

ZNALCKÝ POSUDEK č. 355/2013
stanovení ceny obvyklé souboru movitého majetku
-LUKR prádelenská a.s., divize Sokolov

Předmět ocenění:	Movitý majetek společnosti: LUKR prádelenská a.s. divize Sokolov Hornická 2157, 35600 Sokolov IČO: 25206621
Posudek vyžádán:	Ing. Jaroslav JEŽEK, Klatovská 128, 320 08 PLZEŇ
Účel vyžádání posudku:	Stanovení ceny obvyklé, k majetkovému jednání
Termín vypracování posudku:	17. květen 2013
Posudek vypracoval:	Ing. KULDA Robert – znalec 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
Doba, ke které je ZP stanoven:	6. květen 2013 (datum prohlídky)
Počet listů:	Znalecký posudek 7 Příloha č. 1: Nález 2 Příloha č. 2: COB 3 Fotodokumentace 3
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	2
1.3 DALŠÍ POUŽITÉ PODKLADY	3
2 NÁLEZ	3
2.1 PŘÍLOHA Č. 1 – NÁLEZ KE DNI: 6. KVĚTEN 2013.	3
2.2 ÚDAJE O OPRAVÁCH	3
2.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ, MIMOŘÁDNÁ VÝBAVA	3
2.4 PROHLÍDKA A ZKOUŠKA FUNKČNOSTI.....	3
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	4
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	7

1 ÚVOD

Dne 1. května 2013 jsem byl vyzván panem Ing. Jaroslavem JEŽKEM, Klatovská 128, 320 08 PLZEŇ, ke zjištění COB určeného souboru.

Jedná se o veškerý movitý technologický majetek na adrese: LUKR
prádelenská a.s., divize Sokolov se sídlem Hornická 2157, 36066 Sokolov,
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) Žádné účetní podklady nebyly předány.
- 2) ZP 215/2009, ocenění MM provozu Sokolov, ke dni 8.11.2009, znalec Ing. Kulda.
- 3) ZP 272/2011, ocenění MM provozu Sokolov, ke dni 8.5.2011, 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 2012.

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. 272/2011 - celý provoz od listopadu 2010 STÁLE Odstaven. Pro ZP č. 215/2009 i pro ZP č. 272/2011 byl použitý inventurní seznam ke dni 30. září 2009. Tento seznam byl použit i pro účely tohoto znaleckého posudku.

2.1 Příloha č. 1 – Nález ke dni: 6. květen 2013.

40 položek jednotlivých strojů, zařízení.

Celková pořizovací cena – PC: 9.529.718,98 Kč.

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 do odstávky, to je do konce r. 2010 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: 6. květen 2013. Zařízení je min. 3 roky odstaveno.

TECHNICKÝ STAV JEDNOTLIVÝCH STROJŮ I CELÝCH LINEK SE ZNAČNĚ ZHORŠIL – DO HAL ZATÉKÁ VRCHEM I SPODEM, MÍSTNĚ STÁLE PŘÍTOMNÁ ZATEKLÁ VODA!!! UVNITŘ HAL JE STÁLÁ VLHKOST, O ČEMŽ SVĚDČÍ I STAV PODLAH (zvlněná, popraskaná dlažba),

OMÍTEK, STROPŮ, OKENNÍCH VÝPLNÍ (částečně spadlé podhledy, obrovské „mapy“ kolem oken, zatékání do železobetonové konstrukce, všechny podlahy, stroje zaneřáděné stále padající omítkou) – **ZŘETELNÉ STOPY PO VLOUPÁNÍ** (zničené provizorně opravené vchodové dveře, chybí některé krycí dvířka, poklopy a jiné snadno odmontovatelné díly) – **VEŠKERÉ PLECHOVÉ A OCELOVÉ DÍLY ZNAČNĚ NAPADENY KOROZÍ, ZRAZIVĚLÉ I NĚKTERÉ NEREZOVÉ KRYTY.**

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:

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

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.

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

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 6. květen 2013, 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_{LUKR} prádelenská a.s. jsou :

- 1) „Srovnatelné historické ceny – SHC = skutečné pořizovací ceny PC v době pořízení, zohledněné koef. inflace K_{in} a koef. morálního opotřebení K_{oe} .
- 2) „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 LUKR prádelenská a.s. je známa pouze PC stroje ARCHIMEDIA (pol. 1), dále soubor PRACÍ LINKA VOSS jako celek (pol. 2-8) a soubor zbývajících strojů též jako celek (pol. 9-35). Proto znalec musel postupovat výše uvedeným způsobem.

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.

3.5.1 Stanovení K_p a výpočet ceny obvyklé COB

Znalec zvolil koeficient predejnosti; **K_p = 0,2** - spíše neprodejné (možnost, že se prodej uskuteční existuje).

$$\text{COB}_{\text{LUKR}} = \text{C}\check{\text{C}}_{\Sigma \text{ JEDNOTLIVÉ STROJE}} * K_p = \dots\dots\dots 336.500,- \text{ Kč.}$$

4 ZÁVĚR, CENA OBVYKLÁ

**Celkovou cenu obvyklou
veškerého technologického movitého majetku
společnosti LUKR prádelenská a.s.,
na adrese: Hornická 2157, 35600 divize Sokolov,
stanovují ke dni 6. květen 2013
po zaokrouhlení na 340.000,00 Kč.**

slovy: třistačtyřicettisíc Korun českých
 ~~~~~

**Cena je stanovena bez DPH**

**Karlovy Vary, 14. květen 2013      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, STROJE A TECHNOLOGICKÉ LINKY. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.: 355/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu účtuji podle připojené likvidace.

Karlovy Vary, 14. květen 2013      Ing. KULDA Robert