

**ZNALCKÝ POSUDEK č. 288/2011**  
**stanovení ceny obvyklé souboru movitého majetku**  
**– LUKR prádelenská a.s., divize Chodová Planá**

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Movitý majetek společnosti:</b> <b>LUKR prádelenská a.s.</b> divize Chodová Planá Pohraniční stráž 192, 34813 Chodová Planá IČO: 25206621
<b>Posudek vyžádán:</b>	<b>Ing. Jaroslav ŠPIČKA,</b> <b>AGENTURA PRO REVITALIZACI</b> <b>A SPRÁVU PODNIKŮ - ARES, v.o.s.,</b> Jáchymovská 41/73, Karlovy Vary
<b>Účel vyžádání posudku:</b>	<b>Stanovení ceny obvyklé,</b> <b>k majetkovému jednání</b>
<b>Termín vypracování posudku:</b>	<b>30. červen 2011</b>
<b>Posudek vypracoval:</b>	<b>Ing. KULDA Robert – znalec</b> obor Ekonomika; odvětví: Ceny a Odhady obor: Strojírenství; odvětví: Str. všeobecné specializace: stroje a technol. zařízení jmenovaný Krajským soudem v Plzni, dne 2.11.1994, pod číslem 1772. Kpt. Nálepky 2, 36004 Karlovy Vary mob: 602 444923
<b>Doba, ke které je ZP stanoven:</b>	<b>31. květen 2011 (datum prohlídky)</b>
<b>Počet listů:</b>	<b>Znalecký posudek ..... 7</b> <b>Inventurní seznam ..... 1</b> <b>Příloha č. 1: Nález ..... 2</b> <b>Příloha č. 2: COB ..... 1</b> <b>Fotodokumentace ..... 4</b>
<b>Počet předaných vyhotovení:</b>	<b>3</b>

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

## **OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU:**

<b>1 ÚVOD .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 ZNALECKÝ ÚKOL, ÚČEL .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 SPISOVÉ PODKLADY .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 DALŠÍ POUŽITÉ PODKLADY .....</b>	<b>3</b>
<b>2 NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 PŘÍLOHA Č. 1 – NÁLEZ KE DNI: 31. KVĚTEN 2011.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 ÚDAJE O OPRAVÁCH.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ, MIMOŘÁDNÁ VÝBAVA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.4 PROHLÍDKA A ZKOUŠKA FUNKČNOSTI .....</b>	<b>3</b>
<b>3 POSUDEK.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 OCENĚNÍ - METODIKA .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 VÝPOČET TECHNICKÉ HODNOTY – TH .....</b>	<b>4</b>
3.2.1 STANOVENÍ TECHNICKÉ HODNOTY – TH .....	4
3.2.2 VÝPOČET ZÁKLADNÍ AMORTIZACE – ZA .....	4
3.2.3 PŘÍRÁŽKY A SRÁŽKY – +- PS .....	4
<b>3.3 CENA VÝCHOZÍ (NOVÁ) – CN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4 CENA ČASOVÁ – CČ .....</b>	<b>6</b>
<b>3.5 CENA OBVYKLÁ – COB .....</b>	<b>6</b>
3.5.1 STANOVENÍ KP A VÝPOČET CENY OBVYKLÉ COB .....	7
<b>4 ZÁVĚR, CENA OBVYKLÁ .....</b>	<b>7</b>

## **1 ÚVOD**

Dne 10. dubna 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 technologický majetek na adrese: LUKR  
prádelenská a.s., divize Chodová Planá se sídlem Pohraniční stráže 192, 34813  
Chodová Planá, IČO: 25206621.

### **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 132/2006, ocenění MM provozu Chodová Planá, ke dni 1.07.2006, 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 2010.

## 2 NÁLEZ

Za účasti zástupce LUKR pana Rozníčka byla provedena inventura majetku, dále byl zjištěn skutečný technický stav jednotlivých strojů. Oproti stavu zjištěného ZP č. 132/2006, je celý provoz rozdělen na dvě části, na LUKR prádelenská a.s. a LUKR prádelenská. Skončily leasingy: „Prací linka Archimédia“ a „Úpravna prádelenské vody“, přičemž Archimédia je v účetnictví „částečně“ podchycena, ale Úpravna vody nikoli. **Provoz je od poloviny r. 2010 Odstaven.**

### 2.1 Příloha č. 1 – Nález ke dni: 31. květen 2011.

Dle Inventurního seznamu ke 19.12.2010 celkem 50 položek s celkovou pořizovací cenou 9.972.542,20 Kč.

Po konzultaci s panem Rozníčkem zbyl majetek:

27 položek jednotlivých strojů, zařízení + 1x vícenález „Úpravna prádelenské vody“

Celková pořizovací cena – PC: 8.056.832,94 Kč.

V předaném Inventárním seznamu jsou „žlutě podsvícené“ položky, kterých se ocenění NETÝKÁ - Vyvíječ páry zlikvidován, ostatní stroje a zařízení v provozu Chodová Planá nejsou majetkem LUKR prádelenská a.s., ale jsou jiného subjektu.

Ocenění vozidel „modře podsvíceno“ nebylo požadováno.

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

V Příloze č. 1 zachyceno:

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

### 2.2 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.

### 2.3 Příslušenství, mimořádná výbava

Žádné

### 2.4 Prohlídka a zkouška funkčnosti

Technický stav zjištěn dne 31. května 2011. Zařízení je již 1 rok odstaveno.

-----  
**Technický stav** – je zachycen a dále zhodnocen v obou přílohách ve formě PS.

### 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 – ČČ 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:

$$\text{TH} = (d) = a * (100 - b) * (100 \pm c) / 10^4 = \dots \text{THN} * (100 - \text{ZA}) * (100 \pm \text{PS}) / 10^4$$

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.

**Všecký 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

-----  
Výpočet proveden v závěrečné tabulce – Příloha č. 2

##### 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 31. května 2011, stav zachycen v kap. 2.5.**

### **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 CN<sub>LUKR</sub> prádelenská a.s. jsou :**

**1) „Srovnatelné ceny“ – SC** na základě podobnosti s jinými podobnými zařízeními. Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení, v případě použití „historických srovnatelných cen“ i koef. inflace  $K_{in}$ .

V případě provozu Chodová Planá jsou známy pouze PC-pořizovací ceny, v Příloze č. 1, sl: PC<sub>LUKR</sub> r. ??, jedná se o přeceněné PC k datu zařazení, v tomto případě ne zcela přesně danému. Znalec pro výpočet cen obvyklých COB proto použil metodu 2d) – Srovnatelné ceny, v Příloze č. 2, sl: CN<sub>2011</sub>.

### 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.**

Výpočet proveden v závěrečné tabulce – Příloha č. 2

### 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.

$K_v = 1,00 - 1,2$	<b>Vytěžnost „technologických linek</b>
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

