

ZNALCKÝ POSUDEK č. 276/2011
stanovení ceny obvyklé souboru movitého majetku
- LUKR prádelenská a.s., Karlovy Vary.

Předmět ocenění:	Movitý majetek společnosti: LUKR prádelenská a.s. Sportovní 15, 36009 Karlovy Vary IČO: 25206621
Posudek vyžádán:	Ing. Jaroslav ŠPIČKA, AGENTURA PRO REVITALIZACI A SPRÁVU PODNIKŮ - ARES, v.o.s., Jáchymovská 41/73, Karlovy Vary
Účel vyžádání posudku:	Stanovení ceny obvyklé, k majetkovému jednání
Termín vypracování posudku:	15. duben 2011
Posudek vypracoval:	Ing. Kulda Robert – znalec obor Ekonomika; odvětví: Ceny a Odhady obor: Strojírenství; odvětví: Str. všeobecné specializace: Stroje a technologická zařízení jmenovaný Krajským soudem v Plzni, dne 2.11.1994, pod číslem 1772. Kpt. Nálepky 259/2, 36004 Karlovy Vary mob: 602 444923
Doba, ke které je ZP stanoven:	4. březen 2011
Počet listů:	Znalecký posudek 8x A4 Příloha č. 1 Nález: Provoz 4x A3 Příloha č. 2 Nález: Ostatní 1x A3 Příloha č. 3 COB: Provoz 1x A3 Příloha č. 4 COB: Ostatní 1x A3 Fotodokumentace 3x A4
Počet předaných vyhotovení:	3

Znalecký posudek vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o
oceňování majetku – metodika ocenění : Znalecký standard č. VI;
OBECNÉ ZÁSADY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU, VUT – ÚSI Brno, září 1999

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU:

1 ÚVOD	2
1.1 ZNALECKÝ ÚKOL, ÚČEL	2
1.2 SPISOVÉ PODKLADY	3
1.3 DALŠÍ POUŽITÉ PODKLADY	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘÍLOHA Č. 1 – INVENTURNÍ SEZNAM DLOUHODOBÉHO MAJETKU KE DNI: 4. BŘEZEN 2011.	3
2.1.1 ÚDAJE O OPRAVÁCH	3
2.1.2 PŘÍSLUŠENSTVÍ, MIMOŘÁDNÁ VÝBAVA - ŽÁDNÉ	3
2.1.3 PROHLÍDKA A ZKOUŠKA FUNKČNOSTI	3
2.2 PŘÍLOHA Č. 2 – INVENTURNÍ SEZNAM OSTATNÍHO MAJETKU KE DNI: 4. BŘEZEN 2011.	4
2.2.1 PROHLÍDKA A ZKOUŠKA FUNKČNOSTI	4
3 POSUDEK.....	4
3.1 OCENĚNÍ - METODIKA	4
3.2 VÝPOČET TECHNICKÉ HODNOTY – TH	4
3.2.1 STANOVENÍ TECHNICKÉ HODNOTY – TH	4
3.2.2 VÝPOČET ZÁKLADNÍ AMORTIZACE – ZA	5
3.2.3 PŘÍRÁŽKY A SRÁŽKY – +- PS	5
3.3 CENA VÝCHOZÍ (NOVÁ) – CN	5
3.4 CENA ČASOVÁ – CČ	6
3.5 CENA OBVYKLÁ – COB	6
3.5.1 STANOVENÍ KP A VÝPOČET CENY OBVYKLÉ COB	7
4 ZÁVĚR, CENA OBVYKLÁ	8

1 ÚVOD

Dne 26 března 2011 jsem byl vyzván panem **Ing. Jaroslavem ŠPIČKOU** – z firmy: ARES, v.o.s., Jáchymovská 41/73, 36001 Karl. Vary, ke zjištění COB určeného souboru.

Jedná se o veškerý movitý majetek majitele: LUKR prádelenská a.s., Sportovní 15, 36009 Karlovy Vary, IČO: 25206621, na téže adrese. Prádelna je osazena jedním pracím tunelem Milnor, ale i solo pracími stroji. Kapacitě praní odpovídá i následné strojní vybavení, určené pro další zpracování prádla.

1.1 Znalecký úkol, účel

Úkol: Vypracovat znalecký posudek.

Účel: Stanovení ceny obvyklé movitého majetku určeného k majetkovému jednání

1.2 Spisové podklady

- 1) Nabídkový list ze dne 17. února 2011.
- 2) Žádné účetní podklady nebyly předány.
- 3) ZP 236/2010, ocenění MM provozu K. Vary, ke dni 15.4.2010, znalec Ing. Kulda.

1.3 Další použité podklady

- 1) Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kolektiv – Soudní inženýrství, CERM, 1997.
- 2) Vlastní archiv znalce
- 3) Statistická ročenka ČR 2009.

2 NÁLEZ

Byla provedena inventura majetku, dále byl zjištěn skutečný technický stav jednotlivých strojů. Žádný stroj není dle informací pořízen na leasing.

Oproti stavu zjištěného ZP č. 236/2010, byl celý provoz již v srpnu 2010 Odstaven!!, některé stroje (celky) překryté krycí fólií a některé stroje NEBYLY JIŽ DOHLEDÁNY.

V průběhu zimy 2010/2011 DOŠLO JEDNAK K ZAPLAVENÍ KOMPLETNĚ 2. PP SUTERÉNU a i k ČÁSTEČNÉMU KOMPLETNÍMU ZAPLAVENÍ 1. PP SUTERÉNU, DO VÝŠE cca 30-40 cm. DÁLE BYLY V PRŮBĚHU ZIMY SILNÉ MRAZY, KTERÉ ZPŮSOBILY ČETNÉ MATERIÁLNÍ ŠKODY I NA VLASTNÍM TECHNOLOGICKÉM ZAŘÍZENÍ PRÁDELNY.

2.1 Příloha č. 1 – Inventurní seznam dlouhodobého majetku ke dni: 4. březen 2011.

45 ks jednotlivých strojů, zařízení s celkovou „pořizovací cenou“ 27,777.975,00 Kč.
--

V Příloze č. 1 zachyceno: (nevyplněné údaje nebylo možné zjistit)

- pořadí položky
- inventurní číslo
- název majetku
- výrobce, země původu, typ, popis, charakteristika majetku – funkčnost, inventarizaci
- datum pořízení a zařazení do účetní evidence
- PC – pořizovací cena v době pořízení v Kč
- rok výroby majetku
- umístění majetku ve firmě

2.1.1 Údaje o opravách

Veškeré nutné opravy byly prováděny servisními firmami. Případné opravy mají na vlastní ocenění minimální vliv. Na ocenění mají vliv pouze opravy typu GO, opravy skupin a pod.

2.1.2 Příslušenství, mimořádná výbava - Žádné

2.1.3 Prohlídka a zkouška funkčnosti

Technický stav zjištěn dne 4. březen 2011. Zařízení je TRVALE Odstaveno.

Technický stav – je zachycen ve formě PS v Příloze č. 1.

2.2 Příloha č. 2 – Inventurní seznam OSTATNÍHO majetku ke dni: 4. března 2011.

Byla provedena inventura majetku, dále byl zjištěn skutečný technický stav jednotlivých položek.

Celý provoz již v srpnu 2010 Odstaven!!

20 ks jednotlivých položek, s celkovou orientační „pořizovací cenou“ 2,654.000,00 Kč.

2.2.1 Prohlídka a zkouška funkčnosti

Technický stav zjištěn dne 4. března 2011. Zařízení je TRVALE Odstaveno.

Technický stav – je zachycen ve formě PS v Příloze č. 2.

3 POSUDEK

3.1 Ocenění - metodika

Pro ocenění MM byla použita metoda ocenění cenou obvyklou – COB. Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování č.151/1997 rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění v ČR. Vylučují se vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a vliv zvláštní obliby.

Pomocí ceny výchozí – CN a technického stavu - TH je zjištěna cena časová – CČ k datu ocenění a dále je tato cena upravena o vlivy prodejnosti a vliv koeficientu výtěžnosti, který upravuje cenu obvyklou v případě celých technologických komplexů, které tvoří výrobní linky.

3.2 Výpočet technické hodnoty – TH

Zbytek technického života ke dni ocenění v porovnání s věcí novou (TH = 100 %).

3.2.1 Stanovení technické hodnoty – TH

Technická hodnota se stanoví ze vztahu:

$$\mathbf{TH = (d) = a * (100 - b) * (100 +- c) / 10^6 = ... THN * (100 - ZA) * (100 +- PS) / 10^6}$$

Skupina	(a)	(b)	(c)	(d)
	THN	ZA	Techn .stav – PS	TH
	%	%	+-%	%

THN výchozí technická hodnota

ZA základní amortizace

TH technická hodnota

Parametr THN je:

100 u stroje (zařízení) továrně nového

90 u stroje (zařízení) po GO

Pro výpočet TH je nutné znát parametry ZA a PS.

3.2.2 Výpočet základní amortizace – ZA

Snížení hodnoty věci (technického života stroje) v procentech, stanovených podle amortizačních křivek v závislosti na stáří, nebo době provozování stroje.

Veškerý majetek je zařazen do jedné z 5ti základních amortizačních skupin: 5-10-15-20-25ti-letá **TECHNICKÁ ŽIVOTNOST - Ž.**

S- STÁŘÍ stroje/majetku (doba provozu v rocích) – počet roků od uvedení stroje/majetku do provozu k datu ocenění. Byla-li provedena generální oprava stroje, uvažuje se pro výpočet základní amortizace doba od jejího provedení a výchozí technická hodnota (VTH) je 90%.

Dle S - stáří jednotlivých akcí a dle Ž - zařazení do některé z amortizačních stupnic je pak zjištěna **vlastní ZÁKLADNÍ AMORTIZACE – ZA.**

pramen: Albert Bradáč a kolektiv – Soudní inženýrství

Výpočty provedeny v závěrečných přílohách – Příloha č. 3 a č. 4.

3.2.3 Přirážky a srážky – +- PS

Stanovují se na základě prohlídky.

Přirážkou se ohodnotí prokazatelné zvýšení užitné hodnoty po provedené běžné opravě nebo pokud je zřejmé, že stroj byl minimálně využíván.

Srážkou se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu stroje, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze, porušení bezpečnosti a pod.

PS = 0,0 % - technický stav úměrný, odpovídá stáří a způsobu nasazení

PS = - (10 – 30%) - technický stav horší než úměrný, míra zhoršení

PS = + (10 – 30%) - technický stav lepší než úměrný, míra zlepšení

Přirážky, srážky – PS, zjištěno dne 4. březen 2011, stav zachycen v kap. 2.5. Prohlídka a zkouška funkčnosti a v Příloze č. 2 Zjištění COB, v závěrečných výpočtových tabulkách.

3.3 Cena výchozí (nová) – CN

Výchozí cena stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, to je cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování.

Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

- 1) „Pořizovací cena – PC“ - v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, má stejné technické parametry i stejnou užitnou hodnotu je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje (zařízení) zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo u dovozce.
- 2) V případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu stanoví se srovnatelná výchozí cena – vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňovaného stroje, vliv morálního opotřebení a míru inflace za uplynulé roky.
 - 2a) „Srovnatelná pořizovací cena – SPC“ - v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, ale nemá stejné technické parametry a stejnou užitnou hodnotu, v těchto případech je nutné upravit PC nových strojů koef. morálního opotřebení K_{oe} , který upravuje (srovnává) PC u moderních současných strojů s vyššími technickými parametry na úroveň starších oceňovaných strojů s nižšími technickými

parametry a s nižší užitnou hodnotou.

2b) „**Srovnatelná historická cena – SHC**“ – pořizovací cena z podnikové, či jiné evidence, se přepočítává koeficientem růstu cen v příslušném oboru – K_{in} od doby pořízení do data ocenění. Tyto indexy jsou periodicky vydávány ČSÚ - Českým statistickým úřadem (jsou rozdílné nejen podle příslušného oboru, ale i podle země výrobce). Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení.

2c) V případě, že u oceňované technologie není známá žádná, ani „historická“ pořizovací cena stanoví se „**Srovnatelná rozpočtová cena – SRC**“ (v nových současných cenách). Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení.

2d) V případě, že u oceňované technologie není známá žádná, ani „historická“ pořizovací cena, stanoví se „**Srovnatelná cena – SC**“ na základě podobnosti s jinými podobnými zařízeními. Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení.

Výchozí cenou movitého majetku LUKR prádelenská a.s. jsou v případě Provozu: skutečné pořizovací ceny PC v době pořízení, zohledněné koeficientem inflace K_{in} a koeficientem morálního opotřebení K_{oe} , v případě Ostatního majetku Srovnatelnými cenami SC.

3.4 Cena časová – CČ

Reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak přiměřeně snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují užívání věci.

Výpočet CČ = CN x TH / 100.

Výpočty provedeny v závěrečných přílohách – Příloha č. 3 a č. 4.

3.5 Cena obvyklá – COB

Cena, za kterou je stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Koeficient prodejnosti K_p je u každé věci jiný, především je ovlivněn poptávkou a nabídkou na bazarovém trhu.

Výpočet ceny obvyklé: COB = CČ * K_p * K_v (Kč)

Základní koeficienty prodejnosti K_p :

$K_p = 0,0$	neprodejné, nemožné najít kupce
$K_p = 0,1 - 0,5$	spíše neprodejné (možnost, že se prodej uskuteční existuje)
$K_p = 0,5 - 0,6$	prodej velmi nejistý, (spíše prodejné než neprodejné)
$K_p = 0,6 - 0,7$	převažující prodejnost

$K_p = 0,7 - 0,85$	velká - vysoká pravděpodobnost prodeje
$K_p = 0,85 - 0,97$	velmi vysoká pravděpodobnost prodeje
$K_p = 1,0 - 1,1$	jistý prodej - velmi nedostatkové zboží
$K_p = 1,0$	- movitý majetek dodatečně zařazovaný do evidence, - přecenění aktiv , - majetek se kterým se obchoduje velmi zřídka, nebo vůbec ne

Násobné koeficienty prodejnosti K_p

$K_{dr} = 0,6 - 0,7$	„dražební koeficient“ – koef., který zohledňuje specifické podmínky při dražbě, kde neplatí běžný obchodní styk, ale celý proces prodeje je značně „svázan“ omezujícími podmínkami a relativně krátkým časem prodeje.
$K_v = 1,00 - 1,2$	Vytěžnost „technologických linek
1,05	- soustředění strojů na dílně
1,10	- 1° propojení strojů, v případě prádelny napojení na technologii SV a TV, páry nebo návaznost operací vkladač, žehlič, skládač
1,15	- 2° propojení strojů – dvojnásobné propojení
1,20	- více než 2° propojení

3.5.1 Stanovení K_p a výpočet ceny obvyklé COB

Znalec zvolil koeficient prodejnosti; $K_p = 1,0$ - **přecenění aktiv** a dále „výtěžnost“ technologického procesu $K_v = 1,00 - 1,15$, podle stupně propojnosti technologie.

COB jednotlivé stroje = $C\check{C} * 1,0 * \underline{K_v} = C\check{C} * \underline{K_v}$, viz Přílohy č. 3 a 4.

COB LUKR prádelenská s.r.o – movitý majetek, po zaokrouhlení = 7,800.000,- Kč.

4 ZÁVĚR, CENA OBVYKLÁ

**Celkovou cenu obvyklou
veškerého movitého majetku
společnosti LUKR prádelenská a.s.,
na adrese: Sportovní 15, 36009 Karlovy Vary,
stanovují ke dni 4. března 2011
po zaokrouhlení na 7,830.000,00 Kč.**

**(z toho: PROVOZ 7.570.000,00 Kč,
a OSTATNÍ 260.000,00 Kč)**

slovy: sedmmiliónũosmsetřicettisíc Korun českých
 ~~~~~

**Cena je stanovena bez DPH**

**Karlovy Vary, 05. duben 2011**

**Ing. KULDA Robert - znalec**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni, dne 2.11.1994, pod č.j.: 1772; pro základní obory: EKONOMIKA; STROJÍRENSTVÍ VŠEOBECNÉ, odvětví: CENY A ODHADY; STROJÍRENSTVÍ VŠEOBECNÉ. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.: 276/2011 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu účtuji podle připojené likvidace.

Karlovy Vary, 05. duben 2011

Ing. KULDA Robert