



Grant Thornton
An instinct for growth™

Znalecký posudek č. 2472-106/2014

Ocenění majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s.



ZNALECKÝ POSUDEK	
č. 2472-106/2014	
Ocenění majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s.	
Účel ocenění	Ocenění majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s., na základě zadání a usnesení Městského soudu v Praze číslo jednací: MSPH 60 INS 19886/2014-A-14 ze dne 28. srpna 2014
Ocenění k datu	27.8.2014
Objednatel znaleckého posudku	Městský soud v Praze Slezská 2000/9 120 00 Praha 2
Zhotovitel znaleckého posudku	Grant Thornton Valuations, a.s. znalecký ústav sídlem Žatecká 55/14, 110 00 Praha 1 IČ 630 79 798, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3223
Počet výtisků	Posudek je vyhotoven ve třech výtiscích: výtisk č. 1 a 2 pro Městský soud, č. 3 pro insolvenčního správce.
Posudek obsahuje celkem	43 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 12 strany příloh
Datum a místo zpracování	11. listopadu 2014, Praha
Výtisk číslo	3
Zpracoval	Ing. Jan Kincl, PhD, Bc. Jiří Köhler, Ing. Jiří Kubát, Martin Sládek, Ing. Zuzka Holinková

Obsah

1	Nález	4
1.1	Účel zpracování posudku	4
1.2	Výchozí podklady	6
1.3	Obecné předpoklady ocenění a omezující podmínky stanovení hodnoty	7
1.4	Základní zásady aplikované při zpracování posudku.....	8
1.5	Platnost a použitelnost znaleckého posudku	8
2	Posudek	9
2.1	Metody oceňování	9
2.2	Základní identifikace společností a popis majetku.....	10
2.3	Popis a ocenění určeného majetku	12
2.4	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí.....	14
2.5	Zásoby – materiál	17
2.6	Ocenění nemovitostí.....	21
2.7	Ocenění pohledávek.....	28
3	Rekapitulace.....	37
4	Výrok	39
5	Znalecká doložka	40
6	Prohlášení.....	41
7	Přílohy	42

1 Nález

1.1 Účel zpracování posudku

Účelem posudku je ocenění majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s. se sídlem Praha 9, Sokolovská 187/203, PSČ 190 00, IČ 267 50 686, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 807. Důvodem je vyhlášení insolvence.

Znalecký posudek byl zpracován ze strany znaleckého ústavu Grant Thornton Valuations, a.s., se sídlem Praha 1 - Josefov, Žatecká 55/14, PSČ 110 00, IČO 630 79 798, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3223, na základě zadání a usnesení Městského soudu v Praze číslo jednací: MSPH 60 INS 19886/2014-A-14 ze dne 28. srpna 2014.

Tabulka č. 1: Základní identifikace

Název společnosti	EXCON Steel,a.s.
Sídlo společnosti	Praha 9 - Vysočany, Sokolovská 187/203, PSČ 190 00
Identifikační číslo	267 50 686
Obchodní rejstřík	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8075
Základní kapitál	221 600 000,- Kč, splaceno 100 %
Předmět podnikání	<ul style="list-style-type: none">• testování, měření, analýzy;• výroba strojů a zařízení pro využití mechanické energie;• povrchové úpravy a svařování kovů;• výroba kovových konstrukcí, kotlů, těles a kontejnerů;• kovoobráběčství;• nástrojařství;• zámečnictví;• kovářství;



	<ul style="list-style-type: none">• zastupování v celním řízení;• výroba, montáž a opravy tlakových zařízení;• příprava a vypracování technických návrhů;• inženýrská činnost v investiční výstavbě;• projektová činnost ve výstavbě.
Statutární orgán - představenstvo	jediný člen představenstva: Tomáš Vašek, dat. nar. 13. dubna 1950 Křivenická 421/32, Čimice, 181 00 Praha 8 den vzniku členství: 21. října 2013
Dozorčí rada	člen dozorčí rady: Ing. ANTONÍN PAČES, dat. nar. 21. dubna 1951 Podlišovská 703, Kyje, 198 00 Praha 9 den vzniku členství: 22. února 2008 člen dozorčí rady: Ing. VLADIMÍR JANATA, dat. nar. 29. ledna 1953 Kolínská 1741/4, Vinohrady, 130 00 Praha 3 den vzniku členství: 22. února 2008 člen dozorčí rady: Ing. MICHAEL NEČAS, dat. nar. 12. října 1964 Společná 2193/7, Libeň, 182 00 Praha 8 den vzniku členství: 22. února 2008
Jediný akcionář	EXCON Steel holding,a.s. Praha 9, Sokolovská 187/203, PSČ 190 00 Identifikační číslo: 02259567zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka 19446 zastoupená ing. Antonínem Pačesem, předsedou představenstva
Údaje o insolvenci	Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Městského soudu v Praze č.j. MSPH 60 INS 19886/2014-A-2 ze dne 21.7.2014. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 21.7.2014 v 11:00 hodin. Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 60 INS 19886/2014-A-14 ze dne 28.8.2014 byl zjištěn úpadek a rozhodnuto o povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 28.8.2014 v 11:16 hodin.

1.2 Výchozí podklady

Podklady využitě při zpracování znaleckého posudku obsahuje tabulka.

Tabulka č. 2: Podklady pro ocenění

1.	Usnesení Městského soudu v Praze číslo jednací: MSPH 60 INS 19886/2014-A-14 ze dne 28. srpna 2014.
2.	Výpis z obchodního rejstříku za společnost EXCON Steel, a. s. pořízené dálkovým přístupem
3.	Účetní výkazy společnosti EXCON Steel, a. s. k 27. 8. 2014
4.	Výpis z katastru nemovitostí – LV k předmětným oceňovaným nemovitostem
5.	Soupis majetku: strojů, pohledávek, k 27.8.2014
6.	Inventurní seznam majetku ke dni 27. 8. 2014
7.	Informace z trhu použitých movitých věcí
8.	Nabídky ze sítě internet
9.	Soupis a struktura pohledávek, záloh u movitých a nemovitých věcí
10.	Další doplňující údaje poskytnuté EXCON Steel, a. s.
11.	Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., v platném znění
12.	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
13.	Obecné metody oceňování

Uvedené podklady pro ocenění byly poskytnuty ze strany účetní jednotky, se kterými se seznámil insolvenční správce a které odpovídají tomu co má k dispozici nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných zdrojů. Podklady byly průběžně a postupně doplňovány a byly dodány elektronicky v neautorizované podobě.

Veškeré podklady, které byly předány, byly přijaty bez dalšího ověřování.



1.3 Obecné předpoklady ocenění a omezující podmínky stanovení hodnoty

Ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Oceňovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatelem. Oceňovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - a. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným cenným papírům;
 - b. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené tržní ocenění.
2. Oceňovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti.
3. Oceňovatel zpracovává tržní ocenění podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění.
4. Tržní hodnota v tomto tržním ocenění stanovená respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné ke dni ocenění.
5. Hodnoty v provedeném tržním ocenění stanovené jsou určeny pouze pro objednatele ocenění a jsou platné pouze pro uvedený účel. Oceňovatel nenese odpovědnost za použití těchto údajů jinou osobou případně pro účel.
6. Oceňovatel v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem tohoto ocenění o jeho odměna za zpracování ocenění nezávisí na dosažených závěrech a hodnotách.
7. Oceňovatel nepodnikal žádná šetření minulých ani současných způsobů použití předmětného majetku.
8. Oceňovatel zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl.



1.4 Základní zásady aplikované při zpracování posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

- dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (*zásada komplexnosti*);
- ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (*zásada úplnosti*);
- ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (*zásada vnitřní konzistence*);
- konstatujeme, že nejsme žádným způsobem závislí na výsledku ocenění (*zásada nezávislosti a nestrannosti*, viz kapitola prohlášení);
- dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (*zásada opakovatelnosti ocenění*);
- v tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (*zásada důvodnosti a odůvodněnosti*);
- v rámci tohoto posudku byly použity alespoň dva nezávislé zdroje cenových informací, což umožňuje vzájemnou kontrolu dosažených dílčích výsledků (*zásada vzájemné kontroly*);
- zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, za věrohodné (*zásada spolehlivosti*).

1.5 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Podotýkáme, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. Z toho důvodu považujeme tento znalecký posudek za platný po dobu 6 měsíců od data, k němuž byl vyhotovený. V případě, že by se objevily nové podložené skutečnosti, týkající se dlužnice EXCON Steel,a.s. je nutno posudek bezprostředně validovat a případně odpovídajícím způsobem korigovat.



2 Posudek

2.1 Metody oceňování

Soud ve svém usnesení uložil mj. insolvenčnímu správci, aby předložil soudu soupis majetkové podstaty dle § 217 IZ a §14 vyhl. č. 311/2007 Sb.

Dle §217 zákona č.182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení soupis provádí a soustavně doplňuje insolvenční správce v průběhu insolvenčního řízení.

Pro stanovení hodnoty majetkové podstaty byl vzat soupis poskytnutý účetní jednotkou ke dni 27. 8. 2014.

Znalec si v souladu s §13a odst. (1)c Předpis č. 311/2007 Sb. (Vyhláška o jednacím řádu pro insolvenční řízení a kterou se provádějí některá ustanovení insolvenčního zákona) vyžádal údaje umožňující identifikaci věcí zahrnuté do soupisu majetkové podstaty. Podklady byly poskytnuté od účetní jednotky, se kterými se seznámil insolvenční správce a které odpovídají tomu co má k dispozici.

Znalec nezkoumal odůvodnění zahrnutí věcí, práva, pohledávky a jiné majetkové hodnoty do soupisu majetkové podstaty dle §13a, odst. (1)d.

Pro daný případ ocenění je použit majetkový model, zohledňující reálnou hodnotu majetkové podstaty dlužnice.

Majetková hodnota je pak určena vztahem:

$$MP = \sum_j NVkor + \sum_j HMVkor + \sum_j ZMkor + \sum_j ZNVor + \sum_j Pkor + \sum_j FMkor$$

MP majetková podstata - ocenění

NVkor nemovité věci korigované

HMVkor movité věci korigované

ZMkor zásoby, materiál věci korigovaný

Tento dokument je určen výhradně pro potřebu klienta. Žádná jeho část nesmí být zveřejněna, citována nebo reprodukována mimo klientskou organizaci bez předchozího souhlasu Grant Thornton
Znalecký posudek č.2472-106/2014



ZNV _{kor}	zásoby, nedokončená výroba korigované
P _{kor}	pohledávky korigované
FM _{kor}	finanční majetek korigovaný

Východiskem pro stanovení hodnoty majetkové podstaty, hodnoty majetku je použita korigovaná pořizovací cena. Tato cena je snížena o odpovídající opotřebení a další vlivy.

2.2 Základní identifikace společnosti a popis majetku

Společnost EXCON Steel,a.s. byla zapsána do obchodního rejstříku 15. ledna 2003.

EXCON Steel,a.s. (dále již dlužnice EXCON Steel,a.s.) je výrobcem zařízení pro chemický průmysl, petrochemický průmysl, energetiku, věží větrných elektráren a speciálních ocelových konstrukcí. Pro tyto obory poskytuje komplexní služby konstrukční a výrobní, a dle požadavků zákazníků zajišťuje i další související činnosti a služby (montážní, izolační, výzdívkařské). EXCON Steel,a.s. zpracovává materiály od běžných uhlíkatých ocelí, přes celou řadu nerezových ocelí a slitinových ocelí. EXCON Steel,a.s. vyniká zejména ve výrobě vysokotlakých nádob v nadstandartní tloušťce pláště (i více než 120 mm).

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem Mgr. Michaelou Wenzlovou v insolvenční věci dlužnice EXCON Steel, a.s., IČ 267 50 686 sídlem Sokolovská 187/203, 190 00 Praha 9, o návrhu insolvenční věřitelky: MAXITRANS s.r.o., IČ 27683656, sídlem Kobylnická 1440/41, 627 00 Brno, zast. Mgr. Alešem Dvorským, advokátem, sídlem Kopečná 11, 602 00 Brno, a o insolvenčním návrhu dlužnice spojeném s návrhem na povolení reorganizace.

Jednající soudem ustanovený insolvenční správce Ing. David Jánošík, sídlem Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové, Insolvenční návrh dlužníka o zjištění úpadku s návrhem na povolení reorganizace je veden pod číslem jednacím: MSPH 60 INS 19886/2014-A-14 ze dne 28. srpna 2014. Soud povoluje řešení úpadku dlužníka formou reorganizace.

Znalci soud uložil, aby ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení soudu doručil vypracovaný znalecký posudek o ocenění majetkové podstaty dlužnice. Předmětem ocenění jsou:

- nemovitosti;
- dlouhodobý hmotný majetek
- drobný hmotný majetek;
- pohledávky;
- krátkodobý finanční majetek;
- ostatní ocenitelná aktiva;
- leasingový majetek.

Dále jsou uvedené výkazy dlužnice EXCON Steel, a. s. k 27. 8. 2014.



Tabulka č. 3: Rozvaha společnosti (v tisících Kč)

		27.8.2014			31.12.2013
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	623 659	281 685	341 974	503 763
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek	344 228	121 004	223 224	250 607
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>2 771</i>	<i>1 396</i>	<i>1 375</i>	<i>1 518</i>
B.I.1.	Zřizovací výdaje				
B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
B.I.3.	Software	2 060	1 396	664	865
B.I.4.	Ocenitelná práva				
B.I.5.	Goodwill				
B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	374		374	374
B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	337		337	279
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>341 057</i>	<i>119 208</i>	<i>221 849</i>	<i>249 089</i>
B.II.1.	Pozemky	15 907		15 907	15 907
B.II.2.	Stavby	68 401	20 558	47 843	49 508
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	136 348	85 358	50 990	71 041
B.II.4.	Pěstitecké celky trvalých porostů				
B.II.5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				259
B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	120 401	13 292	107 109	112 374
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>400</i>	<i>400</i>		
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba				
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	400	400		
B.III.4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv				
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	277 984	160 681	117 303	244 020
<i>C.I.</i>	<i>Zásoby</i>	<i>236 108</i>	<i>157 829</i>	<i>78 279</i>	<i>183 253</i>
C.I.1.	Materiál	96 692	76 697	19 995	90 255
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	124 499	76 645	47 854	89 087
C.I.3.	Výrobky	13 168	4 487	8 681	3 900
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Zboží				
C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	1 749		1 749	11
<i>C.II.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>3 065</i>		<i>3 065</i>	<i>4 276</i>
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	3 065		3 065	4 276
<i>C.III.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>28 948</i>	<i>2 852</i>	<i>26 096</i>	<i>40 476</i>
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	27 026	2 852	24 174	35 690
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.III.4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky				3 324
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 724		1 724	406
C.III.8.	Dohadné účty aktivní				1 020
C.III.9.	Jiné pohledávky	198		198	36
<i>C.IV.</i>	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	<i>9 863</i>		<i>9 863</i>	<i>16 015</i>
C.IV.1.	Peníze	145		145	149
C.IV.2.	Účty v bankách	9 718		9 718	15 866
C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly				
C.IV.4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
D. I.	Časové rozlišení	1 447		1 447	9 136
D.I.1.	Náklady příštích období	1 408		1 408	2 431
D.I.2.	Komplexní náklady příštích období				4 911
D.I.3.	Příjmy příštích období	39		39	1 794



2.3 Popis a ocenění určeného majetku

Východiskem pro analýzu využitelných informací a požadovaných podkladů od účetní jednotky, se kterými se seznámil insolvenční správce a které odpovídají tomu co má k dispozici, byly zejména soupisy majetkové podstaty ke dni 27. 8. 2014, které je předmětem oceňování.

Popis majetku

Bilanční suma společnosti k 27.8.2014 je evidována v celkové výši 341 974 tisíc Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek – nemovité věci

Nemovitý majetek je zapsán na LV 21237 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, katastrální území Hradec Králové – Kukleny.

Pozemky

- pozemek st. p. č. 2087/1 o velikosti 20 878 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek st. p. č. 2087/2 o velikosti 7 076 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek st. p. č. 2087/3 o velikosti 782 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek st. p. č. 2087/4 o velikosti 3 566 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek st. p. č. 2094 o velikosti 773 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 2589 o velikosti 128 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 2590 o velikosti 195 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 2602 o velikosti 125 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 2603 o velikosti 17 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 2700 o velikosti 377 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 2909 o velikosti 602 m², zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek p. č. 599/6 o velikosti 526 m², ostatní plocha, manipulační plocha;
- pozemek p. č. 599/7 o velikosti 495 m², ostatní plocha, manipulační plocha;
- pozemek p. č. 599/8 o velikosti 8 523 m², ostatní plocha, manipulační plocha;
- pozemek p. č. 599/9 o velikosti 1 895 m², ostatní plocha, manipulační plocha;
- pozemek p. č. 599/10 o velikosti 9 424 m², ostatní plocha, manipulační plocha.

Celkem se jedná o pozemky o souhrnné rozloze 55 382 m², z toho pak 34 519 m² zastavěná plocha a nádvoří.



Stavby

- budova č.p.758 výroba na pozemku parc.č.st.2087/3
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2087/1 a parc.č.st.2909
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2087/2
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2087/4
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2094
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2589
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2590
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2602
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2603
- budova bez čp/če výroba na pozemku parc.č.st.2700

Užitná plocha budov činí celkem 40 413,15 m².

Při stanovení obvyklé ceny při zachování stavebních součástí předmětných nemovitostí, je na areál možno nahlížet jako na skladovací prostory s administrativním zázemím. Byl proveden průzkum stávajícího trhu v lokalitě za účelem určení tržní hodnoty, která po úpravách supluje obvyklou cenu.

Hodnota nemovitých věcí je stanovena ve výši 85 350 tisíc Kč.

Postup výpočtu ocenění je pak dále uveden v textu posudku, v kapitole 2.6.



2.4 Samostatné movité věci a soubory movitých věcí

Obecná hodnota

Stanovení obecné hodnoty vychází ze srovnání cen na trhu a z cen dosažených při prodeji obdobných souborů majetku v rámci prodeje podniků.

V rámci posudku je zachováno členění po jednotlivých střediscích, tak jak je použito při inventarizaci majetku u zadavatele. U jednotlivých středisek jsou vždy samostatně oceněny položky, které mají specifickou tržní hodnotu a lze je realizovat na trhu samostatně při maximalizaci tržní ceny. Zbývající položky jsou po zvážení amortizace a jejich aktuálního stavu a morálního opotřebení oceňovány u jednotlivých středisek jako soubory.

Ocenění jednotlivých středisek

Středisko 11101

Středisko je tvořeno nemovitým majetkem společnosti a není předmětem posouzení v rámci tohoto posudku.

Středisko 12101

Majetek střediska je tvořen softwarovým vybavením a databázovým serverem. S ohledem na nemožnost dalšího prodeje software lze usuzovat na obecnou cenu odpovídající tržní hodnotě databázového serveru, tato cena je vzhledem k morální zastaralosti a opotřebení úměrná 10 % pořizovací ceny: **14 270,- Kč.**

Středisko 14101

Středisko je tvořeno softwarovým vybavením, s ohledem na nemožnost dalšího prodeje software lze usuzovat na obecnou cenu odpovídající tržní hodnotě, tato cena je vzhledem k morální zastaralosti na úrovni 10 % pořizovací ceny: **46 901,- Kč.**

Středisko 14102

Středisko je tvořeno movitým majetkem, kopírovacím strojem. S ohledem na dobu pořízení, stávající cena je na úrovni 10 % pořizovací ceny: **8 988,- Kč.**

Středisko 14103

Středisko je tvořeno souborem zařízení pro ultrazvukovou a rentgenovou defektoskopii. Zařízení je nadále použitelné pro defektoskopickou činnost tržní cenu zařízení je tržní cena úměrná 15 % pořizovací ceny: **6 088 186,- Kč.**

Středisko 14104

Majetek je tvořen zařízením pro potřeby kontroly výroby vzhledem ke značné morální zastaralosti hlavních komponent je tržní cena úměrná 10 % pořizovací ceny: **139 089,- Kč.**



Středisko 14105

Majetek střediska tvořen souborem zařízení materiálové zkušebny. Tržní cena zařízení je úměrná 15 % pořizovací ceny: **164 699,- Kč.**

Položka „akreditace materiálové zkušebny“ není předmětem ocenění.

Středisko 15201

Majetek střediska je tvořen zařízením pro materiálovou logistiku. Vzhledem k opotřebení a stavu je tržní cena úměrná 20 % pořizovací ceny: **1 892 751,- Kč.**

Středisko 15204

Majetek střediska je tvořen zařízením pro přepravu materiálu v rámci výrobního procesu. Tržní cena je úměrná 15 % pořizovací ceny: **638 256,- Kč.**

Středisko 15401

Majetek je tvořen souborem zařízení pro údržbu. Vzhledem ke specifčnosti provozu a aktuálnímu stavu je zařízení tržní cena úměrná 20 % pořizovací ceny: **787 830,- Kč.**

Středisko 15402

Majetek střediska je ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení. Jednotlivá zařízení jsou realizovatelná na trhu. Tržní je cena úměrná 20 % pořizovací ceny: **219 395,- Kč.**

Středisko 15501

Majetek střediska tvořen souborem logistických zařízení. Podle aktuálního stavu je tržní cena úměrná 15 % pořizovací ceny: **158 340,- Kč.**

Středisko 15502

Majetek střediska je tvořen souborem zařízení pro výrobu a montáž kovových konstrukcí. Podle aktuálního stavu zařízení je tržní cena úměrná 10 % pořizovací ceny **877 721,- Kč.**

Středisko 15503

Majetek střediska je tvořen zařízením pro tvarování a transport materiálu. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 20 % pořizovací ceny: **602 871,- Kč.**

Středisko 15504

Majetek střediska je tvořen logistickým zařízením a nádrží na demivodu. Podle aktuálního stavu zařízení je tržní cena úměrná 10 % pořizovací ceny **22 788,- Kč.**



Středisko 15505

Majetek střediska je tvořen zařízením pro svařování ve výrobním procesu, polohovacími zařízeními a příslušenstvím těchto zařízení. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 20 % pořizovací ceny: **3 041 639,- Kč.**

Samostatně oceněné položky střediska:

- Sklápěcí otočný stůl: **1 550 000,- Kč;**
- Svařovací automat EXCON: **650 000,- Kč;**
- Pec vozová žíhací: **1 200 000,- Kč.**

Středisko 15506

Majetek střediska je tvořen zařízeními pro přípravu a dělení materiálu pro výrobu, manipulačními zařízeními a jejich příslušenstvím. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 15 % pořizovací ceny: **1 298 335,- Kč.**

Samostatně oceněné položky střediska:

- Zařízení pálící: 800 000,- Kč

Středisko 15507

Majetek střediska je tvořen souborem strojů a zařízení pro třískové obrábění kovů včetně jejich příslušenství. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 15 % pořizovací ceny: **1 345 725,- Kč.**

Samostatně oceněné položky střediska:

- T'Z Horizontka WRD 150 Q/TOS Vamos: **6 500 000,- Kč;**
- Upínací přípravek pro nosič 6M: **2 000 000,- Kč;**
- T'Z Horizontka W 160GNCS: **2 300 000,- Kč;**
- Horizontka W 250: **11 000 000,- Kč.**

Středisko 15508

Majetek střediska je tvořen zařízeními pro montáž ocelových konstrukcí, svařování, manipulaci a přípravky pro montáž. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 10 % pořizovací ceny: **1 067 916,- Kč.**

Tento dokument je určen výhradně pro potřebu klienta. Žádná jeho část nesmí být zveřejněna, citována nebo reprodukována mimo klientskou organizaci bez předchozího souhlasu Grant Thornton
Znalecký posudek č.2472-106/2014



Středisko 15509

Majetek střediska tvoří zařízení skladu s regálovým zakladačem a mostovým jeřábem. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 10 % pořizovací ceny: **160 011,- Kč.**

Středisko 15901

Středisko je tvořeno nemovitým majetkem společnosti a není předmětem posouzení v rámci tohoto posudku.

Středisko 15912

Majetek střediska je tvořen přípravky pro manipulaci a výrobu. Podle aktuálního stavu a možnosti realizace na trhu je tržní cena úměrná 10 % pořizovací ceny: **1 268 857,- Kč.**

Středisko 16301

Majetek střediska je tvořen jedním multifunkčním zařízením Konica. Zařízení je provozuschopné a podle jeho aktuálního stavu je tržní cena úměrná 20 % pořizovací ceny: **15 798,- Kč.**

Středisko 14101,14102, 16201,16203,16204,16205,16302,16304,16309

Majetek těchto středisek je samostatně dále nepoužitelný a nelze jej tržně realizovat z důvodů morální zastaralosti a licenčních omezení.

Výpočet celkové tržní ceny CCT

Celková cena souboru: 45 860 366,- Kč. Výše uvedená cena je složena ze dvou částí, které byly samostatně oceňovány:

- součet tržních cen majetku jednotlivých středisek kromě samostatně oceňovaných položek: 19 860 366,- Kč;
- součet tržních cen samostatně oceňovaných položek: 26 000 000,- Kč.

2.5 Zásoby – materiál

1. Operativní evidence

Seznam obsahuje položky bez uvedené hodnoty. Na seznamu jsou v převážné míře položky nábytku v kancelářích. Tento majetek je neprodejný a nelze očekávat finanční náhradu. Hodnotu majetku uvedeného v seznamu operativní evidence doporučujeme uvést jako **0,- Kč.**

2. Seznam zásob

Zde jsou uvedeny položky zásob určených pro použití při výrobě. Jejich ocenění vychází ze zkušeností z rozprodeje podobného majetku:



Kancelářské potřeby

Položky jsou v pořizovací hodnotě **6 180,- Kč**. Protože se jedná o spotřební materiál, navrhovaná tržní cena je **0,- Kč**.

Plech

Položky obsahují plechy o celkové váze 694 028 kg. Jedná se o různé typy plechů, pořizovací cena za 1 kg se převážně pohybuje mezi 15 Kč/kg a 50 Kč/kg. Celková pořizovací cena je **17 936 764,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude prodejní a navrhujeme cenu ve výši 30 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **5 381 000,- Kč**.

Tyčovina

Položky obsahují tyčovinu o celkové váze 110 679 kg. Jedná se o různé typy tyčovin, pořizovací cena za 1 kg se převážně pohybuje mezi 15 Kč/kg a 40 Kč/kg, ale dosti položek je větších cenách za 1 kg. Celková pořizovací cena je **3 325 284,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude prodejní a navrhujeme cenu ve výši 30 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **997 600,- Kč**.

Trubky

Položky obsahují trubky o celkové délce 3 213 m. Jedná se o různé typy trubek, pořizovací cena za 1 m se převážně pohybuje mezi 100 Kč/m a 5 000 Kč/m, ale dosti položek je větších cenách za 1 m. Celková pořizovací cena je **8 540 160,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude prodejní a navrhujeme cenu ve výši 30 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **2 562 050,- Kč**.

Příruby, oblouky

Položky obsahují různé druhy přírub a oblouků o celkovém množství 296 ks. Pořizovací cena za 1 ks je různá a záleží na typu příruby. Celková pořizovací cena je **706 862,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude hůře prodejní, přece jenom se jedná o kusovou záležitost, a proto navrhujeme cenu ve výši 20 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **141 375,- Kč**.

Svařovací materiál

Položky obsahují různé druhy svařovacího materiálu o celkové váze 409 893 kg. Pořizovací cena za 1 kg je různá a záleží na typu materiálu. Celková pořizovací cena je **11 976 811,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude prodejní, jedná se běžně používané prostředky, a proto navrhujeme cenu ve výši 40 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **4 790 724,- Kč**.

Spojovací materiál

Položky obsahují různé druhy spojovacího materiálu o celkovém množství 95 515 ks. Pořizovací cena za 1 ks je různá a záleží na typu materiálu, ale většinou se jedná o drobné položky v korunové hodnotě. Celková pořizovací cena je **1 077 408,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude hůře prodejní, nejlépe jako celek a proto navrhujeme cenu ve výši 20 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **215 480,- Kč**.



Dna, výkovky, odlitky

Položky obsahují různé druhy výkovku, odlitku a den pro další zpracování o celkovém množství 98 ks. Celková pořizovací cena je **3 430 403,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude hůře prodejný a proto navrhujeme cenu ve výši 10 % z pořizovací ceny, což se blíží ceně za šrot. Výsledná tržní cena je **343 040,- Kč**.

Neželezný materiál

Položky obsahují těsnění, záklopky a podobné materiály, které jsou k dalšímu zpracování ve výrobě o celkovém množství 18 151 ks. Celková pořizovací cena je **161 197,- Kč**. Předpokládáme, že tento materiál bude hůře prodejný, nejlépe jako celek a proto navrhujeme cenu ve výši 20 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena je **32 239,- Kč**.

Subdodávky

Jedná se o položky, které na zakázku pro EXCON dodali jiní dodavatelé. Položky jsou použitelné pouze pro daný účel, jejich prodej bude problematický. Celková pořizovací cena je **41 536 376,- Kč**. S ohledem na špatnou prodejnost navrhujeme cenu blízkou ceně šrotu, tj. 10 % z pořizovací ceny. Výsledná tržní cena bude **4 153 637,- Kč**.

Nářadí

Seznam obsahuje 2 položky v celkové pořizovací ceně **18 840,- Kč**. Navrhujeme cenu ve výši 30 %, tj. **5 652,- Kč**.

Účet č. 119 – Materiál na cestě

Na uvedeném účtu jsou vyrobené zařízení pro konkrétního zákazníka. Uvedené výrobky nelze prodat jinému klientovi, jedná se o zakázkovou výrobu. Váha tohoto zařízení je 90 500 kg. Při uvažované ceně 5 Kč/kg šrotu činí tržní cena **452 500 Kč**.

Závěr

Výše uvedené položky v Seznamu zásob jsou v pořizovací hodnotě **88 716 290,- Kč**. Navrhovaná tržní cena za všechny položky činí **19 075 297,- Kč**.

Zásoby – nedokončená výroba

Seznam nedokončené výroby obsahuje položky v celkové hodnotě **124 531 266,- Kč**. Jelikož se jedná většinou o zakázkovou výrobu pro konkrétního klienta, nelze počítat s možným odprodejem jinému zájemci. V takovém případě je možné počítat pouze s příjmem ve výši ceny materiálu, v případě svařovaných ocelových konstrukcí se jedná o cenu šrotu.

Celková váha těchto položek je cca 1 415t. Pro ocenění uvažují s cenou šrotu 5 Kč / kg. Potom je dosažená cena za prodej **7 075 000,- Kč**.



Zásoby – hotové výrobky

Seznam hotové výroby obsahuje položky v celkové hodnotě 13 167 739 Kč. Tyto výrobky byly vyrobeny na zakázku pro konkrétní klienty, nelze tedy počítat s odprodejem jinak než na šrot. Celková váha hotových výrobků je 95 000 kg. Při ceně šrotu 5 Kč / kg je dosažená cena za prodej **475 000,- Kč.**

Stroje na leasing

Hydraulický zkušební stroj LAB TEST 5 600 SP1 – VH, pořizovací cena činí 2 737 259 Kč. Uvedený stroj je specializovaný pro činnosti prováděné EXCON Steel. Jeho případné použití pro jiného klienta je velmi problematické. Tržní hodnota stroje je 30 % z původní ceny. Poslední splátka je ve výši 44 178 Kč. Po odečtení poslední leasingové splátky vychází tržní cena ve výši **777 000,- Kč.**

Skružovací stroj FACCIN TYP HAV 10S, pořizovací cena 31 994 000 Kč. Uvedený stroj je nyní prodejní za cenu 10 000 000 mil. Kč. Leasingová smlouva končí dne 30.12.2014, chybí tedy 5 splátek v celkové výši 2 546 920 Kč. Po odečtení leasingových splátek vychází tržní cena ve výši **7 453 088,- Kč.**

Celková tržní cena za stroje na leasing činí **8 230 088,- Kč.**

Krátkodobý finanční majetek

Dlužnice EXCON Steel,a.s. k datu 27. 8. 2014 eviduje ve svém majetku krátkodobý finanční majetek v celkové výši 9 863 tisíc Kč. Tento majetek se skládá z účtu v bankách v celkové výši 9 718 tisíc Kč a z peněžních prostředků v pokladně v celkové výši 145 tisíc Kč.

Tabulka č. 4: Hodnota majetkové podstaty

bankovní účet	+	9 718 000 Kč
Pokladna	+	145 000 Kč
Hodnota krátkodobého finančního majetku	=	9 863 000 Kč

Hodnota krátkodobého finančního majetku dlužnice EXCON Steel,a.s. k datu 27. 8. 2014 je stanovena ve výši **9 863 tisíc Kč.**



2.6 Ocenění nemovitostí

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny nemovitostí vedených pro katastrální území Kukleny, obec Hradec Králové. Celkem se jedná o pozemky o rozloze 55 382 m², z toho pak 34 519 m² zastavěná plocha a nádvoří. Dále o budovy, stavby o užitné ploše 40 413,15 m².

Stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí, při zachování stavebních součástí bez technologických zařízení a vybavení ve stavbách, které předurčují její účel. Při stanovení této ceny je dle zadání použit předpoklad vynuceného rychlého prodeje, což má značně represivní vliv na dosažitelnou cenu.

Při stanovení obvyklé ceny při zachování stavebních součástí předmětných nemovitostí, je na areál možno nahlížet jako na skladovací prostory s administrativním zázemím. Byl proveden průzkum stávajícího trhu v lokalitě za účelem stanovení obvyklé ceny.

Objednatel prohlašuje, že nedošlo od roku 2013 ke změnám v rozsahu a ve stavebnětechnickém stavu na nemovitých věcech vyjma běžného opotřebení.

Byly nalezeny níže uvedené případy.

Pol. 1.

Prodej, sklad, 7 052 m²

Celková cena: 35 000 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Čistý roční výnos 4,582 mil./rok 2012.

Adresa: Hradec Králové

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Přízemní

Plocha užitná: 7 052 m²

Plocha pozemku: 31 400 m²

Popis:

- Prodej větší průmyslový areál v HK, Slezské předměstí. Kanceláře 799 m². Sklady 7 052 m². Pozemky 31 400 m². Obsazenost 83 %. Čistý roční výnos 4,582 mil./rok 2012.

Negativa posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají několikanásobně vyšší rozlohu a užitné plochy, což omezuje okruh potencionálních kupců (- 15 %)
- požadovaná cena vzorku je nabídková, může tedy doznat dalších případných slev (- 15 %)



- jedná se o běžný prodej bez časové tísně (- 30 %)

Nabídková cena (za zastavěnou plochu) je upravena celkovou srážkou pro pokrytí negativ – 60 %

$$4\,458,- \text{ Kč} - 60 \% = 1\,783,- \text{ Kč} * 40\,413,15 \text{ m}^2 = \underline{72\,097\,060,- \text{ Kč}}$$

Pol. 2.

Prodej, sklad, 633 m²

Celková cena: 4 295 000 Kč za nemovitost včetně provize

Cena za m²: 6 786 Kč za m²

Adresa: Za Škodovkou, Kukleny

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Jiné

Umístění objektu: Rušná část obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 633 m²

Plocha užitná: 633 m²

Plocha podlahová: 633 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

- Prodej menšího areálu určeného k podnikatelským účelům, nachází se v širším centru města Hradec Králové, ul. Za Škodovkou, CP činí 633 m². Na pozemku se nachází dvě stavby, jedna z nich sloužila jako prodejna a kanceláře, druhá jako sklad se zázemím. Nádvoří s možností obsluhy i nákladními automobily

Negativa posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají několikanásobně vyšší rozlohu a užitné plochy, což omezuje okruh potencionálních kupců (- 20 %)



- požadovaná cena vzorku je nabídková, může tedy doznat dalších případných slev (- 15 %)
- jedná se o běžný prodej bez časové tísně (- 30 %)
- horší technický stav (-5 %)

Nabídková cena (za zastavěnou plochu) je upravena celkovou srážkou pro pokrytí negativ – 70 %

$$6\,786,- \text{ Kč} - 70 \% = 2\,036,- \text{ Kč} * 40\,413,15 \text{ m}^2 = \underline{82\,281\,173,- \text{ Kč}}$$

Pol. 3.

Prodej, sklad, 500 m²

Celková cena: 2 500 000 Kč za nemovitost včetně právního servisu

Cena za m²: 5 000 Kč za m²

Adresa: HK Svobodné Dvory

Budova: Cihlová

Stav objektu: Špatný

Poloha domu: V bloku

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 500 m²

Plocha užitná: 500 m²

Plocha pozemku: 1 000 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Silnice, MHD

Komunikace: Asfaltová

Popis:

- Budova bez čp. na pozemku st.97/10, pozemky st.97/10, 545/3, 545/4. 1008/2, 1035



Negativa posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají několikanásobně vyšší rozlohu a užitné plochy, což omezuje okruh potencionálních kupců (- 20 %)
- požadovaná cena vzorku je nabídková, může tedy doznat dalších případných slev (-15 %)
- jedná se o běžný prodej bez časové tísně (- 30 %)

Pozitiva posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají lepší technický stav (+ 10 %)

Nabídková cena (za zastavěnou plochu) je upravena celkovou srážkou pro pokrytí negativ – 55 %

$$5\,000,- \text{ Kč} - 55\% = 2\,250,- \text{ Kč} * 40\,413,15 \text{ m}^2 = \underline{90\,929\,588,- \text{ Kč}}$$

Pol. 4.

Prodej, sklad, 1 779 m²

Celková cena: 11 900 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 6 690 Kč za m²

Adresa: Březhradská, Březhrad

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 1 779 m²

Plocha užitná: 1 779 m²

Plocha pozemku: 4 196 m²

Parkovací stání: 10x

Zařízeno: Ne

Popis:

- prodeji skladový komerční areál v Hradci Králové, který se nachází v obchodní zóně Březhrad (Quelle, BMW, Makro, Hornbach) s příjezdem po zpevněné asfaltové komunikaci, která navazuje na hlavní silnici HK - Pardubice. Sjezd z dálnice HK - Praha cca 1,5 km od areálu.
- Oplocená nemovitost je na ploše 4 196 m², zastavěná plocha 1 779 m², 4 budovy. Jednopodlažní zděná budova o podlahové ploše 330 m² s vysokým stropem cca 10 m je zateplena, hliníková střešní krytina. V přístavbě šatna, kanceláře a sociál. zázemí. Dále 2 přízemní skladové budovy každá cca o ploše 140 m². Hlavní samostatná, čtyřpodlažní budova s nákladní rampou, nákladním průjezdným výtahem, nová střešní krytina. V



každém podlaží je plocha 800 m² - skladovací a manipulační plochy, kanceláře a sociální zázemí. Přípustná zátěž stropu na 2000 kg/ m². Nákladní výtah 1 400 kg. Každé podlaží je dosažitelné tímto výtahem s možností uzamknutí některých podlaží. Možnost manipulace a pojíždění vysokozdvížným vozíkem.

Negativa posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají několikanásobně vyšší rozlohu a užitné plochy, což omezuje okruh potencionálních kupců (- 20 %)
- požadovaná cena vzorku je nabídková, může tedy doznat dalších případných slev (- 15 %)
- jedná se o běžný prodej bez časové tísně (- 30 %)
- horší technický stav (-10 %)

Pozitiva posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají ve svém poměru více souvisejících pozemků (+ 10 %)

Nabídková cena (za zastavěnou plochu) je upravena celkovou srážkou pro pokrytí negativ – 65 %

$$6\,690,-\text{Kč} - 65\% = 2\,342,-\text{Kč} * 40\,413,15\text{ m}^2 = \underline{94\,647\,597,-\text{Kč}}$$

Pol. 4.

Prodej skladového prostoru

Za Škodovkou, Hradec Králové - Kukleny

Celková cena: 18 000 000 Kč za nemovitost

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 4 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 1 768 m²

Užitná plocha: 5 386 m²

Plocha pozemku: 1 768 m²

Parkování:



Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelové rozvody

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Ukazatel energetické náročnosti budovy: 92,4 kWh/ m² za rok

- Prodeji 4 podlažní komerční objekt v průmyslovém areálu ZVU, Za škodovkou / Pražská třída, městská část Kukleny, Hradec Králové.
- Původně průmyslový objekt byl přestavěn na archiv s administrativním a sociálním zázemím. Nosnou konstrukcí budovy je železobetonový skelet, strop mezi podlažními je tvořen monolitickou železobetonovou spojitou deskou, střecha je sedlová s železobetonovými trámy opatřená povlakovou střešní krytinou.
- Celková užitná plocha budovy je 5 386 m² (podlaží: suterén = 1 243 m², přízemí = 1 327 m², 1. patro = 1 407 m² a 2. patro = 1 409 m²). V suterénu budovy je mimo skladů také výměňková stanice, elektrorozvodna, kanalizační a vodovodní přípojka.
- Přízemí tvoří skladové prostory, 2 rampy, kancelářské a sociální zázemí. 1. a 2. patro – skladové prostory, kancelářské a sociální zázemí. Budova je v dobrém stavebně technickém stavu, vybavena ústředním vytápěním a novou moderní výměňkovou stanicí včetně měření a regulace. Po rekonstrukci jsou rozvody elektro a osvětlení.
- Budova je vybavena elektronickým protipožárním systémem, hydranty v každém podlaží a novým vnějším železným únikovým schodištěm.

Negativa posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají výrazně vyšší rozlohu a užitné plochy, což omezuje okruh potencionálních kupců (- 15 %)
- požadovaná cena vzorku je nabídková, může tedy doznat dalších případných slev (- 15 %)
- jedná se o běžný prodej bez časové tísně (- 30 %)

Pozitiva posuzovaných nemovitostí oproti vzorku:

- posuzované nemovitosti mají lepší technický stav (+ 5 %)

Nabídková cena (za upravenou užitnou plochu) je upravena celkovou srážkou pro pokrytí negativ – 55 %

$4\,774,- \text{ Kč} - 55 \% = 2\,148,- \text{ Kč} * 40\,413,15 \text{ m}^2 = \underline{86\,807\,446,- \text{ Kč}}$



Ceny z upraveného porovnání se stávajícím trhem v lokalitě jsou po aplikaci na předmětné nemovitosti v rozmezí 72 097 060,- Kč až 94 647 597,- Kč. Aritmetický průměr z použitých vzorků činí 85 352 573,- Kč po zaokrouhlení na celé desetitisíce pak 85 350 000,- Kč.

Jako cena pro prodej v tísni, např. v nucené dražbě je na základě zjištění stanovena částka:

85 350 000,- Kč

Pozn.:

- *Je nutno zdůraznit, že cena zjištěná dle oceňovacích předpisů pro vyměření daně z převodu nemovitostí bude značně vyšší.*
- *Při nekomplikovaném prodeji s dostatečnou časovou volností a přípravou by byla výsledná částka o cca 30 % vyšší.*



2.7 Ocenění pohledávek

Metodika ocenění pohledávek

V případě oceňované pohledávky se nejedná o pohledávku související s běžným chodem podniku, ale spíš o pohledávku ostatní, běžně oceňovanou metodami pro účely postoupení.

Prodeje pohledávek (postoupení za úplatu) jsou v současnosti poměrně častý případem. Důvodem k odprodeji může vést věřitele řada důvodů. Jako u jiných majetkových položek přicházejí v úvahu teoreticky tři základní oceňovací přístupy.

- Výnosové ocenění – je teoreticky nejsprávnější a pro oceňování pohledávek i prakticky nejpoužitelnější;
- Nákladové ocenění – je u pohledávek možné, ale jen jako okrajový případ;
- Ocenění na základě porovnání – u pohledávek prakticky nepoužitelné, neboť každá pohledávka má zcela jedinečné charakteristiky a je tedy téměř nemožné najít podobné pohledávky, které byly postoupeny. Nicméně v tomto případě, kdy tatáž pohledávka byla postoupena několikrát, k tomuto způsobu můžeme přihlédnout.

Při samotném ocenění pohledávek je nutné přihlédnout k následujícím základním parametrům:

- Zda se jedná o krátkodobou nebo dlouhodobou pohledávku;
- Zda a jak dlouho se nachází po splatnosti;
- Jaká je bonita dlužníka a do jaké míry může věřitel dlužníka v jeho rozhodování ovlivňovat.

Zjednodušeně lze říci, že pro oceňování platí:

1. Krátkodobé pohledávky:

- oceňují se nominální hodnotou pohledávky;
- přihlíží se k bonitě dlužníků (může být uplatněna srážka) a také k pravděpodobnosti splacení pohledávek.

2. Dlouhodobé pohledávky:

- podmínky jsou stejné jako u krátkodobých pohledávek, ale jako ocenění se zde nepoužívá nominální cena, ale čistá současná hodnota.

Důležitý fakt pro ocenění této předmětné pohledávky je, že se jedná o dlouhodobou pohledávku, kde se oceňuje její čistá současná hodnota.

Dále se zde posuzuje doba po splatnosti (či do splatnosti) pohledávky, osobu dlužníka a další vztahy, které určují pravděpodobnost splacení pohledávky.



Hlavní a základní myšlenka posuzování doby po splatnosti vychází z bankovní praxe.

V současnosti jsou podle metodiky ČNB pohledávky v bankách rozdělovány do pěti kategorií především podle doby po splatnosti pohledávky, bonity dlužníka a celkových výhledů na splacení pohledávky:

1. Standardní pohledávky – jsou spláceny podle dohodnutých podmínek a včas, nebo jsou po splatnosti méně než 31 dní, není důvod pochybovat o včasném vyrovnaní pohledávky;
2. Sledované pohledávky – dá se předpokládat, že budou splaceny v plné výši, ale došlo ke zhoršení skutečností ovlivňujících splacení, spadají sem pohledávky po splatnosti více než 30 a méně než 90 dní;
3. Nestandardní pohledávky – splacení v plné výši je na základě hodnocení bonity dlužníka nejisté, ale částečné splacení je pravděpodobné: v této kategorii jsou pohledávky po splatnosti od 90 do 180 dnů;
4. Pochybné pohledávky – splacení celé částky je vysoce nepravděpodobné, ale částečné splacení je možné a pravděpodobné: zde jsou pohledávky po splatnosti mezi 181 a 360 dny;
5. Ztrátové pohledávky – splacení se jeví na základě analýzy bonity dlužníka jako nemožné: spadají sem mimo jiné pohledávky po splatnosti 361 a více dní.

Samotné ocenění pohledávek pak probíhá tak, že se zařadí pohledávka do příslušné kategorie ve jmenovité hodnotě a vynásobí koeficientem, který se pohybuje mezi 0 až 1 podle výše rizika nesplacení.

Tabulka č. 5: Koeficient rizika nesplacení

Doba po splatnosti pohledávky	Koeficient
Pohledávky do lhůty splatnosti	0,97
Pohledávky po lhůtě splatnosti do 30 dnů	0,90
Pohledávky po lhůtě splatnosti 30 až 90 dnů	0,80
Pohledávky po lhůtě splatnosti 91 až 180 dnů	0,61
Pohledávky po splatnosti 180 až 360 dnů	0,32
Pohledávky po splatnosti více než 1 rok	0



Rozdělení pohledávek

Pro odhadnutí celkové hodnoty pohledávek dlužnice EXCON Steel,a.s., je třeba detailního projití veškerých položek této společnosti. Přestože některé položky pohledávek nejsou obsaženy v účetních položkách pohledávek, je třeba jednotlivé položky posuzovat z hlediska charakteru a připočíst hodnotu položek, které tento charakter vykazují. Při spolupráci s účetní jednotkou byly kvantifikovány následující pohledávky:

- Krátkodobé pohledávky
- Účetní položka 051
- Účetní položka 119/010
- Účetní položka 315/100
- Účetní položka 335/020
- Inventura z 335/010

Oceňované pohledávky v jednotlivých skupinách jsou vždy oceňovány dle výše popsaných principů. Jednotlivé skupiny pohledávek jsou členěny do tabulek dle jednotlivých skupin a dle charakteru zástavy.



Tabulka č. 6: Seznam položek účtu 051 010 – Poskytnuté zálohy na nehmotný majetek

Účet	Datum	Číslo	MD	DAL	Částka měna dokladu	Dní po splatnosti	Koefic.	Přepočtená cena
051010	5.5.2014	551490004	336 752,00	0	336 752,00	189	0,32	107 760,64
celkem								107 760,64

Tabulka č. 7: Seznam položek účtu 063 – Ostatní finanční majetek

Účet	Majetek	Celková částka na účtu	Koefic.	Přepočtená cena
063	400 Ks akcií ATG představující 20 % podíl na spol.	400 000,0 Kč	10%	40 000 Kč
Celkem				40 000 Kč

Tabulka č. 8: Seznam položek účtu 151 010 a 151 020 – Poskytnuté zálohy na materiál

Účet	Datum	Číslo	MD	DAL	Částka měna dokladu	Dní po splatnosti	Koefic.	Korig. Koefic.	Přepočtená cena
151020	4.7.2014	79	616 494,00	0	616 494,00	129	0,61	0,3	184 948
151010	21.8.2014	45	17 454,75	0	17 454,75	81	0,8	0,3	5 236
151010	25.8.2014	85	395 555,00	0	395 555,00	77	0,8	0,3	118 667
151020	27.8.2014	94	529 192,50	0	529 192,50	75	0,8	0,3	158 758
151010	27.8.2014	94	190 182,96	0	190 182,96	75	0,8	0,3	57 055
celkem					1 748 879				524 664

Tabulka č. 9: Seznam položek účtu 314 010, 314 020, 314 030 – Ostatní poskytnuté zálohy

Účet	Datum	Číslo	MD	DAL	Částka měna dokladu	Dní po splatnosti	Koefic.	Korig. Koefic.	Přepočtená cena
314010	11.8.2014	53	33 880,00	0	33 880,00	92	0,61	0,3	10 164
314010	11.8.2014	53	347 761,36	0	347 761,36	92	0,61	0,3	104 328,41
314010	22.8.2014	56	121 500,00	0	121 500,00	81	0,8	0,3	36 450,00
314010	15.7.2014	66	37 896,00	0	37 896,00	119	0,61	0,3	11 368,80
314010	16.7.2014	67	42 035,00	0	42 035,00	118	0,61	0,3	12 610,50
314010	18.8.2014	153	605 000,00	0	605 000,00	85	0,8	0,3	181 500,00
314010	31.12.2013	141302042	6 000,00	0	6 000,00	315	0,32	0,3	1 800,00
314010	11.7.2014	501400008	180 000,00	0	180 000,00	123	0,61	0,3	54 000,00
314010	16.7.2014	67	122 120,00	0	122 120,00	118	0,61	0,3	36 636,00
314020	15.8.2014	80	300 000,00	0	300 000,00	88	0,8	0,3	90 000,00
314030	31.12.2013	141302042	3 000,00	0	3 000,00	315	0,32	0,3	900,00
314030	31.12.2013	141302042	18 000,00	0	18 000,00	315	0,32	0,3	5 400,00
314030	17.1.2014	141400019	3 000,00	0	3 000,00	298	0,32	0,3	900,00
314030	3.2.2014	141400060	3 000,00	0	3 000,00	281	0,32	0,3	900,00
314030	3.3.2014	141400206	3 000,00	0	3 000,00	253	0,32	0,3	900,00
314030	3.4.2014	141400392	3 000,00	0	3 000,00	222	0,32	0,3	900,00
celkem			1 829 192,36		1 829 192,36				548 757,71

Tabulka č. 10: Seznam položek účtu 315 100 - Ostatní pohledávky

Účet	Datum	Číslo	MD	DAL	Částka měna dokladu	Dní po splatnosti	Koefic.	Korig. Koefic.	Přepočtená cena
315100	5.8.2014	391410078	872 324,42	0	872 324,42	97	0,61	0,10	87 232,44
315100	11.8.2014	391410079	932 250,90	0	932 250,90	91	0,61	0,10	93 225,09
celkem									180 457,53



Grant Thornton

An instinct for growth™

Tabulka č. 11: Seznam položek účtu 335 010 – Zaměstnanci

Účet	Datum	Číslo	MD	DAL	Částka měna dokladu	Dni po splatnosti	Koefic.	Přepočtená cena
335010	8.1.2014	301400007	2 000,00	0	2 000,00	306	0,32	640,00
335010	28.4.2014	301400303	300,00	0	300,00	196	0,32	96,00
335010	26.5.2014	301400390	3 000,00	0	3 000,00	168	0,61	1 830,00
335010	6.6.2014	301400413	3 000,00	0	3 000,00	157	0,61	1 830,00
335010	19.6.2014	301400448	10 000,00	0	10 000,00	144	0,61	6 100,00
335010	18.7.2014	301400536	6 000,00	0	6 000,00	115	0,61	3 660,00
335010	29.7.2014	301400580	7 612,00	0	7 612,00	104	0,61	4 643,32
335010	30.7.2014	301400584	2 000,00	0	2 000,00	103	0,61	1 220,00
335010	7.8.2014	301400606	27 000,00	0	27 000,00	95	0,61	16 470,00
335010	12.8.2014	301400613	12 000,00	0	12 000,00	90	0,61	7 320,00
335010	12.8.2014	301400614	12 000,00	0	12 000,00	90	0,61	7 320,00
335010	12.8.2014	301400614	10 000,00	0	10 000,00	90	0,61	6 100,00
335010	14.8.2014	301400615	10 000,00	0	10 000,00	88	0,8	8 000,00
335010	19.8.2014	301400643	10 000,00	0	10 000,00	83	0,8	8 000,00
335010	19.8.2014	301400644	2 000,00	0	2 000,00	83	0,8	1 600,00
335010	19.8.2014	301400638	10 000,00	0	10 000,00	83	0,8	8 000,00
335010	22.8.2014	301400653	8 000,00	0	8 000,00	80	0,8	6 400,00
335010	22.8.2014	301400654	14 400,00	0	14 400,00	80	0,8	11 520,00
335010	26.8.2014	301400672	2 500,00	0	2 500,00	76	0,8	2 000,00
335010	27.8.2014	301400681	2 000,00	0	2 000,00	75	0,8	1 600,00
335010	27.8.2014	301400682	2 000,00	0	2 000,00	75	0,8	1 600,00
335010	27.8.2014	301400674	12 500,00	0	12 500,00	75	0,8	10 000,00
335010	27.8.2014	301400676	10 000,00	0	10 000,00	75	0,8	8 000,00
335020	13.4.2012	311200037	700,00	0	19 236,00	941	0	0,00
celkem					197 548,00			123 949,32



Tabulka č. 12: Zastavené pohledávky účet 311 - Odběratelé

účet	Komentář účetní jednotky	Faktura č.	Splatnost	Zbývá CZK	Počet dní po splatnosti	Koeficient	Přepočtená hodnota pohledávky
311 010		271400205	19.5.2014	15 488,0 Kč	176	0,61	9 447,7 Kč
311 010		271400204	16.5.2014	90 034,9 Kč	179	0,61	54 921,3 Kč
311 010		271400191	12.5.2014	4 840,0 Kč	183	0,32	1 548,8 Kč
311 012	Dlouhodobé pohledávky 30 %	201490110	31.12.2018	90,0 Kč	-1511	0,3	27,0 Kč
311 012	Dlouhodobé pohledávky 30 %	201490129	31.12.2018	662 464,8 Kč	-1511	0,3	198 739,4 Kč
311 012	Dlouhodobé pohledávky 30 %	201490191	31.12.2018	795 458,1 Kč	-1511	0,3	238 637,4 Kč
311 012	Dlouhodobé pohledávky 30 %	201490276	31.12.2018	448 333,6 Kč	-1511	0,3	134 500,1 Kč
311 012	Dlouhodobé pohledávky 30 %	201490392	31.12.2018	195 483,8 Kč	-1511	0,3	58 645,1 Kč
311 012	Dlouhodobé pohledávky 30 %	201490871	31.12.2018	102 739,7 Kč	-1511	0,3	30 821,9 Kč
311 020		241400019	11.6.2014	25 600,0 Kč	153	0,61	15 616,0 Kč
311 022	Dlouhodobé pohledávky 30 %	241300047	17.10.2014	15 656,5 Kč	25	0,3	4 697,0 Kč
311 022	Dlouhodobé pohledávky 30 %	421300010	8.1.2015	74 647,5 Kč	-58	0,3	22 394,3 Kč
311 022	Dlouhodobé pohledávky 30 %	241300065	30.5.2015	100 202,5 Kč	-200	0,3	30 060,7 Kč
311 022	Dlouhodobé pohledávky 30 %	421300006	15.11.2016	60 475,6 Kč	-735	0,3	18 142,7 Kč
Celkový nárok na uspokojení ze zajištění:		UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.		2 591 515,0 Kč			818 199,4 Kč

Celková hodnota zastavených pohledávek je k datu ocenění 27.8.2014 v celkové výši 2 343 788,35 Kč. Mezi zastavené pohledávky se počítají pohledávky, které vznikly před datem 27.8.2014.

Tabulka č. 13: Nezastavené pohledávky účet 311 - Odběratelé (1/4)

účet	Komentář účetní jednotky	Faktura č.	Splatnost	Zbývá CZK	Počet dní po splatnosti	Koeficient	Přepočtená hodnota pohledávky
311 010		271100158	4.5.2011	40 000,0 Kč	1287	0	0,0 Kč
311 010		281400087	28.7.2014	12 070,0 Kč	106	0,61	7 362,7 Kč
311 010		281400093	22.8.2014	12 070,0 Kč	81	0,8	9 656,0 Kč
311 010		251400025	15.8.2014	203 280,0 Kč	88	0,8	162 624,0 Kč
311 010		251400025	15.8.2014	302 500,0 Kč	88	0,8	242 000,0 Kč
311 010		271400273	17.7.2014	3 630,0 Kč	117	0,61	2 214,3 Kč
311 010		291400011	11.8.2014	51 373,7 Kč	92	0,61	31 338,0 Kč
311 010		261400303	22.7.2014	2 637,8 Kč	112	0,61	1 609,1 Kč
311 010		261400302	22.7.2014	2 637,8 Kč	112	0,61	1 609,1 Kč
311 010		261400308	24.7.2014	2 637,8 Kč	110	0,61	1 609,1 Kč
311 010		261400309	24.7.2014	2 637,8 Kč	110	0,61	1 609,1 Kč
311 010		261400314	24.7.2014	2 637,8 Kč	110	0,61	1 609,1 Kč
311 010		251400026	19.8.2014	185 735,0 Kč	84	0,8	148 588,0 Kč
311 010		251400027	26.9.2014	622 303,0 Kč	46	0,8	497 842,4 Kč
311 010		251400030	9.10.2014	311 151,5 Kč	33	0,8	248 921,2 Kč
311 010		251400031	16.10.2014	155 575,8 Kč	26	0,9	140 018,2 Kč
311 010		261400144	14.4.2014	4 716,6 Kč	211	0,32	1 509,3 Kč
311 010		251400029	22.9.2014	1 489 880,0 Kč	50	0,8	1 191 904,0 Kč
311 010		261400269	26.6.2014	8 022,3 Kč	138	0,61	4 893,6 Kč
311 010		271400369	10.9.2014	6 292,0 Kč	62	0,8	5 033,6 Kč
311 010		271400423	15.10.2014	13 915,0 Kč	27	0,9	12 523,5 Kč
311 010		281400080	28.7.2014	6 035,0 Kč	106	0,61	3 681,4 Kč
311 010		281400094	22.8.2014	12 070,0 Kč	81	0,8	9 656,0 Kč
311 010		201490021	25.10.2011	16 680,0 Kč	1113	0	0,0 Kč
311 010		261400312	24.7.2014	8 784,6 Kč	110	0,61	5 358,6 Kč
311 010		261400321	28.7.2014	10 248,7 Kč	106	0,61	6 251,7 Kč
311 010		271000357	16.9.2010	9 720,0 Kč	1517	0	0,0 Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

Tabulka č. 14: Nezastavené pohledávky účet 311 - Odběratelé. (2/4)

účet	Komentář účetní jednotky	Faktura č.	Splatnost	Zbývá CZK	Počet dní po splatnosti	Koeficient	Přepočtená hodnota pohledávky
311 010		271400339	22.8.2014	11 132,0 Kč	81	0,8	8 905,6 Kč
311 010		271400353	11.9.2014	7 865,0 Kč	61	0,8	6 292,0 Kč
311 010		281400015	26.2.2014	1 099,5 Kč	258	0,32	351,8 Kč
311 010		271400351	19.9.2014	38 720,0 Kč	53	0,8	30 976,0 Kč
311 010		271400360	5.9.2014	5 747,5 Kč	67	0,8	4 598,0 Kč
311 010		291400013	11.9.2014	18 245,6 Kč	61	0,8	14 596,5 Kč
311 010		271400368	19.9.2014	124 242,8 Kč	53	0,8	99 394,2 Kč
311 010		271400298	29.7.2014	33 880,0 Kč	105	0,61	20 666,8 Kč
311 010		281400091	18.8.2014	4 066,0 Kč	85	0,8	3 252,8 Kč
311 010		271400085	19.3.2014	14 762,0 Kč	237	0,32	4 723,8 Kč
311 010		271400130	19.4.2014	18 984,9 Kč	206	0,32	6 075,2 Kč
311 010		271400329	21.8.2014	21 175,0 Kč	82	0,8	16 940,0 Kč
311 010		271400330	21.8.2014	42 350,0 Kč	82	0,8	33 880,0 Kč
311 010		261400306	22.7.2014	3 061,3 Kč	112	0,61	1 867,4 Kč
311 010		261400322	28.7.2014	2 698,3 Kč	106	0,61	1 646,0 Kč
311 010		271400362	25.9.2014	10 164,0 Kč	47	0,8	8 131,2 Kč
311 010		271400363	25.9.2014	10 164,0 Kč	47	0,8	8 131,2 Kč
311 010		271400367	22.9.2014	56 870,0 Kč	50	0,8	45 496,0 Kč
311 010		271400361	19.9.2014	16 214,0 Kč	53	0,8	12 971,2 Kč
311 010		271400356	23.9.2014	27 164,5 Kč	49	0,8	21 731,6 Kč
311 010		271400352	5.9.2014	7 139,0 Kč	67	0,8	5 711,2 Kč
311 010		271400336	1.9.2014	4 628,3 Kč	71	0,8	3 702,6 Kč
311 010		271400346	29.8.2014	4 477,0 Kč	74	0,8	3 581,6 Kč
311 010		271400347	1.9.2014	15 778,4 Kč	71	0,8	12 622,7 Kč
311 010		271400344	29.8.2014	9 680,0 Kč	74	0,8	7 744,0 Kč
311 010		201490043	27.7.2012	8 640,0 Kč	837	0	0,0 Kč
311 010		291450025	19.8.2014	72 105,0 Kč	84	0,8	57 684,0 Kč
311 010		291450027	7.8.2014	222,0 Kč	96	0,61	135,4 Kč
311 010		201490263	20.8.2013	4 356,0 Kč	448	0	0,0 Kč
311 010		201490314	10.9.2013	3 267,0 Kč	427	0	0,0 Kč
311 010		201491224	2.3.2010	247 722,0 Kč	1715	0	0,0 Kč
311 010		201491225	2.3.2010	372 988,8 Kč	1715	0	0,0 Kč
311 010		201491226	30.3.2010	942 300,5 Kč	1687	0	0,0 Kč
311 010		251400024	13.9.2014	968 000,0 Kč	59	0,8	774 400,0 Kč
311 010		271400320	29.8.2014	12 709,8 Kč	74	0,8	10 167,9 Kč
311 010		291400012	18.8.2014	4 065,6 Kč	85	0,8	3 252,5 Kč
311 010		261400383	27.8.2014	16 843,2 Kč	76	0,8	13 474,6 Kč
311 010		271400308	22.8.2014	10 406,0 Kč	81	0,8	8 324,8 Kč
311 010		201490025	5.1.2012	32 000,0 Kč	1041	0	0,0 Kč
311 010		281400084	28.7.2014	6 035,0 Kč	106	0,61	3 681,4 Kč
311 010		201490315	12.9.2013	11 374,0 Kč	425	0	0,0 Kč
311 010		261400252	19.6.2014	2 214,3 Kč	145	0,61	1 350,7 Kč
311 010		201490004	31.1.2011	1 948,4 Kč	1380	0	0,0 Kč
311 010		271400421	25.10.2014	9 208,1 Kč	17	0,9	8 287,3 Kč
311 010		271400422	25.10.2014	12 705,0 Kč	17	0,9	11 434,5 Kč
311 010		201490015	13.7.2011	5 100,0 Kč	1217	0	0,0 Kč
311 010		201490509	1.11.2013	4 961,0 Kč	375	0	0,0 Kč
311 010		271400333	14.8.2014	30 734,0 Kč	89	0,8	24 587,2 Kč
311 010		201490077	14.2.2013	5 348,2 Kč	635	0	0,0 Kč
311 010		271400349	28.8.2014	7 260,0 Kč	75	0,8	5 808,0 Kč
311 010		281400102	24.9.2014	20 160,1 Kč	48	0,8	16 128,1 Kč
311 010		281400090	18.8.2014	64 733,6 Kč	85	0,8	51 786,9 Kč



Grant Thornton

An instinct for growth™

Tabulka č. 15: Nezastavené pohledávky účet 311 - Odběratelé. (3/4)

účet	Komentář účetní jednotky	Faktura č.	Splatnost	Zbývá CZK	Počet dní po splatnosti	Koeficient	Přepočtená hodnota pohledávky
311 010		261400305	22.7.2014	2 637,8 Kč	112	0,61	1 609,1 Kč
311 010		271400311	7.8.2014	2 964,5 Kč	96	0,61	1 808,3 Kč
311 010		271400312	7.8.2014	4 114,0 Kč	96	0,61	2 509,5 Kč
311 010		271400325	14.8.2014	8 712,0 Kč	89	0,8	6 969,6 Kč
311 010		271400373	11.9.2014	3 872,0 Kč	61	0,8	3 097,6 Kč
311 010		271400354	4.8.2014	2 904,0 Kč	99	0,61	1 771,4 Kč
311 010		261400323	29.7.2014	10 581,5 Kč	105	0,61	6 454,7 Kč
311 010		261400351	18.8.2014	17 307,2 Kč	85	0,8	13 845,8 Kč
311 010		261400357	25.8.2014	11 293,5 Kč	78	0,8	9 034,8 Kč
311 010		261400358	25.8.2014	19 889,4 Kč	78	0,8	15 911,5 Kč
311 010		261400359	25.8.2014	21 102,4 Kč	78	0,8	16 881,9 Kč
311 010		271400342	1.9.2014	8 712,0 Kč	71	0,8	6 969,6 Kč
311 010		261400360	25.8.2014	10 666,8 Kč	78	0,8	8 533,4 Kč
311 010		261400361	25.8.2014	17 877,8 Kč	78	0,8	14 302,2 Kč
311 010		261400373	27.8.2014	4 029,3 Kč	76	0,8	3 223,4 Kč
311 010		261400374	27.8.2014	8 324,8 Kč	76	0,8	6 659,8 Kč
311 010		261400378	26.8.2014	8 712,0 Kč	77	0,8	6 969,6 Kč
311 010		271400338	29.8.2014	4 235,0 Kč	74	0,8	3 388,0 Kč
311 010		261400365	25.8.2014	22 829,1 Kč	78	0,8	18 263,3 Kč
311 010		261400362	25.8.2014	9 114,3 Kč	78	0,8	7 291,5 Kč
311 010		261400363	25.8.2014	4 549,6 Kč	78	0,8	3 639,7 Kč
311 010		261400364	25.8.2014	8 416,2 Kč	78	0,8	6 732,9 Kč
311 010		271400340	25.8.2014	1 936,0 Kč	78	0,8	1 548,8 Kč
311 010		271400332	21.8.2014	2 904,0 Kč	82	0,8	2 323,2 Kč
311 010		261400350	14.8.2014	40 414,0 Kč	89	0,8	32 331,2 Kč
311 010		271400318	12.8.2014	4 235,0 Kč	91	0,61	2 583,4 Kč
311 010		261400340	11.8.2014	4 912,6 Kč	92	0,61	2 996,7 Kč
311 010		261400343	12.8.2014	11 812,0 Kč	91	0,61	7 205,3 Kč
311 010		261400341	11.8.2014	49 208,3 Kč	92	0,61	30 017,1 Kč
311 010		261400347	13.8.2014	19 919,6 Kč	90	0,61	12 151,0 Kč
311 010		261400348	13.8.2014	4 549,6 Kč	90	0,61	2 775,3 Kč
311 010		261400333	7.8.2014	14 157,0 Kč	96	0,61	8 635,8 Kč
311 010		261400326	5.8.2014	5 275,6 Kč	98	0,61	3 218,1 Kč
311 010		261400327	5.8.2014	41 839,4 Kč	98	0,61	25 522,0 Kč
311 010		271400307	15.8.2014	10 890,0 Kč	88	0,8	8 712,0 Kč
311 010		261400320	25.7.2014	4 254,4 Kč	109	0,61	2 585,2 Kč
311 010		261400278	4.8.2014	2 904,0 Kč	99	0,61	1 771,4 Kč
311 010		261400289	11.7.2014	4 815,8 Kč	123	0,61	2 937,6 Kč
311 010		261400290	11.7.2014	13 684,5 Kč	123	0,61	8 347,5 Kč
311 010		271400317	11.8.2014	18 295,2 Kč	92	0,61	11 160,1 Kč
311 010		271400323	14.8.2014	3 702,6 Kč	89	0,8	2 962,1 Kč
311 010		271400326	14.8.2014	4 235,0 Kč	89	0,8	3 388,0 Kč
311 010		271400328	18.8.2014	31 254,3 Kč	85	0,8	25 003,4 Kč
311 010		271400341	25.8.2014	4 235,0 Kč	78	0,8	3 388,0 Kč
311 010		271400343	26.8.2014	302,5 Kč	77	0,8	242,0 Kč
311 010		271400345	26.8.2014	11 388,5 Kč	77	0,8	9 110,8 Kč
311 010		261400356	21.8.2014	4 573,8 Kč	82	0,8	3 659,0 Kč
311 010		271400355	5.9.2014	665,5 Kč	67	0,8	532,4 Kč
312 013		421400004	29.5.2015	238 000,0 Kč	-199	0,97	230 860,0 Kč
311 020		240900052	10.12.2009	1 010 100,0 Kč	1797	0	0,0 Kč



Tabulka č. 16: Nezastavené pohledávky účet 311 - Odběratelé. (4/4)

účet	Komentář účetní jednotky	Faktura č.	Splatnost	Zbývá CZK	Počet dní po splatnosti	Koeficient	Přepočtená hodnota pohledávky
311 020		281400085	28.7.2014	10 138,8 Kč	106	0,61	6 184,7 Kč
311 020		281400095	22.8.2014	10 138,8 Kč	81	0,8	8 111,0 Kč
311 020		241400033	14.9.2014	888 777,0 Kč	58	0,8	711 021,6 Kč
311 020		241400034	9.9.2014	3 371 070,0 Kč	63	0,8	2 696 856,0 Kč
311 020		241400035	30.9.2014	2 770 560,0 Kč	42	0,8	2 216 448,0 Kč
311 020		241400026	7.8.2014	291 083,6 Kč	96	0,61	177 561,0 Kč
311 020		241400032	12.9.2014	2 910 836,3 Kč	60	0,8	2 328 669,0 Kč
311 020		281400088	28.7.2014	5 352,5 Kč	106	0,61	3 265,0 Kč
311 020		241400025	26.7.2014	6 005 100,0 Kč	108	0,61	3 663 111,0 Kč
311 020		241300084	13.9.2013	134 372,7 Kč	424	0	0,0 Kč
311 020		281400086	28.7.2014	12 070,0 Kč	106	0,61	7 362,7 Kč
311 020		281400092	22.8.2014	12 070,0 Kč	81	0,8	9 656,0 Kč
311 022		241400033	17.9.2016	148 129,5 Kč	-676	0,97	143 685,6 Kč
311 022		421400001	28.2.2017	461 760,0 Kč	-840	0,97	447 907,2 Kč
				25 695 727,3 Kč			17 145 598,3 Kč

Pohledávky společnosti EXCON Steel,a.s. byly obdrženy přímo od účetní jednotky, která doplnila jednotlivé pohledávky o své komentáře a předpoklady na budoucí jednání s dlužníky. V tomto případě bylo zjištěno, že již několik pohledávek bylo uhrazeno a z tohoto důvodu byla pohledávka započtena v celkové hodnotě.

V případě pohledávek, které mají dobu splatnosti v nadcházejícím období, bylo přistoupeno k opatrnosti z důvodu minulých zkušeností. Hodnota pohledávek byla upravena o koeficient 0,97. Důvodem jsou nedostatečné informace o jednotlivých dlužnících. Hodnota jednotlivých pohledávek je shrnuta v následující tabulce:

Tabulka č. 17: Shrnutí pohledávek dlužnice EXCON Steel,a.s.

Název	Zn.	27.8.2014
051 - Poskytnuté zálohy na nehmotný majetek	+	107 760,64 Kč
063 - Ostatní finanční majetek	+	40 000,00 Kč
151 - Poskytnuté zálohy na materiál	+	524 663,76 Kč
314 - Ostatní poskytnuté zálohy	+	548 757,71 Kč
315 - Ostatní pohledávky	+	180 457,53 Kč
335 010 - Zaměstnanci	+	123 949,32 Kč
311 - Pohledávky za odběrateli - zastavené	+	818 199,38 Kč
311 - Pohledávky za odběrateli - nezastavené	+	17 145 598,32 Kč
Celková hodnota pohledávek	=	19 489 386,67 Kč

Celková hodnota pohledávek společnosti EXCON Steel byla stanovena k 27. 8. 2014 v hodnotě **19 489 386,67 Kč**.

3 Rekapitulace

Na základě předložených podkladů, poskytnuté od účetní jednotky, se kterými se seznámil insolvenční správce a které odpovídají tomu co má k dispozici, při použití uvedených postupů a při plnění přijatých předpokladů je orientační hodnota majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s. se sídlem Praha 9, Sokolovská 187/203, PSČ 190 00, IČ 267 50 686 uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 18: Hodnota majetkové podstaty

Název	Zn.	Majetková podstata	Hodnota zástavy
Nemovitosti	+	85 350 000 Kč	85 350 000 Kč
Samostatné movité věci	+	45 860 366 Kč	45 860 366 Kč
Zásoby - materiál	+	19 075 297 Kč	19 075 297 Kč
Zásoby - nedokončená výroba	+	7 075 000 Kč	2 830 000 Kč
Zásoby - hotové výrobky	+	475 000 Kč	475 000 Kč
Leasingový majetek	+	8 230 088 Kč	- Kč
Krátkodobý finanční majetek	+	9 863 000 Kč	- Kč
Pohledávky	+	19 489 387 Kč	2 343 788 Kč
Hodnota majetkové podstaty	=	195 418 138 Kč	155 934 451 Kč
Hodnota nezastaveného majetku	=		39 483 686 Kč

Vyjádření k hodnotě majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s.

Korekce použité při jednotlivých propočtech hodnoty majetkové podstaty dlužnice sledovaly odhalení rizik i skrytých rezerv, které mohou při ocenění sehrát významnou roli. Jedná se v podstatě o hypotetické ocenění hodnoty majetkové podstaty, neboť dlužnice i nadále provozuje určitou činnost.

V případě, že by se objevily nové podložené skutečnosti, týkající se dlužnice EXCON Steel,a.s. je nutno posudek bezprostředně validovat a případně odpovídajícím způsobem korigovat.

Na základě ekonomického vyhodnocení lze odůvodněně a s dostatečnou opatrností předpokládat, že stanovená hodnota majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s. ke dni ocenění je ve výši **195 418 138,- Kč**.



Dle § 298 odst. 4 jsou s případným zpeněžením spojené náklady, které nejsou zahrnuté do uvedené hodnoty majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s. Náklady spojené se správou by neměli přesáhnout 4 % výtěžku ze zpeněžení a 5 % výtěžku spojené se zpeněžením.

Z předložené dokumentace vyplývá právo „Zástavního věřitele“ UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., vůči „zástavním dlužníku“ EXCON Steels, a.s. Právo Zástavního věřitele lze uplatnit na následující majetek v celkové výši **155 934 451,- Kč**:

- nemovité věci v celkové výši 85 350 000,- Kč;
- samostatné movité věci v celkové výši 45 860 366,- Kč;
- zásoby - materiál v celkové výši 19 075 297,- Kč;
- zásoby – nedokončená výroba v celkové výši 2 830 000,- Kč;
- zásoby – hotové výrobky v celkové výši 475 000,- Kč;
- pohledávky evidované do doby zahájení insolvenčního řízení, tj. do 21.7.2014 v celkové výši 2 343 788,- Kč.

Na základě ekonomického vyhodnocení lze odůvodněně a s dostatečnou opatrností předpokládat, že stanovená nezastavená hodnota majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel,a.s. ke dni ocenění je ve výši **39 483 686,- Kč**.



4 Výrok

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů, při plnění přijatých předpokladů je stanovena hodnota majetkové podstaty dlužnice EXCON Steel, a.s., se sídlem Praha 9, Sokolovská 187/203, PSČ 190 00, IČ 267 50 686, ve výši:

195 418 138,- Kč

(slovy: stodevadesátpětmilionůčtyřistaosmnácttisícstotřicet osm korun českých).

V Praze dne 11. listopadu 2014

Grant Thornton Valuations, a.s.
znalecký ústav
Svatoslav Kylar
člen představenstva



5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 7. 3. 1997 pod čj. 43/97-OOD zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, oceňování podniků a jejich částí, regulace cen a kalkulace energií, oceňování pohledávek, strojů a nehmotného majetku, oceňování cenných papírů, ceny a odhady informačních systémů.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2472-106/2014 do znaleckého deníku.

V Praze dne 11. listopadu 2014

Grant Thornton Valuations, a.s.
znalecký ústav
Svatoslav Kylar
člen představenstva



6 Prohlášení

Prohlašujeme, že:

- jsme ve smyslu § 10 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, nestranní a nezávislí na osobách, pro něž nebo v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, a veškerou činnost při zpracování znaleckého posudku jsme vykonali zcela nestranně a nezávisle na těchto osobách;
- v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění, a ani nejsme se společností EXCON Steel,a.s., či osobami, pro něž či v jejichž prospěch je znalecký posudek vypracován, majetkově, personálně či jinak propojeni;
- odměna za toto ocenění nezávisí na dosažených závěrech a vyjádřeních.

V Praze dne 11. listopadu 2014

Grant Thornton Valuations, a.s.
znalecký ústav
Svatoslav Kylar
člen představenstva

7 Přílohy

Číslo přílohy	Příloha
1.	Usnesení č. MSPH 60 INS 19886/2014-A-14
2.	Soupis záloh a pohledávek k 27.8.2014
3.	Výpis z obchodního rejstříku dlužnice EXCON Steel,a.s.

www.grantthornton.cz / www.gti.org

©2014 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

Grant Thornton Advisory s.r.o., pod obchodním jménem Grant Thornton Valuations, a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. / Grant Thornton Advisory s.r.o., under the practice name Grant Thornton Valuations, a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými společnostmi. / Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.