

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 75/06/2018

**Účel posudku:** Odhad tržní hodnoty souboru zásob majetku společnosti  
SOME TECHNIKA s.r.o.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. David Termer  
Insolvenční správce  
Opatovická 24/156  
110 00 Praha 1  
IČO 40582779

**Zpracovatel posudku:**

Ing. Tomáš Semrád  
Líšno 73  
Bystřice 25751



**Znalec v oborech**

ELEKTRONICKÁ KOPIE

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializací motorových vozidel, strojů, zařízení a technologických celků
- ekonomika, odvětví ceny a odhady – movité věci
- strojírenství, odvětví všeobecné, se specializací technický stav strojů, zařízení a technologických celků

V Bystřici dne: 23.02.2018

Znalecký posudek má celkem 12 stran. Z toho 8 stran textu a 4 strany přílohy fotodokumentace. Součástí posudku je datový nosič s elektronickou kopií posudku a fotodokumentací.

Počet vyhotovení: 3 ks. Zadavateli předány 2 ks. 1ks vyhotovení ponechán v archivu znalce.

# 1 Nález

## 1.1 Zadavatel posudku

Posudek si vyžádal po dohodě dne 24.01.2018 JUDr. David Termer, insolvenční správce, Opatovická 24/156, Praha 1, 110 00, IČO 40582779.

## 1.2 Účel vyžádání znaleckého posudku

Odhad tržní hodnoty souboru zásob majetku společnosti SOME TECHNIKA s.r.o. pro účely insolvenčního řízení. Detailní popis předmětu ocenění je uveden v kapitole 1.9 tohoto posudku.

## 1.3 Úkol znalce

Úkolem znalce je odhad tržní hodnoty souboru zásob majetku společnosti SOME TECHNIKA s.r.o. pro účely insolvenčního řízení.

## 1.4 Datum, ke kterému je posouzení hodnoty souboru zásob vypracováno

Odhad tržní hodnoty souboru zásob, který je předmětem tohoto posudku, je stanoven ke dni 22.02.2018

ELEKTRONICKÁ KOPIE

## 1.5 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

### 1.5.1 Podklady předané zadavatelem posudku

Pro zpracování posudku byla žadatelem předána inventura zásob v elektronickém formátu.

### 1.5.2 Podklady opatřené znalcem

Stanovisko uživatele o době pořízení, ceně pořízení a způsobu užívání předmětů, jejich vydávání a přijímání na sklad, a způsob konečné inventarizace předané znalci ústní formou. Tyto informace byly poskytnuty na základě konzultace se zástupcem firmy SOME panem Ing. Bohdanem Soukupem. Fotodokumentace stávajícího stavu.

### 1.5.3 Použitá literatura, jiné zdroje.

- KREJČÍŘ, Pavel a Albert BRADÁČ. *Znalecký standard č. I/2005: oceňování motorových vozidel*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-370-6.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*
- BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku*

2016: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb.: účinnost od 1. ledna 2016. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2015. ISBN 978-80-7204-927-1.

- KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4552-9.
- Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení – Poradní sbor znalců předsedy - - Krajského soudu v Praze - Ing. Jan Uhlíř
- Archiv znalce

## **1.6 Identifikace předmětu posudku**

Jedná se o díly a součásti strojního zařízení, které byly užívány k opravám a výbavám zemědělské techniky v rámci servisu této techniky prostřednictvím fy SOME TECHNIKA s.r.o.

## **1.7 Prohlídka předmětu**

Prohlídka byla provedena 25.01.2018 cca od 10:00 do 13:30 v areálu na adrese provozovny – Jarošovská 1267/II, PSČ 377 01 Jindřichův Hradec. Prohlídka byla provedena za účasti insolvenčního správce pana JUDr. Davida Termera. Znalec pořídil fotodokumentaci z tohoto šetření, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku. Prohlídka ve středisku Česká Lípa byla provedena 22.02.2018 cca od 08:50 do 9:20 za účasti pana Jiřího Hrubého, který byl pověřenou osobou od majitele nemovitosti.

## **1.8 Obecný popis technického stavu předmětu ocenění:**

Jedná se o soubor skladových zásob a strojů vedený k provozování a servisu strojů. Zejména se jedná o výrobky značek SAME DEUTZ FAHR, Lamborghini a Pöttinger. Skladové zásoby jsou nové nepoužité. Ve většině případů jsou v originálním balení mimo spojovacích dílů, nebo jiných charakterem podobných součástek, které se nakupují ve velkém množství a používají se po kusech. Zásoby jsou skladovány v odpovídajícím prostředí, tedy v suchu v regálech, nebo na paletách. Některé zásoby jsou seskládané na paletách tak jak byly převezeny z ostatních zrušených středisek firmy. Toto skladování není vhodné pro přehlednost. Malá část zásob je uskladněna v několika drátěných koších mimo prostor skladu na volné ploše. Část zásob je uskladněna ve skladu v bývalém středisku Česká Lípa, na adrese Poříční 3010, PSČ 470 01. Tyto zásoby jsou umístěné ve skladu bez přístupu veřejnosti. Zboží je uloženo na policích regálů. Sklad je suchý. Malá část zásob je uskladněna ve skladovacích prostorách společnosti KLÁN spol. s.r.o., adresa K Raškovci 1389, 280 00 Kolín 5. Tyto zásoby jsou uloženy v přepravní bedně, uvnitř plechové haly.

## **1.9 Soupis souboru ocenění**

Náhradní díly-soubor náhradních dílů pro servis strojů značek SAME DEUTZ FAHR, Lamborghini a Pöttinger a v omezeném množství dalších značek. Náhradní díly jsou nové nepoužité v odpovídajícím balení. Některé díly jsou volně ložené. Soubor náhradních dílů obsahuje běžné díly. Většina skladových dílů je tvořena malými součástmi. Sklad

odpovídající centrále je uspořádán v systému regálů. Ostatní svezená střediska jsou vyskládána na paletách, nebo v paletových klecích. Sklad je uložen v krytých prostorách bez přístupu veřejnosti. Do skladu mohou vstupovat zaměstnanci nebo pověřené osoby na základě zapůjčení klíčů. Zámky neměněny. Seznam položek je obsáhlý a je zpracován v elektronické příloze tohoto posudku ve formě přehledu inventury.

Skladové zásoby umístěné ve středisku Česká Lípa jsou v uzavřeném skladu bez přístupu pro veřejnost. Přístup má pouze majitel nemovitosti a jím pověřené osoby.

Skladové zásoby umístěné ve skladu společnosti KLÁN spol. s r.o. jsou v uzavřeném skladu bez přístupu pro veřejnost. Přístup mají pouze pověřené osoby.

Současně se zásobami dílů jsou v areálu na několika místech uskladněny zbytky po servisu a prodeji strojů. Tyto zbytky jsou nekompletní a jsou využitelné pouze pro další podporu servisu a prodeje stejného charakteru zboží. Tyto zbytky nejsou obsaženy v inventuře, která byla předána v elektronické podobě.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Metodika

Dle § 2 odstavec 1 zákona č. 151/1997 Zákon o oceňování majetku v aktuální znění je definice obvyklé ceny následující:

**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V tomto případě se však jedná o prodej nucenou likvidací

**Nucená likvidace** je synonymem tržní hodnoty (ceny obvyklé) majetku v tísní. Tato hodnota je definována jako odhadní suma, za kterou by mohl být majetek prodán buď vcelku, nebo po částech na volném trhu za předpokladu, že pro jeho prodej je k dispozici relativně omezený časový prostor a prodávající je pod jakýmkoliv právně přípustným tlakem nucen k prodeji majetku. Majetek je nabízen a prodáván ve svém stávajícím technickém stavu a v současném místě bez jakýchkoli dodatečných úprav nebo oprav.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění majetku pro účely insolvenčního řízení a následného prodeje formou dražby, byla obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu, že dojde k realizaci zástavního práva prodejem majetku, a lze tedy důvodně předpokládat existenci některých skutečností vyplývajících z charakteru prodeje tak, jak jsou popsány ve výše definované nucené likvidaci.

Před vyjádřením názoru na tržní hodnotu majetku jsem provedl osobní inspekci majetku a prostudoval místní a oblastní podmínky trhu. Při ocenění majetku jsem vzal v úvahu následující faktory:

- Náklady na pořízení majetku jakožto nového snížené o hodnotu odpisů nebo znehodnocení vlivem fyzického opotřebení a zastarání, ztráty použitelnosti apod.;
- Rozsah, povahu a využití náhradních dílů strojů a zařízení;
- Stáří, stav, dosavadní údržbu, současnou a předpokládanou využitelnost v porovnání s novými obdobnými majetky;
- Současné ceny, které jsou obvyklé pro obdobný majetek na trhu s použitým majetkem a které by obchodník nebo alternativní uživatel zaplatil za majetek ve srovnatelném stavu a množství.

Pro stanovení názoru na hodnotu majetku jsem zvážil tři obecně uznávané metody ocenění: metodu tržního porovnání, nákladovou metodu a příjmovou metodu. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících odstavcích.

Metoda tržního porovnání:      Metoda tržního porovnání určuje hodnotu majetku prostřednictvím analýzy podobných majetků nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Prodejní a nabídkové ceny jsou upraveny tak, aby odrážely rozdíly mezi oceňovaným a porovnávaným majetkem, přičemž se přihlíží ke skutečnostem, jako jsou datum prodeje, umístění, velikost, technický stav majetku, funkčnost a další související faktory.

#### ELEKTRONICKÁ KOPIE

Nákladová metoda:      Nákladová metoda vychází z předpokladu, že hodnota majetku může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňovaného majetku majetkem podobným. Protože využitelnost oceňovaného majetku je menší než majetku nového, bude hodnota oceňovaného majetku upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky.

Příjmová metoda:      Příjmová metoda indikuje tržní hodnotu majetku na základě současné hodnoty jeho budoucích příjmů odvozených z jeho vlastnictví. Tyto příjmy mohou zahrnovat výnosy, úspory nákladů, daňové úspory a výnosy z prodeje majetku.

Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod s ohledem na daný typ majetku. Podle toho je vhodné použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace.

V případě předmětného majetku jsem tedy pro stanovení tržní hodnoty majetku na volném trhu použil kombinaci metody tržního porovnání a nákladové metody. Vzhledem k účelu ocenění (insolvenční řízení a následná nucená likvidace spojená s dražbou majetku) a nedostatku patřičných podkladů nebyla příjmová metoda použita.

## 2.2 Stanovení technické hodnoty

### 2.2.1 Výpočet základní amortizace ZA

#### Metodika

Amortizace je stanovena v tomto případě na hodnotu 15 %. Tuto hodnotu stanovují vzhledem k tomu, že zboží přijaté na sklad bylo skladováno v souladu s pravidly jeho skladování. Většina skladovaných dílů, nově zakoupených, by byla dopravena k objednateli ve stejném nebo srovnatelném stavu pouze s tou výjimkou, že některé obaly jsou již pomačkané nebo potrhane a na některých dílech je znatelná delší doba skladování.

### 2.2.2 Výpočet technické hodnoty zařízení

VTH - výchozí technická hodnota  
ZA - základní amortizace  
T.stav - technický stav dle hodnocení při prohlídce (přirážka nebo sražka)  
TH - technická hodnota ke dni ocenění

$$TH = \frac{VTH (100 - ZA) \cdot (100 \pm T.stav)}{10^4}$$

Hodnota TH je uvedena u každé položky tabulce ve sloupci TH  
Výchozí TH (VTH) byla stanovena jako 100%.

V případě, kdy vypočtená TH neodpovídá skutečné realitě, stanovují TH dle skutečnosti. Stanovená TH je ve sloupci TH st.

## 2.3 Výchozí cena dílů

Výchozí cena byla stanovena na základě pořizovacích cen, za které byly pořízeny fy. SOME TECHNIKA s.r.o. na sklad. Pro provedení tohoto posudku předpokládám situaci, že subjekt, který bude mít zájem o takto velký celek skladu, bude schopen nakupovat za stejné velkoobchodní ceny. Můj předpoklad je založen na faktu, že kdyby subjekt chtěl pořídit odpovídající majetkovou hodnotu od výrobce-dodavatele, v tomto případě převážně SAME-DEUTZ a PÖTTINGER, dostane při tomto objemu stejné cenové podmínky, a tedy i srovnatelnou velkoobchodní slevu.

Výchozí cena je uvedena v tabulce ve sloupci VC.

## 2.4 Výpočet časové ceny předmětu ocenění

VC	Výchozí cena VC
TH	Technická hodnota
CČ	Časová cena CČ = TH x CN

Hodnoty CČ jsou uvedeny v tabulce ve sloupci CČ.

## 2.5 Odhad tržní hodnoty

Odhad tržní hodnoty jsem stanovil výpočtem = CČ x KP

Kde KP je koeficient prodejnosti. Hodnota koeficientu prodejnosti byla stanovena na základě posouzení prodejnosti různých skupin náhradních dílů a jejich vyváženosti oproti celkovému souboru náhradních dílů.

Hodnocení prodejnosti vychází z rychloobrátkovosti užití dílů při běžném servisu techniky.

Dále bylo vzato v potaz stávající obchodní prostředí situace na trhu s díly, které jsou předmětem tohoto posudku. Fa SOME TECHNIKA s.r.o. je v oblasti servisu a dodavatele ND nefunkční od poloviny roku 2016. Za tuto dobu se již vybudovala jiná zastoupení s funkční základnou dodavatelů a odběratelů. Jsou již plně navázány obchodní styky, a proto je tento sklad v tuto chvíli méně zajímavý vzhledem k tomu, že stávající dodavatelé mají již sklady své vlastní, nebo natolik zajištěné zásobování, že zajímavost nákupu těchto náhradních dílů se omezila na pouhou ekonomickou výhodnost proti aktuálním nákupním cenám.

Pro srovnání s aktuálním trhem byly provedeny konzultace ve firmách, které se zabývají nákupem a prodejem stejné nebo obdobné struktury náhradních dílů a techniky a defacto přebraly obchodní aktivity firmy SOME TECHNIKA s.r.o. Konzultace byly provedeny ve firmě. Agrozet České Budějovice, a.s., U Sirkárny 501/30, 371 55, České Budějovice a GARNEA, a.s., Neplachov 129, Dolní Bukovsko 373 65. Dále byly provedeny konzultace ve firmě zabývající se obdobným produktem, a to Kvarto spol. s.r.o. Bystřice 25751, Dr. E. Beneše 496 a MALCOM CZ, s.r.o., Beroun-Závodí, Mostníkovská 304/1.

Zbytky po servisu, uskladněné na různých částech areálu v Jindřichově Hradci mají z hlediska efektivity prodeje, tedy rozdíl nákladů na prodej a příjmů z prodeje, nulovou bilanci. Jsou tedy pouze doplňkem při prodeji celého skladu a v hodnocení ceny jako celku nemají na tuto cenu vliv.

**Cena je stanovena pro situaci, kdy je celý sklad prodáván jako celek v režimu nucené likvidace.**

pol.				+/-		TH			OTH
č.	typ	VC	AMO	%	TH	st.	CČ	KP	
1	Náhradní díly	28 881 330 Kč	15	0	85	85	24 549 131 Kč	0,24	5 891 791 Kč
2	Náhradní díly pobočka ČESKÁ LÍPA	2 123 382 Kč	15	0	85	85	1 804 875 Kč	0,24	433 170 Kč
3	Náhradní díly sklad KLÁN spol. s.r.o.	1 012 753 Kč	15	0	85	85	860 840 Kč	0,24	206 602 Kč
	<b>CELKEM ZA SOUBOR</b>							<b>6 531 563 Kč</b>	

## 2.6 Shrnutí

**Odhad tržní hodnoty souboru náhradních dílů pro zemědělské a komunální stroje ze skladu fy SOME TECHNIKA s.r.o. činí po zaokrouhlení : 6.532.000,-Kč**  
**slovy ==šestmilionůpětsettřicetdvatisícekorunčeských==**  
**odhad tržní hodnoty je vyjádřen v úrovni cen bez DPH**

**„Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.“**

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Praze dne 07.07.2014, cj: spr. 4051/2013 pro:

- obor ekonomika , odvětví ceny a odhady, specializací motorových vozidel, strojů, zařízení a technologických celků
- obor strojírenství , odvětví všeobecné, se specializací technický stav strojů, zařízení a technologických celků
- obor ekonomika , odvětví ceny a odhady, věci movité

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 75/06/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v přiložené likvidaci na základě dokladu 218008

ELEKTRONICKÁ KOPIE

V Bystřici: 23.02.2018

Ing. Tomáš Semrád

Fotodokumentace  
Sklad centrála



Sklad vedlejší – svezená střediska



## Venkovní umístění Jindřichův Hradec



## Zbytky po servisu - Jindřichův Hradec



ELEKTRONICKÁ KOPIE





Umístění části skladu v České Lípě





ELEKTRONICKA KOPIE

Umístění části ND v KLÁN spol. s.r.o. Kolín

