



Ing. Patrik Žďánský
znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace podnik

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2892/39-2017

Ocenění 100% obchodního podílu ve společnosti.

Malostranská JPH s.r.o.

za účelem dražby obchodního podílu

stejnopis č. 1

Duben 2017

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem ocenění hodnoty 100% obchodního podílu ve společnosti Malostranská JPH s.r.o., se sídlem Praha 1 - Malá Strana, Malostranské náměstí 265/6, PSČ 11000, IČO: 28479131, zapsaná v OR pod sp. zn. C 144586 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „Společnost“).
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

OBSAH

NÁLEZ

I. Základní údaje

II. Základní údaje o firmě

III. Způsoby ocenění

III.I. Výnosové metody

III.II. Metody tržního porovnání

III.III. Majetkové ocenění

IV. Zdůvodnění použité metody

POSUDEK

V. Vlastní výpočet

V.I. Ocenění obchodního podílu ve výši 100% na Společnosti

V.III. Rekapitulace

VI. Závěr

VII. Znalecká doložka

VIII. Přílohy:

1. Výpis z obchodního rejstříku
2. závěrka Společnosti ze sbírky listin OR MS v Praze za rok 2015
3. doplnění insolvenčního návrhu dlužníka MSPH 89 INS 7100/2017 ze dne 5.4.2017
4. usnesení MS v Praze MSPH 89 INS 7100/2017 – A – 7 ze dne 6.4.2017

Posudek obsahuje 12 stran textu a 10 stran příloh celkem 22 stran.

Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

NÁLEZ

I. Základní údaje

Předmět posudku:

Úkolem znalce je:

zjistit hodnotu 100% obchodního podílu na firmě **Malostranská JPH s.r.o.**, který je v držení panem Jean-Paul Hrubant, bytem Malostranská 265/6, Praha 1 – Malá Strana.

Účel posudku:

Posudek je zpracován za účelem ocenění 100% obchodního podílu Společnosti pro potřeby připravované nedobrovolné dražby podle zák. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách ve znění pozdějších předpisů

Rozhodné datum:

Rozhodné datum pro ocenění: 10.4.2017

Firma:

Obchodní firma

Malostranská JPH s.r.o., se sídlem Praha 1 - Malá Strana, Malostranské náměstí 265/6, PSČ 11000, IČO: 28479131, zapsaná v OR pod sp. zn. C 144586 vedená u Městského soudu v Praze

Posudek vypracoval:

Ing. Patrik Žďánský, V Horách 830, 460 15 Liberec 15

Použité základní podklady:

1. Objednávka posouzení ze dne 7.4.2017 od společnosti REXIM REALITY s.r.o.
2. Výpis z obchodního rejstříku oceňované společnosti
3. sbírka listin odd. C vl. 144586 vedená Městským soudem v Praze
4. insolvenční spis č.j. MSPH 89 INS 7100 / 2017 vedený u Městského soudu v Praze
5. Sdělení Trim Group a.s.
6. Sdělení Lišaj s.r.o.
7. Odborná literatura

Tržní hodnota:

Při zpracování posudku se vychází z definice tržní hodnoty ze standardu 4 TEGoVA - Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by se aktivum směňovalo k datu ocenění mezi potencionálním koupěchtivým kupujícím a potencionálním prodeje chtivým prodávajícím při transakci samostatných a

nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž by každá strana jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.

II. Základní údaje o Společnosti a oceňovaném obchodním podílu

II.I. Základní údaje o firmě Malostranská JPH s. r.o.

Ke dni zpracování posudku:

Datum zápisu:

24. října 2008

Spisová značka:

C 144586 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma:

Malostranská JPH s.r.o.

Sídlo:

Praha 1 – Malá Strana, Malostranské nám. 265/6, PSČ 11100

Identifikační číslo:

28479131

Právní forma:

Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Statutární orgán:

Jednatel:

JEAN-PAUL HRUBANT, dat. nar. 19. dubna 1983

Malostranské náměstí 265/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 17. prosince 2015

Způsob jednání:

Každý jednatel jedná jménem společnosti ve všech věcech samostatně.

Společníci:

Společník:

JEAN-PAUL HRUBANT, dat. nar. 19. dubna 1983

Malostranské náměstí 265/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1

Podíl:

Vklad: 200 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100%

Druh podílu: základní bez zvláštních práv a povinností

Kmenový list: nebyl vydán

Zástavní právo:

Smlouvou ze dne 11.10.2011 o zřízení zástavního práva, bylo zřízeno zástavní právo k obchodnímu podílu společníka: Jean-Paul Hrubant, r.č.: 834119/9926, o velikosti 100%, reprezentující zcela splacený vklad ve výši 200.000,- Kč, ve prospěch: MUDr. Petr Čermák, Csc, r.č.: 530122/102, bytem Lamačova 827/15a, 152 00, Praha 5.

Základní kapitál:

200 000,- Kč

II.II. Činnost firmy

Podle listin obsažených ve sbírce listin vlastnila Společnost a provozovala nemovitý majetek. Na majetek firmy je vedeno exekuční řízení a dne 4.4.2017 podala Společnost sama na sebe insolvenční návrh, který byl odmítnut. Nemovitý majetek byl zpeněžen v exekuční dražbě.

III. Způsoby ocenění

Finanční ocenění obchodních podílů ve společnosti si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu pomocí určité peněžní částky dle postupů pro ocenění podniku. Potenciál podniku je oceněn peněžním ekvivalentem a platí, že ocenění podílu na společnosti vychází z ocenění společnosti jako takové.

V zásadě existují tři okruhy oceňovacích metod:

- Metody opírající se o předpokládané výnosy (výnosové metody)
- Metody založené na analýze aktuálních cen na trhu (metody tržního porovnání)
- Metody založené na ocenění vynaložených nákladů (majetkové ocenění)

Volba metody závisí především na dostupných informacích a účelu posudku.

III.I. Výnosové metody

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i podnik, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění je tedy teoreticky nejsprávnější metodou. Odpovídá na otázku ohledně hodnoty podniku bezprostředně.

Mezi základní výnosové metody patří:

- metoda diskontovaného peněžního toku (DCF)
- metoda kapitalizovaných zisků

Metoda kapitalizovaných zisků tak, jak je často v Evropě aplikována, se opírá více o minulé výsledky. Východiskem jsou tedy výkazy zisků a bilance za posledních 3-5 let. Časová řada minulých zisků se upravuje na srovnatelnou reálnou úroveň. Východiskem pro ocenění je upravený

zisk po daních a, na rozdíl od metody DCF, po odpočtu placených úroků. Řada srovnatelných hospodářských výsledků je základem pro výpočet tzv. trvalého zisku. Trvalý zisk je třeba chápat jako velikost prostředků, kterou je možno rozdělit vlastníkům. Tyto prostředky mohou být rozděleny, aniž by byla dotčena podstata podniku. Zároveň se předpokládá, že nebudou tvořeny žádné ziskové rezervy a v podniku bude zadržen jen takový rozsah zdrojů, který je nutný pro udržení podstaty. Vše ostatní bude rozděleno.

Takto určený výnos z podniku je jednoduchým výpočtem, který docela dobře odpovídá na mnoho obchodních otázek. Toto však ignoruje účinky mnoha přirozených nebo umělých zvláštností účetnictví. Pouze peněžní příjem vytvořený firmou může být použit ke spotřebě nebo k dalšímu investování. Přístup diskontovaného peněžního příjmu (discounted cash flow-DCF) zachycuje všechny prvky, které ovlivňují hodnotu společnosti komplexním, nicméně přímočarým způsobem. Tento přístup je navíc podporován výzkumem, podle kterého trhy cenných papírů skutečně oceňují společnosti.

V metodě kapitalizovaných zisků vše, co má význam jsou účetní zisky firmy. Složitější forma diskontuje budoucí proud zisků na určitou sazbu. Tento jednoduchý způsob nebere v úvahu investice nutné k vytváření výnosů nebo k jejich načasování tím, že se soustředí na poměr nákladů a výnosů jako na funkci očekávaného růstu výnosů.

V přístupu DCF je hodnota firmy budoucím očekávaným příjmem, diskontovaným na sazbu, která odráží rizikovost příjmu. Model DCF zahrnuje rozdíl v hodnotě tím, že do kapitálových výdajů a jiných příjmů potřebných k tvorbě výdělku zavádí faktory. Je to možné díky myšlence, že investice zvyšují hodnotu, pokud vytvářejí výnos z investic nad výnos, který je možno vydělat z investic s podobným rizikem.

Bylo by možno vytvořit extrémně složitý model diskontovaného zisku, ale ve většině případů je vhodnější zvolit metodu, která nejlépe odpovídá danému účelu ocenění, případně kombinovat různé postupy.

III.II. Metody tržního porovnání

Dle této metody bychom za určitý statek měli zaplatit právě tolik, kolik se za něj běžně platí na trhu. Tento postup je jednoduchý v případě stejných statků nebo statků velice podobných. Problémy však nastávají, když se jednotlivé druhy zboží výrazněji odlišují. V případě podniku se pak často jedná o zboží téměř jedinečné, pokud není přímo s jeho akciemi obchodováno na veřejném trhu. Problémem zůstává, jak přesně je možno zjištěné odlišnosti promítnout do ceny.

V případě veřejně neobchodovaných akcií se zde promítají plnou silou všechny zvláštnosti tohoto trhu:

- omezený rozsah co do počtu případů (snad s výjimkou anglosaských zemí),
- nedostatečný přehled o skutečném počtu případů (ne všechny případy koupí akcií se musí dostat na veřejnost),
- neúplné informace o cenách zaplacených za akcie a jejich reálné výši, která může být modifikována například způsoby placení,

- není zřejmé, za co byla cena zaplacená. Kupující nekupuje jen část podniku, ale jeho očekávané výnosy spolu s očekávaným rizikem s těmito výnosy spojeným.

Přes uvedené výhrady je výhodné, tam kde to lze tento způsob ocenění využít. Metoda tržního porovnání je uplatňována ve třech rovinách:

- Srovnání s obchody s akciemi, jejichž hodnota je známa.
- Srovnání s obchody s akciemi podobných podniků, které byly předmětem transakcí a známe tedy jejich realizační cenu (jde o odvození hodnoty akcií ze srovnatelných transakcí).
- Srovnání s podobnými podniky, jejichž akcie byly oceňovány pro vstup na burzu.

Při nejpoužívanějším srovnání s podobnými podniky, provádíme srovnání především s podniky, které byly k určitému období obchodovány na veřejných trzích. Je však třeba podotknout, že tímto způsobem jsou oceněny pouze jednotlivé podíly (akcie) a cena většího podílu na podniku se může i podstatně lišit.

III.III. Majetkové ocenění

Při tomto přístupu k oceňování podniku je určitým způsobem oceněna každá majetková složka podniku. Součtem těchto cen pak získáme souhrnné ocenění aktiv podniku. Odpočteme-li všechny cizí dluhy a závazky, dostaneme hodnotu vlastního kapitálu resp. čistého obchodního jmění.

Nejjednodušší je vycházet z bilance podniku. Vlastní kapitál je pak rozdílem mezi účetní hodnotou aktiv a v účetnictví vykazovanými závazky všeho druhu. Ocenění majetku v účetnictví je však zpravidla jiné, než by odpovídalo reálné hodnotě tohoto majetku v okamžiku prodeje. Reálným oceněním majetku rozumíme takové ocenění, které by odpovídalo aktuálním cenám, za něž by bylo možné tento majetek znovu pořídit. Tomuto požadavku odpovídá ocenění podniku na základě tzv. substanční hodnoty.

Substanční hodnotou podniku rozumíme souhrn relativně samostatných ocenění jeho jednotlivých majetkových složek. Tyto složky oceňujeme podle poměrně objektivních pravidel, k datu ocenění a za předpokladu, že podnik bude pokračovat ve své činnosti.

Ve většině případů se tedy snažíme zjistit reprodukční hodnoty jednotlivých aktiv, v případě potřeby snížené o patřičné opotřebení, případně přímo tzv. „fair value“ jednotlivých složek majetku, tj. tržní hodnotu, pokud ji lze přímo zjistit. Pokud oceňujeme pouze aktiva, používáme označení brutto substanční hodnota. Odpočteme-li od hrubé substanční hodnoty reálné ocenění všech závazků, získáme substanční hodnotu netto.

IV. Zdůvodnění použité metody

Jelikož Společnost vykazuje nepatrnou aktivitu a v minulosti její hodnota spočívala na vlastnictví nemovitých věcí – bytové jednotky, která byla v exekutorské dražbě vydražena, bude hodnota společnosti zjištěna majetkovým oceněním a z tohoto ocenění byla stanovena cena 100% obchodního podílu.

POSUDEK

V. Vlastní výpočet hodnoty Společnosti

V.I. Ocenění obchodní firmy Malostranská JPH s.r.o.

Z údajů ze sbírky listin obchodního rejstříku MS v Praze vyplývá, že Společnost je vysoce předlužená, má minimální příjmy k celkové výši pasiv, trvale vykazuje ztrátu v hospodářském výsledku a dlouhodobě má záporné vlastní jmění, které meziročně stále narůstalo.

rok	vlastní jmění
2011	-10 427 tis. Kč
2012	-12 195 tis. Kč
2013	-25 282 tis. Kč
2014	-26 259 tis. Kč
2015	-27 150 tis. Kč

Přes výše uvedené Společnost vykazuje neobvykle vysoké zůstatky finanční hotovosti - rok 2014 5.106 tis. Kč, rok 2015 4 764 tis. Kč.

V.II.I. Ocenění účetní hodnotou:

Ocenění vychází zejména z údajů obsažených v insolvenčním spisu č.j. MSPH 89 INS 7100 / 2017 vedený u Městského soudu v Praze. Stav majetku a závazků z doplnění insolvenčního návrhu samotné Společnosti, tedy sdělení o stavu majetku a závazků pro projednání insolvenčního návrhu ze dne 6.4.2017, ze sdělení věřitelů Společnosti o stavu jednotlivých závazků vůči Společnosti a dále se sbírky listin obchodního rejstříku Společnosti u Městského soudu v Praze.

Aktiva

Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý hmotný majetek

Nemovitý majetek

Kde dni ocenění firma nevlastní nemovitý majetek

Movitý majetek

Kde dni ocenění firma nevlastní movitý majetek

0 Kč

Oběžná aktiva

Budoucí pohledávka vůči JUDr. Filipu Exnerovi exekutorovi Exekutorského úřadu Praha 7
Výše je stanovena z ceny vydražení z dražby ze dne 4.4.2017 20 890 000 Kč

Finanční majetek

Peněžní prostředky

Pokladna

0 Kč

dle sdělení Společnosti nevlastní finanční prostředky

Pasiva

Závazky:

Trim Group a.s. poskytnutý úvěr ze dne 13.5.2013 stav k 4.4.2017	7 661 412 Kč
poskytnutý úvěr ze dne 13.6.2014 stav k 4.4.2017	6 545 475 Kč
Lišaj s.r.o. jako postoupení z postoupené pohledávky vyplývající z dohody o narovnání ze dne 11.10.2011 s původním věřitelem	52 686 214 Kč
Společností vlastníků jednotek ul. Malostranské nám. č.p. 265/6 Platební rozkaz Obvodního soudu v Praze 20 C 140/2016-19	472 037 Kč
GLENIAS House s.r.o. ze smlouvy o zápůjčce ze dne 7.2.2017	648 000 Kč
JUDr. Filip Exner soudní exekutor budoucí závazek – odměna exekutora včetně DPH podle vyhl. 330/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů odborný odhad z částky 20 890 000 Kč	2 709 190 Kč
Závazky celkem	70 722 328 Kč

Účetní hodnota

AKTIVA	Kč
Pohledávka z ceny vydražení	20 890 000
Aktiva celkem	20 890 000
PASIVA	Kč
Krátkodobé závazky	70 722 328
Cizí pasiva celkem	70 722 328
Celkem ÚČETNÍ HODNOTA – vlastní kapitál	-49 832 328

Vlastní kapitál Společnosti ke dni 10.4.2016 je záporný a to ve výši 49 832 328,- Kč

V.II II. Ocenění věcnou hodnotou po tržním přecenění:

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost má jediné aktivum, kterým je bonitní pohledávka vůči soudnímu exekutorovi JUDr. Filipu Exnerovi, není ocenění věcnou hodnotou vyčísleno, neboť věcná hodnota je v tomto případě shodná s její účetní hodnotou.

V.III. Rekapitulace

Obchodní společnost Malostranská JPH s.r.o. vykazuje záporné vlastní jmění ve výši 49 832 328,- Kč, vykazovala malé výnosy z hospodářskou činnosti. Po prodeji jejího jediného nemovitého majetku formou exekuční dražby nemá finanční zdroje na rozvoj nových aktivit. Z tohoto zjištění pak vycházím

při stanovení hodnoty 100% obchodního podílu na Společnosti, která je z tohoto důvodu stanovena jako cena symbolická.

VI. Závěr

Na základě výše provedené analýzy, odhaduji celkovou hodnotu 100% obchodního podílu na společnosti Malostranská JPH s.r.o. ke dni ocenění

ve výši :

1,- Kč

(slovy: jedna koruna česká)

V Liberci, 20.4.2017

Ing. Patrik Žďánský



VII. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1999 pod č.j. spr.5670/99 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, ze dne 20.8.2001 pod č.j. spr.4918/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování podniků.

Potvrzuji a prohlašuji tímto v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1993 Sb., Občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Dále prohlašuji, že znalecký posudek má veškeré zákonem požadované náležitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2892/39-2017** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Liberci, 20.4.2017



Ing. Patrik Žďánský

VIII. Přílohy

1. Objednávka ocenění
2. Výpis z obchodního rejstříku Společnosti
3. rozvaha Společnosti ze sbírky listin OR MS v Praze za rok 2015
4. usnesení MS v Praze MSPH 89 INS 7100/2017 – A – 7 ze dne 6.4.2017
5. doplnění insolvenčního návrhu dlužníka MSPH 89 INS 7100/2017 ze dne 5.4.2017 – část závazky

Ing. Patrik Žďánský
soudní znalec
V Horách 830
46015 Liberec XV

Naše č.j.: 468ND2017

V Praze, dne 7.4.2017

Věc: Objednávka na zpracování znaleckého posudku pro účely dražby nedobrovolné

Společnost REXIM REALITY s.r.o., sídlem Mumlanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tímto objednává u

soudního znalce Ing. Patrika Žďánského, V Horách 830, 460 15 Liberec XV zpracování znaleckého posudku za účelem provedení veřejné dražby nedobrovolné dle zákona č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem dražby nedobrovolné je Předmětem dražby nedobrovolné je obchodní podíl ve společnosti Malostranská JPH s.r.o., se sídlem Malostranské náměstí 265/6, 110 00 Praha 1 – Malá Strana, IČ: 284 79 131, o velikosti 100%, představující zcela splacený vklad ve výši 200.000,- Kč. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 144586.

Přílohou tohoto pověření je výpis z obchodního rejstříku na společnost Malostranská JPH s.r.o.

Kontaktní osoba za dražebníka je Ing. Jan Krůž, tel. 739 110 177, e-mail: jan.kruz@eximreality.cz

S pozdravem

REXIM REALITY s.r.o.
Mumlanská 1475/4
100 00 Praha 10
www.eximreality.cz
IČO: 46800013 DIČ: CZ46800013



Ing. Jan Krůž
jednatel

Příloha: dle textu

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 144586

Datum zápisu:	24. října 2008
Spisová značka:	C 144586 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Malostranská JPH s.r.o.
Sídlo:	Praha 1 - Malá Strana, Malostranské náměstí 265/6, PSČ 11000
Identifikační číslo:	284 79 131
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
Jednatel:	JEAN-PAUL HRUBANT, dat. nar. 19. dubna 1983 Malostranské náměstí 265/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1 Den vzniku funkce: 17. prosince 2015
Způsob jednání:	Každý jednatel jedná jménem společnosti ve všech věcech samostatně.
Společníci:	
Společník:	JEAN-PAUL HRUBANT, dat. nar. 19. dubna 1983 Malostranské náměstí 265/6, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Podíl:	Vklad: 200 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100% Druh podílu: základní bez zvláštních práv a povinností Kmenový list: nebyl vydán
Zástavní právo:	Smlouvou ze dne 11.10.2011 o zřízení zástavního práva, bylo zřízeno zástavní právo k obchodnímu podílu společníka: Jean-Paul Hrubant, r.č.: 834119/9926, o velikosti 100%, reprezentující zcela splacený vklad ve výši 200.000,- Kč, ve prospěch: MUDr. Petr Čermák, Csc, r.č.: 530122/102, bytem Lamačova 827/15a, 152 00, Praha 5.
Základní kapitál:	200 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Počet členů statutárního orgánu: 1 Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
Údaje o insolvencích:	
Údaje o insolvenční:	Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Městského soudu v Praze č.j. MSPH 89 INS 7100/2017-A-2 ze dne 4. dubna 2017. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 4.4.2017 v 11:22 hodin.

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlásky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmu

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31.12.2015
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2015		28479131

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Malostranská JPH s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (a) - (i) se od bydliště

Malostranské náměstí 265/6
Praha 1
110 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	19 544	-3 380	16 164	17 102
A	Pohledávky za upsany základni kapital	2				
B	Dlouhodobý majetek	3	14 689	-3 380	11 309	11 859
B I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4				
B II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	14 689	-3 380	11 309	11 859
B III.	Dlouhodobý finanční majetek	6				
C	Oběžna aktiva	7	4 823		4 823	5 165
C I.	Zásoby	8				
C II.	Dlouhodobé pohledávky	9				
C III.	Krátkodobé pohledávky	10	59		59	59
C IV.	Krátkodobý finanční majetek	11	4 764		4 764	5 106
D I.	Časové rozlišení	12	32		32	78

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	13	16 164	17 102
A.	Vlastní kapital	14	-27 150	-26 259
A I.	Zakladni kapital	15	200	200
A II.	Kapitalove fondy	16		
A III.	Fondy ze zisku	17		
A IV.	Výsledek hospodařeni minulych let	18	-26 459	-25 483
A V. 1.	Výsledek hospodařeni běžného účetního období /+ -/	19	-891	-978
A V. 2.	Rozhodnuto o zalohach na vyplatu podniku na zisku /- /	26		
B.	Cizi zdroje	20	43 300	43 348
B I.	Rezervy	21		
B II.	Dlouhodobé závazky	22	43 171	70
B III.	Krátkodobé závazky	23	60	43 135
B IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	24	69	143
C I.	Časové rozlišení	25	14	13

U s n e s e n í

Městský soud v Praze rozhodl asistentem soudce JUDr. Kateřinou Takáčovou v insolvenční věci dlužníka: Malostranská JPH s.r.o., IČ: 28479131, se sídlem Malostranská 265/6, 110 00 Praha 1, zastoupenému Mgr. Jiřím Rosoleni, advokátem se sídlem Pod Hybšmankou 2339/19, 150 00 Praha 5 – Smíchov, o insolvenčním návrhu dlužníka

t a k t o :

- I. Insolvenční návrh dlužníka se odmítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d ň ě n í

Dlužník se insolvenčním návrhem ze dne 4.4.2017 domáhal u zdejšího soudu zjištění svého úpadku a prohlášení konkursu na svůj majetek.

Dlužník ve svém insolvenčním návrhu uvedl, že má 3 závazky u 2 věřitelů (u společnosti Trim Group a.s., se sídlem Praha 6 - Veveslavín, Křenova 438/7, PSČ 16200, IČ: 64948269, závazek ve výši 4.000.000,- Kč z titulu smlouvy o úvěru ze dne 17.4.2013 a ve výši 3.200.000,- Kč z titulu smlouvy o úvěru č. 88 ze dne 13.6.2014, a dále u Společenství vlastníků jednotek ul. Malostranské náměstí čp. 265/6, Praha 1, se sídlem Praha 1 - Malá Strana, Malostranské náměstí 265/6, PSČ 11000, IČ: 27399893, a to z titulu neuhrazených poplatků za služby a plateb do fondu oprav ve výši 217.491,- Kč s příslušenstvím a náhradou nákladů řízení ve výši 55.872,- Kč, celkem tedy činí závazky dlužníka 7.473.363,- Kč s příslušenstvím), přičemž všechny tyto závazky jsou po lhůtě splatnosti déle než 30 dnů a dlužník je v platební neschopnosti, protože nemá žádné příjmy, ani jiný způsob jak shora uvedené závazky uhradit. Dlužník konstatoval, že jediným jeho majetkem je „bytová jednotka č. 265/16 (byt), umístěná v budově č.p. 265 (bytový dům), stojící na pozemku parc.č. 13, v k.ú. Malá Strana, obec Praha, zapsaná na LV č. 1966“ u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a spoluvlastnický podíl na společných částech uvedeného domu a pozemku o velikosti 1908/17228. Dlužník uvedl, že nemá žádné zaměstnance. Vzhledem k tomu, že dlužník má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší než 30 dnů po lhůtě splatnosti a není schopen je plnit, protože nemá žádné příjmy, ani jiný způsob jak shora uvedené závazky uhradit, je dlužník toho názoru, že je v úpadku a navrhuje prohlášení konkursu na svůj majetek. Svá tvrzení o úpadku či předlužení přitom dlužník blíže nerozvedl a ničím nedoložil, nepředložil seznamy svého majetku, závazků a zaměstnanců, ani neoznačil listinné důkazy ke svým tvrzením.

Dle ust. § 103 odst. 2 zák.č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (IZ) musí být v insolvenčním návrhu uvedeny rozhodující skutečnosti, které osvědčují úpadek dlužníka

nebo jeho hrozící úpadek, označeny důkazy, kterých se insolvenční návrhové dovolává, a musí z něj být patrné, čeho se jím insolvenční návrhové domáhá. Ustanovení § 104 IZ pak obsáhle a konkrétně vymezuje listiny, které je dlužník povinen k návrhu přiložit a určuje jejich náležitosti.

Podle ust. § 3 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, v platném znění (dále jen „IZ“) je dlužník v úpadku ve formě *platební neschopnosti* (insolvence), jestliže má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit. V návrhu tak návrhové musí uvést konkrétní údaje o tom, že:

- a) má více věřitelů, a
- b) peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti, a
- c) tyto závazky není schopen plnit.

příčemž musí soudu předložit listiny příp. navrhnout jiné důkazy, které soudu umožní ověření pravdivosti takových tvrzení; přiložené listiny ovšem nemohou tato tvrzení nahrazovat (srovnej se závěry, ke kterým dospěl Nejvyšší soud České republiky v usnesení ze dne 26. února 2009, č.j. 29 NSČR 7/2008-A-16, které lze dohledat v insolvenčním rejstříku dostupném na internetové adrese <http://isir.justice.cz> v insolvenčním spisu vedeném pod spisovou značkou KSBR 31 INS 1583/2008).

Podle ust. § 3 odst. 3 IZ dlužník, je právnickou osobou nebo fyzickou osobou - podnikatelem, je v úpadku i tehdy, je-li předlužen. O předlužení jde tehdy, má-li dlužník více věřitelů a souhrn jeho závazků převyšuje hodnotu jeho majetku. Při stanovení hodnoty dlužníkovy majetku se přihlíží také k další správě jeho majetku, případně k dalšímu provozování jeho podniku, lze-li se zřetelem ke všem okolnostem důvodně předpokládat, že dlužník bude moci ve správě majetku nebo v provozu podniku pokračovat.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že návrhové, jenž se domáhá rozhodnutí o svém úpadku, musí vždy v insolvenčním návrhu konkrétním a dostačujícím způsobem vylíčit rozhodující skutečnosti, tj. uvést takové konkrétní okolnosti, ze kterých úpadek dlužníka logicky vyplývá. Důkazy, které je insolvenční návrhové povinen označit k prokázání svých tvrzení, a listiny, které je povinen k návrhu přiložit, pak mají soudu umožnit ověření pravdivosti tvrzení obsažených v návrhu – ve vylíčení rozhodujících skutečností.

Uvedený výklad ostatně potvrdil i Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení č.j. KSPL 27 INS 1784/2009 29 NSČR 22/2009-A-21 ze dne 20. 5. 2010, podle kterého „v insolvenčním návrhu musí být tvrzeny takové okolnosti, z nichž závěr o úpadku dlužníka nebo o hrozícím úpadku dlužníka logicky vzato vyplývá. Pouhé konstatování, že „dlužník je v úpadku“, nebo mu „úpadek hrozí“, případně, že dlužník „je insolventní“, nebo že „je v platební neschopnosti“, anebo že „je předlužen“, není ve smyslu ustanovení § 103 odst. 2 insolvenčního zákona uvedením okolností, které úpadek osvědčují.“

V této věci dlužník shora uvedeným požadavkům insolvenčního zákona na vylíčení rozhodujících skutečností týkajících se svého úpadku či předlužení nedostal, neboť v samotném insolvenčním návrhu uvedl pouze výši tří svých závazků a obecně tvrzení o tom, že je v platební neschopnosti, neboť není schopen uvedené závazky plnit.

V daném případě dlužník neprokazal, že není schopen plnit své závazky (§ 3 odst. 1 písm. c) IZ), neboť svou platební neschopnost nepopsal vůbec.

Insolvenční soud pro úplnost opakuje, že povinnost vylíčit v insolvenčním návrhu rozhodující skutečnosti, které osvědčují úpadek či hrozící úpadek dlužníka, není splněna tím,

že insolvenční návrhové tyto skutečnosti uvede na listinném důkazu, který přiloží k insolvenčnímu návrhu jako přílohu. Jedinou výjimkou je možnost soudu přihlídnout k Seznamům závazků, majetku a zaměstnanců dlužníka, které by návrhující dlužník vyhotovil v souladu s ust. § 104 IZ právě pro účely insolvenčního řízení a který splňuje náležitosti stanovené ust. § 104 IZ, což vyplývá např. z usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 9. března 2011, č.j. MSPH 99 INS 2161/2011 3 VSPH 221/2011-A-12. V daném případě však dlužník ani podobné seznamy k insolvenčnímu návrhu nepřiložil.

Dle § 128 odst. 1 IZ odmítne insolvenční soud návrh, který neobsahuje všechny náležitosti nebo je nesrozumitelný a nebo neurčitý, jestliže pro tyto nedostatky nelze pokračovat v řízení; učini tak neprodleně, nejpozději do 7 dnů poté, co byl insolvenční návrh podán. Ustanovení § 43 občanského soudního řádu se nepoužije (tzn. že soud nemůže návrhatele vyzvat k odstranění vad návrhu a určit mu k tomu lhůtu).

S ohledem na výše uvedené soud proto postupoval v souladu s ust. § 128 odst. 1 IZ a o návrhu rozhodl tak, že se návrh odmítá.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ust. § 146 odst. 3 o.s.ř. s tím, že žádnému z účastníků řízení náklady řízení dosud nevznikly.

Nad rámec shora uvedeného soud považuje za nutné uvést, že návrh dlužníka by i s ohledem na okolnosti jeho podání bylo možné považovat za zcela zjevné zneužití práv dlužníka na úkor jeho věřitelů, neboť na návrh dlužníka nelze klást nižší nároky, nežli klade ust. § 128a odst. 2 písm. c) IZ na návrh věřitele, u kterého lze takové zneužití práv spíše předpokládat. V projednávané věci soud toto zjevné zneužití práv dlužníka shledal s ohledem na další obsah spisu.

V řízení bylo podáno předběžné opatření soudním exekutorem. Exekutor JUDr. Filip Exner, Exekutorský úřad Praha 7, požadoval vydání nařízení předběžného opatření, kterým se mu umožňuje provést a dokončit již nařízenou exekuci vedenou pod sp. zn. 151 EX 252/15, a to dražbou týchž nemovitostí, které uvedl dlužník jako jediný svůj majetek, a to bytové jednotky č. 265/16 (byt), umístěné v budově č.p. 265 (bytový dům), stojící na pozemku parc.č. 13, a s tím souvisejícího spoluvlastnického podílu o velikosti 1908/17228 na společných částech uvedeného domu a pozemku, to vše v k.ú. Malá Strana, obec Praha, zapsané na LV č. 1966 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Zároveň souhlasil s tím, že nedojde k rozvržení rozdělované podstaty, která bude k dispozici pro účely insolvenčního řízení. Součástí návrhu na vydání předběžného opatření je přitom dražební vyhláška č.j. 151 EX 252/15-164 ze dne 6.2.2017, podle které byla stanovena výsledná cena uvedených dlužnických nemovitostí na částku 27.000.000,- Kč. Při dražebním jednání, konaném dne 4.4.2017 od 10:00 hod. byla přitom dražba ukončena udělením příklepu za celkovou částku 20.890.000,00 Kč.

Dlužník při podání insolvenčního návrhu zcela pominul skutečnost, že veškeré jeho v návrhu uvedené závazky mohou být uhrazeny zpeněžením jeho nemovitého majetku, jehož hodnota mu musela být minimálně z dražební vyhlášky známa a která několikanásobně překračuje jim označenou výši závazků. Tato skutečnost sama o sobě popírá tvrzení dlužníka, že je předlužen a tedy v úpadku.

Jestliže se tedy v okamžiku zahájení dražebního jednání dlužník svým neúplným a nedbalým insolvenčním návrhem domáhal zahájení insolvenčního řízení, je zjevné, že jim nesledoval poctivý záměr, nýbrž účelové obstrukce v rámci exekučního řízení.

Závěrem tohoto rozhodnutí soud poučuje návrhatele, že ta skutečnost, že soud jeho insolvenční návrh odmítl, nebrání návrhovateli v podání nového insolvenčního návrhu

po právní moci tohoto usnesení, tentokrát doplněného o skutečnosti, ze kterých bude nesporně vyplývat jeho úpadek a z hlediska formálního se všemi zákonem stanovenými náležitostmi.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Městského soudu v Praze. Osobou oprávněnou k podání odvolání je insolvenční návrhováteř.

Toto usnesení se považuje za doručené okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku, lhůta k podání odvolání však začíná běžet ode dne, kdy bylo toto usnesení doručeno v písemném vyhotovení.

V Praze dne 6. dubna 2017

JUDr. Kateřina Takáčová, v.r.
asistent soudce

Za správnost vyhotovení:
Kantová



SEZNAM ZÁVAZKŮ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI MALOSTRANSKÁ JPH S.R.O. S UVEDENÍM VĚŘITELŮ

Společnost **Malostranská JPH s.r.o.**, IČ: 284 79 131, se sídlem: Malostranské náměstí 265/6, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 144586 (dále jen „**Společnost**“), tímto ve smyslu § 104 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění (dále jen „**IŽ**“) vyhotovuje seznam svých závazků s uvedením svých věřitelů

I. SEZNAM ZÁVAZKŮ SPOLEČNOSTI BEZ PRÁVA NA USPOKOJENÍ ZE ZAJIŠTĚNÍ

- I.1 Dluh vůči společnosti **Trim Group a.s.**, IČ: 649 48 269, se sídlem Praha 6 - Veveslavín, Křenova 438/7, PSČ 16200 z titulu smlouvy o úvěru číslo 88 ze dne 13.6.2014, který sestává z jistiny ve výši **3.200.000 Kč**, splatné **co do částky 32.000 Kč dne 10.8.2014 a co do zbytku jistiny dne 26.8.2014**, spolu s úrokem ve výši 1 % měsíčně. Ohledně dluhu byl dne 13.6.2014 sepsán Mgr. Ondřejem Demutem, notářským kandidátem, jménem JUDr. Ivany Demutové, notářky v Žatci, notářský zápis pod číslem N 703/2014, NZ 607/2014. Dluh se stal splatným z důvodu prodlení s úhradou první splátky úvěru a s tím spojenou ztrátou výhody splátek. **Dlužník popírá tuto pohledávku co do jejího příslušenství, které bylo sjednáno neurčitě a neplatně.**
- I.2 Dluh vůči **Společenství vlastníků jednotek ul. Malostranské náměstí čp. 265/6, Praha 1**, IČ: 273 99 893, se sídlem Malostranské náměstí 265/6, 110 00 Praha 1 z titulu neuhrazených poplatků za služby a plateb do fondu oprav, který sestává z jistiny ve výši **217.491 Kč** spolu se zákonnými úroky z prodlení z částky 277.491 Kč od 1.4.2016 do 20.5.2016, z částky 257.491 Kč od 21.5.2016 do 18.7.2016, z částky 252.491 Kč od 19.7.2016 do 29.7.2016 a z částky 217.491 Kč od 30.7.2016 do zaplacení, spolu se smluvní pokutou ve výši 0,3% denně z částky 277.491 Kč od 1.4.2016 do 20.5.2016, z částky 257.491 Kč od 21.5.2016 do 18.7.2016, z částky 252.491 Kč od 19.7.2016 do 29.7.2016 a z částky 217.491 Kč od 30.7.2016 do 23.9.2016 a spolu s nárokem na náhradu nákladů řízení ve výši 55.872 Kč. **Dluh je splatný od 31.3.2016.** Tento dluh byl přiznán platebním rozkazem Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 7.10.2016 pod č.j. 20 C 140/2016-19.
- I.3 Dluh vůči společnosti **GLENIAS House s.r.o.**, IČ: 042 30 787, se sídlem Wurmova 614/1, 779 00 Olomouc, z titulu smlouvy o zápůjčce ze dne 7.2.2017. Dluh sestává z jistiny ve výši **600.000 Kč** a z úroku ve výši 4% měsíčně z dlužné jistiny od 7.2.2017 do úplného vrácení zápůjčky. **Dluh se stane splatným dne 1.8.2017.**

II. SEZNAM ZÁVAZKŮ SPOLEČNOSTI S PRÁVEM NA USPOKOJENÍ ZE ZAJIŠTĚNÍ

- II.1 Dluh vůči společnosti **Trim Group a.s.**, IČ: 649 48 269, se sídlem Praha 6 - Veveslavín, Křenova 438/7, PSČ 16200 z titulu smlouvy o úvěru ze dne 17.4.2013, který sestává z jistiny ve výši **4.000.000 Kč**, splatné **co do částky 53.333 Kč od 22.8.2013 a co do zbytku jistiny od 8.10.2013**, spolu s úrokem ve výši 1 % měsíčně a spolu se smluvní pokutou 1.350 Kč za každý den prodlení. Ohledně dluhu byl dne 18.4.2013 notářkou JUDr. Šárkou Novotnou sepsán notářský zápis pod číslem N 129/2013, NZ 114/2013. Dluh se stal splatným z důvodu prodlení s úhradou splátky úvěru a s tím spojenou ztrátou výhody splátek. Dluh je zajištěn zástavním právem exekutorským podle § 69a exekučního řádu k bytové jednotce č. 265/16 (byt) umístěné v budově č.p. 265 (bytový dům), která stojí na pozemku p.č. 13, v k.ú. Malá Strana, obec Praha, zapsaná na LV č. 1966 (dále jen „**Byt**“). Zástavní právo vzniklo na základě exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ze dne 2.4.2015 pod č.j. 151 EX-252/2015-30. Tento dluh je v současnosti vymáhán v rámci exekučního řízení vedeného u JUDr. Filipa Exnera, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 7 pod sp. zn. 151 EX 252/15. **Dlužník popírá tuto pohledávku co do jejího příslušenství a smluvní pokuty, které byly sjednány neurčitě a neplatně.**



II.2 Dluh vůči Ing. Radimu Třešňákoví, dat nar. [redacted] bytem [redacted] z titulu dohody o narovnání ze dne 11.10.2011 ve znění dodatku k dohodě o narovnání ze dne 17.5.2013. Dluh byl Společností uznán ve formě notářského zápisu sepsaného dne 15.5.2014 notářkou JUDr. Ivanou Demutovou pod č. N 507/2014, NZ 410/2014 se svolením k přímé výkonatelnosti. Dluh byl na základě smlouvy z dne 27.3.2017 postoupen z původního věřitele MUDr. Petra Čermáka, CSc., dat. nar. [redacted] bytem [redacted] na nového věřitele Ing. Radima Třešňáka. Ke dni uznání měl dluh činit celkovou částku **38.216.037 Kč se splatností do 30.9.2014**, spolu se smluvní pokutou 1.000.000 Kč a spolu se smluvní pokutou 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Dluh je zajištěn dvěma zástavními právy k Bytu, zřízenými na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 1.12.2008 s právními účinky vkladu ke dni 2.12.2008 a na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 11.10.2011 s právními účinky vkladu práva ke dni 17.10.2011. **Dlužník tento dluh popírá co do výše, jelikož peněžní prostředky dle původní smlouvy o úvěru nebyly poskytnuty v plné výši, ale pouze částečně a zároveň došlo v průběhu času k fiktivnímu a umělému navyšování této pohledávky.**

Žádný ze shora uvedených věřitelů není osobou Společnosti blízkou ani s ním netvoří koncern.

Společnost tímto prohlašuje, že je tento seznam správný a úplný.

V Praze dne

5/04/2017

za Malostranská JPH s.r.o.
Jean-Paul Hrubant, jednatel