

Znalecký posudek

číslo 5524/2016

na ocenění pohledávek

Účel zpracování znaleckého posudku:

Znalecký posudek na ocenění pohledávek z majetku insolvenčního správce JUDr. Lukáše Holého, dlužník WINAL Plzeň s. r. o., IČ 49194488 je zpracováván pro účely zjištění aktuální hodnoty pro připravovanou dražbu této majetkové hodnoty.

Zadavatel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je zpracováván na základě objednávky insolvenčního správce JUDr. Lukáše Holého ze dne 22. dubna 2016.

Termín ocenění:

Ocenění je provedeno k datu zpracování znaleckého posudku.

Předložené dokumenty:

- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C., vložka číslo 4182 pro obchodní firmu WINAL Plzeň s. r. o., sídlo Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00, IČ 4914488
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka číslo 15521 pro obchodní firmu ALGON a. s., sídlo Praha 5, Ringhofferova 1/115, PSČ 155 21, IČ 28420403
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C., vložka číslo 10677 pro obchodní firmu RASTEN CZ s. r. o., sídlo Plzeň, Plovární 478/1, Jižní Předměstí, PSČ 301 00, IČ 25228285

- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 48496 pro obchodní firmu ALMERO, spol. s r. o., v likvidaci, sídlo Praha 8 – Karlín, Pobřežní 370/4, PSČ 186 00, IČ 25097351
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C., vložka číslo 21367 pro obchodní firmu BB STAVBY s. r. o., sídlo Plzeň, Zábělská 853/46, Doubravka, PSČ 312 00, IČ 28012178
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C., vložka číslo 30010 pro obchodní firmu Bau & Construct Investment s. r. o., sídlo Jablonec nad Nisou, Podhorská 433/3, PSČ 466 01, IČ 25983725
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 19234 pro obchodní firmu DYNABAU, spol. s r. o., sídlo Praha 6, Charlese de Gaulla 3, PSČ 106 00, IČ 48537551
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 9048 pro obchodní firmu FORMEN, spol. s r. o., sídlo Příbram I, Evropská 339 3, PSČ 261 01, IČ 45147329
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Krajským soudem v Brně, oddíl B., vložka číslo 2211 pro obchodní firmu IMOS Brno a. s., sídlo Brno, Olomoucká 704/174, PSČ 627 00, IČ 25322257
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 131583 pro obchodní firmu IMP stars, s. r. o., sídlo Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ 110 00, IČ 25230557
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddílu B., vložka číslo 536 pro obchodní firmu KOČÍ a. s., sídlo Písek, K Lipám 132, PSČ 397 01, IČ 46683046
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C., vložka číslo 21565 pro obchodní firmu Metropol stav s. r. o., sídlo Plzeň, Klicperova 9, PSČ 301 00, IČ 28017072
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka číslo 758 pro obchodní firmu METROSTAV a. s., sídlo Praha 8, Koželužská 2450/4, Libeň, PSČ 180 00, IČ 00014915
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 214784 pro obchodní firmu Monde des Fleurs Europe, s. r. o., sídlo Praha 1, Revoluční 1082/8, PSČ 110 00, IČ 02046466
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C., vložka číslo 20936 pro obchodní firmu Šopurka s. r. o. v likvidaci, sídlo Plzeň, Husovo náměstí 583/1, PSČ 301 00, IČ 28002229
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 18502 pro obchodní firmu HEB 200 s. r. o., sídlo Dolní Břežany, Pražská 636, PSČ 252 41, IČ 47538813
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 189010 pro obchodní firmu Profi fasády s. r. o., sídlo Praha, Ke Strašnické 51, PSČ 100 00, IČ 27968359
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 99576 pro obchodní firmu ROSETA s. r. o., sídlo Praha 4, Murgašova 1273/5, PSČ 104 00, IČ 27143724

- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka číslo 107482 pro obchodní firmu S & H stavební a obchodní firma, spol. s r. o., sídlo Praha 5 - Zličín, Strojírenská 260, PSČ 155 21, IČ 46883037
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl C., vložka číslo 13084 pro obchodní firmu SLÁDEK – STAVBY s. r. o., sídlo Tlučná, Hlavní 777, PSČ 330 26, IČ 26326515
- výpis z obchodního rejstříku vedený Krajským soudem v Plzni, oddíl B., vložka číslo 954 pro obchodní firmu STAFIN a. s., sídlo Plzeň, Edvarda Beneše 590/31, PSČ 301 00, IČ 26341581
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka číslo 7634 pro obchodní firmu STRABAG a. s., sídlo Praha 5, Na Bělidle 198/21, PSČ 150 00, IČ 60838744
- výpis z obchodního rejstříku, vedený Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka číslo 857 pro obchodní firmu Universální stavební a. s., sídlo Praha 10 - Vršovice, Smolenská 23/261, PSČ 150 00, IČ 44470568
- soupis pohledávek dlužníka WINAL Plzeň s. r. o. zpracovaný advokátem, insolvenčním správcem JUDr. Lukášem Holým
- dostupné informace na příslušných webových stránkách
- příslušná zákonná ustanovení a odborná literatura z archivu znalce

Prohlášení znalce:

- nemáme, ani v budoucnu nebudeme mít osobní zájem na majetku, který je předmětem tohoto ocenění
- znalec při odhadu ceny vycházel ze svých databází, obecně dostupných podmínek a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů
- je vyloučeno jakékoli personální propojení či jiné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost znalce
- předpokládáme plný soulad se všemi zákony a předpisy České republiky a odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv
- podklady poskytnuté objednatelem pro účely ocenění nebyly prověřovány a jsou považovány za správné a pravdivé
- veškeré změny informací nebo základních předpokladů, z nichž je pro ocenění vycházeno, by mohly mít vliv na výslednou hodnotu ocenění
- znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které jsou v platnosti v době zpracování znaleckého posudku
- znalecký posudek respektuje veškeré podstatné skutečnosti, které byly známy v době zpracovávaného ocenění
- výsledná hodnota respektuje podmínky trhu k datu ocenění

Zadání znaleckého posudku:

Úkolem znaleckého posudku je odhadnout aktuální hodnotu předložených pohledávek v celkové nominální hodnotě Kč 9 216 212,20 za různými dlužníky, z toho Kč 9 046 043,76 v tuzemsku a jeden dlužník zahraniční – Slovenská republika s dluhem Kč 236 880,-.

a) přehled pohledávky dle jejich výše a splatnosti

dlužník	IČ	Dluh Kč	splatnost
ALGON a. s.	28420403	45 000,00	30.5.2016
RASTEN CZ s. r. o.	25228285	478 646,00	31.5.2014
ALMERO s. r. o. v likvidaci	25097351	1 171 429,00	x
BBE STAVBY s. r. o.	28012178	1 879 665,00	x
Bau Construct Investment s. r. o.	25983725	849 424,00	30.10.2015
DYNABAU s. r. o.	48537551	357 140,00	4.7.2008
FORMEN s. r. o.	45147329	61 100,40	9.5.2016
Hirschl Štěpán	65573421	28 450,00	30.8.2012
IMOS Brno a. s.	25322257	64 190,95	2017+2018
IPM stars s. r. o.	25230557	861 874,00	x
KOČI a. s.	46683046	167 500,00	30.4.2018
Metropol stav s. r. o.	28017022	139 200,00	24.12.2012
METROSTAV a. s.	00014915	737 403,65	23.2.2019
Monde des Fleurs Europe s. r. o.	02046466	861 520,00	1.2.2014
Šopurka s. r. o.	28002229	127 643,00	x
HEB 200 s. r. o. v likvidaci	47538813	40 000,00	25.3.2014
Profi fasády s. r. o.	27968359	5 368,00	x
Projekt servis Šitera	10370218	425 164,00	31.3.2015
ROSETA s. r. o.	27143724	169 000,00	28.6.2009
S&H stavební a obchodní firma	46883037	8 449,80	5.3.2018
Sládek stavby s. r. o.	26326515	52 913,00	x
STAFIN a. s.	26341581	214 143,83	30.11.2016
STRABAG a. s.	60838744	220 781,57	2016,2017,2018
Univerzální stavební a. s.	41190866	13 326,00	31.3.2018
Zimné zahrady s. r. o.	44470568	236 880,00	18.8.2014
celkem		9 216 212,20	

Charakteristika věřitele:

Věřitel společnost s ručením omezeným **WINAL Plzeň s. r. o.**, sídlo Plzeň, Brojova 16, PSČ 326 00, IČ 49194488 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni dne 20. září 1993 v oddílu C, vložka číslo 4182. Na základě usnesení Krajského soudu v Plzni číslo jednací KSPL 53 INS 5245/2015-A-11 ze dne 29. dubna 2015 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka a prohlášen na jeho majetek konkurs. Insolvenčním správcem byl ustanoven JUDr. Lukáš Holý.

Charakteristika dlužníků:

Dlužník akciová společnost **ALGON a. s.**, sídlo Praha 5, Ringhofferova 1/115, PSČ 155 21, IČ 28420403 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka číslo 14403 dne 25. června 2008. Základní kapitál Kč 135 500 000,-, emitován do akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě

každé jednotlivé akcie Kč 10 000,-. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč.

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	592 616	617 356	24 740
- peníze	207 101	213 500	6 399
Vlastní kapitál	380 362	402 261	21 899
HV	3 956	22 327	18 371
Výkony	655 264	695 735	40 471
Provozní výsledek	2 411	20 718	18 307
Rentabilita výkonů	0,37 %	2,98 %	+ 2,61 %

Dlužník společnost s ručením omezeným **RASTEN CZ s. r. o.**, sídlo Plzeň, Plovární 478/1, Jižní Předměstí, PSČ 301 00, IČ 25228285 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddílu C, vložka číslo 10677 dne 31. prosince 1998. Základní kapitál Kč 100 000,-, je v držení jediného společníka pana Radka Jandy. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	1 292	252	-1 040
- peníze	542	242	-300
Vlastní kapitál	613	- 232	-845
HV	686	- 844	-1 530
Výkony	4 044	1 206	-2 838
Provozní výsledek	690	- 841	-1 531
Závazky po lhůtě	x	669	x

Dlužník společnost s ručením omezeným **ALMERO spol. s r. o., v likvidaci**, sídlo Praha 8 - Karlín, Pobřežní 370/4, PSČ 186 00, IČ 25097351 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 48496 dne 2. ledna 1997. Rozhodnutím jediného společníka v působnosti valné hromady ze dne 20. listopadu byla společnost ke dni 1. prosince 2012 zrušena s likvidací a jmenován likvidátor. Na základě vyhlášky Krajského soudu v Praze, číslo jednací MSPH 42 INS 30086/2012-A-4, ze dne 30. listopadu 2012 bylo zahájeno insolvenční řízení. Usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 17. dubna 2013, číslo jednací KSPH 42 INS 30086/2012-A-21, se zjišťuje úpadek a na jeho majetek dlužníka se prohlašuje konkurs. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník společnost s ručením omezeným **BBE STAVBY s. r. o.**, sídlo Plzeň, Zábělská 853/46, Doubravka, PSČ 312 00, IČ 28012178 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddílu C, vložka číslo 21367 dne 26. března 2008. Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Plzni, číslo jednací KSPL 20 INS 4390/2013-A-2. Na základě usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 22. dubna 2013, číslo jednací KSPL 20 INS 4390/2013-A-19, bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník společnost s ručením omezeným **Bau & Construct Investment s. r. o.**, sídlo Jablonec nad Nisou, Podhorská 433/3, PSČ 466 01, IČ 25983725 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu C, vložka číslo 30010 dne 18. února 2003. Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Ústí nad Labem číslo jednací KSLB 57 INS 2062/2011-A-3 ze dne 9. února 2011. Usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci ze dne 29. března 2011, číslo jednací KSLB 57 INS 2062/2011-A-29, byl zjištěn úpadek dlužníka: Bau & Construct Investment s. r. o. a prohlášen na jeho majetek konkurs. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník společnost s ručením omezeným **DYNABAU spol. s r. o.**, sídlo Praha 6, Charlese de Gaulla 3, PSČ 106 00, IČ 48537551 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 19234 dne 8. dubna 1993. Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Městského soudu v Praze číslo jednací MSPH 88 INS 19826/2015-A-2 ze dne 31. července 2015. Na základě usnesení Městského soudu v Praze číslo jednací MSPH 88 INS 19826/2015-A-9 ze dne 26. srpna 2015 bylo rozhodnuto o úpadku a prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník společnost s ručením omezeným **FORMEN, spol. s r. o.**, sídlo Příbram I, Evropská 339 , PSČ 261 01, IČ 45147329 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 9048 dne 24. dubna 1992. Základní kapitál Kč 1 266 000,-, je v držení tří společníků, pana Václava Kuby, pana Milana Havelky a pana ing. Tomáše Enenkla, každý s podílem jedna třetina. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	22 451	20 427	-2 024
- pohledávky	15 398	15 066	-332
Vlastní kapitál	6 791	8 275	1 484

HV	- 2 803	1 484	4 287
Výkony	48 703	59 847	11 144
Provozní výsledek	- 2301	2 062	4 363
Rentabilita výkonů	-5 %	3 %	x
Závazky po lhůtě	x	1 262	x
Pohledávky po lhůtě	x	3 836	x

Dlužník **HIRSCHL Štěpán**, IČ 65573421, Pod Makovým vrchem 538, Holešov, PSČ 34562 – nebyly nalezeny žádné bližší údaje

Dlužník akciová společnost **IMOS Brno a. s.**, sídlo Brno, Olomoucká 704/174, Černovice, PSČ 627 00, IČ 25322257 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně v oddílu B, vložka číslo 2211 dne 1. ledna 1997. Základní kapitál Kč 205 000 000,-, je v držení jediného akcionáře IMOS holding a. s., IČ 25866681. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	3 693 118	3 535 648	-157 470
- peníze	1 324 239	987 878	-336 361
Vlastní kapitál	823 554	853 456	29 902
HV	445 683	450 234	4 551
Výkony	5 672 096	5 017 011	-655 085
Provozní výsledek	122 155	167 667	45 512
Rentabilita výkonů	2,15 %	3,34 %	+ 1,17 %

Dlužník společnost s ručením omezeným **IPM stars s. r. o.**, sídlo Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ 110 00, IČ 25230557 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 131583 dne 11. března 1999. Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Městského soudu v Praze číslo jednací MSPH 77 INS 14930/2014-A-2 ze dne 30. května 2014. Na základě usnesení Městského soudu v Praze číslo jednací 77 INS 14930/2014-A-45 ze dne 22. září 2014 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka a prohlášen na jeho majetek konkurs. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník akciová společnost **KOČÍ a. s.**, sídlo Písek, K Lipám 132, PSČ 397 01, IČ 46683046 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu B, vložka číslo 536 dne 31. prosince 1992. Základní kapitál Kč 3 888 200,-. Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti KOČÍ a. s., IČ 46683046 ze dne 13. prosince 2012 došlo k rozdělení této společnosti odštěpením. Z odštěpené části jmění byla v rozsahu schváleného projektu rozdělení odštěpením založena nová společnost KOČÍ holding a. s., IČ 28149025. Při vypracování

znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	106 746	86 522	-20 224
- kr. pohl.	53 133	31 378	-21 755
Vlastní kapitál	3 577	5 366	1 789
HV	- 3 697	-25 210	-21 513
Výkony	280 485	189 587	-90 898
Provozní výsledek	-2 558	-30 001	-27 443

Dlužník společnost s ručením omezeným **Metropol stav s. r. o.**, sídlo Plzeň, Klicperova 9, PSČ 301 00, IČ 28017072 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddílu C, vložka číslo 21565 dne 12. května 2008. Základní kapitál Kč 200 000,-, je v držení jediného společníka pana Miloše Havla. Pro hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje, účetní závěrky nejsou ve sbírce listina založeny. Z výpisu z obchodního rejstříku však vyplývají údaje o exekucích na obchodní podíl pana Miloše Havla.

Dlužník akciová společnost **METROSTAV a. s.**, sídlo Praha - 8, Koželužská 2450/4, Libeň, PSČ 180 00, IČ 00014915 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka číslo 758 dne 23. května 1991. Základní kapitál Kč 790 666 800,- emitovaný do akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě každé jednotlivé akcie Kč 100,-, IČ 25866681. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	18 987 459	20 134 085	1 146 626
Vlastní kapitál	6 054 393	6 347 601	293 208
HV	286 666	453 012	166 346
Výkony	21 595 901	19 314 347	-2 281 554

Dlužník společnost s ručením omezeným **Monde des Fleurs Europe s. r. o.**, sídlo Praha 1, Revoluční 1082/8, Nové Město, PSČ 110 00, IČ 02046466 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 214784 dne 29. srpna 2013. Základní kapitál Kč 200 000,-, je v držení jediného společníka Monde des Fleurs UK Ltd. W1B3HH Londýn, registrační číslo 8698241. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2013, ze které je možno charakterizovat tuto společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli

Ukazatel/období	2012	2013	2013 – 2012
Majetek celkem	200	340	140
- peníze	200	253	53
Vlastní kapitál	200	193	- 7
HV	0	- 7	- 7
Tržby za zboží	0	887	887
Provozní výsledek	0	- 6	- 6

Dlužník společnost s ručením omezeným **Šopurka s. r. o., v likvidaci**, sídlo Plzeň, Husovo náměstí 583/1, Jižní Předměstí, PSČ 301 00, IČ 28002229 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddílu C, vložka číslo 20936 dne 2. ledna 2008. Usnesením Krajského soudu v Plzni číslo jednací 40Cm 269/2012 - 21 ze dne 22. června 2015 bylo rozhodnuto o zrušení společnosti a nařízení likvidace. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situace dlužníka resp. o průběhu likvidace.

Dlužník společnost s ručením omezeným **HEB 200 s. r. o.**, sídlo Dolní Břežany, Pražská 636, PSČ 252 41, IČ 47538813 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 18502 dne 15. března 1993. Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Praze číslo jednací KSPH 66 INS 12560/2014-A-3 ze dne 6. května 2014. Na základě usnesení Krajského soudu v Praze číslo jednací KSPH 66 INS 12560/2014-A-34 ze dne 14. července 2014 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situace dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník společnost s ručením omezeným **Profi fasády s. r. o.**, sídlo Praha, Ke Strašnické 51, PSČ 100 00, IČ 27968359 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 189010 dne 6. prosince 2006. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situace dlužníka.

Dlužník **PROJEKT servis Šitera**, sídlo Tachov, Jabloňová 2049, PSČ 347 01, IČ 10370218. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situace dlužníka.

Dlužník společnost s ručením omezeným **ROSETA s. r. o.**, sídlo Praha 4, Murgašova 1273/5, PSČ 104 00, IČ 27143724 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 99576 dne 19. dubna 2004. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situace dlužníka.

Dlužník společnost s ručením omezeným **S & H stavební a obchodní firma, spol. s r. o.**, sídlo Praha 5 - Zličín, Strojírenská 260, PSČ 155 21, IČ 46883037 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu C, vložka číslo 107482 dne 5. října 1992. Základní kapitál Kč 1 200 000,-, je v držení dvou společníků s podílem 95 % a 5 %. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené výroční zprávy za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	133 879	125 423	-8 456
- peníze	30 091	31 244	1 153
Vlastní kapitál	108 895	104 924	-3 971
HV	5 289	1 429	-3 860
Výkony	134 616	157 787	23 171
Provozní výsledek	5 716	1 096	-4 620
Rentabilita výkonů	4,25 %	0,69 %	x

Dlužník společnost s ručením omezeným **SLÁDEK - STAVBY s. r. o.**, sídlo Tlučná, Hlavní 777, PSČ 330 26, IČ 26326515 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddílu C, vložka číslo 13084 dne 20. dubna 2001. Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Plzni číslo jednací KSPL 52 INS 5432/2014-A-2 ze dne 28. února 2014. Na základě usnesení Krajského soudu v Plzni číslo jednací KSPL 52 INS 5432/2014-A-12 ze dne 23. dubna 2014 byl zjištěn úpadek dlužníka a bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Na základě usnesení Krajského soudu v Plzni číslo jednací KSPL 52 INS 5432/2014-A-15 ze dne 7. května 2014 bylo rozhodnuto o úpadku a prohlášení konkursu na majetek dlužníka. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka resp. o průběhu konkursního řízení.

Dlužník akciová společnost **STAFIN a. s.**, sídlo Plzeň, Edvarda Beneše 590/31, Doudlevec, PSČ 301 00, IČ 26341581 byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Plzni v oddílu B, vložka číslo 954 dne 8. ledna 2002. Základní kapitál Kč 31 000 000,-, emitován do akcií na jméno v listinné podobě a je v držení jediného akcionáře. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	181 056	129 062	-51 994
- podíly ve firmách	22 740	22 740	0
- oběžná aktiva	143 259	94 333	-48 926
Vlastní kapitál	71 307	66 336	-4 971
HV	3 322	-4 971	-8 293

Výkony	141 976	74 608	-67 368
Provozní výsledek	4 973	-7 991	-12 964

Dlužník akciová společnost **STRABAG a. s.**, sídlo Praha 5, Na Bělidle 198/21, PSČ 150 00, IČ 60838744 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka číslo 7634 dne 1. března 1994. Základní kapitál Kč 1 119 600 000,-, emitován do akcií na jméno v listinné podobě. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	9 699 920	9 087 372	-612 548
- peníze	-612 548	3 480 946	4 093 494
Vlastní kapitál	4 093 494	2 801 169	-1 292 325
HV	-1 292 325	99 655	1 391 980
Výkony	1 391 980	11 070 866	9 678 886
Provozní výsledek	361 366	179 037	-182 329
Rentabilita výkonů	25,96 %	1,62 %	x

Dlužník akciová společnost **Universální stavební a. s.**, sídlo Praha 10 - Vršovice, Smolenská 23/261, PSČ 110 00, IČ 44470568 byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka číslo 857 dne 2. srpna 1991. Základní kapitál Kč 11 000 000,-, emitován do akcií na jméno v listinné podobě, s omezenou převoditelností. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka vychází z doložené účetní závěrky za účetní období 2014, ze které je možno charakterizovat tuto akciovou společnost následujícími vybranými ekonomickými ukazateli – údaje v tis. Kč

Ukazatel/období	2013	2014	2014-2013
Majetek celkem	57 749	69 790	12 041
- peníze	31 305	39 347	8 042
Vlastní kapitál	37 235	40 142	2 907
HV	3 114	2 907	-207
Výkony	125 904	79 152	-46 752
Provozní výsledek	449	3 846	3 397
Rentabilita výkonů	0,36 %	4,86 %	+ 4,50 %

Dlužník společnost s ručením omezeným **Zimné zahrady, spol. r o**, sídlo Senica, Hviezdoslavova 481, PSČ 905 01, Slovenská republika, IČ 4470568. Jedná se o jediného zahraničního dlužníka. Pohledávka byla žalována dne 19. listopadu 2015, řízení však bylo skončeno, společnost byla vymazána z obchodního rejstříku. Při vypracování znaleckého posudku k hodnocení majetkové a hospodářské situace tohoto dlužníka nebyly k dispozici žádné bližší údaje o ekonomické situaci dlužníka.

Obecné předpoklady k ocenění pohledávek

Zpracovávané ocenění pohledávek vychází z určitých obecných předpokladů jako je forma podnikání, právní systém, účetní a daňové předpisy, apod. Při podstatných změnách těchto předpokladů je třeba výsledky ocenění upravit, aby byla zachována vypovídací schopnost daného ocenění souboru pohledávek. Při vlastním odhadu ceny specifického majetku dlužníka – pohledávky vycházíme z příslušných ustanovení zákona č. 526/1990 Sb. o cenách. Cena je obecně vymezena v § 1 odst. 2:

Cena je peněžní částka

- sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

- zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku) k jiným účelům než prodeji

Obvyklá cena

pro účely zákona o oceňování majetku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo 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

Tržní hodnota

se rozumí v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA (The European Group of Valuers of Fised Assets) „finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať již ze strany kupujícího nebo prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětném majetku“

Likvidační hodnota

je zvláštním případem pro ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, která již plně neodpovídá definici obvyklé ceny ve smyslu zákona. Ocenění metodou likvidační hodnoty má proto omezené použití a to jen pro majetek v likvidaci a pro majetek prodávaný v tísní, protože jde o promptní prodej pod časovým tlakem, tzn. s důrazem na rychlou likviditu i za cenu slevy, resp. prémie pro kupujícího

Obecně lze konstatovat, že pohledávkou je oprávnění věřitele, závazkem (dluhem) povinnost dlužníka ze závazkového právního vztahu. Povinnost jedné strany odpovídá právu druhé strany a naopak. Věřitel je oprávněn vyžadovat od dlužníka splnění povinností, má-li dlužník povinnosti vůči věřiteli.

Oceňování pohledávek patří k nejnáročnějším úkolům při stanovení ceny tohoto specifického majetku, neboť při jejím stanovení nebývají k dispozici veškeré potřebné podklady a informace o dlužníku, resp. o jeho majetkové pozici. Pohledávka má svou cenu totožnou s účetní hodnotu v době svého vzniku. Má tedy svou nominální hodnotu. Pokud však není uhrazena v termínu může její hodnotu zvýšit příslušenství (úrok, penále, smluvní pokuta apod.), tj. pohledávka v čase narůstá (možné inkaso však závisí na bonitě dlužníka). Při vlastním oceňování pohledávky, tj. odhadu aktuální hodnoty, je hlavním úkolem odhadnout přiměřenou výši úplaty za postoupení – jde vlastně o ocenění cese pohledávky. Proto také souvislosti mezi příčinou právní povahy a jejím důsledkem v ekonomické rovině nabývají zásadní význam.

Základní faktory, které ovlivňují hodnotu pohledávek:

- právní stav dokumentů, týkajících se pohledávky (klíčová analýza na které závisí výsledek rozhodnutí)
- zajištění pohledávky (zástava, zajišťovací převod práva, ručení, popř. další možná zajištění apod.)
- bonita dlužníka (právní forma dlužníka, předpoklady jeho další existence apod.)

Metodika ocenění cese pohledávky se opírá o poznatky prezentované Institutem oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze, publikované v knize Jaroslava Šantrůčka Pohledávky, jejich cese a hodnota. II aktualizované vydání (ISBN 80-245-0873-7, Praha 2005).

Proces tržního ocenění cese pohledávky je rozdělen do dvou na sebe navazujících kroků. V prvním kroku je třeba se na základě všech dostupných materiálů vyjádřit k otázce vymahatelnosti oceňované pohledávky zejména pak, je-li možné postihnout předmětnou pohledávku výkonem rozhodnutí. V případě pozitivního názoru na vymahatelnost pohledávky je možné přistoupit k samotnému ocenění cese pohledávky.

Samotné ocenění cese pohledávek je možné dále rozčlenit do dalších dílčích kroků. V prvé řadě je nutné stanovit jmenovitou hodnotu oceňované pohledávky (dále jen $JhP(x)$) a začlenění do jedné z oceňovacích kategorií, určujících konkrétní výpočtovou metodu. V zásadě lze pohledávky členit do následujících kategorií:

Kategorie	Specifikace
A	Existující pohledávka nebo její část splatná nebo pohledávka teprve budoucí. Pohledávka je ve lhůtě splatnosti. Je zde přiměřeně bonitní dlužník, který dosud aktivně spolupracoval s cedentem a vždy plnil termíny splátek.
B	Do této kategorie spadají již pohledávky nebo jejich části, mající zpravidla splátkový kalendář, který není dlužníkem plněn v termínech, nebo je jejich splatnost ohrožena dočasným poklesem bonity dlužníka. Pohledávky v této kategorii jsou ve lhůtě splatnosti popř. po lhůtě splatnosti, kdy je dlužník nejen ochoten, ale i schopen, dostát svým závazkům
C	Jedná se o pohledávku nebo její části obvykle po lhůtě splatnosti. Pohledávky z této skupiny bude třeba uspokojovat prodejem likvidního majetku, který sloužil jako zástava. Základem pro ocenění pohledávek v této kategorii tedy bude věcná hodnota zastaveného majetku popř. zabavitelného předmětu plnění pohledávky.
D	Do této kategorie budou zařazeny pohledávky obvykle po lhůtě splatnosti. Dlužník je zpravidla nebonitní nebo již v procesu likvidace a obvykle není schopen aktivní spolupráce s věřitelem. Rovněž ručitel aktivně nespolupracuje s věřitelem na úhradě dluhu. Do této kategorie budou rovněž zahrnuty pohledávky se závažnými právními nedostatky, které však nesmí zapříčinit jednoznačnou ztrátu aktivní legitimace věřitele.

Dalším krokem je stanovení délky diskontovaného období pro jednotlivé výše uvedené kategorie (dále jen $T(x)$). Délku diskontovaného období je možné definovat jako časový úsek od okamžiku postoupení pohledávky do okamžiku inkasa předmětné pohledávky. Třetím krokem při ocenění cese pohledávky je stanovení diskontní sazby (K_X). Diskontní sazbu je možné obecně vypočíst na základě vztahu

$$K = R_f + R_z + R_x$$

kde R_fbezriziková úroková míra
 R_z základní prémie
 R_x riziková prémie

Bezrizikovou úrokovou míru je možné určit jako průměr platné referenční sazby ČNB platné k datu ocenění ($R_{f_{\min}}$) a stanovených výnosů dlouhodobých státních dluhopisů s dobou splatnosti delší, než je nejdelší interval $T(x)$ ($R_{f_{\max}}$).

Pro stanovení R_z zavádí Šantrůček pomocné hodnoty

$$K'_{\min} = R_{f_{\min}} + R_{z_{\min}}$$

$$K'_{\max} = R_{f_{\max}} + R_{z_{\max}},$$

přičemž R_z je vypočteno jako průměr $R_{z_{\min}}$ a $R_{z_{\max}}$. Hodnota $K'_{\min}$ je přitom definována jako obvyklá výše úroků platná k datu ocenění (obvykle 140 % referenční sazby ČNB). Pro $K'_{\max}$ platí sazby pro náklady na vlastní kapitál podle charakteru odvětví, ve kterém podnik působí. Výsledná hodnota R_z je tedy definována vztahem

$$R_z = \frac{(K'_{\min} - R_{f_{\min}}) + (K'_{\max} - R_{f_{\max}})}{2} \times 100$$

Pro výpočet hodnoty R_x pro kategorii A, B a C platí vztah

$$R_x = P \times V$$

Pro kategorii D se odhaduje rovnou celá hodnota K .

Koeficient P vyjadřuje právní stav dokumentů, vztahujících se k pohledávce, přičemž hodnota $P = 1$ představuje zcela bezrizikový výnos. Stanovení výsledné hodnoty P je výsledkem multikriteriálního hodnocení, přičemž výchozí hodnota koeficientu je 15 procentních bodů a na základě splnění jednotlivých kritérií dochází ke snižování popř. zvyšování základní hodnoty P .

Koeficient V vyjadřuje volatilitu dlužníka. Obecně platí, že pro stabilně bonitní dlužníky je hodnota koeficientu V rovna 0,5, v opačném případě je hodnota koeficientu rovna 1,5. Při výpočtu koeficientu je rovněž možné použít hodnotící kritéria s danou váhou na výsledném koeficientu, přičemž jednotlivá kritéria jsou hodnocena následujícími hodnotami:

- 0,5 pro malé riziko a stabilní podmínky
- 1,0 pro průměrné riziko
- 1,5 pro značné riziko

Dále uvádíme možný výběr kritérií:

Finanční rizikové faktory spojené s dlužníkem

- pravidelnost splácení jeho dluhů
- odhad výnosnosti jeho podnikání
- odhad likvidity dlužníka
- odhad úpadku dlužníka
- komunikace s dlužníkem
- kvalita a stabilita řízení firmy dlužníka
- dostupnost finančních informací o dlužníkovi

Rizikové faktory odvětví

- diverzifikace základny odběratelů
- diverzifikace sortimentu produktů
- geografická diverzifikace odběratelů
- citlivost na konjunkturální výkyvy po produktech
- konkurenční prostředí
- státní regulace v odvětví

Globální a makroekonomické rizikové faktory

- míra inflace
- úrokové sazby
- ekonomický vývoj národního hospodářství
- směnné kurzy

V případě stanovení diskontní sazby pro kategorii pohledávek D je podle Šantrůčka potřeba vyjít z odhadu dosažitelné výše úhrady pro cesionáře, a to buď řešením pohledávky výkonem rozhodnutí, nebo uspokojením cesionáře z majetku v insolvenčním řízení. V případě nedostatku informací je nutné dojít alespoň k orientačnímu odhadu majetku pro konkurzní podstatu a stanovit hodnotu K na základě doporučených hodnot .

Jestliže jsme určili jmenovitou hodnotu pohledávek v jednotlivých kategoriích, délku diskontovaného období a diskontní sazbu pro jednotlivé kategorie pohledávek, je možné přistoupit k výpočtu současné hodnoty pro každou kategorii.

Obecně platí následující vztah:

$$SH(x) = JhP(x) \times \left(1/(1 + K(x))^{T(x)}\right)$$

Výsledná celková tržní cena pro cesi pohledávky resp. pohledávek (COCe) je rovna součtu současných hodnot pohledávek v jednotlivých kategoriích.

$$COCe = SH(A) + SH(B) + SH(C) + SH(D)$$

Pohledávky byly analyzovány na základě zjištěných údajů o jednotlivých dlužnících jsou oceňovány v návaznosti na odhadnutou likviditu dlužníků dle jejich majetkové resp. hospodářské situace popř. aktuálního ekonomického či právního stavu za použití koeficientů.

Dalším přístupem, který je při oceňování pohledávek možno využít, je ocenění dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., který v § 22 – Oceňování pohledávek a závazků, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem, stanoví:

- (1) *Peněžitá pohledávka a peněžitý závazek (dluh) se oceňují jmenovitou hodnotou, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti, vyplývající zejména z rozhodnutí soudu, cenu vyšší nebo nižší. Ostatní pohledávky a závazky se oceňují způsoby uvedenými v tomto zákoně podle druhu předmětu pohledávky a závazku.*

Je však zřejmé, že tento přístup lze využít pouze v případech přímo určených nebo v případech, kdy se jedná o kvalitně zajištěné pohledávky ve lhůtě splatnosti za velmi bonitními dlužníky, kde riziko nesplacení oceňované pohledávky je prakticky zanedbatelné.

Znalecký přístup ke stanovení hodnoty předmětných pohledávek:

Analýza formálních náležitostí pohledávky

K ocenění pohledávek byly poskytnuty dostupné podklady předané správcem konkursní podstaty a dostupné informace na příslušných webových stránkách.

Stanovení jmenovité hodnoty pohledávky

Podle poskytnutých informací a doložených podkladů činí nominální hodnota pohledávek v celkové výši Kč 9 216 212,20 za různými dlužníky a to v následující struktuře:

Dlužník	IČ	Dluh Kč
ALGON a. s.	28420403	45 000,00
RASTEN CZ s. r. o.	25228285	478 646,00
ALMERO s. r. o. v likvidaci	25097351	1 171 429,00
BBE STAVBY s. r. o.	28012178	1 879 665,00
Bau Construct Investment s. r. o.	25983725	849 424,00
DYNABAU s. r. o.	48537551	357 140,00
FORMEN s. r. o.	45147329	61 100,40
Hirschl Štěpán	65573421	28 450,00
IMOS Brno a. s.	25322257	64 190,95
IPM stars s. r. o.	25230557	861 874,00
KOČI a. s.	46683046	167 500,00
Metropol stav s. r. o.	28017022	139 200,00
METROSTAV a. s.	00014915	737 403,65
Monde des Fleurs Europe s. r. o.	02046466	861 520,00
Šopurka s. r. o.	28002229	127 643,00
HEB 200 s. r. o. v likvidaci	47538813	40 000,00
Profi fasády s. r. o.	27968359	5 368,00
Projekt servis Šitera	10370218	425 164,00
ROSETA s. r. o.	27143724	169 000,00
S&H stavební a obchodní firma	46883037	8 449,80
Sládek stavby s. r. o.	26326515	52 913,00
STAFIN a. s.	26341581	214 143,83

STRABAG a. s.	60838744	220 781,57
Univerzální stavební a. s.	41190866	13 326,00
Zimné zahrady s. r. o.	44470568	236 880,00
celkem		9 216 212,20

Stanovení délky diskontovaného období

Délku diskontovaného období, které zahrnuje časový interval od data postoupení (cca 1 měsíc od rozhodného data pro ocenění) pohledávek do odhadovaného data inkasa – toto stanovujeme dle aktuálního ekonomického stavu dlužníka v závislosti jednat na splatnosti (pozn.: některé pohledávky jsou ve splatnosti), popř. do očekávaného ukončení konkursního řízení nebo vydání pravomocného rozsudku o povinnosti uhradit předmětnou částku

Stanovení diskontní sazby

Dle doložených podkladů je možno zařadit předmětné pohledávky do kategorie „A“, „B“, „C“ a „D“ a to dle aktuálního ekonomického stavu dlužníka resp. dle splatnosti pohledávek – zjištěno z dostupných podkladů.

Stanovení tržní hodnoty pohledávek:

Na základě aktuálního stavu předmětných pohledávek bereme v úvahu stav majetku popř. hospodářskou aktivitu dlužníka a termín splatnosti jednotlivých pohledávek a zjišťujeme aktuální hodnotu takto:

a) přehled termínů splatnosti a aktuálního stavu dlužníků:

Dlužník	Dluh Kč	splatnost	Aktuální stav dlužníka
ALGON a. s.	45 000,00	30.5.2016	Ekonomicky činný
RASTEN CZ s. r. o.	478 646,00	31.5.2014	Ekonomicky činný
ALMERO s. r. o. v likvidaci	1 171 429,00	x	Likvidace, konkurs
BBE STAVBY s. r. o.	1 879 665,00	x	Likvidace, konkurs
Bau Construct Investment s	849 424,00	30.10.2015	Ekonomicky činný
DYNABAU s. r. o.	357 140,00	4.7.2008	konkurs
FORMEN s. r. o.	61 100,40	9.5.2016	Ekonomicky činný
Hirschl Štěpán	28 450,00	30.8.2012	neznámo
IMOS Brno a. s.	64 190,95	2017+2018	Ekonomicky činný
IPM stars s. r. o.	861 874,00	x	konkurs
KOČI a. s.	167 500,00	30.4.2018	Ekonomicky činný
Metropol stav s. r. o.	139 200,00	24.12.2012	Ekonomicky činný
METROSTAV a. s.	737 403,65	23.2.2019	Ekonomicky činný
Monde des Fleurs Europe s.r. o.	861 520,00	1.2.2014	Ekonomicky činný
Šoporka s. r. o.	127 643,00	x	Likvidace, konkurs
HEB 200 s. r. o. v likvidaci	40 000,00	25.3.2014	Likvidace, konkurs
Profi fasády s. r. o.	5 368,00	x	neznámo

Projekt servis Šitera	425 164,00	31.3.2015	Ekonomicky činný
ROSETA s. r. o.	169 000,00	28.6.2009	Ekonomicky činný
S&H stavební a obchodní firma	8 449,80	5.3.2018	Ekonomicky činný
Sládek stavby s. r. o.	52 913,00	x	konkurs
STAFIN a. s.	214 143,83	30.11.2016	Ekonomicky činný
STRABAG a. s.	220 781,57	2016-2018	Ekonomicky činný
Univerzální stavební a. s.	13 326,00	31.3.2018	Ekonomicky činný
Zimné zahrady s. r. o.	236 880,00	18.8.2014	Neznámo, zahraničí
Celkem	9 216 212,20	100,00 %	
Ekonomicky činný	4 454 850	48,71 %	4 454 850,17
Konkurs	1 271 927	13,70 %	1 271 927,00
Likvidace, konkurs	3 218 737	34,67 %	3 218 737,00
Neznámo	33 818	0,36 %	33 818,00
Zahraničí – neznámo	236 880	2,55 %	236 880,00

b) přehled stanovené aktuální hodnoty pohledávek (pozn.: AH = odhad aktuální hodnoty pohledávky):

Dlužník	Dluh Kč	AH v Kč	V %
ALGON a. s.	45 000,00	40 000	88,89 %
RASTEN CZ s. r. o.	478 646,00	425 000	88,79 %
Bau Construct Investment s.r.o.	849 424,00	85 000	10,01 %
FORMEN s. r. o.	61 100,40	54 000	88,38 %
IMOS Brno a. s.	64 190,95	57 000	88,80 %
KOČI a. s.	167 500,00	149 000	88,96 %
Metropol stav s. r. o.	139 200,00	120 000	86,21 %
METROSTAV a. s.	737 403,65	662 000	89,77 %
Monde des Fleurs Europe s.r. o.	861 520,00	80 000	9,29 %
Projekt servis Šitera	425 164,00	350 000	82,32 %
ROSETA s. r. o.	169 000,00	99 000	58,58 %
S&H stavební a obchodní firma	8 449,80	4 000	47,34 %
STAFIN a. s.	214 143,83	200 000	93,40 %
STRABAG a. s.	220 781,57	200 000	90,59 %
Univerzální stavební a. s.	13 326,00	6 000	45,02 %
DYNABAU s. r. o.	357 140,00	9 000	2,52 %
IPM stars s. r. o.	861 874,00	25 000	2,90 %
Sládek stavby s. r. o.	52 913,00	2 000	3,78 %
ALMERO s. r. o. v likvidaci	1 171 429,00	30 000	2,56 %
BBE STAVBY s. r. o.	1 879 665,00	50 000	2,66 %
Šopurka s. r. o.	127 643,00	1 000	0,78 %
HEB 200 s. r. o. v likvidaci	40 000,00	1 000	2,50 %
Hirschl Štěpán	28 450,00	1 000	3,51 %
Profi fasády s. r. o.	5 368,00	1 000	18,63 %
Zimné zahrady s. r. o.	236 880,00	1 000	0,42 %
Celkem	9 216 212,20	2 652 000	28,78 %

Rekapitulace ocenění pohledávek:

Na základě uvedených výpočtů stanovujeme aktuální hodnotu oceňovaných pohledávek v celkové nominální hodnotě Kč 9 216 212,20 pro účely připravované dražby na částku Kč 2 652 000,-

Platnost tohoto ocenění je omezena na max. 6 měsíců od data ocenění, po této lhůtě je nezbytná verifikace analýz, resp. výpočtů. Během této doby se mohou změnit relevantní skutečnosti ovlivňující dílčí závěry.

Závěr:

Na základě doložených podkladů a provedených analýz oceňujeme pohledávky dlužníka WINAL Plzeň s. r. o., IČ 49194488 za jednotlivými dlužníky (viz výše uvedený seznam) pro účely veřejné dražby

na aktuální tržní hodnotu

2 652 000, - K č

dvamiliónyšestsetpadesátdvatisíckorunčeských

Odpovědný pracovník ing. Jaroslav Karásek, jednatel společnosti

Znalecká doložka

Znalecký ústav MONTEKALA, spol. s r. o., se sídlem Praha 9, Hálova 34, PSČ 190 15, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 8794, IČO: 44846762, zapsaný ve smyslu § 21 zákona 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5524/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů je účtována na základě likvidace dle daňového dokladu – faktury ve smluvní ceně.

V Praze dne 8. května 2016