

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 78/09/2018

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny souboru jednotlivých strojů a zařízení z majetku společnosti SOME TECHNIKA S.R.O. pro potřeby insolvenčního řízení.

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

- 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: 27.02.2018

Znalecký posudek má celkem 13 stran. Z toho 10 stran textu a 3 strany přílohy fotodokumentace. Součástí posudku je datový nosič s elektronickou kopií posudku a kompletní 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 26.02.2018 JUDr. David Termer, insolvenční správce, Opatovická 24/156, Praha 1, 110 00, IČO 40582779.

1.2 Účel vyžádání znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny souboru jednotlivých strojů a zařízení z 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 stanovení obvyklé ceny souboru jednotlivých strojů a zařízení z majetku společnosti SOME TECHNIKA S.R.O. pro účely insolvenčního řízení.

1.4 Datum, ke kterému je posouzení obvyklé ceny souboru vypracováno

Stanovení obvyklé ceny souboru jednotlivých strojů a zařízení z majetku společnosti SOME TECHNIKA S.R.O., který je předmětem tohoto posudku, je stanoveno ke dni 25.01.2018

1.5 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.5.1 Podklady předané zadavatelem posudku

Pro zpracování posudku byl žadatelem předán soupis strojů pořízený na místě při prohlídce.

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 dne 15.02.2018. 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 stroje a zařízení, které byly užívány k servisu zemědělské techniky. Současně se jedná o jednotlivé zemědělské stroje určené k prodeji zákazníkům prostřednictvím fy SOME TECHNIKA S.R.O. Soubor jednotlivých strojů a zařízení z majetku společnosti SOME TECHNIKA S.R.O., který je předmětem tohoto posudku netvoří nedílný celek a jako soubor jsou formálně nazývány pouze pro potřeby tohoto ocenění.

1.7 Prohlídka předmětu

1. 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.

2. Prohlídka byla provedena 15.02.2018 cca od 14:00 do 15:30 v areálu na adrese provozovny – Jarošovská 1267/II, PSČ 377 01 Jindřichův Hradec. Prohlídka byla provedena za účasti zástupce fy SOME TECHNIKA S.R.O. pana Ing. Bohdana Soukupa. Znalec pořídil fotodokumentaci z těchto šetření, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

1.8 Obecný popis technického stavu předmětu ocenění:

Jedná se o soubor strojů a zařízení nakoupený a určený k dalšímu prodeji nebo k předváděcím akcím. Stroje jsou nové i použité, běžně opotřebované. Jejich stav odpovídá době provozu. Ze zjištěných informací byly stroje a zařízení používány v souladu s předpokládaným užitím výrobce.

Zemědělské stroje jsou nové, pouze skladované ve venkovních prostorách. Stroje nejsou nikterak revidované a jejich umístění zanechalo stopy na povrchu vlivem povětrnostních vlivů a slunce. Funkčnost strojů nebylo možné ověřit.

1.9 Soupis souboru ocenění

pol.	inventární	popis	Výrobce	TYP	výrobní číslo
č	č.				
1		Mechanický secí stroj	POTTINGER	VITASEM 302 A	VBP00065001000757
2		Pneu secí stroj	POTTINGER	AEROSEM F6000	VBP00065003000001
3		Sněhová radlice	Agrometall, s.r.o.	SRL 1200	2577
4		Sněhová radlice	Agrometall, s.r.o.	SR M 1300	3607
5		Sněhová radlice	SIMED, s.r.o.	PVS 130	295622
6		Sněhová radlice	Agrometall, s.r.o.	SR-T-1 2200	4731
7		Sněhová radlice	Agrometall, s.r.o.	SR-M 1800	5932
8		Zametací kartáč	Agrometall, s.r.o.	KM-M-1550 UZ	5431
9		Sněhová fréza	INZECO, s.r.o.	SF 1200	-

1_Zemědělský stroj VITASEM 302 A – Jedná se o mechanický nastavbový secí stroj. Stroj je nový, skladovaný na volné ploše bez krytí. Ke stroji není dokumentace a nebylo možné ho vyzkoušet. Výrobce PÖTTINGER AT, typ VITASEM 302 A. Výrobní číslo VBP00065001000757, rok výroby nezjištěn.

2_Zemědělský stroj AEROSEM F 6000 – Jedná se o pneumatický secí stroj je nový, skladovaný na volné ploše bez krytí. Ke stroji není dokumentace a nebylo možné ho vyzkoušet. Výrobce PÖTTINGER AT, typ AEROSEM F 6000, výrobní číslo VBP00065003000001, rok výroby 2012. Ke stroji je příslušenství, které je umístěno ve skladech areálu společnosti KLÁN v Kolíně. Stroj je poškozen povětrnostními vlivy a zejména příslušenství stroje v podobě semenovodů je ve špatném stavu. Ke stroji nebyla nalezena ovládací jednotka.

3_Sněhová radlice – Jedná se o speciální příslušenství. Šípová radlice odlehčená SR-L. Lehká šípová radlice je určena k odklizení sněhu do max. výšky 300 mm. Maximální výkon motoru tažného prostředku je do 25 kW. Natáčení radlice + - 30° je prováděna pomocí hydraulických válců, ovládání je dvěma okruhy hydrauliky s možností ovládat každé křídlo samostatně. Výrobce Agrometall, s.r.o.. Typ SR-L 1200, výrobní číslo 2577, rok výroby 2009. Příslušenství je minimálně použité. Skladované na venkovní ploše. Nebylo možné ověřit funkčnost hydrauliky.

4_Sněhová radlice – Jedná se o speciální příslušenství. Šípová radlice je určena pro malotraktory a to jakéhokoliv typu. Univerzální závěs umožňuje připojení na většinu malotraktorů. Maximální výkon motoru tažného prostředku je do 40 KW. Změna úhlu radlice + - 30° je prováděna pomocí hydraulických válců, ovládání je dvěma okruhy hydrauliky s možností ovládat každé křídlo samostatně. Výrobce Agrometall, s.r.o.. Typ SR-M 1300, výrobní číslo 3607, rok výroby 2012. Příslušenství je minimálně použité. Skladované na venkovní ploše. Nebylo možné ověřit funkčnost hydrauliky.

5_Sněhová radlice – Jedná se o speciální příslušenství. Čelní stavitelná sněhová radlice k odstraňování sněhové pokrývky až do 200 mm. Nezávislé zavěšení dvou křídel umožňuje nastavení geometrie do tvaru „V“, „Y“, „I“. Výrobce SIMED, s.r.o.. Typ PVS 130, výrobní číslo 295622, rok výroby 2015. Příslušenství je minimálně použité. Skladované na venkovní ploše. Nebylo možné ověřit funkčnost hydrauliky.

6_Sněhová radlice – Jedná se o speciální příslušenství. Šípová radlice SR-T1 je určena pro traktory a malotraktory o výkonu 50 – 90 PS. Připojení na čelní tříbodový závěs. Změna přestavení úhlu je prováděna hydraulickými válci, ovládání je dvěma okruhy hydrauliky. Možno je ovládat každé křídlo samostatně. Výrobce Agrometall, s.r.o.. Typ SR-T-1 2200, výrobní číslo 4731, rok výroby 2013. Příslušenství je minimálně použité. Skladované na venkovní ploše. Nebylo možné ověřit funkčnost hydrauliky.

7_Sněhová radlice – Jedná se o speciální příslušenství. Šípová radlice je určena pro malotraktory a to jakéhokoliv typu. Univerzální závěs umožňuje připojení na většinu malotraktorů. Maximální výkon motoru tažného prostředku je do 40 KW. Změna úhlu radlice + - 30° je prováděna pomocí hydraulických válců, ovládání je dvěma okruhy hydrauliky s možností ovládat každé křídlo samostatně. Radlice je vybavena opěrnou nohou pro zajištění stability při jejím odstavení. Výrobce Agrometall, s.r.o.. Typ SR-M 1800, výrobní číslo 5932, rok výroby 2015. Příslušenství je minimálně použité. Skladované na venkovní ploše. Nebylo možné ověřit funkčnost hydrauliky.

8_Zametací kartáč – Jedná se o speciální příslušenství. Nesený zametací kartáč s bočním kartáčem a dvěma nádržemi na kropící vodu. Pohon je přes vývodový hřídel. Výrobce Agrometall, s.r.o.. Typ KMM 1550 UZ, výrobní číslo 5431, rok výroby 2014. Příslušenství je minimálně použité. Skladované na venkovní ploše.

9_Sněhová fréza – Jedná se o speciální příslušenství. Sněhová fréza je určena k odstraňování souvislé vrstvy sněhu do výše 300 mm. Připojení na přední tříbodový závěs ISO730/1N, včetně předního vývodového hřídele. Na fréze je instalován hydraulicky otočný komín. Výrobce INZECO, s.r.o. Typ INZECO SF1200, rok výroby 2007. Výrobní číslo nečitelné. Příslušenství je použité, orezlé na většině ploch. Skladované na venkovní ploše. Nebylo možné ověřit funkčnost hydrauliky.

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 prodeji 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 přikládaná 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.
---------------------------	---

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

Fyzické opotřebení strojů a zařízení odráželo stáří majetku, dosavadní způsob údržby a charakter používání majetku. Opotřebení bylo kalkulováno na základě odhadované technicko-ekonomické životnosti majetku a jejího poměření se skutečným stářím majetku. Případné úpravy u jednotlivých strojů a zařízení byly následně učiněny pro zohlednění faktorů, jako je prováděná údržba, skutečný stav apod.

Základní amortizace byla stanovena podle amortizační stupnice pro zařízení s životností 5 – 25 let.

Životnost byla stanovena s ohledem na užívání těchto zařízení. Amortizační skupinu jsem zvolil pro každou položku souboru individuálně. Skupina je zobrazena v tabulce ve sloupci (sk).

Doba provozu – doba používání - dle dohledaných indicií, štítků a výpovědi uživatele jsou částí souboru sestaveny v tabulce. Amortizace ZA je stanovena pro každou položku zvlášť dle amortizační křivky odpovídající amortizační skupině.

Tam, kde nebylo možné určit dobu pořízení, byla stanovena zbývajících technická hodnota na základě prohlídky a prozkoumání věci s ohledem na její užívání, stav a předpokládanou zbývajících životnost.

2.2.2 Výpočet technické hodnoty zařízení

- VTH - výchozí technická hodnota
- ZA - základní amortizace
- T.stav - technický stav dle hodnocení při prohlídce (přirážka nebo srážka)
- 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 strojů a zařízení

Výchozí ceny byly stanoveny dle aktuálních cen modelů, pokud jsou stále na trhu, nebo z aktuálních modelů, které jsou technologickými nástupci a jsou parametrově srovnatelné od stejných výrobců. V případě, kdy výrobce již neexistuje, nebo v jeho výrobním programu již nejsou takové typy výrobků, které by byly vhodné k parametrovému srovnání, byly užity parametrově srovnatelné výrobky od jiného výrobce. Výchozí cena zařízení je tedy určena parametrickým porovnáním se stejnými, nebo srovnatelnými výrobky, které jsou k datu ocenění jako nové na trhu s odečtem srážky za technologický pokrok ve výrobě. Náklady na reprodukci či pořízení speciálního zařízení byly vypočteny na základě současných tržních cen za pracovní sílu, materiál, jednotlivé komponenty, včetně nákladů na engineering, design, režijních nákladů a s ohledem na dosažený zisk. 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 Stanovení obvyklé ceny

Stanovení obvyklé ceny jsem stanovil výpočtem = CČ x KP,

kde KP je koeficient prodejnosti. Hodnoty koeficientu prodejnosti jsou uvedeny v tabulce ve sloupci KP pro všechny součásti zvlášť. Tyto hodnoty stanovují s ohledem na stav a v souladu s aktuální poptávkou a nabídkou na trhu v daném čase a místě.

Pro součásti souboru movitých věcí, které jsou předmětem tohoto posudku bylo srovnání provedeno s internetovými inzertními servery s použitým vybavením srovnatelného charakteru. Zejména byly použity servery www.sbazar.cz, www.hyperinzerce.cz, www.bazos.cz, www.annonce.cz, www.surplex.com. Byl proveden průzkum poptávky po podobném vybavení u obchodníků s použitým dílenským a komunálním vybavením.

Pro srovnání zemědělských strojů bylo mimo výše uvedených použito serverů www.traktorpool.cz, www.technikboerse.com, www.agriaffaires.cz.

pol.	popis	ks		am.			+/-		TH			COB
č			r.v.	sk.	VC	AMO	%	TH	st.	CČ	KP	celkem
1	Mechanický secí stroj	1	2015	15	260000	15	0	85	85	221000	0,60	132 600 Kč
2	Pneu secí stroj	1	2012	15	670000	15	-20	68	40	268000	0,60	160 800 Kč
3	Sněhová radlice	1	2009	15	39000	74	0	26	60	23400	0,90	21 060 Kč
4	Sněhová radlice	1	2012	15	47900	54	0	46	60	28740	0,90	25 866 Kč
5	Sněhová radlice	1	2015	15	72000	34	0	66	70	50400	0,90	45 360 Kč
6	Sněhová radlice	1	2013	15	116800	47	0	53	60	70080	0,90	63 072 Kč
7	Sněhová radlice	1	2015	15	51300	34	0	66	70	35910	0,90	32 319 Kč
8	Zametací kartáč	1	2014	15	152900	41	0	59	70	107030	0,90	96 327 Kč
9	Sněhová fréza	1	2007	15	65000	80	0	20	15	9750	0,60	5 850 Kč
CELKEM												583 254 Kč

2.6 Shrnutí

Obvyklá cena souboru jednotlivých strojů a zařízení z majetku společnosti SOME
TECHNIKA S.R.O., který je předmětem tohoto posudku pro účely insolvenčního řízení,
činí po zaokrouhlení: **583.000,-Kč**
slovy ==pětsetosmdesáttřítisícekorunčeských==

Obvyklá cena je vyjádřena 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 78/09/2018 znaleckého deníku.

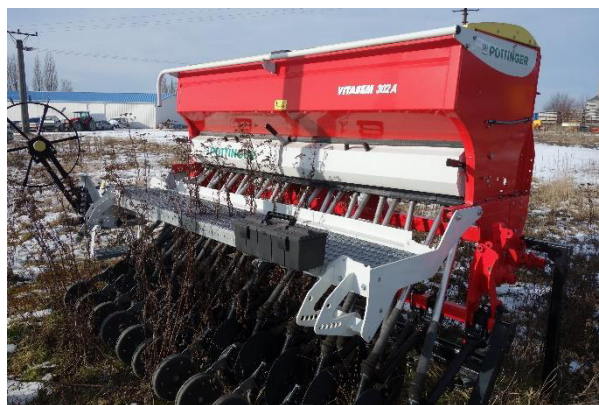
Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příložené likvidaci na základě dokladu 218009

V Bystřici: 27.02.2018

Ing. Tomáš Semrád

Fotodokumentace

1



2



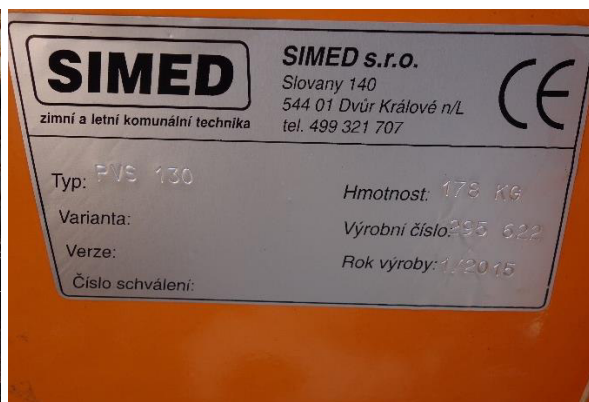
3



4



5



6



7



8



9

