/5, LV 642			
Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		873m2
	176/6	zastavěná plocha a nádvoří		276m2
479/102	jiný nebytový prostor		byt.z.	19389/323658
prodejna				
Vymezeno v:				
Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642 na parcele 176/5, LV 642			
Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		873m2
	176/6	zastavěná plocha a nádvoří		276m2
479/103	jiný nebytový prostor		byt.z.	1977/323658
prodejna				
Vymezeno v:				
Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642 na parcele 176/5, LV 642			
Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		873m2
	176/6	zastavěná plocha a nádvoří		276m2
479/201	jiný nebytový prostor		byt.z.	11854/323658
restaurace				
Vymezeno v:				
Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642 na parcele 176/5, LV 642			
Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		873m2
	176/6	zastavěná plocha a nádvoří		276m2
479/202	jiný nebytový prostor		byt.z.	4820/323658
komerční prostor				
Vymezeno v:				
Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642 na parcele 176/5, LV 642			
Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		873m2
	176/6	zastavěná plocha a nádvoří		276m2
479/203	jiný nebytový prostor		byt.z.	8655/323658
komerční prostor				

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642

Parcela 176/5 zastavěná plocha a nádvoří 873m2  
176/6 zastavěná plocha a nádvoří 276m2

479/204 jiný nebytový prostor byt.z. 669/323658  
komerční prostor

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642

Parcela 176/5 zastavěná plocha a nádvoří 873m2  
176/6 zastavěná plocha a nádvoří 276m2

479/205 jiný nebytový prostor byt.z. 4528/323658  
komerční prostor

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642

Parcela 176/5 zastavěná plocha a nádvoří 873m2  
176/6 zastavěná plocha a nádvoří 276m2

479/206 jiný nebytový prostor byt.z. 12376/323658  
komerční prostor

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642

Parcela 176/5 zastavěná plocha a nádvoří 873m2  
176/6 zastavěná plocha a nádvoří 276m2

479/207 jiný nebytový prostor byt.z. 7448/323658  
komerční prostor

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642

Parcela 176/5 zastavěná plocha a nádvoří 873m2  
176/6 zastavěná plocha a nádvoří 276m2

479/301 jiný nebytový prostor byt.z. 7932/323658  
ordinace

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642

Parcela 176/5 zastavěná plocha a nádvoří 873m2  
176/6 zastavěná plocha a nádvoří 276m2

479/302 jiný nebytový prostor byt.z. 5739/323658  
komerční prostor

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642  
na parcele 176/5, LV 642



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
479/303	jiný nebytový prostor		byt.z.	12207/323658
	komerční prostor			
	Vymezeno v:			
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642		
		na parcele	176/5, LV 642	
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
479/304	jiný nebytový prostor		byt.z.	6050/323658
	komerční prostor			
	Vymezeno v:			
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642		
		na parcele	176/5, LV 642	
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
479/305	jiný nebytový prostor		byt.z.	9643/323658
	komerční prostor			
	Vymezeno v:			
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642		
		na parcele	176/5, LV 642	
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
479/306	jiný nebytový prostor		byt.z.	10130/323658
	komerční prostor			
	Vymezeno v:			
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642		
		na parcele	176/5, LV 642	
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
479/401	jiný nebytový prostor		byt.z.	42464/323658
	kanceláře			
	Vymezeno v:			
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642		
		na parcele	176/5, LV 642	
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2
479/402	jiný nebytový prostor		byt.z.	7768/323658
	kanceláře			
	Vymezeno v:			
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642		
		na parcele	176/5, LV 642	
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří	873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří	276m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo smluvní**

existující i budoucí pohledávky do výše 820.000.000,- Kč (nebo ekvivalentu v jakékoli jiné měně) vzniklé v období do 25.4.2058 (i k podílu na pozemcích)

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201,  
Jednotka: 479/202, Jednotka: 479/203, Jednotka: 479/204, Jednotka: 479/205,  
Jednotka: 479/206, Jednotka: 479/207, Jednotka: 479/301, Jednotka: 479/302,  
Jednotka: 479/303, Jednotka: 479/304, Jednotka: 479/305, Jednotka: 479/306,  
Jednotka: 479/401, Jednotka: 479/402

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

*Pořadí k* 19.12.2018 09:19

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

o **Zákaz 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. (g) smlouvy (i k podílu na pozemcích)

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201,  
Jednotka: 479/202, Jednotka: 479/203, Jednotka: 479/204, Jednotka: 479/205,  
Jednotka: 479/206, Jednotka: 479/207, Jednotka: 479/301, Jednotka: 479/302,  
Jednotka: 479/303, Jednotka: 479/304, Jednotka: 479/305, Jednotka: 479/306,  
Jednotka: 479/401, Jednotka: 479/402

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019;

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

o **Zákaz zatížení**

**zástavním 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 (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

**Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201, Jednotka: 479/202, Jednotka: 479/203, Jednotka: 479/204, Jednotka: 479/205, Jednotka: 479/206, Jednotka: 479/207, Jednotka: 479/301, Jednotka: 479/302, Jednotka: 479/303, Jednotka: 479/304, Jednotka: 479/305, Jednotka: 479/306, Jednotka: 479/401, Jednotka: 479/402**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

**ve výši 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**B.G.M. holding a.s., Žernovská 1316/6, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 43873871**

*Povinnost k*

**Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201, Jednotka: 479/202, Jednotka: 479/203, Jednotka: 479/204, Jednotka: 479/205, Jednotka: 479/206, Jednotka: 479/207, Jednotka: 479/301, Jednotka: 479/302, Jednotka: 479/303, Jednotka: 479/304, Jednotka: 479/305, Jednotka: 479/306, Jednotka: 479/401, Jednotka: 479/402**

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 192 EX-315/2021 -19 Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 12.08.2021. Právní moc ke dni 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2021 15:00:14. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-20327/2021-702

Pořadí k 24.06.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

#### Povinnost k

IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12501/21-13 k 81 EXE  
1509/2021-18 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021  
10:22:50. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-26675/2021-101

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201,  
Jednotka: 479/202, Jednotka: 479/203, Jednotka: 479/204, Jednotka: 479/205,  
Jednotka: 479/206, Jednotka: 479/207, Jednotka: 479/301, Jednotka: 479/302,  
Jednotka: 479/303, Jednotka: 479/304, Jednotka: 479/305, Jednotka: 479/306,  
Jednotka: 479/401, Jednotka: 479/402

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-12501/2021 -21 Exekutorský  
úřad Praha 5 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021  
08:50:53. Zápis proveden dne 12.08.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-7996/2021-702

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad v Kutné Hoře,  
Česká 325, 284 01 Kutná Hora

#### Povinnost k

IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX-313/2021 -12  
Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac.  
Brno-město

Z-8597/2021-702

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201,  
Jednotka: 479/202

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 192 EX-313/2021 -25 Exekutorský  
úřad v Kutné Hoře ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Brno-  
město

Z-8598/2021-702

### o Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu

#### Povinnost k

Jednotka: 479/101, Jednotka: 479/102, Jednotka: 479/103, Jednotka: 479/201,  
Jednotka: 479/202, Jednotka: 479/203, Jednotka: 479/204, Jednotka: 479/205,  
Jednotka: 479/206, Jednotka: 479/207, Jednotka: 479/301, Jednotka: 479/302,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 643

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Jednotka: 479/303, Jednotka: 479/304, Jednotka: 479/305, Jednotka: 479/306,  
Jednotka: 479/401, Jednotka: 479/402

*Listina* Vyrozumění správce o nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu ze dne 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 09:06:16. Zápis proveden dne 14.10.2021.

Z-8051/2021-702

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 23.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

V-2468/2006-702

Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 25527517

- o Výpis z obchodního rejstříku prokazující změnu právní formy obchodní společnosti na jinou formu spol. oddíl B, vložka 4630.

Z-29891/2006-702

Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 25527517

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007.

V-19647/2007-702

Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 25527517

---

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.02.2022 14:11:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	27725294	2/20
Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno	640219/0355	1/10
IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno	25527517	14/20
SJM Roznos Ivo Bc. a Roznosová Martina, Kmochova 613/12, Obřany, 61400 Brno, Zvěřinova 163/9, Černovice, 61800 Brno	680218/2145 706113/3805	1/20
Veverková Andrea Ing., Kociánka 63/22, Sadová, 61200 Brno	875726/4164	1/20

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	479/1	garáž		byt.z.	89217/323658
<b>Vymezeno v:</b>					
	Budova	Trnitá, č.p. 479, víceúčel, LV 642 na parcele 176/5, LV 642			
	Parcela	176/5	zastavěná plocha a nádvoří		873m2
		176/6	zastavěná plocha a nádvoří		276m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/20

existující i budoucí pohledávky do výše 820.000.000,- Kč (nebo ekvivalentu v jakékoli jiné měně) vzniklé do 25.4.2058 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211

Povinnost k

Veverková Andrea Ing., Kociánka 63/22, Sadová, 61200 Brno, RČ/IČO: 875726/4164  
Jednotka: 479/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:52. Zápis proveden dne 15.01.2019.

V-27925/2018-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

o Zákaz zcizení a zatížení



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

k id. podílu 1/20

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 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

Povinnost k

**Veverková Andrea Ing., Kociánka 63/22, Sadová, 61200 Brno, RČ/IČO: 875726/4164  
Jednotka: 479/1**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:52. Zápis proveden dne 15.01.2019.

V-27925/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

### o Zákaz zatížení

k id. podílu 1/20

zástavním 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. (i) smlouvy (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

Povinnost k

**Veverková Andrea Ing., Kociánka 63/22, Sadová, 61200 Brno, RČ/IČO: 875726/4164  
Jednotka: 479/1**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:52. Zápis proveden dne 15.01.2019.

V-27925/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

### o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 14/20

existující i budoucí pohledávky do výše 820.000.000,- Kč (nebo ekvivalentu v jakékoli jiné měně) vzniklé v období do 25.4.2058 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

Povinnost k

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25527517  
Jednotka: 479/1**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

## Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

## Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

## o Zákaz zcizení a zatížení

k id. podílu 14/20

**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. (g) smlouvy (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25527517  
Jednotka: 479/1**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27923/2018-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

## o Zákaz zatížení

k id. podílu 14/20

**zástavním 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 (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

**Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,**

**RČ/IČO: 25527517**

**Jednotka: 479/1**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 25.01.2019; uloženo na prac. Brno-město**

V-27923/2018-702

*Listina* **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.**

V-19927/2021-702

*Pořadí k* 19.12.2018 09:19

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k podílu id. 14/20 ve výši 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**B.G.M. holding a.s., Žernovská 1316/6, Strašnice, 10000**

**Praha 10, RČ/IČO: 43873871**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,**

**RČ/IČO: 25527517**

**Jednotka: 479/1**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 192 EX-315/2021 -19 Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 12.08.2021. Právní moc ke dni 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2021 15:00:14. Zápis proveden dne 19.10.2021.**

V-20327/2021-702

*Pořadí k* 24.06.2021 00:00

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

**k id. podílu 1/10**

**ve výši 48.378.000,- Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**Pšeja Petr, Nivy IV 5634, 76001 Zlín, RČ/IČO:**

**600229/0624**

*Povinnost k*

**Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno,**

**RČ/IČO: 640219/0355**

**Jednotka: 479/1**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-14982/2021 -18 Exekutorský úřad Praha 5 ze dne 09.08.2021. Právní moc ke dni 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2021 13:08:41. Zápis proveden dne 07.09.2021.**

V-19465/2021-702

*Pořadí k* 20.07.2021 13:08

D Poznámky a další obdobné údaje

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 640219/0355

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12501/21-13 k 81 EXE  
1509/2021-18 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021  
10:22:50. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-26675/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/10**

*Povinnost k*

Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 640219/0355  
Jednotka: 479/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-12501/2021 -45 Exekutorský  
úřad Praha 5 ze dne 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021  
10:23:03. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-8171/2021-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12501/21-13 k 81 EXE  
1509/2021-18 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021  
10:22:50. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-26675/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 14/20**

*Povinnost k*

IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200  
Brno, RČ/IČO: 25527517  
Jednotka: 479/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-12501/2021 -22 Exekutorský  
úřad Praha 5 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021  
08:50:53. Zápis proveden dne 12.08.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-7995/2021-702

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad v Kutné Hoře,  
Česká 325, 284 01 Kutná Hora

*Povinnost k*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX-313/2021 -12  
Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac.  
Brno-město

Z-8597/2021-702

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id. podílu 14/20***Povinnost k*IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200  
Brno, RČ/IČO: 25527517  
Jednotka: 479/1*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 192 EX-313/2021 -25 Exekutorský  
úřad v Kutné Hoře ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Brno-  
město

Z-8598/2021-702

- o Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu  
k podílu id. 14/20

*Povinnost k*IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517  
Jednotka: 479/1*Listina* Vyrozumění správce o nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu ze dne  
09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 09:06:16. Zápis proveden  
dne 14.10.2021.

Z-8051/2021-702

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 23.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

V-2468/2006-702

Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 25527517

- o Výpis z obchodního rejstříku prokazující změnu právní formy obchodní společnosti na jinou  
formu spol. oddíl B, vložka 4630.

Z-29891/2006-702

Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 25527517

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.11.2007.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007.

V-19647/2007-702

Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 25527517

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 860

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 14.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2008.  
V-12887/2008-702  
Pro: BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno RČ/IČO: 27725294
- o Smlouva kupní ze dne 14.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2008.  
V-12888/2008-702  
Pro: BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno RČ/IČO: 27725294
- o Smlouva kupní ze dne 09.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2009.  
V-1961/2009-702  
Pro: Roznos Ivo Bc. a Roznosová Martina, Kmochova 613/12, Obřany, RČ/IČO: 680218/2145  
61400 Brno, Zvěřinova 163/9, Černovice, 61800 Brno 706113/3805
- o Smlouva kupní ze dne 06.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2009.  
V-5541/2009-702  
Pro: Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno RČ/IČO: 640219/0355
- o Smlouva kupní ze dne 31.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2017 12:53:08.  
Zápis proveden dne 22.02.2017.  
V-2525/2017-702  
Pro: Filípek Zdeněk, Křenová 479/71, Trnitá, 60200 Brno RČ/IČO: 640219/0355
- o Smlouva kupní ze dne 04.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2017 13:21:40.  
Zápis proveden dne 28.04.2017.  
V-8207/2017-702  
Pro: Veverková Andrea Ing., Kociánka 63/22, Sadová, 61200 Brno RČ/IČO: 875726/4164

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

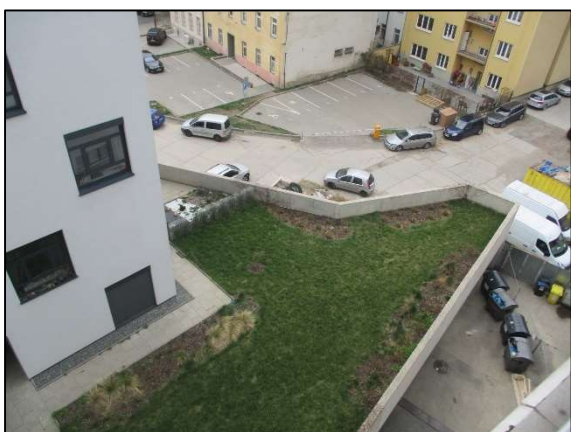
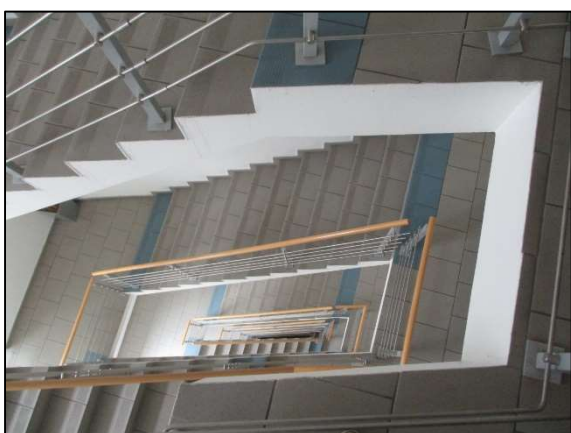
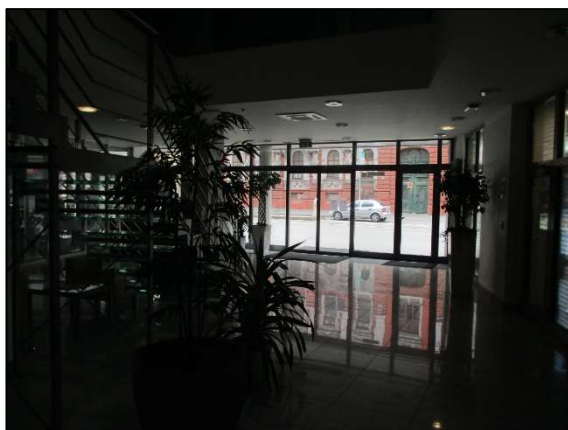
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.02.2022 14:18:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



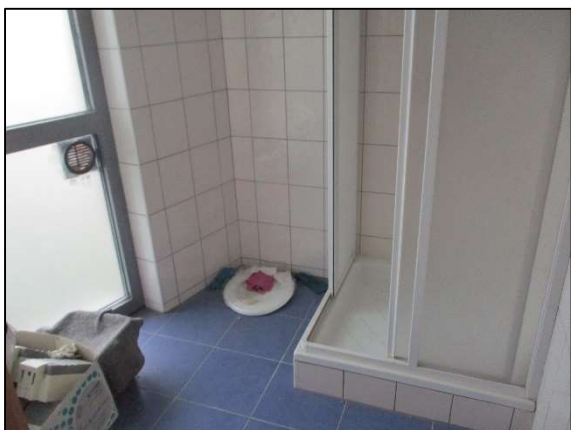
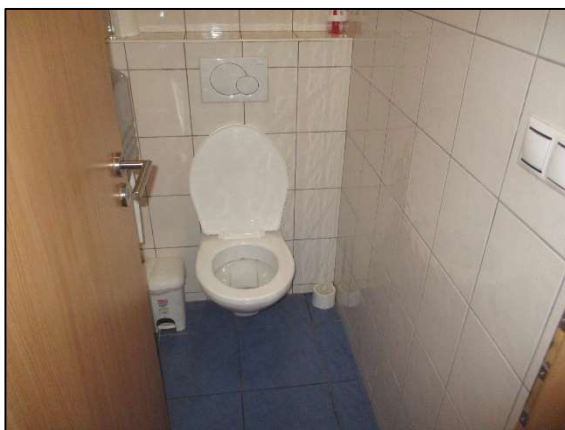


Fotodokumentace



Fotodokumentace





Fotodokumentace





## **PŘÍLOHA Č. 4.2**

### **NEMOVITOST KŘENOVÁ 73**

**POČET STRAN: 23**

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY NÁJMU KANCELÁŘE

### Popis nemovitosti

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 73</b>	<b>Kanceláře</b> <b>Křenová Brno</b>	<b>Administrativní budova</b> <b>Vídeňská 202/110, Brno</b>	<b>Kanceláře</b> <b>Řípská, Brno- Slatina</b>	<b>Kanceláře</b> <b>Brno, Křenová</b>
zdroj informací:	Sreality - 15.3.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/3326630748">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/3326630748</a>	Nájemní smlouva	Sreality - 25.4.2022 <a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-slatina-ripska/1360243036#fullscreen=false&amp;rimo=6">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-slatina-ripska/1360243036#fullscreen=false&amp;rimo=6</a>	<a href="https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/1375075164">https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/brno-trnita-krenova/1375075164</a>
fotografie není k dispozici				
	administrativní jednotka se čtyřmi kanceláři 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 kotel 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 koberec. Kancelářský nábytek (viz foto) možno ponechat dle domluvy. K dispozici celkem 9 kanceláří, relax místnost s fitness 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> )					
Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	180	125	453	163	600
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>		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>		větší	větší	obdobná	větší
Koeficient velikosti prostor	-	0,95	1,08	1,00	1,12

### 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> )		221	261	205	232
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>230</b>				

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY - HODNOTA KANCELÁŘE

### 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 73</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-zidenice-naidosova/1909500508">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/brno-zidenice-naidosova/1909500508</a>
fotografie není k dispozici	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, výťah a klimatizace. Budova má vlastní výměník tepla. Jedná se o atraktivní lokalitu s dobrou občanskou obsluhou, v blízkosti se nachází řada obchodů, restaurací, kavárna, lékárna, fitness a škola. Budova je jen minutu chůze od zastávky MHD.	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 kotelná 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> )	180				
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>Poloha</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	lepší	obdobný	obdobný
Koeficient technického stavu	-	1,05	0,90	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>	velikost	menší	větší	větší	menší
Koeficient funkční využitelnosti a velikosti	-	0,90	1,00	0,95	0,90
<b>Umístění soc. zázemí v rámci jednotky</b>	v jednotce	mimo jednotku	v jednotce	v jednotce	v jednotce
Koeficient umístění soc. zázemí v rámci jednotky	-	1,05	1,00	1,00	1,00

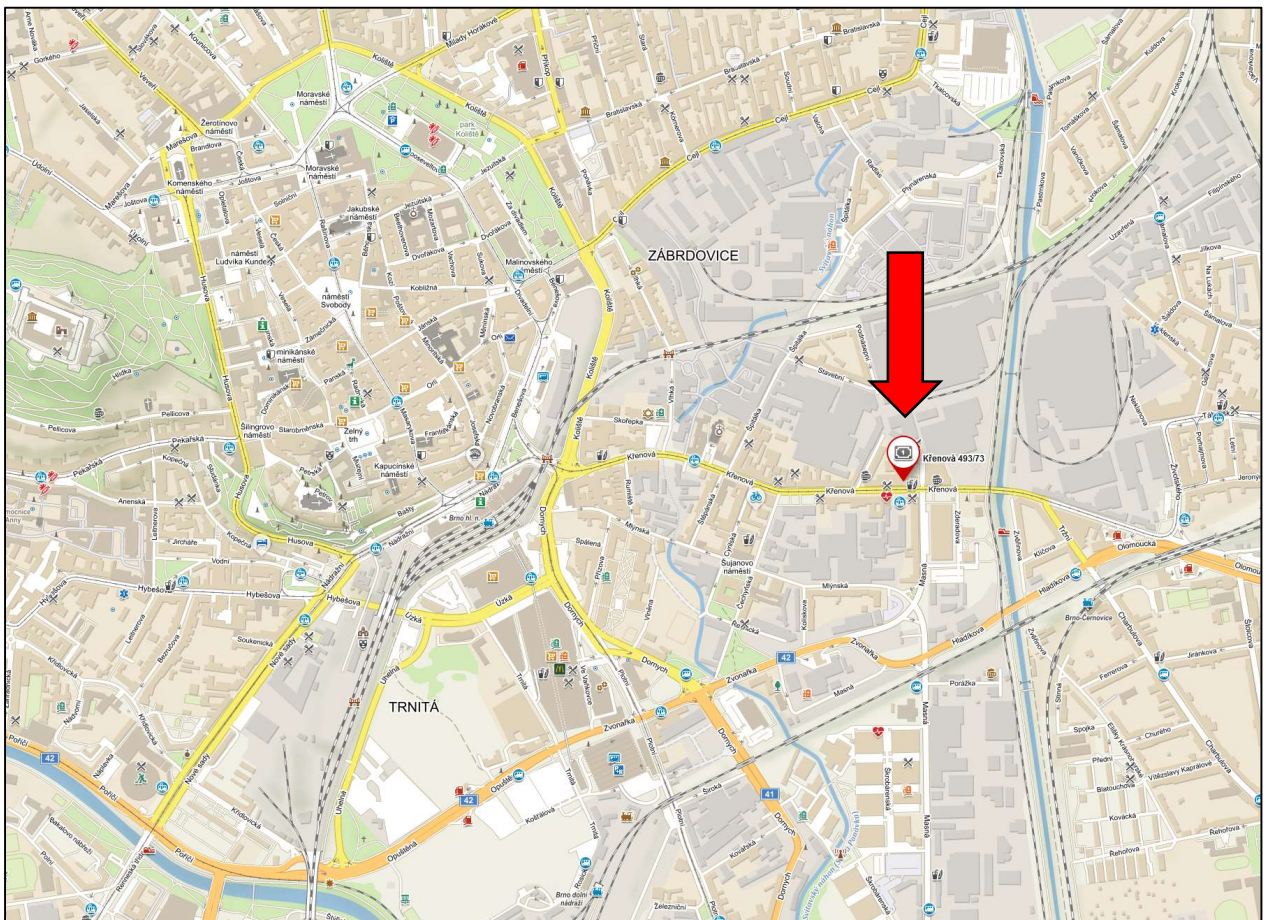
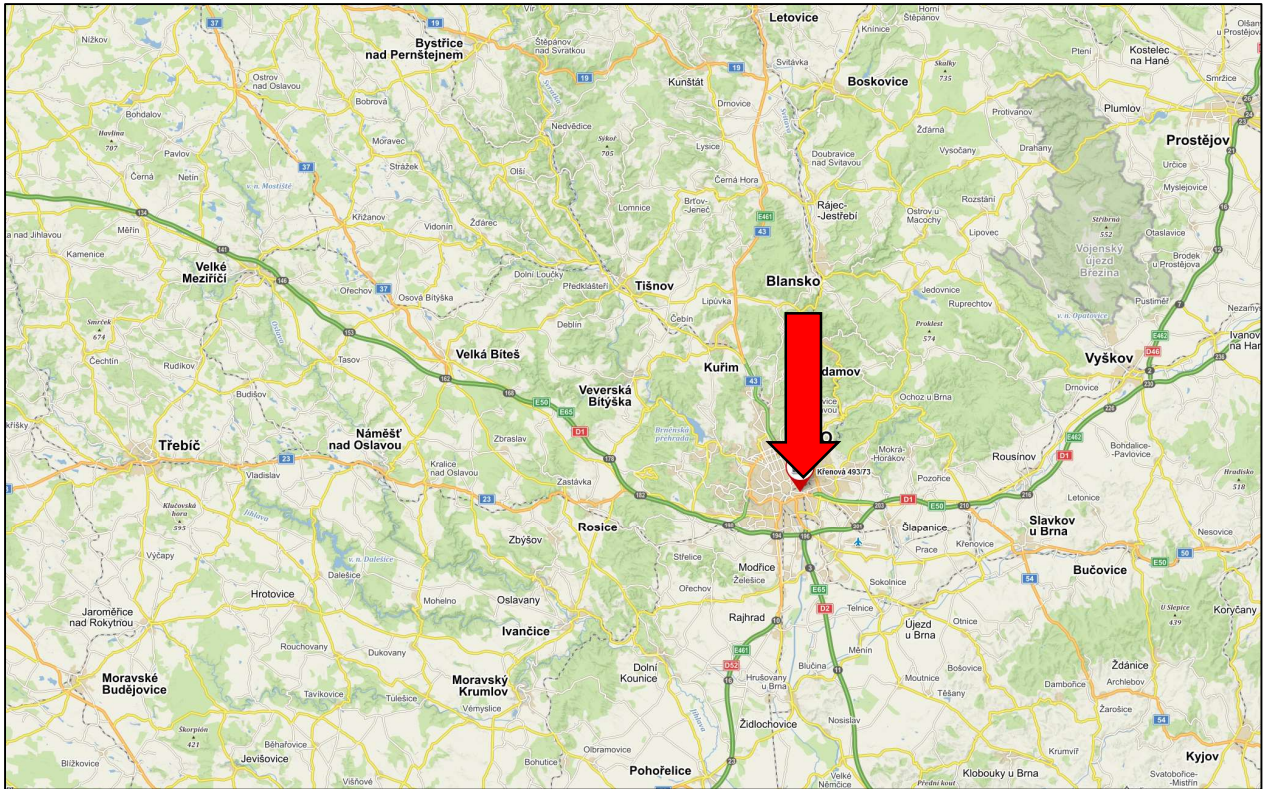
### Výsledná porovnávací hodnota

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> )		69 355	99 651	96 404	51 815
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		62 108	61 345	62 643	44 302
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>57 600</b>	vč. DPH			
	<b>47 603</b>	bez DPH 21%			



VÝNOSOVÁ HODNOTA KŘENOVÁ 73																				
č. jednotky ve spol. podílu id. 1/2	využití	místnosti dle prohlášení vlastníka	výměra dle prohlášení vlastníka (m <sup>2</sup> )	spol. podíl	podlaží	Nájemce	počet pronajatých parkovacích míst	č. jednotky	využití / kolaudováno jako	jednotková výše obvyklého nájemného (Kč/m2/měsíc), (příp. Kč/stání)	koef.využití, expozice, příp. velikost	Upravená výše nájemného (Kč/m2), příp. (č/stání) měsíčně	Výnos 100% z pronájmu (Kč/rok)	Obsazeno st (%)	Upravený výnos (Kč/rok)	Náklady OPEX	Náklady CAPEX	Zisk (Kč/rok)	Kapitalizační míra (%)	Výnosová hodnota
493/1	garáž 11 stání		362,2	36220/139880	1.PP															
493/2	prodejna	prodejna, sklad, úklid, WC, kancelář, šatna, mrazák, chladící, Rozvodna NN, strojovna chlazení	213,57	21357/139880	1.NP	Tesco Franchise Stores ČR s.r.o.		493/2	prodejna	230	0,9	207	687 000	95%	652 650	35 141	99 079	518 430	5,10%	<b>10 165 289</b>
493/3	kanceláře	recepce/hala, úklid, kuchyňka, chodba, 2xWC, 5x kancelář, 2x archiv	180,39	18039/139880	2.NP	Arte Clinic s.r.o.	1	493/3	kanceláře	230	1	230	496 524	90%	446 872	22 858	64 448	359 566	5,10%	<b>7 050 307</b>
493/4	kanceláře	3xWC, chodba, 2x archiv, 2x kuchyňka, 6x kancelář, sklad	181,49	18149/139880	3.NP	Patrik Malár	1	493/4	kanceláře	230	1,05	241,5	458 261	90%	412 435	20 092	56 649	335 694	5,10%	<b>6 582 231</b>
493/5	kanceláře	chodba, 3x WC, sklad, 2x kuchyňka, 6x kancelář, 3x archiv	178,65	17865/139880	4.NP	LOBEY Laboratories s	1	493/5	kanceláře	230	1	230	453 054	90%	407 749	20 857	58 806	328 086	5,10%	<b>6 433 062</b>
493/6	kanceláře	chodba, klid, 2xWC, kuchyňka, WC+sprcha, 4x archiv, 5x kancelář	178,7	17870/139880	5.NP	MUDr. Jana Vašinová	1	493/6	kanceláře	230	1,05	241,5	253 981	90%	228 583	11 136	31 396	186 051	5,10%	<b>3 648 054</b>
<b>CELKEM</b>			<b>1295</b>										-	-	-	-	-	-	-	
Parkovací stání																				
493/1	parkovací stání				1.NP	Ondřej Masařík	1						-	-	-	-	-	-	-	
	parkovací stání				1.NP	LOBEY Laboratories s	1						-	-	-	-	-	-	-	
	parkovací stání				1.NP	ArteClinic s.r.o.	1						-	-	-	-	-	-	-	
<b>Celkem nájemné garážová stání - smluvené nájemné</b>							<b>8</b>						-	-	-	-	-	-	-	
493/1	parkovací stání					parkovací stání celkem	11	493/1	parking	1 800	1	1 800	237 600	95%	225 720	<i>Opex v rámci jednotek</i>	<i>Capex v rámci jednotek</i>	225 720	5,10%	<b>4 425 882</b>
<b>CELKEM</b>													<b>2 778 933</b>		<b>2 547 270</b>	<b>118 524</b>	<b>334 176</b>	<b>2 094 570</b>		<b>41 070 004</b>





Fotokopie všeobecné mapy





Fotokopie katastrální mapy – LV č. 1080 k.ú. Trnítá



Fotokopie katastrální mapy – LV č. 1174 a 1179 k.ú. Trnitá (na LV zapsané jednotky v objektu č.p. 493–v katastrální mapě vyznačen objekt č.p. 493)

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1080

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	27725294	6475/13988
IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	25527517	7513/13988

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

188/1

376 zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásma  
nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 493, víceúčel

188/3

92 zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásma  
nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Na pozemku stojí stavba: Trnitá, č.p. 531, byt.dům, LV 1443

Další údaje: stavba je součástí pozemku 175/8 LV 1443

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy*

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

Trnitá, č.p. 493

víceúčel

188/1

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

Podíl na  
společných částech  
domu a pozemku

Podíl na  
jednotce

493/1

garáž

1174

byt.z.

36220/139880

Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.

1/2

25527517; IFM GROUP a.s.

1/2

493/2

jiný nebytový prostor

1174

byt.z.

21357/139880

prodejna

Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.

1/2

25527517; IFM GROUP a.s.

1/2

493/3

jiný nebytový prostor

1174

byt.z.

18039/139880

kanceláře

Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.

1/2

25527517; IFM GROUP a.s.

1/2

493/4

jiný nebytový prostor

1174

byt.z.

18149/139880

kanceláře

Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.

1/2

25527517; IFM GROUP a.s.

1/2

493/5

jiný nebytový prostor

1174

byt.z.

17865/139880

kanceláře

Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.

1/2

25527517; IFM GROUP a.s.

1/2

493/6

jiný nebytový prostor

1174

byt.z.

17870/139880

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1080

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
<b>kanceláře</b>					
Spoluvlastníci 27725294; BK TRADE, a.s.					1/2
25527517; IFM GROUP a.s.					1/2
493/7	byt	1179	byt.z.	10380/139880	
Spoluvlastníci 25527517; IFM GROUP a.s.					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění stavby dle části D odst. 2 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017

Oprávnění pro

Jednotka: 531/1011, Jednotka: 531/1012, Jednotka: 531/102, Jednotka: 531/103,  
 Jednotka: 531/104, Jednotka: 531/105, Jednotka: 531/106, Jednotka: 531/107,  
 Jednotka: 531/108, Jednotka: 531/109, Jednotka: 531/110, Jednotka: 531/111,  
 Jednotka: 531/1121, Jednotka: 531/1122, Jednotka: 531/113, Jednotka: 531/114,  
 Jednotka: 531/115, Jednotka: 531/116, Jednotka: 531/117, Jednotka: 531/118,  
 Jednotka: 531/1191, Jednotka: 531/1192, Jednotka: 531/120, Jednotka: 531/121,  
 Jednotka: 531/122, Jednotka: 531/123, Jednotka: 531/124, Jednotka: 531/125,  
 Jednotka: 531/126, Jednotka: 531/127, Jednotka: 531/128, Jednotka: 531/129,  
 Jednotka: 531/130, Jednotka: 531/131, Jednotka: 531/132, Jednotka: 531/133,  
 Jednotka: 531/134, Jednotka: 531/200, Jednotka: 531/201, Jednotka: 531/301,  
 Jednotka: 531/302, Jednotka: 531/303, Jednotka: 531/304, Jednotka: 531/305,  
 Jednotka: 531/501, Jednotka: 531/502, Jednotka: 531/503, Jednotka: 531/504,  
 Jednotka: 531/505, Jednotka: 531/506, Jednotka: 531/507, Jednotka: 531/508,  
 Jednotka: 531/509, Jednotka: 531/510, Jednotka: 531/511, Jednotka: 531/512,  
 Jednotka: 531/513, Jednotka: 531/514, Jednotka: 531/515, Jednotka: 531/516,  
 Jednotka: 531/517, Jednotka: 531/518, Jednotka: 531/519, Jednotka: 531/520,  
 Jednotka: 531/521, Jednotka: 531/522, Jednotka: 531/523, Jednotka: 531/524,  
 Jednotka: 531/525, Jednotka: 531/526, Jednotka: 531/527, Jednotka: 531/528,  
 Jednotka: 531/529, Jednotka: 531/530, Jednotka: 531/531, Jednotka: 531/532,  
 Jednotka: 531/533, Jednotka: 531/534, Jednotka: 531/535, Jednotka: 531/536,  
 Jednotka: 531/537, Jednotka: 531/538, Jednotka: 531/539, Jednotka: 531/540

Povinnost k

Parcela: 188/3

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 16:21:51. Zápis proveden dne 24.01.2018.

V-30199/2017-702

Pořadí k 20.12.2017 16:21

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění stavby dle části D odst. 2 smlouvy v rozsahu dle GP 1234-196/2017

Oprávnění pro



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1080

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

Oprávnění pro  
**Parcela: 175/8**  
Povinnost k  
**Parcela: 188/3**

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2017 16:21:51. Zápis proveden dne 24.01.2018.

V-30199/2017-702

Pořadí k 20.12.2017 16:21

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k  
**Stavba: Trnitá, č.p. 493**

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 16.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2012.

V-2395/2012-702

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu***

---

---

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu***

---

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.02.2022 14:12:00

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno	27725294	1/2
IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	25527517	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
493/1	garáž		byt.z.	36220/139880
<b>Vymezeno v:</b>				
	Budova	Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080 na parcele 188/1, LV 1080		
	Parcela	188/1 zastavěná plocha a nádvoří 188/3 zastavěná plocha a nádvoří		376m2 92m2
493/2	jiný nebytový prostor		byt.z.	21357/139880
<b>prodejna</b>				
<b>Vymezeno v:</b>				
	Budova	Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080 na parcele 188/1, LV 1080		
	Parcela	188/1 zastavěná plocha a nádvoří 188/3 zastavěná plocha a nádvoří		376m2 92m2
493/3	jiný nebytový prostor		byt.z.	18039/139880
<b>kanceláře</b>				
<b>Vymezeno v:</b>				
	Budova	Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080 na parcele 188/1, LV 1080		
	Parcela	188/1 zastavěná plocha a nádvoří 188/3 zastavěná plocha a nádvoří		376m2 92m2
493/4	jiný nebytový prostor		byt.z.	18149/139880
<b>kanceláře</b>				
<b>Vymezeno v:</b>				
	Budova	Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080 na parcele 188/1, LV 1080		
	Parcela	188/1 zastavěná plocha a nádvoří 188/3 zastavěná plocha a nádvoří		376m2 92m2
493/5	jiný nebytový prostor		byt.z.	17865/139880
<b>kanceláře</b>				
<b>Vymezeno v:</b>				
	Budova	Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080 na parcele 188/1, LV 1080		
	Parcela	188/1 zastavěná plocha a nádvoří 188/3 zastavěná plocha a nádvoří		376m2 92m2
493/6	jiný nebytový prostor		byt.z.	17870/139880

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**kanceláře**

**Vymezeno v:**

Budova Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080

na parcele 188/1, LV 1080

Parcela	188/1	zastavěná plocha a nádvoří	376m2
	188/3	zastavěná plocha a nádvoří	92m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

*Typ vztahu*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy

*Oprávnění pro*

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6

*Povinnost k*

Parcela: 176/5, Parcela: 176/6

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2016 13:56:51. Zápis proveden dne 02.01.2017.

V-28340/2016-702

*Pořadí k* 06.12.2016 13:56

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo smluvní**

k id. podílu 1/2

existující i budoucí pohledávky do výše 820.000.000,- Kč (nebo ekvivalentu v jakékoli jiné měně) vzniklé v období do 25.4.2058 (i k podílu na pozemcích)

*Oprávnění pro*

ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211

*Povinnost k*

IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25527517

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27927/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

*Pořadí k* 19.12.2018 09:19

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27927/2018-702

## Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27927/2018-702

## o Zákaz zcizení a zatížení

k id. podílu 1/2

**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. (g) smlouvy (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25527517**

**Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27927/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

*Pořadí k 19.12.2018 09:19*

## o Zákaz zatížení

k id. podílu 1/2

**zástavním 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 (i k podílu na pozemcích)**

*Oprávnění pro*

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25527517**

**Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 09:19:11. Zápis proveden dne 24.01.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27927/2018-702

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 09:19

### o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1/2

existující i budoucí pohledávky do výše 820.000.000,- Kč (nebo ekvivalentu v jakékoli jiné měně) vzniklé v období do 25.4.2058 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

Povinnost k

**BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno, RČ/IČO: 27725294**

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 12:57:59. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27979/2018-702

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

Pořadí k 19.12.2018 12:57

### Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 12:57:59. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27979/2018-702

### Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 12:57:59. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27979/2018-702

### o Zákaz zcizení a zatížení

k id. podílu 1/2

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 (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

**ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211**

Povinnost k

**BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno, RČ/IČO: 27725294**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 12:57:59. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27979/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

*Pořadí k* 19.12.2018 12:57

o **Zákaz zatížení**

k id. podílu 1/2

zástavním 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. (i) smlouvy (i k podílu na pozemcích)

*Oprávnění pro*

ZEPIKO FINANCE a.s., Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 10994211

*Povinnost k*

BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno, RČ/IČO: 27725294

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 12:57:59. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-27979/2018-702

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 16:01:44. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-19927/2021-702

*Pořadí k* 19.12.2018 12:57

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k podílu id. 1/2 ve výši 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

B.G.M. holding a.s., Žernovská 1316/6, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 43873871

*Povinnost k*

IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25527517

Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka: 493/5, Jednotka: 493/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 192 EX-315/2021 -19 Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 12.08.2021. Právní moc ke dni 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2021 15:00:14. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-20327/2021-702

*Pořadí k* 24.06.2021 00:00



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12501/21-13 k 81 EXE  
1509/2021-18 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021  
10:22:50. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-26675/2021-101**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/2**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200  
Brno, RČ/IČO: 25527517**

**Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka:  
493/5, Jednotka: 493/6**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-12501/2021 -23 Exekutorský  
úřad Praha 5 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021  
08:50:53. Zápis proveden dne 12.08.2021; uloženo na prac. Brno-město  
Z-7994/2021-702**

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad v Kutné Hoře,  
Česká 325, 284 01 Kutná Hora**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX-313/2021 -12  
Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac.  
Brno-město**

**Z-8597/2021-702**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k id. podílu 1/2**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200  
Brno, RČ/IČO: 25527517**

**Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka:  
493/5, Jednotka: 493/6**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 192 EX-313/2021 -25 Exekutorský  
úřad v Kutné Hoře ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Brno-  
město**

**Z-8598/2021-702**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

- o Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu k podílu id. 1/2

*Povinnost k*IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517Jednotka: 493/1, Jednotka: 493/2, Jednotka: 493/3, Jednotka: 493/4, Jednotka:  
493/5, Jednotka: 493/6*Listina* Vyrozumění správce o nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu ze dne 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 09:06:16. Zápis proveden dne 14.10.2021.

Z-8051/2021-702

*Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 02.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2007.  
V-3124/2007-702  
*Pro:* IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno RČ/IČO: 25527517
- o Smlouva kupní ze dne 19.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2008.  
V-4966/2008-702  
*Pro:* IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno RČ/IČO: 25527517
- o Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-179/2011 ze dne 11.02.2011.  
Z-6875/2011-702  
*Pro:* IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno RČ/IČO: 25527517  
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno 27725294
- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 16.02.2012.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2012.  
V-2395/2012-702  
*Pro:* IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno RČ/IČO: 25527517  
BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno 27725294
- o Smlouva směnná ze dne 16.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2012.  
V-2396/2012-702  
*Pro:* BK TRADE, a.s., Kroupova 427/102a, Starý Lískovec, 62500 Brno RČ/IČO: 27725294

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1174

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.02.2022 14:17:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1179

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	25527517	

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
493/7	byt		byt.z.	10380/139880
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Trnitá, č.p. 493, víceúčel, LV 1080 na parcele 188/1, LV 1080			
Parcela	188/1	zastavěná plocha a nádvoří		376m2
	188/3	zastavěná plocha a nádvoří		92m2

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**

*Typ vztahu*

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost vedení inženýrských sítí (rozvody tepla, teplé vody, umístění plynového kotle) a služebnost stezky a cesty podle čl. II. smlouvy v rozsahu dle GP 1064-128/2013 na dobu určitou 99 let dle čl. IV. smlouvy

*Oprávnění pro*

**Jednotka: 493/7**

*Povinnost k*

**Parcela: 176/5, Parcela: 176/6**

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2016 13:56:51. Zápis proveden dne 02.01.2017.

V-28340/2016-702

*Pořadí k* 06.12.2016 13:56

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo smluvní**

ve výši 18.000.000,- Kč (i k podílu na pozemku)

*Oprávnění pro*

**Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222**

*Povinnost k*

**Jednotka: 493/7**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2010.

V-13236/2010-702

*Pořadí k* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1179

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

**ve výši 52.791.148,83 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**B.G.M. holding a.s., Žernovská 1316/6, Strašnice, 10000  
Praha 10, RČ/IČO: 43873871**

*Povinnost k*

**Jednotka: 493/7**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 192 EX-315/2021 -19 Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 12.08.2021. Právní moc ke dni 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2021 15:00:14. Zápis proveden dne 19.10.2021.**

V-20327/2021-702

*Pořadí k* **24.06.2021 00:00**

---

D Poznámky a další obdobné údaje

---

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12501/21-13 k 81 EXE 1509/2021-18 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021 10:22:50. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Praha**

Z-26675/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Jednotka: 493/7**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-12501/2021 -24 Exekutorský úřad Praha 5 ze dne 01.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 08:50:53. Zápis proveden dne 12.08.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7993/2021-702

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Exekutorský úřad v Kutné Hoře,  
Česká 325, 284 01 Kutná Hora**

*Povinnost k*

**IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 25527517**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX-313/2021 -12 Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-8597/2021-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1179

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Jednotka: 493/7**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 192 EX-313/2021 -25 Exekutorský úřad v Kutné Hoře ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 14:42:19. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-8598/2021-702

o **Nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu**

*Povinnost k*

**Jednotka: 493/7**

*Listina* Vyrozumění správce o nařízení výkonu rozhodnutí postižením závodu ze dne 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 09:06:16. Zápis proveden dne 14.10.2021.

Z-8051/2021-702

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

**E** *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva kupní ze dne 02.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2007.**

V-3124/2007-702

*Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno*

*RČ/IČO: 25527517*

o **Smlouva kupní ze dne 19.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2008.**

V-4966/2008-702

*Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno*

*RČ/IČO: 25527517*

o **Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ-179/2011 ze dne 11.02.2011.**

Z-6875/2011-702

*Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno*

*RČ/IČO: 25527517*

o **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 16.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2012.**

V-2395/2012-702

*Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno*

*RČ/IČO: 25527517*

o **Smlouva směnná ze dne 16.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2012.**

V-2396/2012-702

*Pro: IFM GROUP a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno*

*RČ/IČO: 25527517*

---

**F** *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

---

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 13:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 1179

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.02.2022 14:07:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Fotodokumentace



Fotodokumentace

## **PŘÍLOHA Č. 5**

### **OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU**

**POČET STRAN: 6**

## **PŘÍLOHA Č. 5.1**

### **POLOŽKOVÉ OCENĚNÍ HMOTNÉHO A DROBNÉHO MAJETKU**

**POČET STRAN: 1**











Inv.č.	Popis majetku	Datum pořízení	Požizovací cena	Typ majetku	Srážka technického vývoje STV (%)	Index technického vývoje K2	Morální opotřebení MO (%)	Index morálního opotřebení K3	Výchozí cena VC (Kč)	Výchozí technická hodnota VTH (%)	Životnost Ž (roky)	Základní amortizace ZA (%)	Index základní amortizace K4	Index přirážky / srážky tech. stavu K5	Technická hodnota TH (%)	Cena časová ČČ (Kč)	Koeficient prodejnosti KP	Hodnota (Kč)	
n/a	osobní automobil Škoda Octavia combi, NM, 2010	31.3.2010	297 000,00	movitý														oceněno samostatně porovnávací metodou	117 015
n/a	osobní automobil Volkswagen Touran 1,6 TDI, NM, 2017	4.1.2017	496 585,00	movitý														oceněno samostatně porovnávací metodou	296 566
n/a	osobní automobil Maserati Coupe Cambiocorsa, 2003	24.5.2005	650 000,00	movitý														oceněno samostatně porovnávací metodou	295 112
n/a	kopírka Minolta bizhub C258		129 998,00	movitý	0	1,00	7	0,93	120 898	100	10	80	0,20	1,00	20	24 180	0,50	12 100	
n/a	Monitor ADI 17"		4 090,00	Drobný hmotný majetek	0	1,00	0	1,00	4 090	100	10	88	0,12	1,00	12	491	0,60	290	
n/a	telefon Gigaset Siemens		1 650,00	Drobný hmotný majetek	0	1,00	0	1,00	5 000	100	5	90	0,10	1,00	10	500	0,60	300	
n/a	telefon Gigaset Siemens		6 600,00	Drobný hmotný majetek	0	1,00	0	1,00	5 000	100	5	90	0,10	1,00	10	500	0,60	300	
n/a	telefon Gigaset Siemens		6 300,00	Drobný hmotný majetek	0	1,00	0	1,00	5 000	100	5	90	0,10	1,00	10	500	0,60	300	
n/a	fotoaparát		4 193,28	Drobný hmotný majetek	0	1,00	0	1,00	4 193	100	15	74	0,26	1,00	26	1 090	0,60	650	
	<b>CELKEM</b>		<b>1 596 416,28</b>															<b>CELKEM</b>	<b>722 633</b>















## **PŘÍLOHA Č. 5**

### **OCENĚNÍ AUTOMOBILŮ**

**POČET STRAN: 3**

Parametr	oceňovaný automobil	porovnávaný automobil č. 1		porovnávaný automobil č. 2		porovnávaný automobil č. 3		porovnávaný automobil č. 4		porovnávaný automobil č. 5		porovnávaný automobil č. 6		porovnávaný automobil č. 7		porovnávaný automobil č. 8			
		popis	K	popis	K	popis	K	popis	K	popis	K	popis	K	popis	K	popis	K		
	Pojížděné, ale pro optimální stav k prodeji vyžaduje opravu za cca 300 tis. Kč (naceněno autorizovaným servisem)																		
značka	MASERATI	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00	MASERATI	1,00
typ	Coupé CAMBIOCORSA	Coupé CAMBIOCORSA	1,00	4200 GT	1,00	Coupé CAMBIOCORSA	1,00	Coupé CAMBIOCORSA	1,00	4200 GT	1,00	4200 GT	1,00	Coupé CAMBIOCORSA	1,00	Coupé CAMBIOCORSA	1,00	Coupé CAMBIOCORSA	1,00
rok výroby	2002	2003	0,95	2003	0,95	2003	0,95	2002	1,00	2002	1,00	2002	1,00	2003	0,95	2004	0,90	2004	0,90
počet najetých km	67 000	113 300	1,21	83 480	1,07	37 989	0,87	60 000	0,97	86 700	1,09	169 575	1,46	63 042	0,98	37 799	0,87	37 799	0,87
objem motoru	4,244	4,2	1,00	4,2	1,00	4,244	1,00	4,244	1,00	4,244	1,00	4,244	1,00	4,244	1,00	4,244	1,00	4,244	1,00
výkon	287	287	1,00	287	1,00	287	1,00	287	1,00	287	1,00	287	1,00	287	1,00	287	1,00	287	1,00
palivo	benzín	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00	benzín	1,00
typ karoserie	kupé	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00	kupé	1,00
převodovka	automatická	poloautomatická	1,05	manuál	1,10	automatická	1,00	automatická	1,00	manuál	1,10	manuál	1,10	poloautomatická	1,05	manuál	1,10	manuál	1,10
pohon kol	4 x 2	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00
úroveň ceny	realizační, prodejní	nabídková přímá D	0,90	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85	nabídková bazar D	0,85
Nabídková cena		516 732		865 093		961 764		493 244		665 076		666 312		809 241		904 555		904 555	
Celkový koeficient úprav		1,08		0,95		0,70		0,82		1,02		1,36		0,83		0,73		0,73	
<b>Úpravená cena</b>		<b>560 100,00</b>		<b>825 100,00</b>		<b>675 700,00</b>		<b>406 100,00</b>		<b>676 700,00</b>		<b>909 100,00</b>		<b>674 000,00</b>		<b>661 700,00</b>		<b>661 700,00</b>	
Výsledná porovnávací hodnota	673 560,00																		
Náklady na opravu	300 000,00																		
<b>Výsledná hodnota</b>	<b>373 560,00</b>																		
úprava ceny pro plátce DPH	78 447,60																		
<b>Výsledná hodnota bez DPH</b>	<b>295 112,40</b>																		

Parametr	oceňovaný automobil	porovnávaný automobil č. 1		porovnávaný automobil č. 2		porovnávaný automobil č. 3		porovnávaný automobil č. 4		porovnávaný automobil č. 5	
		popis	K	popis	K	popis	K	popis	K	popis	K
	Pojízdné, odřené části vozu viz. příloha vč. všech krytů kol, ulomená klapka výdechu klimatizace, uvnitř nefunkční automatický držák nápojů										
značka	Volkswagen	Volkswagen	1,00	Volkswagen	1,00	Volkswagen	1,00	Volkswagen	1,00	Volkswagen	1,00
typ	Touran	Touran	1,00	Touran	1,00	Touran	1,00	Touran	1,00	Touran	1,00
rok výroby	2017	2017	1,00	2017	1,00	2017	1,00	2017	1,00	2017	1,00
počet najetých km	93 000	205 000	1,36	102 587	1,03	82 373	0,97	206 000	1,36	80 100	0,96
objem motoru	1,6	1,6	1,00	1,6	1,00	2,0	0,90	2,0	0,90	2	0,90
výkon	85	85	1,00	85	1,00	110	0,90	110	0,90	110	0,90
palivo	nafta	nafta	1,00	nafta	1,00	nafta	1,00	nafta	1,00	nafta	1,00
typ karoserie	kombi	kombi	1,00	kombi	1,00	kombi	1,00	kombi	1,00	kombi	1,00
převodovka		manuál	1,00	manuál	1,00	automat	0,90	manuál	1,00	automat	0,90
pohon kol	4 x 2	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00
STK	5.23	4.24	0,95	1.24	0,98		1,00	4.24	0,95	1.24	0,98
stav	drobné nedostatky	perfektní, nehavarováno	0,95	perfektní, nehavarováno	0,95	perfektní, nehavarováno	0,95	perfektní, nehavarováno	0,95	perfektní, nehavarováno	0,95
úroveň ceny	realizační, prodejní	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90
Nabídková cena			329 000		386 777		699 900		410 190		665 500
Celkový koeficient úprav			1,11		0,86		0,60		0,90		0,59
<b>Upravená cena</b>			<b>363 800,00</b>		<b>334 100,00</b>		<b>421 300,00</b>		<b>368 200,00</b>		<b>389 600,00</b>
<b>Výsledná hodnota</b>	<b>375 400,00</b>										
úprava ceny pro plátce DPH	78 834,00										
<b>Výsledná hodnota bez DPH</b>	<b>296 566,00</b>										

Parametr	oceňovaný automobil	porovnávaný automobil č. 1		porovnávaný automobil č. 2		porovnávaný automobil č. 3		porovnávaný automobil č. 4		porovnávaný automobil č. 5	
		popis	K	popis	K	popis	K	popis	K	popis	K
	Pojízdné ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a stáří vozu										
značka	ŠKODA	ŠKODA	1,00	ŠKODA	1,00	ŠKODA	1,00	ŠKODA	1,00	ŠKODA	1,00
typ	Octavia	Octavia	1,00	Octavia	1,00	Octavia	1,00	Octavia	1,00	Octavia	1,00
rok výroby	2010	2010	1,00	2010	1,00	2010	1,00	2010	1,00	2010	1,00
počet najeých km	230 000	152 045	0,90	258 466	1,04	195 603	0,96	239 815	1,01	229 140	1,00
objem motoru	1,9	1,9	1,00	1,9	1,00	1,9	1,00	1,9	1,00	1,9	1,00
výkon	77	77	1,00	77	1,00	77	1,00	77	1,00	103	0,95
palivo	nafta	nafta	1,00	nafta	1,00	nafta	1,00	nafta	1,00	nafta	1,00
typ karoserie	kombi	kombi	1,00	kombi	1,00	kombi	1,00	kombi	1,00	kombi	1,00
převodka	manuál	manuál	1,00	manuál	1,00	manuál	1,00	manuál	1,00	manuál	1,00
pohon kol	4 x 2	4 x 4	0,90	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00	4 x 2	1,00
STK	1.23	10.22	1,01	3.24	0,95	5.24	1,00	8.22	1,02	1.23	1,00
úroveň ceny	realizační, prodejní	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90	nabídková bazar	0,90
Nabídková cena		199 888		148 000		188 000		195 000		140 000	
Celkový koeficient úprav		0,73		0,89		0,86		0,93		0,85	
<b>Upravená cena</b>		<b>146 900,00</b>		<b>131 200,00</b>		<b>161 600,00</b>		<b>181 300,00</b>		<b>119 600,00</b>	
<b>Výsledná hodnota</b>	<b>148 120,00</b>										
úprava ceny pro plátce DPH	31 105,20										
<b>Výsledná hodnota bez DPH</b>	<b>117 014,80</b>										

## **PŘÍLOHA Č. 6**

### **OCENĚNÍ POHLEDÁVEK**

**POČET STRAN: 3**

**Přehled a ocenění pohledávek**

Daňový doklad číslo	Označení dlužníka (Název, IČ/dar.nar)	Splatnost	Výše pohledávky	Měna	Důvod vzniku pohledávky	Stanovisko k dobytnosti	po splatnosti	koef	Výsledná hodnota	zajištěno
1 623 000 550	Arte Clinic s.r.o., 02979918	24.11.2016	1 793,22	CZK	opravy nebyt. prostor Křenová 73 (dále K73)	dobytná	1 979,00	0,035	62,76	
	Arte Clinic s.r.o., 02979918	15.4.2022	3 140,00	CZK	nájemné parkovací stání 4/2022	dobytná	11,00	0,910	2 857,40	ano
1 823 000 578	BK TRADE, a. s., 27725294	14.1.2019	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 12/2018	hůře dobytná	1 198,00	0,035	423,50	
2 023 000 445	BK TRADE, a. s., 27725294	13.11.2020	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 10/2020	hůře dobytná	529,00	0,035	423,50	
2 023 000 485	BK TRADE, a. s., 27725294	14.12.2020	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 11/2020	hůře dobytná	498,00	0,035	423,50	
2 023 000 529	BK TRADE, a. s., 27725294	14.1.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 12/2020	hůře dobytná	467,00	0,035	423,50	
2 123 000 042	BK TRADE, a. s., 27725294	12.2.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 1/2021	hůře dobytná	438,00	0,035	423,50	
2 123 000 141	BK TRADE, a. s., 27725294	13.4.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 3/2021	hůře dobytná	378,00	0,035	423,50	
2 123 000 189	BK TRADE, a. s., 27725294	14.5.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 4/2021	hůře dobytná	347,00	0,320	3 872,00	
2 123 000 232	BK TRADE, a. s., 27725294	14.6.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 5/2021	hůře dobytná	316,00	0,320	3 872,00	
2 123 000 280	BK TRADE, a. s., 27725294	14.7.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 6/2021	hůře dobytná	286,00	0,320	3 872,00	
2 123 000 330	BK TRADE, a. s., 27725294	11.8.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 7/2021	hůře dobytná	258,00	0,320	3 872,00	
2 123 000 386	BK TRADE, a. s., 27725294	13.9.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 8/2021	hůře dobytná	225,00	0,320	3 872,00	
2 123 000 436	BK TRADE, a. s., 27725294	14.10.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 9/2021	hůře dobytná	194,00	0,320	3 872,00	
2 123 000 483	BK TRADE, a. s., 27725294	15.11.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 10/2021	hůře dobytná	162,00	0,610	7 381,00	
2 123 000 525	BK TRADE, a. s., 27725294	7.12.2021	10 670,00	CZK	pojištění nemovitosti K73 2020,2021	hůře dobytná	140,00	0,610	6 508,70	
2 123 000 529	BK TRADE, a. s., 27725294	15.12.2021	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 11/2021	hůře dobytná	132,00	0,610	7 381,00	
2 123 000 574	BK TRADE, a. s., 27725294	1.1.2022	5 335,00	CZK	pojištění nemovitosti K73 2022	hůře dobytná	115,00	0,610	3 254,35	
2 123 000 579	BK TRADE, a. s., 27725294	14.1.2022	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 12/2021	hůře dobytná	102,00	0,610	7 381,00	
2 223 000 046	BK TRADE, a. s., 27725294	15.2.2022	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 1/2022	hůře dobytná	70,00	0,800	9 680,00	
2 223 000 093	BK TRADE, a. s., 27725294	15.3.2022	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 2/2022	hůře dobytná	42,00	0,800	9 680,00	
	BK TRADE, a. s., 27725294	14.4.2022	12 100,00	CZK	správa nemovitosti K73 za 3/2022	hůře dobytná	12,00	0,910	11 011,00	
	BONUS BRNOreal, spol. s r.o., 26887312	15.4.2022	5 343,36	CZK	nájemné parkovací stání 4/2022	dobytná	11,00	0,910	4 862,46	ano
1 823 000 585	Brno Property Development, a.s., 05639506	28.1.2019	26 713,90	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 184,00	0,035	934,99	
1 823 000 586	Brno Property Development, a.s., 05639506	28.1.2019	102 497,70	CZK	zemní práce Clarion Brno	hůře dobytná	1 184,00	0,035	3 587,42	
1 923 000 084	Brno Property Development, a.s., 05639506	11.3.2019	100 100,30	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 142,00	0,035	3 503,51	
1 923 000 125	Brno Property Development, a.s., 05639506	1.4.2019	105 988,50	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 121,00	0,035	3 709,60	
1 923 000 196	Brno Property Development, a.s., 05639506	23.4.2019	109 521,50	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 099,00	0,035	3 833,25	
1 923 000 231	Brno Property Development, a.s., 05639506	21.5.2019	102 455,50	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 071,00	0,035	3 585,94	
1 923 000 266	Brno Property Development, a.s., 05639506	27.6.2019	100 100,30	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 034,00	0,035	3 503,51	
1 923 000 315	Brno Property Development, a.s., 05639506	26.7.2019	47 106,00	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	1 005,00	0,035	1 648,71	
1 923 000 441	Brno Property Development, a.s., 05639506	18.10.2019	354 750,70	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	921,00	0,035	12 416,27	
1 923 000 478	Brno Property Development, a.s., 05639506	25.11.2019	50 000,00	CZK	archeologický výzkum Clarion Brno	hůře dobytná	883,00	0,035	1 750,00	
2 223 000 112	Česká republika-kancelář Poslanecké sněmovny, 00006	15.5.2022	29 800,00	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytná	-19,00	0,970	28 906,00	ano
2 123 000 084	ČEZ Energo, s.r.o., 29060109	26.2.2021	14 438,90	CZK	pozastávka stavební práce	dobytná	424,00	0,035	505,36	
1 923 000 189	DYKA s.r.o., 45792950	14.4.2019	59 858,04	CZK	podnájem Olomoucká 4/2019	hůře dobytná	1 108,00	0,035	2 095,03	ano
2 023 000 441	HOT DRINK CZ s.r.o., 60729554	15.10.2020	605,00	CZK	nájemné Křenová 71 za 10/2020	dobytná	558,00	0,035	21,18	ano
2 023 000 514	HOT DRINK CZ s.r.o., 60729554	16.12.2020	605,00	CZK	nájemné Křenová 71 za 12/2020	dobytná	496,00	0,035	21,18	ano
2 123 000 328	HOT DRINK CZ s.r.o., 60729554	15.7.2021	605,00	CZK	nájemné Křenová 71 za 7/2021	dobytná	285,00	0,320	193,60	ano
2 123 000 373	HOT DRINK CZ s.r.o., 60729554	17.8.2021	605,00	CZK	nájemné Křenová 71 za 8/2021	dobytná	252,00	0,320	193,60	ano
2 123 000 421	HOT DRINK CZ s.r.o., 60729554	15.9.2021	605,00	CZK	nájemné Křenová 71 za 9/2021	dobytná	223,00	0,320	193,60	ano
2 123 000 423	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.9.2021	119 434,26	CZK	nájemné K73 za 9/2021	dobytná	208,00	0,320	38 218,96	ano
2 123 000 438	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.10.2021	119 434,26	CZK	nájemné K73 za 10/2021	dobytná	178,00	0,610	72 854,90	ano
2 123 000 490	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.11.2021	119 434,26	CZK	nájemné K73 za 11/2021	dobytná	147,00	0,610	72 854,90	ano
2 123 000 537	IFM RENT s.r.o., 27738621	31.12.2021	119 434,26	CZK	nájemné K73 za 12/2021	dobytná	116,00	0,610	72 854,90	ano
2 223 000 001	IFM RENT s.r.o., 27738621	3.2.2022	119 434,00	CZK	nájemné K73 za 1/2022	dobytná	82,00	0,800	95 547,20	ano
2 223 000 052	IFM RENT s.r.o., 27738621	2.3.2022	119 434,00	CZK	nájemné K73 za 2/2022	dobytná	55,00	0,800	95 547,20	ano
2 223 000 103	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.3.2022	129 691,43	CZK	nájemné K73 za 3/2022	dobytná	27,00	0,910	118 019,20	ano
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	17 724,38	CZK	vyúčtování K71 za 2021	dobytná	-4,00	0,970	17 192,65	
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	102 248,19	CZK	vyúčtování K73 za 2021	dobytná	-4,00	0,970	99 180,74	
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	22 040,50	CZK	vyúčtování byt K73 za 2021	dobytná	-4,00	0,970	21 379,29	
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	31 852,00	CZK	nájemné Křenová 71 za 4/2022	dobytná	-4,00	0,970	30 896,44	ano
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	129 691,43	CZK	nájemné Křenová 73 za 4/2022	dobytná	-4,00	0,970	125 800,69	ano
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	25 000,00	CZK	nájemné Křenová 73 za 4/2022	dobytná	-4,00	0,970	24 250,00	ano
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	46 200,00	CZK	energie Křenová 73 za 4-6/2022	dobytná	-4,00	0,970	44 814,00	
	IFM RENT s.r.o., 27738621	30.4.2022	23 100,00	CZK	energie Křenová 71 za 4-6/2022	dobytná	-4,00	0,970	22 407,00	



Daňový doklad číslo	Označení dlužníka (Název, IČ/dar.nar)	Splatnost	Výše pohledávky	Měna	Důvod vzniku pohledávky	Stanovisko k dobytnosti	po splatnosti	koef	Výsledná hodnota	zajištěno
2 123 000 481	Kooperativa pojišťovna, a.s., 47116617	15.11.2021	5 566,00	CZK	úklid K71 za 10/2021	dobytná	162,00	0,610	3 395,26	
	Kooperativa pojišťovna, a.s., 47116617	15.4.2022	59 976,98	CZK	nájemné K71 za 3/2022	dobytná	11,00	0,910	54 579,05	ano
	Kooperativa pojišťovna, a.s., 47116617	15.4.2022	15 675,00	CZK	energie K71 za 3/2022	dobytná	11,00	0,910	14 264,25	
2 223 000 106	Kooperativa pojišťovna, a.s., 47116617	15.5.2022	59 976,98	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytná	-19,00	0,970	58 177,67	ano
2 223 000 107	Kooperativa pojišťovna, a.s., 47116617	15.5.2022	15 675,00	CZK	energie K71 za 4/2022	dobytná	-19,00	0,970	15 204,75	
2 223 000 104	Oční studio Aleš Žejdl s.r.o., 26918773	15.4.2022	99 036,56	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytná	11,00	0,910	90 123,27	ano
2 223 000 105	Oční studio Aleš Žejdl s.r.o., 26918773	15.4.2022	15 591,29	CZK	energie K71 za 4/2022	dobytná	11,00	0,910	14 188,07	
1 923 000 482	PORTA BRNO plus, a.s., 25587323	15.11.2019	4 840,00	CZK	poplatek sídlo společnosti 2019	hůře dobytná	893,00	0,035	169,40	
2 223 000 092	PZ PROJEKT a.s., 27738779	28.3.2022	121 000,00	CZK	správa a údržba OC Letmo 2/2022	dobytná	29,00	0,910	110 110,00	
	PZ PROJEKT a.s., 27738779	27.4.2022	121 000,00	CZK	správa a údržba OC Letmo 3/2022	dobytná	-1,00	0,970	117 370,00	
1 923 000 199	Recyklační skládková Brno, s.r.o., 03603393	7.5.2019	8 000,00	CZK	přefakturace pokuty Clarion Brno	hůře dobytná	1 085,00	0,035	280,00	
1 723 000 254	Rent-Pharm, a.s., 25531603	14.6.2017	2 727,70	CZK	vyúčtování energií K71 za 2016	hůře dobytná, firma v úpadku	1 777,00	0,035	95,47	
	RI OKNA, a.s., 60724862	30.4.2022	7 221,98	CZK	vyúčtování energií K71 za 2021	dobytná	-4,00	0,970	7 005,32	
	RI OKNA, a.s., 60724862	15.4.2022	33 854,95	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytná	11,00	0,910	30 808,00	ano
	RI OKNA, a.s., 60724862	15.4.2022	5 280,00	CZK	energie K71 za 4/2022	dobytná	11,00	0,910	4 804,80	
2 223 000 128	ROYAL FOREX s.r.o., 04979125	15.3.2022	5 337,31	CZK	nájemné K71 za 3/2022	dobytná	42,00	0,800	4 269,85	ano
2 223 000 129	ROYAL FOREX s.r.o., 04979125	15.3.2022	1 386,00	CZK	energie K71 za 3/2022	dobytná	42,00	0,800	1 108,80	
1 823 000 209	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	13.5.2018	39 475,81	CZK	vyúčtování energií Olomoucká 2017	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 444,00	0,035	1 381,65	
1 823 000 474	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.10.2018	62 257,22	CZK	podnájem Olomoucká za 10/2018	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 290,00	0,035	2 179,00	ano
1 823 000 529	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.11.2018	62 257,22	CZK	podnájem Olomoucká za 11/2018	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 259,00	0,035	2 179,00	ano
1 823 000 530	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.11.2018	7 200,00	CZK	energie - Olomoucká za 11/2018	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 259,00	0,035	252,00	
1 823 000 534	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	15.11.2018	26 862,00	CZK	podnájem Olomoucká dodatek 11/2018	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 258,00	0,035	940,17	ano
1 823 000 573	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	16.12.2018	80 165,22	CZK	podnájem Olomoucká za 12/2018	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 227,00	0,035	2 805,78	ano
1 823 000 574	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	16.12.2018	7 200,00	CZK	energie - Olomoucká za 12/2018	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 227,00	0,035	252,00	
1 923 000 035	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	15.1.2019	80 165,22	CZK	podnájem Olomoucká za 1/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 197,00	0,035	2 805,78	ano
1 923 000 036	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	15.1.2019	7 200,00	CZK	energie - Olomoucká za 1/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 197,00	0,035	252,00	
1 923 000 079	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.2.2019	80 165,22	CZK	podnájem Olomoucká za 2/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 167,00	0,035	2 805,78	ano
1 923 000 080	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.2.2019	7 200,00	CZK	energie - Olomoucká za 2/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 167,00	0,035	252,00	
1 923 000 086	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	25.3.2019	56 078,93	CZK	vyúčtování energie 2018 Olomoucká	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 128,00	0,035	1 962,76	
1 923 000 121	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	17.3.2019	80 165,22	CZK	podnájem Olomoucká za 3/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 136,00	0,035	2 805,78	ano

Daňový doklad číslo	Označení dlužníka (Název, IČ/dar.nar)	Splatnost	Výše pohledávky	Měna	Důvod vzniku pohledávky	Stanovisko k dobytosti	po splatnosti	koef	Výsledná hodnota	zajištěno
1 923 000 122	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	17.3.2019	7 200,00	CZK	energie - Olomoucká za 3/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 136,00	0,035	252,00	
1 923 000 191	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.4.2019	80 165,22	CZK	podnájem Olomoucká za 4/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 108,00	0,035	2 805,78	ano
1 923 000 192	Service & Trade for Companies s.r.o., 03611060	14.4.2019	4 057,04	CZK	energie - Olomoucká za 4/2019	exekuční řízení Ex. úřad Prostějov č.j. 018 EX 02156/21	1 108,00	0,035	142,00	
1 923 000 477	Schindler Seko architekti s.r.o., 24163716	18.11.2019	9 574,32	CZK	inženýrská činnost Clarion Brno	hůře dobytá	890,00	0,035	335,10	
	Společenství vlastníků pro dům Křenová 69b, Brno, 093	15.3.2022	2 976,00	CZK	správa nemovitosti	dobytá	42,00	0,800	2 380,80	
	Společenství vlastníků pro dům Křenová 69b, Brno, 093	15.3.2022	6 050,00	CZK	údržba nemovitosti	dobytá	42,00	0,800	4 840,00	
	Společenství vlastníků pro dům Křenová 69b, Brno, 093	14.4.2022	2 976,00	CZK	správa nemovitosti	dobytá	12,00	0,910	2 708,16	
	Společenství vlastníků pro dům Křenová 69b, Brno, 093	14.4.2022	6 050,00	CZK	údržba nemovitosti	dobytá	12,00	0,910	5 505,50	
1 623 000 171	STOMAPLANT BR, s.r.o., 01453599	5.4.2016	605,00	CZK	drobná oprava ordinace K71	hůře dobytá	2 212,00	0,035	21,18	
1 623 000 175	STOMAPLANT BR, s.r.o., 01453599	14.4.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 203,00	0,035	16,94	
1 623 000 222	STOMAPLANT BR, s.r.o., 01453599	13.5.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 174,00	0,035	16,94	
1 623 000 272	STOMAPLANT BR, s.r.o., 01453599	14.6.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 142,00	0,035	16,94	
1 623 000 315	STOMAPLANT BR, s.r.o., 01453599	14.7.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 112,00	0,035	16,94	
1 623 000 367	Stomapro s.r.o., 02260735	14.8.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 081,00	0,035	16,94	
1 623 000 413	Stomapro s.r.o., 02260735	14.9.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 050,00	0,035	16,94	
1 623 000 459	Stomapro s.r.o., 02260735	14.10.2016	484,00	CZK	internetové připojení ordinace K71	hůře dobytá	2 020,00	0,035	16,94	
1 423 000 539	Studio Linie s.r.o., 03594742	1.12.2014	147 497,00	CZK	stavební práce jednotka OC Letmo	hůře dobytá,soudní vymáhání	2 703,00	0,035	5 162,40	
	Tatum Technology s.r.o., 07176856	30.4.2022	2 309,02	CZK	vyúčtování energií 2021	dobytá	-4,00	0,970	2 239,75	
	Tatum Technology s.r.o., 07176856	15.4.2022	54 746,45	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	49 819,27	ano
	Tatum Technology s.r.o., 07176856	15.4.2022	7 590,00	CZK	energie K71 za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	6 906,90	
1 823 000 486	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	31.10.2018	32 314,28	CZK	nedoplatek stavební práce	dobytá	1 273,00	0,035	1 131,00	
	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	30.4.2022	34 699,21	CZK	vyúčtování energií 2021	dobytá	-4,00	0,970	33 658,23	
	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	30.4.2022	3 249,77	CZK	vyúčtování energií 2021	dobytá	-4,00	0,970	3 152,28	
2 223 000 115	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	15.4.2022	102 517,25	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	93 290,70	ano
2 223 000 116	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	15.4.2022	14 223,00	CZK	energie K71 za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	12 942,93	
2 223 000 117	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	15.4.2022	9 617,69	CZK	nájemné parkovací st. za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	8 752,10	ano
2 223 000 118	TC správa nemovitostí s.r.o., 05413745	15.4.2022	12 215,43	CZK	nájemné K71 za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	11 116,04	ano
	Tesco Franchise Stores ČR s.r.o., 04621611	15.4.2022	12 245,26	CZK	energie K71 za 4/2022	dobytá	11,00	0,910	11 143,19	
1 623 000 083	WPP Financial s.r.o., 29202884	15.2.2016	1 210,00	CZK	nájemné reklamní plochy K71	hůře dobytá	2 262,00	0,035	42,35	ano
1 623 000 129	WPP Financial s.r.o., 29202884	15.3.2016	1 210,00	CZK	nájemné reklamní plochy K71	hůře dobytá	2 233,00	0,035	42,35	ano
	<b>CELKEM</b>		<b>4 431 814,64</b>						<b>1 923 589,75</b>	<b>1 206 536,17</b>

## **PŘÍLOHA Č. 7**

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

**SOUHRNNÝ PŘEHLED OCENĚNÍ - IFM GROUP a.s.**

POLOŽKA	Účetní hodnota majetku			Tržní hodnota / cena obvyklá majetku			Náklady na správu majetku			Náklady na prodej majetku			Časový diskont		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 26. 4. 2022																	
<b>Majetek celkem</b>	<b>449 963</b>	<b>27 971</b>	<b>421 992</b>	<b>121 972</b>	<b>116 131</b>	<b>5 842</b>		<b>4 544</b>	<b>117</b>		<b>5 758</b>	<b>145</b>			<b>104 000</b>	<b>98 537</b>	<b>5 463</b>
<b>Stálá aktiva</b>	<b>105 900</b>	<b>25 795</b>	<b>80 105</b>	<b>115 647</b>	<b>114 924</b>	<b>723</b>		<b>4 532</b>	<b>29</b>		<b>5 746</b>	<b>36</b>			<b>98 031</b>	<b>97 397</b>	<b>634</b>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>2 069</b>	<b>69</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ocenitelná práva	69	69	0	0	0	0		0	0		0	0			0	0	0
Software	69	69	0	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
Poskytnuté zálohy a nedokončený dl. nehmotný majetek	2 000	0	2 000	0	0	0		0	0		0	0			0	0	0
Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek	2 000	0	2 000	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>102 047</b>	<b>25 726</b>	<b>76 321</b>	<b>114 023</b>	<b>113 300</b>	<b>723</b>		<b>4 532</b>	<b>29</b>		<b>5 665</b>	<b>36</b>			<b>96 489</b>	<b>95 854</b>	<b>634</b>
Pozemky, budovy, stavby	6 381	0	6 381	113 300	113 300	0	4%	4 532	0	5%	5 665	0	12	0,930	95 854	95 854	0
Hmotné movité věci a jejich soubory	93 985	24 070	69 915	723	0	723	4%	0	29	5%	0	36	6	0,964	634	0	634
Poskytnuté zálohy a nedokončený dl. hmotný majetek	1 656	1 656	0	0	0	0		0	0		0	0			0	0	0
Nedokončený dl. hmotný majetek	25	0	25	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>1 784</b>	<b>0</b>	<b>1 784</b>	<b>1 624</b>	<b>1 624</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>81</b>	<b>0</b>			<b>1 543</b>	<b>1 543</b>	<b>0</b>
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	1 784	0	1 784	1 624	1 624	0		0	0	5%	81	0	1,000		1 543	1 543	0
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>343 946</b>	<b>2 176</b>	<b>341 770</b>	<b>6 237</b>	<b>1 207</b>	<b>5 030</b>		<b>12</b>	<b>88</b>		<b>12</b>	<b>108</b>			<b>5 885</b>	<b>1 140</b>	<b>4 745</b>
<b>Zásoby</b>	<b>1 063</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedokončená výroba a polotovary	1 063	0	1 063	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
<b>Pohledávky</b>	<b>340 866</b>	<b>2 176</b>	<b>338 690</b>	<b>4 220</b>	<b>1 207</b>	<b>3 013</b>		<b>12</b>	<b>88</b>		<b>12</b>	<b>108</b>			<b>3 868</b>	<b>1 140</b>	<b>2 728</b>
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>297 025</b>	<b>0</b>	<b>297 025</b>	<b>2 008</b>	<b>0</b>	<b>2 008</b>		<b>0</b>	<b>80</b>		<b>0</b>	<b>100</b>			<b>1 762</b>	<b>0</b>	<b>1 762</b>
Pohledávky - ovládající a ovládaná osoba	297 025	0	297 025	2 008	0	2 008	4%	0	80	5%	0	100	6	0,964	1 762	0	1 762
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>43 841</b>	<b>2 176</b>	<b>41 665</b>	<b>2 212</b>	<b>1 207</b>	<b>1 005</b>		<b>12</b>	<b>7</b>		<b>12</b>	<b>7</b>			<b>2 106</b>	<b>1 140</b>	<b>966</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	4 192	2 074	2 118	1 924	1 207	717	1%	12	7	1%	12	7	6	0,964	1 818	1 140	678
Pohledávky - ovládající a ovládaná osoba	36 881	0	36 881	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
Ostatní pohledávky	2 768	102	2 666	288	0	288		0	0		0	0			288	0	288
Stát - daňové pohledávky	288	0	288	288	0	288		0	0		0	0	1,000		288	0	288
Krátkodobé poskytnuté zálohy	850	0	850	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
Jiné pohledávky	1 630	102	1 528	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>2 017</b>	<b>0</b>	<b>2 017</b>	<b>2 017</b>	<b>0</b>	<b>2 017</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			<b>2 017</b>	<b>0</b>	<b>2 017</b>
Peněžní prostředky v pokladnách	192	0	192	192	0	192		0	0		0	0	1,000		192	0	192
Peněžní prostředky na účtech	1 825	0	1 825	1 825	0	1 825		0	0		0	0	1,000		1 825	0	1 825
<b>Časové rozlišení</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>89</b>		<b>0</b>	<b>1</b>		<b>0</b>	<b>1</b>			<b>84</b>	<b>0</b>	<b>84</b>
Náklady příštích období	6	0	6	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
Příjmy příštích období	111	0	111	89	0	89	1%	0	1	1%	0	1	6	0,964	84	0	84
<b>Aktiva neevidovaná v účetnictví</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Práva a povinnosti vyplývající ze smluv (finanční leasing)			0	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
Majetek v operativní evidenci (podrozvaha)			0	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0
XXX			0	0	0	0		0	0		0	0	1,000		0	0	0

95,21%	4,79%
Podíl zaj. a nezaj. TH	

94,75%	5,25%
Podíl zaj. a nezaj. LH	

## **PŘÍLOHA Č. 8**

### **VÝPOČET Odstupného a Odchodného**

**POČET STRAN: 1**

Příjmení a jméno zaměstnance	Datum nástupu do pracovního poměru	Datum ukončení pracovního poměru	druh a náplň práce	Zařazení	mzdový výměr	výše evidované dlužné mzdy	doba od nástupu /roky/	počet měsíců odstupného	počet měsíců odchodného	odstupné	odchodné
Čáslava Vít	1.12.2020	doposud	technik	Kategorie 1/údržba nemovitosti	18 000,00 Kč	0,00 Kč	1,40	2	2	36 000,00 Kč	48 240,00 Kč
Filípek Dominik	2.8.2010	doposud	technik	Kategorie 1/údržba nemovitosti	30 000,00 Kč	0,00 Kč	11,74	3	2	90 000,00 Kč	80 400,00 Kč
Jelínek Miroslav	1.12.2020	doposud	technik	Kategorie 1/údržba nemovitosti	35 000,00 Kč	0,00 Kč	1,40	2	2	70 000,00 Kč	93 800,00 Kč
Jurášová Dominika	7.1.2019	doposud	administrativa	Kategorie 1/administrativa	35 000,00 Kč	0,00 Kč	3,30	3	2	105 000,00 Kč	93 800,00 Kč
Krapková Monika, Bc.	25.6.2018	doposud	asistentka	Kategorie 1/administrativa	31 000,00 Kč	0,00 Kč	3,84	3	2	93 000,00 Kč	83 080,00 Kč
Ondrušíková Petra	3.6.2019	doposud	účetní	Kategorie 1/administrativa	35 000,00 Kč	0,00 Kč	2,90	3	2	105 000,00 Kč	93 800,00 Kč
Pekař David, Mgr.	1.12.2017	doposud	správa nemovitostí	Kategorie 1/údržba nemovitosti	35 000,00 Kč	0,00 Kč	4,40	3	2	105 000,00 Kč	93 800,00 Kč
Schmidtová Zuzana, Mgr.	14.5.1998	doposud	administrativa	Kategorie 1/administrativa	45 000,00 Kč	0,00 Kč	23,97	3	2	135 000,00 Kč	120 600,00 Kč
Veverková Andrea, Ing.	2.1.2014	doposud	mateřská dovolená	Kategorie 1/administrativa	27 000,00 Kč	0,00 Kč	8,32	3	2	81 000,00 Kč	72 360,00 Kč
<b>CELKEM</b>										<b>820 000,00 Kč</b>	<b>779 880,00 Kč</b>
Celkem náklady na prouštění zaměstnanců (po zaokrouhlení)											<b>1 600 000,00 Kč</b>



## **PŘÍLOHA Č. 9**

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

**POČET STRAN: 1**

## PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO VĚŘITELE

### PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. Kč)

**ZEPIKO FINANCE a.s.**

<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>106 507</b>
Náklady na prodej a správu majetku	9 501
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>97 005</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>90 226</b>
Odměna insolvenčního správce	2 527
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>87 699</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>444 700</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>87 699</b>

### PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. Kč)

**GuPa SPV s.r.o.**

<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>1 624</b>
Náklady na prodej a správu majetku	81
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>1 543</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>1 543</b>
Odměna insolvenčního správce	112
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>1 431</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>28 466</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>1 431</b>

### PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉHO VĚŘITELE (TIS. Kč)

**B.G.M. holding a.s.**

<b>Tržní hodnota zajištěného majetku</b>	<b>8 000</b>
Náklady na prodej a správu majetku	720
<b>Výtěžek ze zpeněžení zajištěného majetku</b>	<b>7 280</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku)</b>	<b>6 768</b>
Odměna insolvenčního správce	321
<b>Předpokládaná maximální výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>6 447</b>
<b>Zjištěná výše zajištěných pohledávek zajištěného věřitele</b>	<b>58 816</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěného věřitele ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>6 447</b>

### PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. Kč)

<b>Tržní hodnota nezajištěného majetku</b>	<b>5 842</b>
Náklady na prodej a správu majetku	262
<b>Výtěžek ze zpeněžení nezajištěného majetku</b>	<b>5 580</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení nezajištěného majetku)</b>	<b>5 463</b>
<b>Likvidační hodnota (současná hodnota výtěžku ze zpeněžení zajištěného majetku po uspokojení zajištěných pohledávek)</b>	<b>0</b>
Odměna insolvenčního správce	885
Náklady na odstupné a odchodné zaměstnancům vč. dlužných mezd k Datu ocenění	1 600
Zapodstatové závazky	0
Ostatní náklady konkursu	273
<b>Náklady konkursu jdoucí na vrub výtěžku z nezajištěného majetku celkem</b>	<b>2 758</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota</b>	<b>2 705</b>

### PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE USPOKOJENÍ PRO ZAJIŠTĚNÉ A NEZAJIŠTĚNÉ VĚŘITELE (TIS. Kč)

<b>Předpokládaná výše uspokojení pro zajištěné věřitele ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>95 578</b>
<b>Předpokládaná výše uspokojení pro nezajištěné věřitele a zajištěné pohledávky neuspokojené ze zajištění - současná hodnota CELKEM</b>	<b>2 705</b>

**Předpokládaná výše uspokojení  
jednotlivých zajištěných věřitelů a celkově  
nezajištěných věřitelů v případě konkursu**

**Příloha č. 9  
1/1**

## 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., znaleckou kanceláří zapsanou ve seznamu znalců podle zákona č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech se znaleckým oprávněním podle 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.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem R34495/22 deníku znalce a obsahuje 185 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 1. července 2022

Za znaleckou kancelář:



Ing. Leoš Klímt, ředitel

Znalec na oceňování podniku/obchodního závodu:



Ing. Kateřina Minsterová

Znalec na oceňování nemovitostí:



Ing. Miroslava Valtová