

Z8/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.6.2020

21. Návrh nabytí majetkové účasti města Brna ve společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Anotace

Návrh smlouvy o odkoupení podílu na společnosti CD CENTRUM COMS, a. s. od společnosti Brněnské komunikace, a. s. na základě ocenění, zpracovaného společností KPMG ČR, s. r. o., znalecký posudek, návrh rozpočtového opatření

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- nabytí 57 ks kmenových listinných akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO 07379161, od společnosti Brněnské komunikace a.s. za podmínek stanovených v kupní smlouvě o úplatném převodu listinných akcií, která tvoří přílohu č. ... těchto usnesení
- rozpočtové opatření dle tabulky, která tvoří přílohu č. ... těchto usnesení

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání Finančnímu výboru ZMB na jednání dne 10. 6. 2020

Materiál byl předložen na jednání R8/090. schůze RMB dne 10. 6. 2020

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Jana Červencová

vedoucí odboru - Odbor rozpočtu a financování

9.6.2020 v 09:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Důvodová zpráva

Z7/41. zasedání ZMB schválilo dne 4. 9. 2018 majetkovou účast Statutárního města Brna ve společnosti CD CENTRUM COMS, a. s. (dále jen společnost) a nabytí a následné vlastnictví 65,45% akcií této společnosti (představovaný akciemi číslo 001 – 108). Zbývající podíl ve výši 34,55% ve společnosti nabyla společnost Brněnské komunikace a. s. (představovaný akciemi číslo 109 – 165). Akcie každého z akcionářů jsou nahrazeny vždy jednou hromadnou listinou (akcií).

RMB schválila na R8/044. schůzi dne 2. 10. 2019 záměr jednání o navýšení podílu Statutárního města Brna ve společnosti.

29. 1. 2020 schválila RMB uzavření smlouvy na zpracování znaleckého posudku na hodnotu společnosti společností KPMG Česká republika, s.r.o. Znalecký posudek číslo 377-7/20 byl zpracován 26. 3. 2020 a je vztahen k datu ocenění 31. 12. 2019. Podle znaleckého posudku (součást materiálu) je hodnota společnosti 191.171 tis. Kč. KPMG Česká republika, s.r.o. dne 21. 5. 2020 provedla vyjádření k hodnotě podílu 57/165 na základním kapitálu ve společnosti v návaznosti na posudek shora uvedený, z něž vyplývá, že hodnota byla stanovena k 31. 12. 2019 na základě hodnoty 100% akcií stanovené posudkem, tj. prostým přepočtem na konkrétní podíly. Takto získaná hodnota činila k 31. 12. 2019 66.041 tis. Kč. Znalecký posudek včetně vyjádření je přílohou materiálu.

RMB projednala 3. 6. 2020 záměr nabytí 100% akcií společnosti a uložila vedoucí ORF MMB předložit návrh nabytí 100% akcií na jednání RMB 10. 6. 2020 za účelem zjednodušení řízení společnosti vykonáváním působnosti valné hromady společnosti RMB.

K nabytí akcií je přístupováno po zkušenostech z praxe, kdy se v důsledku existence jediného akcionáře výrazně zvyšuje akceschopnost rozhodování orgánů společnosti, neboť jednak odpadá svolávání valných hromad v souladu se zákonem o obchodních korporacích. Zejména odpadá zákonná lhůta 30 dnů pro uveřejnění pozvánky na valnou hromadu. Současně pro některá rozhodnutí na valné hromadě společnost Brněnské komunikace a.s. může žádat rozhodnutí svého jediného akcionáře, což je ve svém důsledku opět Statutární město Brno. Dále sjednocení 100% akcií do vlastnictví Statutárního města Brna umožňuje budoucí možné zapojení společnosti do Koncernu Statutárního města Brna, bez nutnosti výrazných změn v Deklaraci Koncernu Statutárního města Brna.

Nabytí akcií je dle aktuálního výkladu ÚOHS veřejnou zakázkou. Společnost Brněnské komunikace a.s. je ve vztahu ke Statutárnímu městu Brno v postavení vertikální spolupráce dle ust. § 11 odst. 1 zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Mimo Statutární město Brno a Brněnské komunikace a.s. nemá společnost další akcionáře. Nákup akcií tak není ve smyslu § 11 odst. 1 ZZVZ zadáním veřejné zakázky.

Návrh smlouvy o úplatném převodu listinných akcií zpracoval Mgr. Miloš Procházka, advokát. S ohledem na časový prostor od projednání záměru (3. 6. 2020) a datem předložení tohoto materiálu (9. 6. 2020), není obsah návrhu smlouvy projednán se společností Brněnské komunikace a.s. a nebyl předmětem projednání v jejích orgánech. Aktuálně probíhá jednání o obsahu smlouvy se společností Brněnské komunikace a.s.

Finanční prostředky na přípravu centrálního objektu MMB byly zařazeny do schváleného rozpočtu OSM v celkové výši 65.425 tis. Kč. Za účelem financování dosud objednaných poradenských služeb již bylo z této částky do rozpočtu ORF převedeno 330 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že celá transakce nabytí majetkového podílu včetně poradenských služeb bude realizována ORF, předkládá se současně s návrhem smlouvy návrh rozpočtového opatření, na převedení zbývajících částky z rozpočtu OSM do rozpočtu ORF. Současně se převádí do rozpočtu ORF částka 18.150 tis. Kč – jedná se o zapojení nerozpočtovaných příjmů OSM - vratky zálohy, poskytnuté v roce 2019 společností na výstavbu administrativní budovy centrálního objektu magistrátních služeb v Brně.

Z uvedené částky bude hrazeno kromě kupní ceny akcií poradenství, související s realizací převodu a případně doplacení kupní ceny, z původní smlouvy o převodu akcií, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností Brněnské komunikace a prodávající Investmanagement, s. r. o., vázaný na splnění smluvních povinností prodávajícího - zahájení řízení o změně stavby do 2 let (8. 10. 2020), vydání rozhodnutí o změně stavby do 3 let (8. 10. 2021).

Materiál byl předložen k projednání RMB 10. 6. 2020.

Materiál byl předložen k projednání Finančnímu výboru ZMB 10. 6. 2020.

**Statutární město Brno
Magistrát města Brna**

Posudek znaleckého ústavu
č. 377-7/20

Ocenění 100 % akcií společnosti
CD CENTRUM COMS, a.s.

KPMG Česká republika, s.r.o.

26. března 2020

Tento posudek obsahuje 33 stran včetně příloh

Posudek znaleckého ústavu č. 377-7/20

(dále také „Posudek“)

Ocenění

Předmět Ocenění:

Ocenění 100 % akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., IČO: 07379161, se sídlem Brno, Štýřice, Renneská třída 787/1a, 639 00. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8033, dne 20. srpna 2018 (dále také „CD CENTRUM COMS“ anebo „Cílová společnost“). Detailnější vymezení předmětu Posudku viz kapitola 2 Posudku.

Účel Posudku:

Účelem Posudku je ocenění 100 % akcií Cílové společnosti v souvislosti s uvažovanou akvizicí části akcií Cílové společnosti ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. Statutárním městem Brnem.

Objednatel:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ 44992785

Zpracovatel Posudku – znalecký ústav:

KPMG Česká republika, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
IČO: 00553115

Zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 326.

KPMG Česká republika, s.r.o. je znaleckým ústavem v oboru ekonomika podle rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. 180/96 OOD ze dne 3. října 1996 ve znění pozdějších změn, naposledy ve znění Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/2 ze dne 9. července 2015 a Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/4 ze dne 28. července 2015.

Rozsah znaleckého oprávnění KPMG Česká republika, s.r.o. viz Znalecká doložka, strana 30 tohoto Posudku.

Posudek byl vypracován na základě zakázkového dopisu uzavřeného mezi KPMG Česká republika, s.r.o. a Statutárním městem Brno, Magistrátem města Brna ze dne 29. ledna 2020.

Pro vypracování tohoto Posudku nebylo nutné ustanovení znalce soudem.

Znalec není povinen Posudek aktualizovat nebo přezkoumávat informace v něm obsažené v důsledku událostí, které nastaly po datu jeho vypracování.

Příprava Posudku:

Ing. Pavel Falout

Ing. Josef Sklenář

Ing. Jan Dvořák

Datum ocenění

Datem ocenění je 31. prosinec 2019 (dále také „Datum ocenění“).

Datum vydání Posudku:

26. března 2020

Posudek obsahuje 33 stran.

V Praze dne 26. března 2020

Seznam použitých zkratk

Akcie	100 % akcií Cílové společnosti
APV	Upravená současná hodnota (Adjusted Present Value)
CD CENTRUM COMS	CD CENTRUM COMS, a.s.
Cílová společnost	CD CENTRUM COMS, a.s.
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
Datum ocenění	31. prosince 2019
DCF	Diskontované peněžní toky (discounted cash flow)
EU	Evropská unie
HDP	Hrubý domácí produkt
Klient/Magistrát	Statutární město Brno, Magistrát města Brna
KPMG	KPMG Česká republika, s.r.o.
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
NBV	Účetní hodnota netto (Net book value)
Ocenění	Ocenění Akcií k Datu ocenění
Posudek	Posudek znaleckého ústavu KPMG Česká republika, s.r.o. č. 377-7/20
Pozemky	Pozemky parcelní číslo 272/51 a 272/56 v katastrálním území města Brna o celkové rozloze 9 274 m ² zapsané na LV č. 716
Projekt rozdělení	Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11. července 2018, připravený společností CD CENTRUM, a.s.
Transakce	Uvažovaná akvizice akcií Cílové společnosti ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. Klientem

Obsah

1	Základní informace	7
1.1	Identifikace znalce	7
1.2	Identifikace objednatele	7
1.3	Smluvní uspořádání a ustanovení znalcem	7
1.4	Předmět Ocenění a znalecká otázka	7
1.5	Použití Posudku	7
1.6	Báze hodnoty	7
1.7	Datum ocenění	8
1.8	Předpoklady a omezující podmínky	8
1.9	Další informace	8
1.10	Prohlášení znalce	8
1.11	Datum vydání znaleckého posudku	8
1.12	Zdroje informací	8
2	Popis Cílové společnosti	10
2.1	Identifikační údaje	10
2.2	Věcná charakteristika Cílové společnosti	10
2.3	Rozvaha Cílové společnosti	11
2.3.1	Aktiva	11
2.3.2	Pasiva	14
2.4	Výkaz zisku a ztráty Cílové společnosti	15
3	Makroekonomická analýza	17
4	Tržní analýza	18
4.1	Charakteristika trhu	18
4.2	Data z Českého statistického úřadu	18
4.3	Srovnatelné transakce v Brně	19
5	Přístup k Ocenění a způsob Ocenění	20
5.1	Oceňovací principy	20
5.2	Metodologie a způsob Ocenění	20
5.2.1	Metodologie diskontovaných peněžních toků	20
5.2.2	Metoda kapitalizovaných čistých výnosů	21
5.2.3	Metodologie tržního porovnání	21

5.2.4	Metodologie čistých aktiv	21
5.2.5	Nákladová metoda	21
5.3	Rámec pro oceňování nemovitostí	22
5.3.1	Metodologie výnosová	22
5.3.2	Metodologie tržního porovnání	23
5.4	Výběr použité metodologie a způsob Ocenění	24
6	Ocenění	25
6.1	Základní východiska	25
6.2	Ocenění Akcií Cílové společnosti metodou čistých aktiv	25
6.2.1	Ocenění aktiv	25
6.2.2	Ocenění cizích zdrojů	27
6.2.3	Rekapitulace výsledků ocenění aktiv a pasiv Cílové společnosti	28
7	Závěr (posudek)	29
8	Znalecká doložka	30
9	Přílohy	31
	Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí k Pozemkům	31
	Příloha č. 2: Fotogalerie	32
	Příloha č. 3: Popis projektu administrativního centra PALACE CD	33

1 Základní informace

1.1 Identifikace znalce

KPMG Česká republika, s.r.o. se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, IČO: 00553115. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 326 (dále také „KPMG“).

KPMG Česká republika, s.r.o. je znaleckým ústavem v oboru ekonomika podle rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. 180/96 OOD ze dne 3. října 1996 ve znění pozdějších změn, naposledy ve znění Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/2 ze dne 9. července 2015 a Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/4 ze dne 28. července 2015.

1.2 Identifikace objednatele

Statutární město Brno, Magistrát města Brna, se sídlem Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČO: 44992785 (dále také „Magistrát“ anebo „Klient“).

1.3 Smluvní uspořádání a ustanovení znalcem

KPMG byla na základě zakázkového dopisu uzavřeného s Klientem dne 29. ledna 2020 požádána o stanovení hodnoty 100 % akcií Cílové společnosti (dále také „Akcie“) k Datu ocenění (dále také „Ocenění“).

Ke splnění předmětu zakázky nebylo nutné ustanovení znalce soudem.

1.4 Předmět Ocenění a znalecká otázka

Předmětem Ocenění je 100 % akcií Cílové společnosti. Detailnější vymezení předmětu Ocenění viz kapitola 2 Posudku.

Úkolem znalce (znaleckou otázkou) je stanovit hodnotu Akcií.

1.5 Použití Posudku

Tento Posudek slouží výhradně pro vnitřní potřebu Klienta v souvislosti s uvažovaným odkupem akcií Cílové společnosti ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. Klientem (dále také „Transakce“) a nesmí být poskytnut třetí straně, nesmí z něj být citováno ani na něj odkazováno, nesmí být kopírován nebo rozmnožován, vcelku nebo zčásti, bez našeho předchozího písemného souhlasu.

1.6 Báze hodnoty

Ocenění bylo provedeno na bázi spravedlivé tržní hodnoty (fair market value), kterou rozumíme takovou hodnotu společnosti či aktiva, se kterou by souhlasily obě na sobě nezávislé strany (prodávající a kupující), dobrovolně vstupující do transakce, aniž by jedna nebo druhá strana byly nuceny prodat nebo koupit danou společnost, za předpokladu, že kupující i prodávající jsou obeznámeni s obchodními a finančními aspekty týkajícími se společnosti či aktiva a stavem trhu.

1.7 Datum ocenění

Datum ocenění je 31. prosince 2019.

1.8 Předpoklady a omezující podmínky

Posudek je vypracován na základě znalostí a informací, které měla KPMG k dispozici do 12. března 2020. K událostem, které mohly nastat po tomto datu, není přihlédnuto. KPMG není povinná Posudek aktualizovat nebo přezkoumávat informace v něm obsažené v důsledku událostí, které nastaly po datu jeho vypracování.

Závěry Posudku jsou platné za podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v Posudku, a na námi provedených nezáujatých analýzách a názorech.

Posudek byl vypracován na základě informací poskytnutých nám Klientem a/nebo zástupcem CD CENTRA COMS a na základě informací veřejně dostupných. Tyto informace jsou detailněji uvedeny níže. Žádné z informací nebyly nezávisle ověřovány. Obsahem naší práce nebyl audit.

Ačkoli KPMG poskytuje prostřednictvím Posudku Klientovi finanční poradenství, konečná rozhodnutí zůstávají na Klientovi a jeho statutárních orgánech. Upozorňujeme zejména na to, že naše závěry nepředstavují doporučení týkající se toho, má-li Klient Transakci realizovat či nikoliv.

Dle vyjádření Klienta jsou všechny položky evidované na účtu nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku Cílové společnosti související s předpokládaným pokračováním projektu výstavby využitelné.

1.9 Další informace

Posudek byl vypracován v prostorách KPMG v průběhu února a března 2020.

Případné nepřesnosti v prezentovaných hodnotách jsou způsobeny nezaokrouhlováním jednotlivých hodnot na počet desetinných míst uvedený v tabulkách.

1.10 Prohlášení znalce

KPMG prohlašuje, že je na Cílové společnosti a na Klientovi nezávislá, není jejím akcionářem ani podílníkem, ani jakékoli s Cílovou společností spřízněné osoby, včetně jejich managementů, a není členem statutárních orgánů ani zaměstnancem žádné z těchto osob.

Neexistuje též zájem nebo zaujatost KPMG vzhledem k výsledku Posudku, zejména ve vztahu KPMG a odměny za zpracování Posudku.

1.11 Datum vydání znaleckého posudku

Posudek byl vydán dne 26. března 2020.

1.12 Zdroje informací

K vypracování Posudku jsme měli k dispozici zejména následující informace poskytnuté Klientem/na jeho pokyn společností CD CENTRUM COMS:

- Zahajovací rozvahu Cílové společnosti k 1. lednu 2018,
- Finanční výkazy ve formě rozvahy a výkazu zisku a ztráty Cílové společnosti k 31. prosinci 2018,
- Pro-forma rozvahu a obratovou předvahu Cílové společnosti k 31. prosinci 2019,
- Pro-forma výkaz zisku a ztráty Cílové společnosti za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019;
- Znalecký posudek 87-6/18 vypracovaný Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D. ze dne 24. dubna 2018,
- Projekt rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti ze dne 11. července 2018, připravený společností CD CENTRUM, a.s.,
- Telefonická a emailová komunikace se zástupci Klienta či Cílové společnosti.

Dále jsme měli k dispozici veřejně přístupné informace, zejména z:

- územní plán města Brna dostupný na brno.cz,
- mapový portál mapy.cz,
- webové stránky Ministerstva financí ČR (mfcr.cz),
- webové stránky Českého statistického úřadu (czso.cz),
- CBRE - Czech Republic property investment snapshot Q4 2019,
- Savills – Czech Republic investment market 2019,
- ARTN – Trend report 2019,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí;
- Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj pracoviště Brno-město – přehled kupních cen z kupních smluv k vkladovým řízením u srovnatelných transakcí;
- informace z veřejných a placených finančních databází.

2 Popis Cílové společnosti

2.1 Identifikační údaje

Cílová společnost vznikla v souvislosti s Projektem rozdělení akciové společnosti formou odštěpení se vznikem nové společnosti. Předmětem rozdělení byla společnost CD CENTRUM, a.s., IČO: 262 34 122 se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3498, která byla rozdělena se současným vznikem nové společnosti, kterou je Cílová společnost, na základě projektu rozdělení ze dne 11. července 2018 (dále také „Projekt rozdělení“).

Základní údaje o Cílové společnosti k Datu ocenění:

Obchodní firma:	CD CENTRUM COMS, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Identifikační číslo:	07379161
Adresa:	Brno, Štýřice, Renneská třída 787/1a, 639 00
Zapsána:	B 8033 vedená u Krajského soudu v Brně
Základní kapitál:	165 000 000,- Kč
Akcie:	165 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000,- Kč
Datum vzniku:	20. srpna 2018
Trvání společnosti:	neurčito
Předmět činnosti a podnikání:	Projektová činnost ve výstavbě Provádění staveb, jejich změn a odstraňování Pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor Realitní činnost Ostraha majetku a osob Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

2.2 Věcná charakteristika Cílové společnosti

Majetkovou podstatu Cílové společnosti tvoří vybrané pozemky v centru Brna skýtající možný budoucí rozvojový potenciál, včetně dosud vynaložených nákladů na rozvoj zhmotnělých v položce nedokončený dlouhodobý hmotný majetek, a vybraná práva a povinnosti Cílové společnosti související s pozemky a procesem rozdělení společnosti CD CENTRUM, a.s.

2.3 Rozvaha Cílové společnosti

K Datu ocenění byla celková bilanční suma Cílové společnosti 217 065 tis. Kč. V porovnání s koncem roku 2018 se jedná o nárůst o 6,7 %.

2.3.1 Aktiva

2.3.1.1 Pozemky

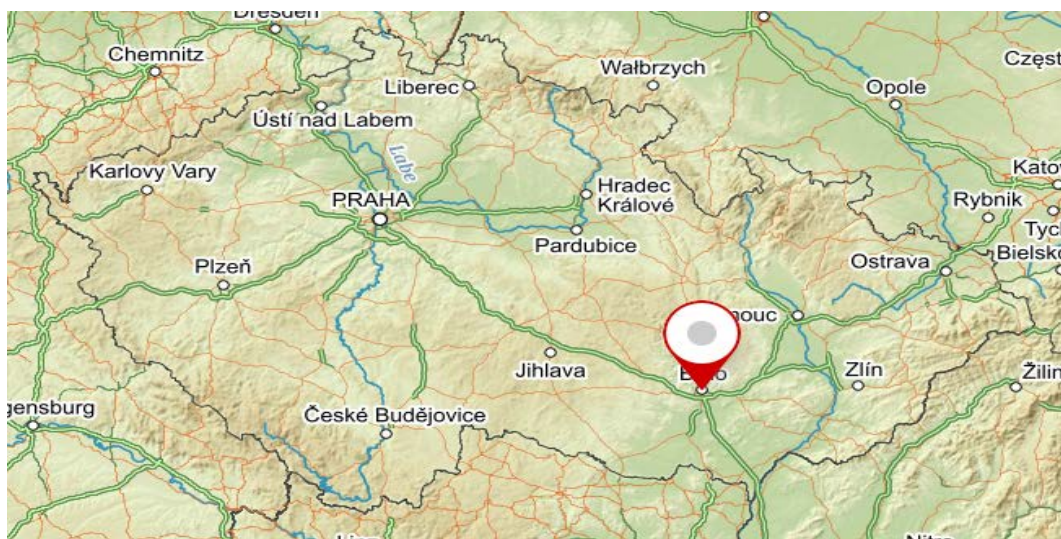
Hlavním aktivem Cílové společnosti k Datu ocenění jsou pozemky parcelní číslo 272/51 a 272/56 v katastrálním území města Brna o celkové rozloze 9 274 m² („Pozemky“). Na celkové bilanční sumě se Pozemky podílely ze 74 %.

Pozemky se nachází v těsné blízkosti autobusového nádraží a budovy Magistrátu města Brna a jsou zapsány na LV č. 716 (výpis z katastru nemovitostí je dostupný v Příloze č. 1). Pozemky byly původně využívány společností České dráhy, a.s. a v rámci přípravných stavebních prací byly pozemky revitalizovány – došlo k odstranění původních drážních objektů a srovnání terénu do roviny. Nyní jsou pozemky prázdné, nevyužívané a pokryté náletovým porostem. Na pozemcích částečně proběhl archeologický průzkum.

V platném územním plánu města Brna je větší část pozemku č. 272/51 vedena jako stavební plocha a menší část pozemku č. 272/51 a celý pozemek č. 272/56 jsou vedeny jako nestavební s navrhovaným využitím jako plochy městské zeleně.

K pozemku se váže dosud platné územní rozhodnutí č. 226. Stavební povolení k projektu PALACE CD definovaného v Příloze č. 3 bylo platné do konce roku 2018. V současné době se připravuje dokumentace pro vydání nového stavebního povolení a předpokládá se dopracování projektové dokumentace, která by akcentovala změnu stavby před dokončením na centrální objekt magistrátních služeb

Obrázek č. 1: Makro poloha Pozemků



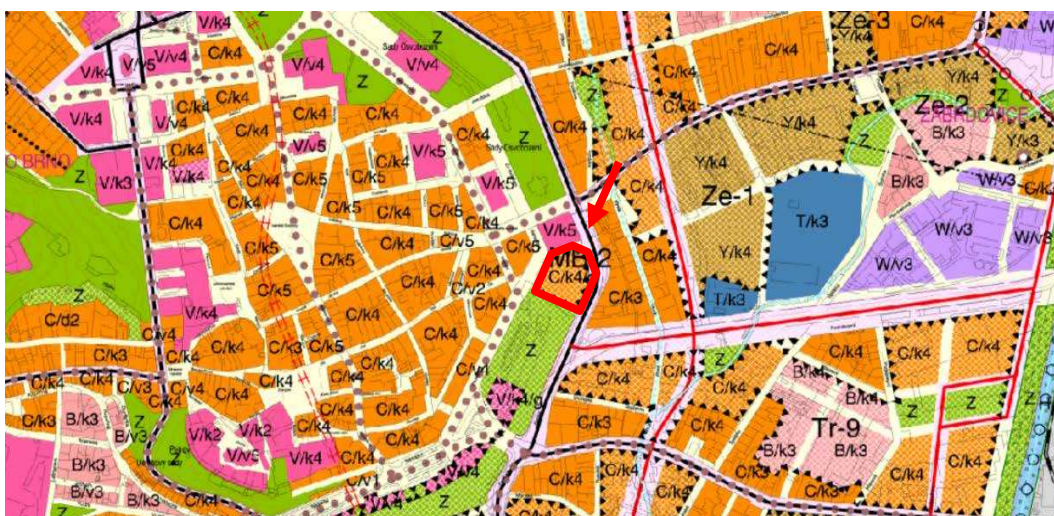
Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 2: Mikro poloha Pozemků



Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální

Obrázek č. 3: Územní plán města Brna (ve variantě I)



Zdroj: brno.cz

2.3.1.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek je představován náklady vynaloženými v souvislosti s přípravou projektu multifunkčního centra PALACE CD. Hlavní skupiny položek a jejich účetní hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 1: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek k Datu ocenění (v tis. Kč)

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		
tis. Kč	Brutto	Netto
Náklady dále nevyužitelné	4 956	0
Náklady spojené s průzkumnými pracemi	3 397	2 488
Náklady na projektové dokumentace	22 955	16 931
Inženýrská činnost	1 968	1 379
Stavební náklady	21 250	15 752
Mandátní smlouva - MORÁVKA CENTRUM, a.s.	5 839	4 297
Náklady na měření hladiny podzemní vody	40	40
Celkem	60 406	40 887

Zdroj: Cílová společnost

2.3.1.3 Ostatní aktiva

Oběžná aktiva se k Datu ocenění na bilanční sumě podílela přibližně 7 %, přičemž nejvýznamnější položkou byl krátkodobý finanční majetek, tvořící přibližně 99 % oběžných aktiv.

Podrobnější popis jednotlivých položek aktiv je uveden v kapitole 6.2 Ocenění Akcií Cílové společnosti metodou čistých aktiv.

Tabulka č. 2: Aktiva Cílové společnosti k 1. 1. 2018, 31. 12. 2018 a k Datu ocenění (v tis. Kč)

Rozvaha - aktiva			
tis. Kč	01.01.2018	31.12.2018	31.12.2019
Dlouhodobý majetek			
Pozemky	160 440	160 440	160 440
Nedokončený DHM	40 847	40 887	40 887
Celkem dlouhodobý majetek	201 287	201 327	201 327
Oběžná aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů	-	262	2
Stát - daňové pohledávky	-	13	69
Dohadné účty aktivní	-	-	60
Krátkodobý finanční majetek	2	1 765	15 592
Celkem oběžná aktiva	2	2 040	15 722
Časové rozlišení aktivní			
Náklady příštích období	-	11	16
Celkem časové rozlišení aktivní	-	11	16
Celkem aktiva	201 289	203 378	217 065

Zdroj: Cílová společnost

2.3.2 Pasiva

Nejvýznamnějšími položkami cizích zdrojů k Datu ocenění jsou odložený daňový závazek (57 % cizích zdrojů) a krátkodobé přijaté zálohy (42 % cizích zdrojů). V rámci závazků došlo k eliminaci závazků ke společníkům z důvodu jejich splacení v roce 2019. Cizí zdroje zaznamenaly růst o 18 % z hodnoty 31 203 tis. Kč k 1. lednu 2018 na 36 941 tis. Kč k 31. prosinci 2019.

Podrobnější popis jednotlivých položek pasiv je uveden v kapitole 6.2 Ocenění Akcií Cílové společnosti metodou čistých aktiv.

Tabulka č. 3: Pasiva Cílové společnosti k 1. 1. 2018, 31. 12. 2018 a k Datu ocenění (v tis. Kč)

Rozvaha - pasiva			
tis. Kč	01.01.2018	31.12.2018	31.12.2019
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	165 000	165 000	165 000
Ostatní kapitálové fondy	5 086	5 086	5 086
Nerozdělený zisk minulých let	-	-	10 035
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	10 035	3
Celkem vlastní kapitál	170 086	180 121	180 124
Cizí zdroje			
Ostatní rezervy	12 725	-	-
Odložený daňový závazek	18 478	20 896	20 896
Krátkodobé přijaté zálohy	-	-	15 500
Závazky z obchodních vztahů	-	86	63
Závazky k akcionářům	-	2 002	-
Závazky k zaměstnancům	-	-	193
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	-	91	121
Stát - daňové závazky a dotace	-	41	168
Jiné závazky	-	141	-
Celkem cizí zdroje	31 203	23 257	36 941
Celkem pasiva	201 289	203 378	217 065

Zdroj: Cílová společnost

2.4 Výkaz zisku a ztráty Cílové společnosti

V roce 2019 Cílová společnost prováděla činnost pro Filharmonii Brno na základě uzavřené příkazní smlouvy, jejímž předmětem je obstarání investorské a inženýrské činnosti na investiční akci „Besední dům -rekonstrukce restaurace“. V roce 2018 Cílová společnost připravila zadávací řízení pro pasport stavby.

Spotřeba materiálu a energie Cílové společnosti byla tvořena náklady na kancelářské potřeby a na ostatní materiál a energie.

Náklady na služby představují náklady za právní, daňové, účetní a IT služby a také náklady na nájemné a operativní leasing.

Ostatní provozní výnosy k Datu ocenění jsou tvořeny provozní dotací od Statutárního města Brna.

Nákladové úroky souvisí s úvěrem od akcionáře, který byl během roku 2019 plně splacen.

Tabulka č. 4: Výkaz zisku a ztráty za období 1. leden 2018 až 31. prosinec 2018 a 1. leden 2019 až 31. prosinec 2019 (v tis. Kč)

Výkaz zisku a ztráty		
tis. Kč	1. ledna 2018 až 31. prosince 2018	1. ledna 2019 až 31. prosince 2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-	60
Tržby celkem	-	60
Spotřeba materiálu a energie	-	(466)
Služby	(420)	(704)
Výkonová spotřeba	(420)	(1 170)
Osobní náklady	(705)	(3 903)
Ostatní provozní výnosy	911	5 084
Ostatní provozní náklady	12 671	(30)
Daně a poplatky	(44)	(7)
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	12 725	-
Jiné provozní náklady	(10)	(23)
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	12 457	40
Nákladové úroky a podobné náklady	(2)	(32)
Ostatní finanční náklady	(2)	(5)
Finanční výsledek hospodaření	(4)	(38)
Daň z příjmu	(2 418)	-
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	10 035	3

Zdroj: Cílová společnost

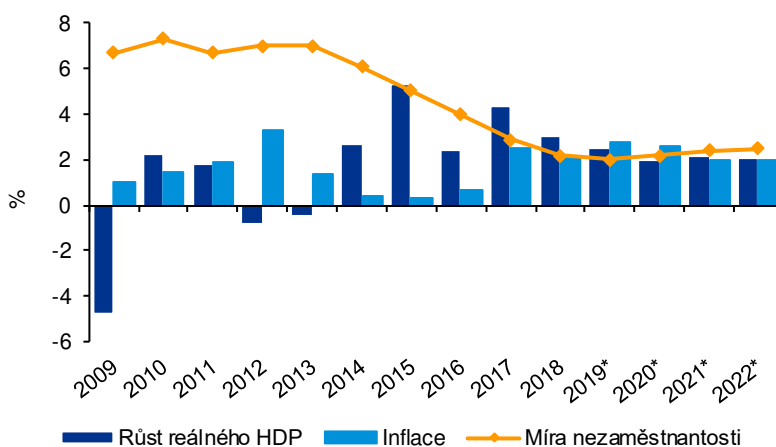
3 Makroekonomická analýza

Česká republika zažívala období silného hospodářského růstu, který byl tažen spotřebou domácností a zahraničním obchodem. HDP rostlo v průměru o více než 3,5 % ročně za posledních 5 let. V roce 2017 se růst hrubého domácího produktu zvýšil na 4,4 %. Navzdory jistému zpomalení zůstal ekonomický růst i v roce 2018 poměrně silný a ustálil se na 2,9 % za rok 2018. Ministerstvo financí („MFČR“) ve své predikci z listopadu 2019 předpokládá, že růst ekonomiky za celý rok 2019 bude dosahovat 2,5 % a v následujících letech pak vlivem nižší dynamiky domácí poptávky bude tempo růstu na úrovni 2,0 %. Vysoký meziroční růst HDP minulých let byl také ovlivněn skokovým čerpáním evropských dotací. Růst české ekonomiky je dlouhodobě vyšší než tempo růstu eurozóny – projevuje se tak efekt dohánění západní Evropy. Tento efekt však bude s postupným přibližováním slábnout a tempa růstu se budou sblížovat.

Průměrná inflace byla v České republice stabilní a na nízké úrovni. Po krizových letech převažovaly deflační tlaky spojené s velmi rozvolněnou měnovou politikou v eurozóně. Na následné obavy z deflace Česká národní banka („ČNB“) reagovala postupným snížením základních úrokových sazeb na téměř nulovou úroveň a zavedením nestandardního mechanismu devizových intervencí na oslabení koruny. V reakci na dlouhodobě velmi uvolněnou měnovou politiku vzrostla inflace v roce 2017 na 2,5 %. Za rok 2018 se inflace snížila na 2,2 %. Na základě makroekonomické predikce vydané MFČR v listopadu 2019 by inflace měla v roce 2019 dosáhnout 2,8 % a dále klesnout na úroveň 2,6 % v roce 2020.

Příznivá hospodářská situace se odrážela na trhu práce. Průměrná míra nezaměstnanosti v posledních letech klesla ze 7,0 % v roce 2013 na 2,2 % v roce 2018. Na trhu práce převládala nabídka nad poptávkou a výsledný nedostatek pracovníků se projevoval rychlým růstem mezd, kdy reálné mzdy rostly průměrným tempem 3,8 % ročně za posledních 5 let. Napjatá situace na trhu práce omezovala další hospodářský růst, ale zároveň přispívala k vyšší důvěře domácností a k růstu efektivity práce. Dle predikce MFČR z listopadu 2019 bude míra nezaměstnanosti pro rok 2019 dosahovat 2,0 % a v následujícím roce 2,2 %.

Graf č. 1: Česká republika – Hlavní makroekonomické indikátory



Zdroj: MFČR (predikce z listopadu 2019)

Pozn.: * roky predikce

4 Tržní analýza

Protože majetek Cílové společnosti je z významné části tvořen Pozemky v centru Brna, naše analýza se zaměřuje na realitní trh se stavebními pozemky se zaměřením na Brno.

4.1 Charakteristika trhu

Trh se stavebními pozemky v Brně reflektuje celkový vývoj v ČR, kdy jsou atraktivní pozemky pořizovány zejména na výstavbu kancelářských a komerčních prostor. V roce 2018 činila hrubá poptávka po kancelářských prostorech v Brně celkem 58 200 m², což představuje meziroční zvýšení o 6 %. IT společnosti byly neaktivnějším sektorem, tvořící téměř 50 % podíl na celkové poptávce. Míra neobsazenosti se v Brně v roce 2018 postupně zvýšila a dosáhla 9,6 %. Tento nárůst však Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí považuje za krátkodobý fenomén, ke kterému došlo v důsledku dodávky většího objemu nově postavených kancelářských prostor (dokončeny 4 kancelářské budovy) na brněnském trhu, protože brněnské společnosti se potýkají s nedostatkem odpovídajících kancelářských prostor. V roce 2019 zůstal brněnský trh víceméně stabilizovaný. Nejvýznamnější akcí v roce 2019 byly probíhající práce na rozšíření Avion Shopping Parku s plánovaným termínem dokončení v roce 2022.

Z důvodu očekávaného navyšování dlouhodobých úrokových sazeb se očekává zpomalení ekonomiky, což by mohlo zastavit prudký nárůst cen nemovitostí v budoucnu. Toto ochlazení trhu nasvědčuje, že se aktuálně nacházíme na vrcholu ekonomického cyklu a není tudíž možné očekávat prudké zvyšování cen nemovitostí v následujících letech.

4.2 Data z Českého statistického úřadu

Historické průměrné ceny stavebních pozemků v Brně od roku 2014 do roku 2018 byly zjištěny z dat Českého statistického úřadu („ČSÚ“). Do výpočtu byl použit 90% kvantil pro oblast Brno – Město (zahrnuje celé město). 90% kvantil byl použit pro zohlednění mikro polohy pozemku v těsné blízkosti centra města. Z níže uvedených dat je možné pozorovat nárůst průměrné ceny stavebního pozemku v Brně za poslední roky. Data z ČSÚ byly k Datu ocenění dostupná do roku 2018. Pro aproximaci hodnot za rok 2019 byl použit medián ročních růstů od roku 2014 do roku 2018. Takto kalkulovaná hodnota pro oblast Brno – Město za rok 2019 je 8 222 Kč/m².

Tabulka č. 5: 90% kvantil cen stavebních pozemků (Kč/m²)

90% kvantil cen stavebních pozemků							
Kč/m ²	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Median 2014 - 2018
Brno město	5 434	5 834	6 975	7 463	7 684	8 222	
meziroční růst	2,2%	7,4%	19,6%	7,0%	3,0%	7,0%	7,0%

Zdroj: ČSÚ, dopočet KPMG

Vypovídací schopnost výše uvedených hodnot cen pozemků je omezená z důvodu zahrnutí celého města Brna a veškerých typů pozemků. Z toho vyplývá, že samotné jednotkové ceny

nejdou přímo aplikovatelné pro ocenění Pozemků, avšak celkový trend růstu trhu s pozemky v Brně je možné použít.

4.3 Srovnatelné transakce v Brně

Vhodný indikátor stavu na trhu je porovnání s již ukončenými transakcemi se srovnatelnými nemovitostmi v okolí.

Míra srovnatelnosti závisí na mnoha faktorech, např. polohy, tvaru a rozlohy pozemku, stavebního povolení, územního řízení, dopravní dostupnosti, atd. Použití srovnatelných transakcí je omezeno individuálními vlastnostmi daného pozemku. Pro výběr konkrétních transakcí jsme vycházeli z dostupných dat a zohlednili jsme zejména polohu pozemku, využitelnost k výstavbě multifunkčního centra, rok transakce a další parametry.

Přehled vybraných srovnatelných transakcí je uveden níže. Transakce byly uskutečněny v průběhu let 2015 – 2019.

Jelikož v posledních letech realitní trh každoročně posiloval, bylo přistoupeno k indexaci zjištěných transakčních cen za m² na konec roku 2019 dle dopočtených hodnot z dat Českého statistického úřadu. Výpočet růstů pro jednotlivé roky je popsán v předcházející kapitole.

Informace o stavu územního rozhodnutí a stavebního povolení pro srovnatelné transakce, které by měly dopad do hodnoty, nebyly k dispozici.

Výsledný medián indexovaných hodnot pozemků v dané lokalitě k Datu ocenění je 16 238 Kč/m².

Tabulka č. 6: Srovnatelné transakce

Srovnatelné transakce						
Katastrální území	Rok	Rozloha (m ²)	Původní cena mil. Kč	Původní cena Kč/m ²	Indexovaná cena 2019 Kč/m ²	
Staré Brno	2015	26 580	146,2	5 500	7 751	
Staré Brno	2015	1 672	30,0	17 943	25 286	
Staré Brno	2015	13 127	110,0	8 380	11 809	
Zábrdovice	2016	1 366	36,2	26 518	31 257	
Trnitá	2016	1 564	21,6	13 779	16 241	
Trnitá	2016	5 358	52,0	9 710	11 445	
Trnitá	2017	1 900	28,0	14 737	16 235	
Trnitá	2017	967	23,5	24 323	26 795	
Trnitá	2019	4 761	81,1	17 042	17 042	
Trnitá	2019	6 910	52,0	7 525	7 525	
Medián				14 546	16 238	

Zdroj: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, ČSÚ, dopočet KPMG

5 Přístup k Ocenění a způsob Ocenění

5.1 Oceňovací principy

Ocenění je založeno na principu spravedlivé tržní hodnoty (fair market value).

Spravedlivou tržní hodnotou (fair market value) společnosti rozumíme takovou hodnotu, se kterou by souhlasily obě na sobě nezávislé strany (prodávající a kupující), dobrovolně vstupující do transakce, aniž by jedna nebo druhá strana byly nuceny prodat nebo koupit společnost, za předpokladu, že kupující i prodávající jsou obeznámeni s obchodními a finančními aspekty týkajícími se dané společnosti a stavem trhu.

5.2 Metodologie a způsob Ocenění

Oceňovací přístupy lze rozdělit do tří hlavních skupin:

- na přístupy založené na oceňování budoucích výsledků oceňovaného subjektu, reprezentované zejména metodou diskontování budoucích peněžních toků („metoda DCF“) a metodou kapitalizovaných čistých výnosů,
- na přístupy založené na principu tržního porovnání,
- na přístupy založené na ocenění majetku a závazků společností.

Vhodnost použití každé z výše uvedených metod závisí na účelu, pro který je ocenění zpracováváno a na charakteru předmětu ocenění – společnost, jednotlivé aktivum, závazky apod.

5.2.1 Metodologie diskontovaných peněžních toků

Teorie diskontovaných peněžních toků zakládá ocenění na projektovaných peněžních tocích, které jsou převedeny na jejich současnou hodnotu pomocí takové diskontní míry, která odráží inherentní riziko spojené s těmito peněžními toky.

Existují tři základní teoretické rámce použití metody diskontovaných peněžních toků – tzv. entity přístup, tzv. equity přístup a metoda APV (angl. Adjusted Present Value).

Při použití přístupu entity je odhadována hodnota společnosti jako celku bez ohledu na použité zdroje financování (tzn. jak dluhu, tak vlastního kapitálu). Pro zjištění hodnoty společnosti se používají provozní peněžní toky, které jsou následně diskontovány odhadovanými náklady na kapitál. K odhadu nákladů na kapitál se používá tzv. vážený průměr nákladů kapitálu (angl. weighted average cost of capital), který představuje průměrný náklad kapitálu poskytovaný společnosti všemi investory jak do jejího vlastního kapitálu, tak také do dluhového financování. Tento náklad kapitálu tak vyjadřuje strukturu financování vlastními a cizími zdroji. Hodnota podniku je sumou čisté současné hodnoty volných provozních peněžních toků a současné hodnoty terminální hodnoty. Čistý dluh společnosti je potom odečten od výsledků ocenění společnosti, čímž dostaneme hodnotu jejího vlastního kapitálu.

Při použití přístupu equity je odhadována hodnota vlastního kapitálu společnosti přímo použitím peněžních toků, které jsou upraveny o výdaje spojené s financováním jejich činností. Diskontní míra je stanovena na základě nákladů příležitosti při použití vlastních zdrojů financování (equity).

Metoda APV je modifikací metody entity, která umožňuje oddělit jednotlivé faktory mající vliv na hodnotu podniku. Použití této metody je vhodné zejména v případech kdy je potřebné vyzvednout vliv struktury financování.

5.2.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů patří do skupiny metod založených na oceňování výnosového potenciálu oceňovaného subjektu. Jejím základem je předpoklad, že hodnotu podniku lze odvodit pomocí kapitalizační míry od hodnoty trvale udržitelné úrovně zisku podniku. Trvale udržitelný zisk lze získat úpravou jak z historických, tak i z budoucích zisků pro vlastníky na udržitelnou úroveň. Kapitalizační míra se také počítá na úrovni nákladů na vlastní kapitál. Výstupem je potom hodnota vlastního kapitálu (equity).

Tato metoda se používá v případech, kdy je obtížné dostatečně přesně vypracovat finanční plán.

5.2.3 Metodologie tržního porovnání

Metodologie tržního porovnání je oceňovací přístup, při němž je hodnota odhadována na základě tržních cen nedávných realizovaných transakcí a cen akcií srovnatelných kotovaných společností, pokud jsou dostupné ke dni provedení ocenění. Metoda v zásadě srovnává a staví do souvislostí předmětná aktiva s jinými podobnými aktivy. Jako součást postupu stanovení současné hodnoty předmětných aktiv jsou analyzovány skutečnosti, jako je např. proveditelnost a podmínky prodeje srovnatelných aktiv, přičemž jsou dále zohledněny možné rozdíly. Analyzují se společnosti působící ve stejném průmyslovém segmentu jako oceňovaná společnost. V případě srovnatelných kotovaných společností musí být zároveň jejich akcie obchodovány na rozvinutém kapitálovém trhu. V dalším kroku jsou odhadnuty cenové multiplikátory, které jsou napojeny na finanční, nebo provozní ukazatele analyzovaných společností. Tyto multiplikátory se pak upravují a aplikují na oceňovanou společnost. Úprava multiplikátorů je provedena v rozsahu nutném pro zabezpečení rozumné srovnatelnosti analyzovaných firem a transakcí s oceňovanou společností.

5.2.4 Metodologie čistých aktiv

Při aplikaci tohoto postupu jsou oceňovány jednotlivé složky majetku a závazků. Pojem čistá aktiva vyjadřuje rozdíl jejich celkových hodnot podle stavu k určitému datu.

Metodologie čistých aktiv je vhodnou metodologií pro oceňování takových subjektů nebo společností, jejichž hodnota spočívá především v hodnotě konkrétních aktiv (např. u společností podnikajících v oblasti nemovitostí). Tento přístup může být vhodný také pro holdingové nebo prázdné společnosti nebo pro společnosti, které neprovozují běžnou obchodní činnost.

5.2.5 Nákladová metoda

Při oceňování nákladovou metodou lze použít následující přístupy:

- ocenění při použití účetních hodnot (net book value, „NBV“),
- metoda nákladů náhrady nebo reprodukčních nákladů.

5.2.5.1 Použití účetních hodnot

Tato metoda se používá pro ocenění aktiv specifických vlastností, u kterých by účetní údaje mohly přiměřeně odrážet jejich fair value. Jedná se především o nově získaná aktiva (např. za posledních 6 měsíců od data ocenění), nebo aktiva teprve v procesu pořizování, anebo aktiva, kde se předpokládá zanedbatelný dopad přecenění. Tato metoda se také používá pro ocenění aktiv s krátkou ekonomickou životností, jejichž odpisy se shodují se ztrátou hodnoty.

5.2.5.2 Odhad nákladů náhrady nebo reprodukčních nákladů

Tato metoda se používá pro taková dlouhodobá aktiva, u kterých nelze najít dostatečně srovnatelné tržní ceny. Tyto metody porovnávají současnou cenu reprodukce nebo náhrady aktiva za nové, poníženou o zastarávání aktiva (fyzické, funkční a ekonomické).

Náklady náhrady (replacement cost new) jsou náklady na získání podobného nového aktiva v tržních cenách platných k datu ocenění s dnešními technologiemi a vlastnostmi. Náklady náhrady lze stanovit dvěma způsoby:

- přístup založený na detailní analýze současných nákladů na jednotlivé položky a majetek,
- přístup založený na aplikaci trendů na historickou hodnotu majetku.

Reprodukční náklady (cost of reproduction new) se vypočítají součtem nákladů na vytvoření aktiva identického s oceňovaným aktivem v tržních cenách platných k datu ocenění s využitím stejných materiálů a technologií. Pokud reprodukční náklady upravíme o funkční zastarávání, získáme náklady náhrady.

5.2.5.3 Úprava nákladů náhrady o zastarávání

Kvantifikace fyzického zastarávání aktiv je obecně založena na lineárních nebo nelineárních odpisech zastoupených různými amortizačními křivkami. Výše opotřebení je závislá na stáří majetku, celkové předpokládané životnosti a technickém stavu majetku. Konkrétní metoda se vybírá individuálně podle jednotlivých aktiv a jejich vlastností.

5.3 Rámec pro oceňování nemovitostí

Vzhledem k tomu, že klíčovým aktivem Cílové společnosti je pozemek, níže pojednáme podrobněji o metodách oceňování nemovitostí. Klíčovou metodou pro ocenění nemovitostí je metoda výnosová, případně metoda tržního porovnání. Ve specifických případech je rovněž použita metoda nákladová.

5.3.1 Metodologie výnosová

Dle existence předpokladu nekonečné životnosti nemovitosti lze výnosovou metodu rozdělit na dvě kategorie:

- Výnosová hodnota s věčnou rentou
 - Tato metoda předpokládá užívání nemovitosti po nekonečně dlouhou dobu.
 - Pokud není hodnota čistého ročního nájemného stabilizovaná k datu ocenění (například v důsledku doběhnutí nájemních smluv s původním netržním nájmem, nestabilizované obsazenosti, apod.) lze rozdělit ocenění

na dvě či více fází. První fáze (tzv. explicitní období) je stanovena na konkrétní počet let, v rámci kterých dojde ke stabilizaci hodnot čistého ročního nájemného. V každém z těchto let je čistý roční výnos z pronájmu diskontován na současnou hodnotu ke dni ocenění. Součet těchto diskontovaných výnosů tvoří ocenění nemovitosti v první fázi. Druhá fáze (tzv. nekonečné období) předpokládá neomezenou životnost nemovitosti po uplynutí první fáze. V této fázi je určeno trvale udržitelné tržní čisté roční nájemné a náklady spojené s provozem. Celková hodnota druhé fáze (tzv. pokračující hodnota) se diskontuje ke dni ocenění a přičte k hodnotě fáze první.

- Výnosová hodnota s dočasnou rentou
 - Tato metoda předpokládá omezenou životnost stavby. Pozemek, na kterém stavba stojí, má životnost neomezenou. Pro ocenění touto metodou se k ceně stavby přičte cena pozemku v době uplynutí životnosti budovy. Po uplynutí doby životnosti stavby lze předpokládat její demolici, od oceněné nemovitosti včetně pozemku je nutno odečíst náklady spojené s demolicí budov.

Diskontní míra (kapitalizační míra)

Na realitním trhu se běžně v souvislosti s oceněním nemovitostí používá kapitalizační míra (angl. yield). Kapitalizační míra je vyjádřena v procentech a je rovna podílu ročního výnosu z pronájmu nemovitosti a její hodnoty. Tato míra rovněž respektuje předpoklad běžné úrovně investičních výdajů a nákladů na vybavení prostor, které je nutné pravidelně vynakládat pro zachování nemovitosti v současném stavu.

Kapitalizační míry mohou být získány na základě analýzy nedávno uskutečněných transakcí a souvisejících výnosů z pronájmu nemovitostí, které byly předmětem těchto transakcí, případně na základě cen nemovitostí nabízených na trhu a informací o výši nájemného u těchto nemovitostí.

Kapitalizační míru je třeba dále upravit tak, aby reflektovala případná specifika oceňované nemovitosti.

5.3.2 Metodologie tržního porovnání

Metodologie tržního porovnání je oceňovací přístup, při němž je hodnota nemovitého majetku odhadována na základě analýzy tržních cen nedávných historicky realizovaných srovnatelných transakcí s nemovitostmi, pokud jsou dostupné ke dni provedení ocenění a pokud je tato metoda na ocenění daného aktiva aplikovatelná.

Jestliže existují transakce s přímo srovnatelnými nemovitostmi, hodnota oceňované nemovitosti může být vymezena samotnými hodnotami těchto transakcí při respektování specifík oceňovaného aktiva.

Jestliže transakce s přímo srovnatelnými nemovitostmi neexistují, přistupuje se k analýze nabídkových inzerátů srovnatelných nemovitostí. Při využití tohoto přístupu je důležité, aby nemovitý majetek použitý při analýze byl srovnatelný alespoň z pohledu ostatních parametrů, než je výměra podlahové plochy. V takovém případě můžeme aproximovat hodnotu oceňovaného majetku pomocí multiplikátorů vztažených k jednotce podlahové plochy. Tyto multiplikátory je někdy vhodné z důvodu zabezpečení rozumné srovnatelnosti

transakcí s analyzovanými aktivy nejprve upravit a teprve následně aplikovat na oceňovaný majetek.

Jako zdroj jednotkových cen je možné využít realitní servery, tržní statistiky Českého statistického úřadu nebo cenové mapy.

5.4 Výběr použité metodologie a způsob Ocenění

Při volbě vhodné metody Ocenění jsme zohlednili především strukturu majetku Cílové společnosti a skutečnost, že Cílová společnost neprovozuje (a v dohledné době nebude provozovat) žádnou materiální činnost. Proto jsme vybrali jako vhodnou metodu pro ocenění vlastního kapitálu Cílové společnosti, tj. Akcií metodologii čistých aktiv s tím, že přístup k jednotlivým položkám rozvahy je vhodně diferencovaný podle charakteru takového aktiva.

Jelikož klíčovým aktivem Cílové společnosti je pozemek, zvolili jsme pro jeho ocenění metodu tržního porovnání.

Pro ocenění ostatních aktiv a pasiv jsme použili metodu účetních hodnot nebo nákladovou metodu.

Rozdíl přeceněných hodnot majetku a závazků potom představuje hodnotu vlastního kapitálu Cílové společnosti, tj. Akcií.

Jiné oceňovací metody jsme nepovažovali za vhodné.

Detailnější popis ocenění jednotlivých majetkových a závazkových položek je uveden v následující kapitole.

6 Ocenění

6.1 Základní východiska

Ocenění bylo provedeno za účelem stanovení hodnoty Akcií Cílové společnosti na bázi fair market value v souvislosti s Transakcí.

Datem Ocenění je 31. prosinec 2019.

6.2 Ocenění Akcií Cílové společnosti metodou čistých aktiv

6.2.1 Ocenění aktiv

6.2.1.1 Pozemky

Pozemky v účetní hodnotě 160 440 tis. Kč byly přeceněny metodou tržního porovnání.

Jak už bylo výše popsáno, vhodnou metodou ocenění pozemků je porovnání s již ukončenými transakcemi se srovnatelnými nemovitostmi.

Hodnota Pozemku byla odhadnuta porovnáním cen za m² zaplacených za srovnatelné pozemky v Brně. Přehled vybraných srovnatelných transakcí a metodika jejich výběru je popsána v kapitole Tržní analýza. Zjištěná jednotková cena na základě provedené analýzy je 16 238 Kč/m².

V tabulce níže je uveden přepočet hodnoty Pozemků jednotkovou cenou dle srovnatelných transakcí.

Tabulka č. 7: Ocenění Pozemků tržním porovnáním (tis. Kč)

Ocenění Pozemků tržním porovnáním			
Pozemek	Rozloha (m ²)	Indexovaná cena 2019 (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
272/51	6 357	16 238	103 224 966
272/56	2 917	16 238	47 366 246
Celkem	9 274		150 591 212

Zdroj: analýza KPMG

Přeceněná hodnota Pozemků využitím metody srovnatelných transakcí je 150 591 tis. Kč.

6.2.1.2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek je tvořen položkami výdajů souvisejících s developerským projektem multifunkčního centra PALACE CD, které budou později součástí hodnoty budoucích nemovitostí.

Tento majetek jsme ocenili nákladově reprodukčními cenami. Při ocenění jsme vzali v úvahu budoucí využitelnost Cílovou společností a relevantnost těchto položek v souvislosti s pokračováním projektu multifunkčního centra PALACE CD. Tyto informace byly poskytnuty a odsouhlaseny zástupcem Cílové společnosti.

Celková hodnota nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku potom činí 40 887 tis. Kč.

Detailní rozpis položek a jejich ocenění je uveden níže.

Tabulka č. 8: Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (tis. Kč)

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			
tis. Kč	Brutto	Netto	Přecenění
Náklady dále nevyužitelné	4 956	0	0
Náklady spojené s průzkumnými pracemi	3 397	2 488	2 488
Náklady na projektové dokumentace	22 955	16 931	16 931
Inženýrská činnost	1 968	1 379	1 379
Stavební náklady	21 250	15 752	15 752
Mandátní smlouva - MORÁVKA CENTRUM, a.s.	5 839	4 297	4 297
Náklady na měření hladiny podzemní vody	40	40	40
Celkem	60 406	40 887	40 887

Zdroj: Cílová společnost, analýza KPMG

6.2.1.3 Ostatní aktiva

Cílová společnost evidovala k Datu ocenění pohledávky z obchodních vztahů představující poskytnuté zálohy ve výši 2 tis. Kč, daňové pohledávky za státem ve výši 69 tis. Kč a dohadné účty pasivní související s prováděnými činnostmi pro Filharmonii Brno ve výši 60 tis. Kč. Pro účely Ocenění byly tyto položky k Datu ocenění ponechány v jejich účetní hodnotě.

Krátkodobý finanční majetek ve výši 15 592 tis. Kč jsme pro účely Ocenění ponechali v nominální hodnotě. Taktéž náklady příštích období reprezentované předplacenými pojistnými náklady ve výši 16 tis. Kč jsme k Datu ocenění ponechali v jejich účetní hodnotě.

6.2.1.4 Shrnutí – ocenění aktiv

Z výše uvedeného vyplývá, že přeceněná hodnota aktiv je 207 216 tis. Kč.

Tabulka č. 9: Přecenění aktiv Cílové společnosti (tis. Kč)

Přecenění aktiv Cílové společnosti		
31. prosince 2019		
tis. Kč	Netto	Přecenění
Dlouhodobý majetek		
Pozemky	160 440	150 591
Nedokončený DHM	40 887	40 887
Celkem dlouhodobý majetek	201 327	191 478
Oběžná aktiva		
Pohledávky z obchodních vztahů	2	2
Stát - daňové pohledávky	69	69
Dohadné účty aktivní	60	60
Krátkodobý finanční majetek	15 592	15 592
Celkem oběžná aktiva	15 722	15 722
Časové rozlišení aktivní		
Náklady příštích období	16	16
Celkem časové rozlišení aktivní	16	16
Celkem aktiva	217 065	207 216

Zdroj: Klient, výpočet KPMG

6.2.2 Ocenění cizích zdrojů

6.2.2.1 Odložený daňový závazek

Cílová společnost evidovala k Datu ocenění odložený daňový závazek ve výši 20 896 tis. Kč, který dle obdržených informací vznikl v souvislosti s přeceněním aktiv (Pozemků) Cílové společnosti v souvislosti s Projektem rozdělení.

Zaučtovaný odložený daňový závazek vztahující se k přecenění Pozemků, které se ovšem neodepisují, nepředstavuje reálný závazek. Proto jsme jej v souvislosti s Oceněním ocenili nulou.

6.2.2.2 Ostatní cizí zdroje

Krátkodobé přijaté zálohy ve výši 15 500 tis. Kč představují především přijatou zálohu od Statutárního města Brna. K Datu ocenění byla výše krátkodobých přijatých záloh ponechána v účetní hodnotě 15 500 tis. Kč.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 63 tis. Kč k Datu ocenění představují závazky z titulu fakturace dodavatelů (služby). Společnost k Datu ocenění neeviduje žádné závazky po splatnosti. Závazky z obchodních vztahů jsme ponechali v účetní hodnotě.

Závazky k zaměstnancům v účetní hodnotě 193 tis. Kč, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění v účetní hodnotě 121 tis. Kč a daňové závazky za státem v účetní hodnotě 168 tis. Kč byly rovněž ponechány v účetní hodnotě, která vhodně zachycuje jejich tržní hodnotu.

Dle informací od zástupce Cílové společnosti nemá Cílová společnost žádné mimobilanční závazky.

6.2.2.3 Shrnutí – cizí zdroje

Z výše uvedeného vyplývá, že přeceněná hodnota cizích zdrojů je 16 045 tis. Kč.

Tabulka č. 10: Přecenění cizích zdrojů Cílové společnosti (tis. Kč)

Přecenění cizích zdrojů Cílové společnosti		
31. prosince 2019		
tis. Kč	Netto	Přecenění
Cizí zdroje		
Odložený daňový závazek	20 896	-
Krátkodobé přijaté zálohy	15 500	15 500
Závazky z obchodních vztahů	63	63
Závazky k zaměstnancům	193	193
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	121	121
Stát - daňové závazky a dotace	168	168
Celkem cizí zdroje	36 941	16 045

Zdroj: Klient, výpočet KPMG

6.2.3 Rekapitulace výsledků ocenění aktiv a pasiv Cílové společnosti

Hodnota vlastního kapitálu Cílové společnosti, tj. Akcií, je dána rozdílem mezi hodnotou přeceněného majetku a cizích zdrojů.

Tabulka č. 11: Hodnota Akcií CD CENTRUM COMS, a.s. (tis. Kč)

Hodnota Akcií CD CENTRUM COMS, a.s.		
31. prosince 2019		
tis. Kč	Netto	Přecenění
Hodnota aktiv	217 065	207 216
Hodnota cizích zdrojů	36 941	16 045
Hodnota Akcií (vlastního kapitálu)	180 124	191 171

Zdroj: Klient, výpočet KPMG

Hodnota Akcií Cílové společnosti byla vypočítána ve výši 191 171 tis. Kč.

7 Závěr (posudek)

Na základě obdržených informací, provedených analýz, přijatých předpokladů a použitých metodických postupů se domníváme, že k 31. prosinci 2019 činila hodnota 100 % akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

191 171 tis. Kč

(Slovy: jedno sto devadesát jedna milionů sto sedmdesát jedna tisíc korun českých)

V Praze dne 26. března 2020



Pavel Falout

Prokurista se samostatnou prokurou

KPMG Česká republika, s.r.o.




KPMG Česká republika, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
IČ: 00553115

16

8 Znalecká doložka

Posudek vypracoval znalecký ústav KPMG Česká republika, s.r.o. jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 3. října 1996 pod číslem jednacím 180/96 OOD podle ust. § 21, odst. 3, zákona č. 36/1967 Sb. a ust. § 6, odst. 1, vyhl. č. 37/1967 Sb. v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění pozdějších změn, naposledy ve znění Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/2 ze dne 9. července 2015 a Čj. MSP-46/2015-OJ-SZN/4 ze dne 28. července 2015 pro oceňování podniků, jejich částí a jejich jednotlivých složek (např. zejména dlouhodobý nehmotný, hmotný a finanční majetek, nemovitý a movitý majetek, práva, know-how, goodwill, cenné papíry, obchodní podíly v obchodních společnostech nebo družstvech, zásoby, pohledávky, závazky a ostatní složky oběžných aktiv), posuzování nebo oceňování podnikatelských a/nebo investičních záměrů, zpracovávání zpráv pro akcionáře nebo společníky obchodních společností v souvislosti s přezkoumáváním smluv při převodech nebo nájmech podniků nebo jejich částí, přezkoumávání smluv při fúzích, převodech jmění na společníka, rozdělení nebo změny právní formy obchodních společností, přezkoumávání ovládacích smluv nebo smluv o převodu zisku z hlediska vyrovnání nebo odškodnění, zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, posuzování přiměřenosti cen účastnických cenných papírů nebo vyrovnání v penězích v souvislosti s nabídkami převzetí, povinnými nabídkami převzetí nebo zrušením registrace účastnických cenných papírů. Pro daňovou a celní problematiku – daně, daňový systém ČR a EU, - mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, - způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely a posouzení a vymezení činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev.“

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 377-7/20.

V Praze dne 26. března 2020



Pavel Falout

Prokurista se samostatnou prokurou

KPMG Česká republika, s.r.o.




KPMG Česká republika, s.r.o.
Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
IČ: 00553115

9 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí k Pozemkům

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.02.2020 10:34:50

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610003 Město Brno

List vlastnictví: 716

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

CD CENTRUM COMS, a.s., Rennská třída 787/1a, Štýřice, 63900 Brno	07379161	
---	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
272/51	6357	ostatní plocha	jiná plocha	
272/56	2917	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) NZ-609/2018 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2018 16:02:56. Zápis proveden dne 13.09.2018.

V-18614/2018-702

Pro: CD CENTRUM COMS, a.s., Rennská třída 787/1a, Štýřice, 63900 Brno RČ/IČO: 07379161

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

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: Žižková Vlasta Vyhотовeno: 06.02.2020 10:34:53
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 1586/2020

Správní poplatek uhrazen ve výši
dne 06.02.2020 v hotovosti / na zvláštní účet

Příloha č. 2: Fotogalerie



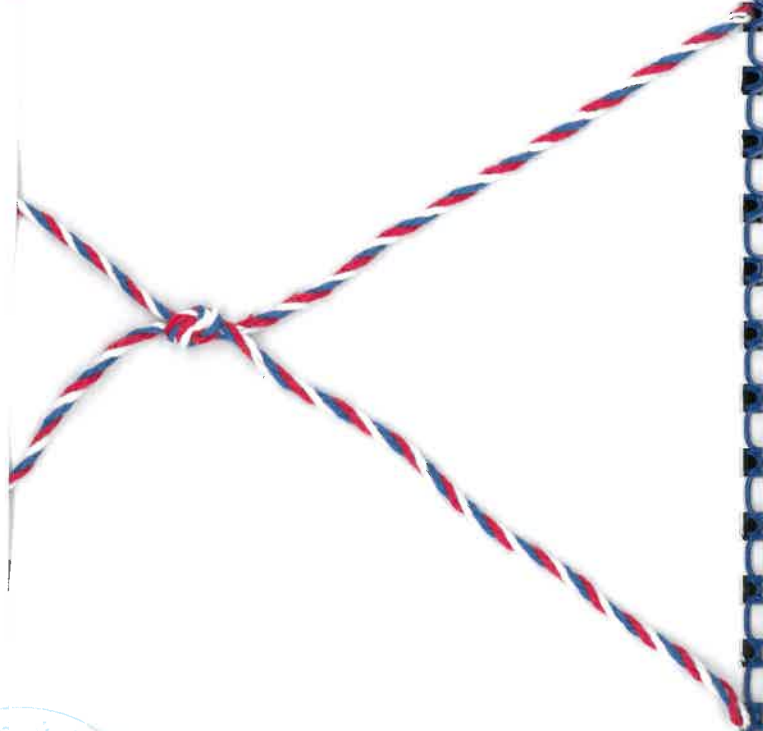
Zdroj: Klient

Příloha č. 3: Popis projektu administrativního centra PALACE CD

Projekt výstavby administrativního centra PALACE CD původně vznikl v roce 2001 jako projekt na výstavbu multifunkčního centra na revitalizovaných pozemcích o výměře 9 274 m² v centru Brna u hlavního nádraží. Projekt měl obsahovat rozsáhlou nabídku služeb obchodního, administrativního, hotelového i rezidenčního charakteru. Projekt byl v minulosti zásadně přepracován v reakci na změny, ke kterým v Brně došlo během mnohaleté fáze přípravy projektu. Vyrozuměli jsme, že Magistrát města Brna uvažuje o jeho další změně.

Vybrané milníky projektu PALACE CD:

- 2001 – Veřejná urbanistická soutěž
- 2003 – Vydané pravomocné územní rozhodnutí č. 136
- 2004 – Započítí přípravných stavebních prací
- 2005 – Vydané pravomocné stavební povolení pro 1. etapu
- 2007 – Prodloužení stavebního povolení
- 2008 – Prodloužení stavebního povolení
- 2010 – Oficiální zahájení stavby 1. etapy
- 2013 – Vydané pravomocné územní rozhodnutí č. 226 měnící územní rozhodnutí č. 136
- 2016 – Vydané pravomocné rozhodnutí o změně stavby před dokončením a prodloužení termínu stavby do 31. prosince 2018
- 2019 - Příprava dokumentace pro vydání nového stavebního povolení, která by akcentovala změnu stavby před dokončením na centrální objekt magistrátních služeb





KPMG Česká republika, s.r.o.

Pobřežní 648/1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Důvěrné

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor rozpočtu a financování
Ing. Jana Červencová, vedoucí odboru
Malinovského nám. 3
601 67 Brno
IČ:44992785
DIČ: CZ 44992785

(„Magistrát“ nebo „Klient“)

Praha, 13. května 2020

Dodatek č. 1 k zakázkovému dopisu na služby finančního poradenství v souvislosti s oceněním 100 % akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. ze dne 16. ledna 2020

Vážená paní Červencová,

v návaznosti na Vaši předchozí komunikaci s panem Josefem Sklenářem, associate directorem oddělení Deals, jsme vyrozuměli, že Statutární město Brno (dále také „Klient“) požaduje v návaznosti na posudek znaleckého ústavu č. 377-7/20 o ocenění 100 % akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (dále také „Společnost“) (dále také „Posudek“), který byl připraven KPMG Česká republika, s.r.o. (dále také „KPMG“) dle zakázkového dopisu na služby finančního poradenství v souvislosti s oceněním 100 % akcií Společnosti za dne 16. ledna 2020 (dále také „Zakázkový dopis“), vyjádření k hodnotě 33,55% akcií Společnosti ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. (dále také „Podíl“)

Úlohou KPMG bude se formou dopisu v českém jazyce adresovaného Klientovi vyjádřit k hodnotě Podílu k 31. prosinci 2019 na základě závěru Posudku stanovujícího hodnotu 100 % akcií Společnosti rovněž k 31. prosinci 2019. Hodnota Podílu bude stanovena na pro rata bázi, tj. prostým přepočtem na 33,55% akcií Společnosti. Dopis bude sloužit pouze pro vnitřní potřebu Klienta. Návrh dopisu bude Klientovi poskytnut k jeho věcnému posouzení do týdne od podpisu tohoto dodatku. Honorář KPMG dle Zakázkového dopisu nebude v souvislosti s přípravou dopisu navýšen.



Statutární město Brno
Dodatek č. 1 k zakázkovému dopisu na služby finančního poradenství v souvislosti s oceněním 100 %
akcií společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. ze dne 16. ledna 2020
13. května 2020

Ustanovení Zakázkového dopisu, která nebyla upravena tímto dodatkem, zůstávají v platnosti. Potvrďte, prosím, svůj souhlas s podmínkami tohoto dodatku podpisem tohoto dodatku a zašlete nám jeden jeho stejnopis zpět.

S úctou,

Pavel Falout

Partner

KPMG Česká republika, s.r.o.

Přečetl/-a jsem si podmínky a ujednání tohoto dodatku, souhlasím s nimi a přijímám je za Statutární město Brno, za které jsem oprávněn(a) jednat:

Podpis

Jméno

Ing. Jana Červencová

Pozice

Vedoucí Odboru rozpočtu a
financování Magistrátu města
Brna

Datum

15. 5. 2020

Kupní smlouva o úplatném převodu listinných akcií

Dnešního dne, měsíce a roku se dohodli, dle svého prohlášení svéprávní, a to

- 1/ **Brněnské komunikace a.s.**
IČO: 60733098
se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno
společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně sp. zn. B 1479

zastoupena Ing. Petrem Kratochvílem, předsedou představenstva a Mgr. Filipem Lederem, místopředsedou představenstva

jako **převodce** na straně jedné (dále též jen jako „**převodce**“),

a
- 2/ **Statutární město Brno**
IČO: 44992785
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno - Brno-město

zastoupeno JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

jako **nabyvatel** na straně druhé (dále též jen jako „**nabyvatel**“)

a uzavřeli tuto

kupní smlouvu o úplatném převodu listinných akcií

dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

I. Úvodní ustanovení

1. Převodce prohlašuje, že je **výlučným vlastníkem akcií** společnosti CD CENTRUM COMS, a.s., se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 07379161, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8033 (dále též jen jako „**Společnost**“), **a to celkem 57 ks kmenových listinných akcií na jméno, čísla akcií 109-165, o jmenovité hodnotě každé jedné akcie ve výši celkem 1.000.000,- Kč** (slovy jeden milion korun českých), **přičemž tyto jsou nahrazeny hromadnou listinou (akcií) č. 002, o celkové jmenovité hodnotě 57.000.000,- Kč** (slovy padesát sedm milionů korun) (dále též jen „**Převáděné akcie**“), které představují podíl na základním kapitálu Společnosti ve výši celkem 57.000.000,- Kč (slovy padesát sedm milionů korun českých), přičemž s Převáděnými akciemi je pro účely hlasování na valné hromadě Společnosti spojeno celkem 57 hlasů. Základní kapitál Společnosti představuje celkem 165.000.000,- Kč (slovy jedno sto šedesát pět milionů korun českých), přičemž je tento zcela splacen a je rozdělen na celkem 165 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé jedné akcie ve výši celkem 1.000.000,- Kč (slovy jeden milion korun českých), přičemž jednotlivé akcie jsou nahrazeny dvěma hromadnými akciemi (listinami) a to hromadnou listinou (akcií) č. 001 nahrazující 108 ks akcií čísla akcií 001-108 a shora uvedenou hromadnou listinou (akcií) č. 002 nahrazující 57 ks akcií čísla akcií 109-165. Vlastníkem hromadné listiny (akcie) č. 001, nahrazující 108 ks akcií čísla akcií 001-108 je nabyvatel.
2. Nabyvatel má zájem koupit od převodce Převáděné akcie uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, tj. hromadnou listinu (akcií) č. 002, nahrazující 57 ks kmenových listinných akcií na jméno, čísla akcií 109-165 za podmínek dále uvedených v této smlouvě, kdy po nabytí Převáděných akcií se nabyvatel stane jediným akcionářem Společnosti.
3. Smluvní strany prohlašují, že s ohledem na skutečnost, že nabyvatel je ke dni uzavření této smlouvy většinovým akcionářem Společnosti (a tedy osobou ovládající Společnost dle ust. § 74 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve

znění pozdějších předpisů a současně jediným akcionářem převodce (a tedy osobou ovládající převodce dle ust. § 74 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, je nabyvateli znám faktický i právní stav Převáděných akcií uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy a současně i faktický a právní stav Společnosti, přičemž s ohledem na shora uvedené tato smlouva neobsahuje záruky za kvalitu, resp. právní a faktický stav Převáděných akcií či Společnosti jako takové.

II. Předmět smlouvy

1. **Převodce touto smlouvou prodává Převáděné akcie** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy **nabyvateli**, tj. převádí vlastnické právo k Převáděným akciím uvedeným v čl. I. odst. 1. této smlouvy na nabyvatele a **současně předává nabyvateli Převáděné akcie** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy v podobě hromadné listiny (akcie) č. 002 nahrazující 57 ks akcií, čísla akcií 109-165, to vše za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy a **nabyvatel od převodce kupuje Převáděné akcie** uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy, resp. přijímá vlastnické právo k Převáděným akciím uvedeným v čl. I. odst. 1. této smlouvy **a tyto od převodce přebírá** v podobě hromadné listiny (akcie) č. 002 nahrazující 57 ks akcií, čísla akcií 109-165, a to vše **za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy**.
2. Vlastnické právo k Převáděným akciím přejde z převodce na nabyvatele okamžikem vyznačení rubopisu na hromadnou listinu (akcii) č. 002 nahrazující 57 ks, akcií čísla akcií 109-165 a předáním hromadné listiny (akcie) č. 002 nahrazující 57 ks akcií, čísla akcií 109-165 v souladu s čl. IV. odst. 1. této smlouvy.
3. Převodce prodává nabyvateli Převáděné akcie s veškerými právy s nimi spojenými, a to bez jakýchkoliv zástav, zatížení a jiných práv třetích osob.
4. Převodce a nabyvatel mezi sebou touto smlouvou nepostupují žádná práva, pohledávky či závazky ze smlouvy označené jako SMLOUVA O PŘEVODU AKCIÍ ze dne 26.09.2018, uzavřené mezi společností Investmanagement s.r.o., IČO: 60699841 na straně jedné jako prodávajícím a na straně druhé převodcem a nabyvatelem jakožto kupujícími, jejímž předmětem byl převod akcií Společnosti na převodce a nabyvatele, která byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, pod ID smlouvy 6349319 (dále též jen Původní smlouva). S ohledem na ujednání čl. IV. odst. 3. Původní smlouvy (ujednání stran druhé (2.) splátky kupní ceny dle Původní smlouvy) se převodce a nabyvatel dohodli a činí nesporným, že závazek k případnému zaplacení druhé (2.) splátky kupní ceny Převáděných akcií vůči společnosti Investmanagement s.r.o., IČO: 60699841 dle Původní smlouvy na nabyvatele touto smlouvou nepřechází a zůstává závazkem převodce.

III. Kupní cena

1. Převodce a nabyvatel se dohodli, že cena za převod, resp. prodej Převáděných akcií dle této smlouvy činí částku ve výši celkem **66.041.000,- Kč (slovy: šedesát šest milionů čtyřicet jedna tisíc** korun českých) (dále též jen jako „Kupní cena“).
2. Smluvní strany se dohodly, že nabyvatel uhradí částku odpovídající plné výši Kupní ceny na účet převodce číslo _____, a to do 30 dnů od předání hromadné listiny (akcie) č. 002 nahrazující 57 ks akcií, čísla akcií 109-165 dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Pokud nebude celá částka Kupní ceny připsána na výše uvedený účet převodce ani do 45 dnů od předání hromadné listiny (akcie) č. 002 nahrazující 57 ks akcií, čísla akcií 109-165 dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy, je převodce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

IV. Rubopis Převáděných akcií a jejich předání

1. **Převodce při podpisu této smlouvy předává nabyvateli Převáděné akcie**, tj. hromadnou listinu (akcii) č. 002, nahrazující 57 ks kmenových listinných akcií na jméno, čísla akcií 109-165, opatřenou

v souladu s ust. § 269 odst. 1. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, řádně vyplněným rubropisem s uvedením jednoznačné identifikace nabyvatele, tj. s uvedením jeho obchodní firmy, identifikačního čísla a adresy sídla, ve znění: „*Za Brněnské komunikace a.s., IČO: 60733098, se sídlem Renneská třída 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno na řad Statutárního města Brna, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno - Brno-město*“.

2. **Nabyvatel převzetí Převáděných akcií**, tj. hromadné listiny (akcie) č. 002, nahrazující 57 ks kmenových listinných akcií na jméno, čísla akcií 109-165, opatřené v souladu s ust. § 269 odst. 1. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, řádně vyplněným rubropisem s uvedením jednoznačné identifikace nabyvatele, tj. s uvedením jeho obchodní firmy, identifikačního čísla a adresy sídla dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy, **podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje**.
3. Nabyvatel je povinen do 30 dnů od podpisu této smlouvy:
 - a. učinit oznámení změny osoby akcionáře Společnosti a předložení Převáděné akcie s vyznačeným rubropisem dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy Společnosti;
 - b. požádat Společnost o zápis nabyvatele do seznamu akcionářů Společnosti a pokud takové žádosti Společnost nevyhoví, pak bez zbytečného odkladu zahájit nezbytné úkony k provedení takového zápisu, k nimž je jako majitel akcií oprávněn;
 - c. podat návrh na zápis nabyvatele, jakožto jediného akcionáře Společnosti do obchodního rejstříku, pokud tento zápis nebude proveden na základě návrhu Společnosti či převodce.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv). K účinnosti převodu Převáděných akcií vůči Společnosti se vyžaduje oznámení změny osoby akcionáře Společnosti a předložení Převáděných akcií Společnosti. Obě smluvní strany jsou povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných smluvními stranami.
3. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato listina zachycuje obsah jejich ujednání a smluvní strany této smlouvy tak určují obsah této smlouvy. Smluvní strany této smlouvy považují podpisem této smlouvy tuto za uzavřenou. Pokud smluvní strany této smlouvy ve skutečnosti neujednaly jakoukoliv náležitost, již měly ve smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, neboť smluvní strany této smlouvy výslovně prohlašují, že by tuto smlouvu uzavřely i bez ujednání této náležitosti. Dosažení shody o jakékoliv náležitosti, která není obsahem této smlouvy, není pro žádnou smluvní stranu této smlouvy předpokladem uzavření smlouvy.
4. V případě neplatnosti jakéhokoliv ujednání této smlouvy zůstávají ostatní ujednání této smlouvy v platnosti a smluvní strany této smlouvy se zavazují tuto neplatnost odstranit platným ujednáním, které zachová účel a význam této smlouvy, přičemž povaha tohoto závazku se řídí úpravou smlouvy dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany této smlouvy výslovně prohlašují, že se dohodly, že právní režim této smlouvy se řídí pouze právním řádem České republiky. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se dohodly, že všechny případné spory, vzniklé z této smlouvy budou řešeny před věcně a místně příslušným soudem České republiky, a to Městský soud v Brně v případech, kdy pro řízení bude příslušný v prvním stupni okresní soud a Krajský soud v Brně v případech, kdy pro řízení bude příslušný v prvním stupni krajský soud.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, kdy každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany si tuto smlouvu podrobně přečetly, seznámily se s jejím obsahem. Tento shledávají určitý a srozumitelný. Tomuto na důkaz připojují své podpisy.

Doložka

v souladu s ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Nabytí účasti ve Společnosti nabyvatelem dle této smlouvy, bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/18 dne 16.6.2020, bod č. [REDACTED].

V Brně dne [REDACTED].2020

V Brně dne [REDACTED].2020

za Brněnské komunikace a.s.
Ing. Petr Kratochvíl
předseda představenstva
jako převodce

za Brněnské komunikace a.s.
Mgr. Filip Leder
místopředseda představenstva
jako převodce

V Brně dne [REDACTED].2020

za Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka
jako nabyvatel

Rozpočtové opatření

v tis. Kč

Příjmy - zvýšení								
ORJ	§	Položka	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 4. 6. 2020	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
6600	6171	2329			Ostatní nedaňové příjmy j.n.	0	18 150	18 150

Kapitálové výdaje - zvýšení								
ORJ	§	Položka	ÚZ	ORG	Věcná náplň	Upr. rozpočet k 4. 6. 2020	Úprava rozpočtu + -	Rozpočet po změně
6600	6171	6121		2573	Centrální objekt magistrátních služeb - příprava	65 099	-65 099	0
1700	6171	6201		2573	Centrální objekt magistrátních služeb - příprava	330	83 249	83 579