

V Praze, pátek 22. května 2020

GESTORE v.o.s.Insolvenční správce dlužníka RG Group, a.s.
Čechyňská 361/16
602 00 Brno**Věc: Vyjádření ke změně hodnoty majetku zapsaného v majetkové podstatě a oceněného posudkem č. R44039/19, resp. dodatkem č. R44112/19**

Vážení,

V souvislosti s vypracovaným znaleckým posudkem č. R44039/19 ze dne 27. května 2019 a dodatkem č. R44112/19 ze dne 5.11.2019 k uvedenému znaleckému posudku se dále vyjadřujeme k možné změně hodnoty oceňovaného majetku. Dle Vašeho sdělení nedošlo od data vydání posudku, a jeho dodatku, ke změnám právního charakteru oceňovaných věcí, ani fyzického stavu věcí.

Vypracovaným dodatkem č. R44112/19 ze dne 5.11.2019 byla aktualizována výsledná hodnota s ohledem na změnu hodnoty části movitých věcí – inventáře.

Výsledné hodnoty dle dodatku jsou následující:

Variantní řešení výsledné hodnoty obchodního závodu	se zohledněním rizik – plynoucích z nájemních smluv na dobu určitou	bez zohlednění rizik – plynoucích z nájemních smluv na dobu určitou
Hodnota nemovitostí	31.700.000 Kč	46.600.000 Kč
Hodnota movitých věcí	9.164.310 Kč	9.164.310 Kč
Hodnota pohledávek	0 Kč	0 Kč
Hodnota obchodního závodu	40.864.310 Kč	55.764.310 Kč

Znalec má za to, že vlivem času (cca 1 rok od ocenění) mohlo dojít k mírné změně (zvýšení) hodnoty nemovitostí ve variantě se zohledněním rizik. V této variantě jsou uvažovány výnosy po dobu trvání nájemní smlouvy, které jsou po roce o rok zkráceny, a je očekáván možný bližší nástup generování obvyklého nájemného. Oproti tomu je objekt o rok „starší“, a (o rok) více opotřeben.

Zároveň znalec upozorňuje, že k datu vydání tohoto dopisu je pozměněn celosvětový stav ekonomiky vlivem probíhající pandemie koronaviru COVID-19. Opatření nařízená vládou ČR pro celé území České republiky v období pandemie mohou, a pravděpodobně budou, mít rovněž vliv na vývoj české ekonomiky a podnikání. Tento vliv se může promítnout do vývoje realitního trhu, stavu nabídky a poptávky po určitém typu majetku, výši nájemného, ochotě investorů nakupovat s tolerancí určité míry rizika, a to i v dlouhodobějším horizontu (k datu ocenění existuje několik nástrojů podpory pro podnikatele vč. odkladů splátek úvěrů, poskytování nových, rozklad nájemného v delším časovém období). Nemovitý majetek je typ majetku, u kterého se hodnoty nemění obvykle okamžitě, ale s určitým vývojem a v dlouhodobějším horizontu. V daném okamžiku, k datu vydání tohoto dopisu, nelze budoucí vývoj realitního trhu ani možné dopady, které mohou mít vliv na hodnotu oceňovaného majetku, předjímat.

Nicméně z výše uvedených důvodů by znalec považoval hodnoty uvedené výše v tabulce za platné i datu vydání tohoto posudku.

V případě otázek jsme Vám k dispozici.

S úctou



Ing. Leoš Klimt

EQUITA Consulting s.r.o.

Vypracoval: Ing. Miroslava Valtová