



Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o.
Olbrachtova 1334/27, 710 00, Ostrava - Slezská Ostrava
Zapsaná v Obchodním rejstříku u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 6941.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 59/2020

*Předmět ocenění či hodnocení
znalce*

Soubor movitých věcí–mobilní drtič sloužící k drcení stavebních odpadů značky GIPOBAC, typ: B 0960 C, výrobní číslo: GB 61192 a mobilní třídíč sloužící k třídění rozdrčeného stavebního odpadu značky WARRIOR, typ:800 TRACK, výrobní číslo: PID00132ADGA91393.

*Účel zpracování znaleckého
posudku:*

Znalecký posudek bude sloužit jako jeden z podkladů pro potřebu stanovení nejnižšího podání v souvislosti s přípravou konání veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb.

*Zadavatel posudku:
Sídlo:*

PPF banka a.s.
Evropská 2690/17
160 41 Praha 6
47116129

IČ:

Zpracovatel posudku:

Kvita, Pawlita & Partneři, s.r.o., znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze 17.12.1999, č.j. 200/99-ODD pro obor ekonomika a zapsaný v seznamu znaleckých ústavů v I. oddílu.

Datum směrodatného ocenění: **17.09.2020**

Datum vyhotovení: **31.12.2020**

Počet stran znaleckého posudku: **24**

Počet příloh: **2**

Počet výtisků: **4**

Výtisk číslo: **3**

*Znalecký posudek zpracovali a mohou podat žádané vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona
č. 36/1967 Sb.:*

Ing. Josef Pawlita
Václav Bubeníček

Obsah znaleckého posudku

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU.....	2
ČÁST A - NÁLEZ.....	3
1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU.....	3
1.1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.2. VOLBA BÁZE HODNOTY.....	3
1.2.1. PROCES URČENÍ BÁZE HODNOTY.....	5
1.3. DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY.....	7
1.4. PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	8
1.5. DATUM MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ.....	8
1.6. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ.....	9
1.7. ROZSAH PODKLADŮ K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....	9
1.8. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU.....	9
ČÁST B - POSUDEK.....	11
2. POPIS A SPECIFIKA OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	11
2.1. VYMEZENÍ OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	11
2.1.1. TECHNICKÉ DLUHÝ VÁZNOUCÍ NA SOBORU MAJETKU.....	11
2.1.2. UMÍSTĚNÍ SOUBORU MAJETKU.....	11
2.1.3. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	12
2.1.4. PRÁVNÍ URČENÍ SOUBORU MOVITÝCH VĚCÍ.....	12
2.1.4.1. VLASTNICTVÍ.....	12
2.1.5. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA (PRÁVNÍ DLUHÝ).....	12
2.1.5.1. PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	12
2.1.5.2. NÁJEMNÍ VZTAHY.....	12
2.1.5.3. ZÁSTAVA.....	12
2.1.5.4. JINÁ PRÁVA.....	12
2.1.6. TYP MOVITÉHO MAJETKU Z HLEDISKA PRÁVNÍ STABILITY.....	12
2.1.7. EKONOMICKÉ URČENÍ MAJETKU.....	13
2.1.7.1. POPIS TRŽNÍ SITUACE A VYUŽITELNOSTI MAJETKU.....	13
2.1.7.2. NEJLEPŠÍ A NEJVYŠŠÍ VYUŽITÍ MAJETKU.....	14
2.1.7.3. MOŽNOSTI ALTERNATIVNÍHO VYUŽITÍ MAJETKU.....	14
2.1.7.4. EKONOMICKÁ STABILITA SOUBORU MAJETKU.....	14
2.2. SWOT ANALÝZA MAJETKU.....	15
3. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	16
3.1. PŘEHLED MODELŮ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	16
3.1.1. MODELÝ OCENĚNÍ ZALOŽENÉ NA ANALÝZE VÝNOSŮ Z MAJETKU (VÝNOSOVÉ METODY).....	16
3.1.2. MODELÝ OCENĚNÍ ANALYZUJÍCÍ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ MAJETKU (MAJETKOVÉ OCENĚNÍ).....	16
3.1.3. MODELÝ OCENĚNÍ ZALOŽENÉ NA ANALÝZE TRHU.....	17
3.2. VOLBA MODELŮ OCENĚNÍ HMOTNÉHO INVESTIČNÍHO MAJETKU MOVITÉHO.....	17
4. VLASTNÍ OCENĚNÍ SOUBORU MAJETKU.....	18
4.1. SUBSTANČNÍ MODEL OCENĚNÍ VE STAVU CHODU.....	18
4.1.1. OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MOVITÉHO MAJETKU.....	18
4.1.1.1. VLASTNÍ OHODNOCENÍ HMOTNÉHO MOVITÉHO MAJETKU.....	19
4.2. ZJIŠTĚNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU.....	20
4.2.1. ZJIŠTĚNÍ HODNOTY DLUHŮ.....	20
4.2.2. REKAPITULACE.....	21
5. VÝROK ZNALCE.....	22
ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	23
PŘÍLOHY.....	24

ČÁST A - NÁLEZ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A INFORMACE, POPIS VÝCHOZÍHO STAVU

1.1. ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký ústav, společnost Kvita, Pawlita a Partneři, s.r.o., byl zadavatelem, společností PPF banka a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41, Praha 6, IČ: 47116129, požádán o vypracování znaleckého posudku se zadáním:

Určit obvyklou cenu dále specifikovaných movitých věcí, které při zásadě nejlepšího a nejvyššího využití tvoří technologický soubor:

1. Mobilní stroj sloužící k drcení stavebních odpadů značky GIPOBAC. typ: B 0960 C, výrobní číslo: GB 61192, který je ve vlastnictví povinné osoby.
2. Určit obvyklou cenu movité věci, mobilního třídíče, sloužícího k třídění stavebních odpadů značky WARRIOR, typ:800 TRACK, výrobní číslo: PID00132ADGA91393, který je rovněž ve vlastnictví osoby povinné.
3. Ocenit jednotlivá práva a závady vážnoucí na výše specifikovaných stavebních strojích.

Vypracovaný znalecký posudek by měl sloužit jako jeden z podkladů pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřebu určení výše nejnižšího podání v souvislosti s přípravou konání veřejné nedobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb.

V rámci prováděných šetření v návaznosti na zadání je úkolem znalce podchytit a vyhodnotit hlavní faktory, které podstatným způsobem ovlivňují hodnotu oceňovaného majetku. Za tím účelem znalec bude provádět příslušná šetření a analýzy s cílem podchytit podstatné skutečnosti, které ovlivňují hodnotu oceňovaného majetku ve stavu going concern, tj. ve stavu, v jakém se ke směrodatnému datu ocenění nacházel.

Jelikož k předmětu ocenění nejsou k dispozici v dostatečném rozsahu a obsahu informace, na základě, kterých by bylo možné bezprostředně určit hledanou hodnotu oceňovaného majetku, je úkolem znalce provést ocenění majetku aplikací obvyklých oceňovacích postupů a metodik ocenění.

Proces jakéhokoliv ocenění majetku vyžaduje po znalci, aby zvolil příslušnou bázi hodnot, kterou bude ve svém ohodnocení majetku aplikovat, a to s přihlédnutím k charakteru předmětu a účelu ocenění. Definice možné aplikovanýchází hodnot a samotná volba odpovídající báze hodnoty je uvedena v následující kapitole tohoto posudku.

1.2. VOLBA BÁZE HODNOTY

Účel, pro který je znalecký posudek vyžadován, vyplývá ze znění zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. Zákon vyžaduje odhadnout cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklou. Vlastní ocenění je zpracováno podle postupů a metodik, které jsou standardně používané ve znalecké praxi pro daný druh majetku.

Nejčastější účely ocenění majetku souvisí se záměrem uskutečnit jejich převodu na jinou osobu. Pokud to okolnosti, samotné zadání a specifické parametry majetku nevyklučují, tak se ohodnocení majetku zpravidla provádí na tržních principech, tj. např. cestou porovnání s transakcemi realizovanými s obdobnými aktivy na trhu. Do procesu hodnocení na tržních principech by neměly být promítnuty mimořádné okolnosti, tíseň účastníků či jiné nestandardní okolnosti transakce. Pokud zadání, charakter oceňovaného majetku a podmínky na trhu, předpoklady a účely realizace transakce s předmětným majetkem aplikovat tržní principy

nedovolují, pak je znalec povinen použít postupy a metodiku ohodnocení, jež bude vycházet z konkrétních záměrů jednání zúčastněných osob a ze specifika a parametrů předmětného majetku. V úvahu tak přicházejí modely ocenění s vyšším podílem subjektivních názorů hodnotitele.

Proces ohodnocení majetku vždy vyžaduje, aby znalec nejprve zvolil v souvislosti s předmětným zadáním ocenění příslušnou bázi hodnoty, která se stává jedním z klíčových východisek v procesu ohodnocení. Volba báze hodnoty se provádí s přihlédnutím k charakteru předmětu ocenění, záměrům účastníků, předpokladům realizace transakce a k okolnostem a v neposlední řadě k tržnímu prostředí. Definice obvykle aplikovaných hodnotovýchází a jejich samotná volba spojená s daným účelem ocenění.

Nejčastější účely ocenění majetku souvisí se záměry jejich převodu na jinou osobu. Pokud to okolnosti, samotné zadání a specifické parametry majetku nevyklučují, tak se ohodnocení majetku zpravidla provádí na tržních principech, tj. např. cestou porovnání s transakcemi realizovanými s obdobnými aktivy na trhu. Do procesu hodnocení na tržních principech by neměly být promítnuty mimořádné okolnosti, tíseň účastníků či jiné nestandardní okolnosti transakce. Pokud zadání, charakter oceňovaného majetku a podmínky na trhu, předpoklady a účely realizace transakce s předmětným majetkem aplikovat tržní principy nedovolují, pak je znalec povinen použít postupy a metodiku ohodnocení, jež bude vycházet z konkrétních záměrů jednání zúčastněných osob a ze specifika a parametrů předmětného majetku. V úvahu tak přicházejí modely ocenění s vyšším podílem subjektivních názorů hodnotitele.

Před volbou vhodné hodnotové báze při ocenění je vhodné nejprve osvětlit obvykle používané pojmy, jako jsou hodnota a cena. Podle obecné definice představuje pojem hodnota ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užítkovosti a klasifikaci, kterou si provádí investor, majitel nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na pojem hodnoty úzce navazuje velmi často frekventovaný pojem cena. Podle §492 Nového občanského zákoníku lze-li hodnotu věci vyjádřit v penězích, je to současně její cenou. Z hlediska oceňovací praxe při ohodnocení majetku je za tržní hodnotu vnímaná finanční částka, která odhaduje výši peněžního protiplnění předpokládané směny, kdežto následně sjednaná cena je již realizovanou částkou směny věci a vyjadřuje tržní cenu. Aby platil ideální předpoklad, kdy tržní hodnota je velmi blízká (totožná) sjednané tržní ceně, pak by měla taková transakce proběhnout v souladu s definicí Evropské asociace pro oceňování TEGOVA. Podle této definice je za tržní hodnotu považována částka, za kterou by byl v den ocenění majetek směněn mezi dobrovolně prodávající osobou a dobrovolně kupující osobou v rámci transakce samostatných a nezávislých partnerů po řádném marketingu, při kterém obě strany byly náležitě informovány a jednaly rozvážně a bez nátlaku.

Dle ustanovení § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, se při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých závad a práv s nemovitou věcí spojených použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Oceňovací předpis, zákon č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, podle kterého se postupuje v zákonem definovaných specifických případech, v souvislosti s oceněním různých aktiv používá pojem „cena obvyklá“. Obvyklou cenou se pro používání zákona o oceňování 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit apod. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Z porovnání obou definic (tržní hodnoty a ceny obvyklé) je zřejmé, že obě definice z hlediska předpokladů a nutných navazujících postupů při určení velikosti hodnoty nebo ceny jsou velmi

blízké. Vylučuje se zohlednění zvláštních faktorů nebo okolností jako jsou atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu a zvláštní hlediska nebo výhody poskytované třetí osobou, která je s prodejem spojená. Při určení tržní hodnoty je brán na zřetel předpoklad nejlepšího možného využití majetku, jenž lze stručně charakterizovat jako nejpravděpodobnější způsob použití majetku, který je fyzicky možný, odpovídajícím způsobem oprávněný, právně přípustný, finančně proveditelný a který má za následek, že tímto způsobem využití je dosahovaná nejvyšší a nejpravděpodobnější dosažitelná hodnota oceňovaného majetku.

1.2.1. PROCES URČENÍ BÁZE HODNOTY

V praxi se nejčastěji používá báze hodnoty tržní, který ve znalecké praxi je možné aplikovat jen v případech, kdy dochází k ocenění zejména široce obchodovaných standardizovaných aktiv, a že zaměřený účel ocenění (transakce) probíhá za do jisté míry standardizovaných tržních podmínek (viz definice tržní hodnoty). Jelikož zadání posudku ukládá určit hodnotu souboru majetku, které je jedinečný, obchody s těmito a obdobnými aktivy jsou transakčně náročné a pokud se s nimi na volném trhu obchoduje, pak zpravidla velmi omezeně a obvykle neveřejně.

V situacích, kdy relevantní trh s příslušnou kategorií hodnoceného majetku, např. souborů movitých a nemovitých věcí není standardizován, tj. je cenově netransparentní či obchodované skupiny majetku a transakce s nimi jsou obsahově atypická, pak se v praxi v takovýchto případech při zadání tržního ocenění majetku aplikuje báze hodnoty, která se nazývá **objektivizovaná hodnota**. Podle definice uvedené prof. Maříkem v literatuře Metody oceňování Závodu za objektivizovanou lze považovat hodnotu, která bude odvozena tak, aby v co největší míře byla postavena na tržních datech, aby při jejím odvození a výpočtech byly dodrženy zásady co největší reprodukovatelnosti ocenění. Jinými slovy znalec musí v co největší míře využívat tržní data, avšak pokud potřebná data z objektivních příčin nelze získat nebo neexistují, pak musí část vstupních údajů pro ocenění např. nepřímou odvozovat, odůvodněně adjustovat (korigovat na dané prostředí), resp. odbornými odhady nahrazovat simulací a různými propočty.

Alternativou k používané hodnotové bázi tržní hodnoty, objektivizované hodnoty či ceny obvyklé jsou **netržní báze hodnoty**. Týká se to případů, kdy účastníci transakce a hodnotitelé při svém hodnocení majetku, investice či zaměřené transakce vycházejí ze subjektivních pohledů a z pohledu svých záměrů a cílů, které jako budoucí vlastníci sledují. Jedná se např. o případy, kdy je potřebné určit hodnotu majetku jako podklad pro vyjednávání o kupní ceně a kdy situace na relevantním trhu ukazuje, že se s daným majetkem téměř neobchoduje, nebo kde dosud proti jiným lokalitám není trh rozvinut nebo se jedná o převod atypických či nestandardizovaných aktiv. Pokud by měl znalec (hodnotitel) majetek hodnotit při nestandardních a případně netransparentních podmínkách, pak jak je uvedeno výše nemůže aplikovat hodnotovou bázi tržní či ceny obvyklé, ale hodnotové báze založené na subjektivních pohledech hodnotitele majetku a účelu, pro který se má majetek využít, resp. co tím kupující sleduje. Pro takové případy, kdy je potřebné ohodnotit majetek pro účely, které nesouvisí s prodejem, ale pro přechody majetku je potřebné, aby hodnotitel aplikoval hodnotové báze **férové hodnoty nebo hodnoty investiční**.

V případě běžně neobchodovaných aktiv, atypických svým charakterem, parametry, účelem využití nebo, když zájemce o koupi má s předmětným majetkem konkrétní záměry a očekává jisté přínosy z jeho užívání, pak sjednaná cena by měla odrážet hodnotu pro konkrétní osobu zúčastněnou v dané transakci. V Mezinárodním oceňovacím standardu 2 je tato hodnota označována jako investiční hodnota. Podle obecné definice Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo třídu investorů pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem nebo skupinou investorů, kteří mají určité investiční cíle a/nebo kritéria. Investiční hodnota majetkového aktiva může být vyšší nebo nižší než tržní hodnota tohoto majetkového aktiva.

Dalším subjektivní bázi hodnoty je hodnota likvidační. Tuto bázi hodnoty by měl znalec aplikovat, pokud by bylo jeho zadáním zjistit zpeněžitelnou hodnotu majetku, a to např. v souvislosti s potřebou odprodeje majetku na základě likvidace subjektu, či nuceného ukončení

určité podnikatelské činnosti. **Likvidační hodnota patří do kategorie netržních hodnot, vychází z definice hodnoty tržní a představuje** hodnotu, kdy do jisté míry není splněn požadavek dostatečného marketingu a doby vystavení aktiva na trhu, případně může transakce obsahovat prvek nátlaku. V části GN 6 Mezinárodních oceňovacích standardů je upřesněno, že při likvidaci Závodu se hodnota Závodu snižuje o související náklady, tj. prodejní poplatky, související administrativní náklady, daně apod.

Poslední báze hodnoty, která se v praxi používá při ocenění specifických kategorií majetku a v individuálních případech ocenění, se aplikuje báze hodnoty speciální. **Speciální hodnota (special value)** je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího. Tato hodnota vzniká, když má aktivum vlastnosti, které jej činí pro konkrétního kupujícího přitažlivějším než pro ostatní kupující na trhu. Tyto vlastnosti mohou zahrnovat fyzické, geografické, ekonomické nebo právní charakteristiky aktiva. Jedná se v zásadě o odhad hodnoty majetku pro specifické případy ocenění, zejména při ocenění majetku zvláštního určení nebo v souvislosti s odvozováním finančních náhrad. Při takovýchto oceněních jsou zpravidla aplikovány individuální přístupy a postupy odvození hodnoty.

Hodnotiteli zjišťované odhady hodnot majetku a následně sjednané ceny těchto majetků mohou v praxi často vykazovat značné číselné rozdíly, a to zejména pokud jsou pohledy vlastníka a zájemce o dané aktivum (službu) ovlivněny nebo zatíženy výrazně odchylnými názory na užitnou hodnotu či bonitu sledovaného aktiva, a rovněž to často bývá postavením stran, a i subjektivními názory účastníků transakce. V takových situacích příslušné strany transakce, pokud je relevantní trh při daném jednání neovlivňuje, aplikují v rámci rozhodování ve větší míře subjektivní hlediska. V takových případech nastává potřeba v rámci ocenění aplikovat subjektivní hodnotové báze např. báze férové hodnoty, investiční hodnoty.

Z porovnání definic **ceny obvyklé a tržní hodnoty** či jiných bází hodnot je zřejmé, že z hlediska předpokladů a navazujících postupů ocenění je věcné chápání východisek určení hledané tržní hodnoty nebo ceny obvyklé v případě široce obchodovaných aktiv velmi blízké. Tento předpoklad v případě ocenění tohoto **majetku však není naplněn**, jelikož posuzovaná movitá věc představuje zcela specifické zařízení. Každá movitá věc o takovém charakteru je zpravidla na míru přizpůsobena potřebám majitele. Jedná se o specializované strojní zařízení, s kterým se hromadně neobchoduje. Znaleckému ústavu není znám žádný případ realizovaného prodeje movitých věcí o shodných parametrech. **Z výše uvedených příčin není možné cenu obvyklou porovnávat ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku určit.**

V návaznosti na výše popsané skutečnosti a s přihlédnutím k předmětu a účelu ocenění má znalec na výběr aplikovat některou z dále uvedených bází hodnot:

- a) v případech, kdy jsou k dispozici v dostatečném počtu tržní data o převodech obdobných movitých věcí, a předpokládáný prodej by se měl uskutečnit za běžných tržních podmínek, pak by měl být znalec oprávněn aplikovat bázi tržní hodnoty neboli v praxi častěji používaný nepřesný název ceny obvyklé,
- b) při ocenění do jisté míry atypických aktiv s nízkou obchodovatelností a s omezenou dostupností tržních dat by v takových případech byl znalec oprávněn aplikovat modifikovanou bázi hodnoty tržní, tj. bázi objektivizované hodnoty, tj. chybějící data potřebná pro výpočet hodnoty musí nepřímo odvozovat, odůvodněně adjustovat (upravovat) objektivizovanými postupy,
- c) u neobchodovatelných a atypických aktiv pak je povinen aplikovat netržní báze hodnoty. Jedná se o báze hodnot, jejichž výše je více zatížena subjektivními názory účastníků a účelem využití. Nejčastěji jsou z této oblasti v praxi využívány báze hodnoty investiční či férové hodnoty.

Z charakteru a popisu oceňovaného majetku a tržního okolí a účelu ocenění je zaměřené, že v daném případě nebudou splněny podmínky a předpoklady, za kterých by bylo možné aplikovat v praxi obvykle užívanou bázi hodnoty tržní či bázi hodnoty ceny obvyklé. Příčiny jsou zřejmé z dalšího popisu oceňovaného majetku, tj. že při procesu ocenění nejsou naplněny

obsahy definic, za kterých je možné odvodit tržní hodnotu, resp. cenu obvyklou. **S ohledem na výše uvedené bude znalec aplikovat bázi objektivizované tržní hodnoty, tj. podle odstavce b) této kapitoly. V textu bude dále používat jednotný termín objektivizovaná hodnota, resp. zkráceně termín hodnota.**

České právní a soudní normy zejména v oblasti obchodního práva v dílčích ustanoveních často vyžadují a pracují s bodovými odhady hodnoty majetku (jediné číslo uvedené v závěru ocenění zadaného majetku či aktiva), přičemž z pohledu toho, že se jedná o odborný odhad, je obhajoba zjištěných výsledků ocenění v některých případech problematická, jelikož se jedná o názor osoby či skupiny osob, které ocenění vypracovaly. Tento problém vyplývá na povrch zejména v případech nedostatečně fungujících trhů (viz odborná literatura), kdy je oceňovatel povinen při určování hodnoty majetku některá vstupní data pro ocenění mimo jiné suplovat vlastními odbornými odhady a názory. V posledním období se proto ve znalecké praxi a v odborné veřejnosti prosazuje názor, že pokud to vlastní zadání a účel ocenění předem nevyklučuje, resp. to striktně vyžaduje (např. při ocenění nepeněžitých vkladů, při určení směnného poměru akcií při přeměnách společností, či v souvislosti s potřebou ocenění majetku pro dražbu viz zákon č. 26/2000 Sb.), je proto vhodné podchytit výsledek ocenění znalce např. při aplikaci hodnotové bázi tržní, investiční nebo jiné hledané hodnoty ve formě hodnotového intervalu. Výstup ocenění v této podobě vytváří reálnější a věrohodnější možnosti aplikace zjištěných závěrů a výsledků ocenění znalce a vytvářejí předpoklady pro vyšší zapojení vlastních poznatků, v situaci, kdy další faktory, které mohou ovlivňovat sjednanou cenu, překračují rámec kvantifikovatelných vlivů.

V daném případě bude v souvislosti se zadáním a účelem ocenění výsledek ocenění odvozen v bodové hodnotě.

Definování obecných a specifických podmínek ocenění a uskutečněná dílčí šetření znalců o stavu, struktuře oceňovaného majetku jsou zaměřeny na ty oblasti, které mají z hlediska ocenění největší vliv na velikost hledané hodnoty majetku. Tyto rozhodující vlivy a parametry ocenění jsou definovány v kapitolách 2. a 3. tohoto posudku.

1.3. DEFINICE A ZÁKLADNÍ POJMY

VĚC – § 489 a §490 Nového občanského zákoníku (dále rovněž NOZ). Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí, věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

HODNOTA VĚCI – § 492 NOZ. Hodnota věci, lze li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

MIMOŘÁDNÁ CENA VĚCI – (§ 492 NOZ) se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo k zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

MAJETEK – § 495 NOZ. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její majetek.

MOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 2 NOZ). Veškeré další věci, (viz předchozí odstavec) ať je jejich podstata hmotná či nehmotná, jsou věci movité.

NEMOVITÁ VĚC – (§ 498 odst. 1 NOZ). Jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

VYNUCENÁ TRŽNÍ CENA – cena, za kterou je možno movitou věc bezpečně prodat v krátkém čase (do 3 měsíců).

EKONOMICKÝ NEDOSTATEK MOVITÝCH VĚCÍ – jedná se o dočasný nebo trvalý rozpor mezi ekonomickou využitelností majetku a celkovými náklady investovanými do movitých věcí. Ekonomický nedostatek je kvantifikován jako rozdíl mezi hodnotou movitých

věcí zjištěnou výnosovým oceněním a oceněním na bázi pořizovacích nákladů.

TECHNICKÁ STABILITA MOVITÝCH VĚCÍ – je dána její technickou životností (doba, po kterou je možno movitost užívat v souladu s jejím technickým určením a platnými předpisy) a technickou odolností (konstrukční odolnost daného typu nemovitosti).

PRÁVNÍ STABILITA MOVITÝCH VĚCÍ – je určena právní životností (doba od vzniku movité věci po její právní zánik) a právní odolností (kvalita vlastnických práv).

EKONOMICKÁ STABILITA MOVITÝCH VĚCÍ – je určena ekonomickou životností (doba ode dne možného používání do dne, kdy movitá věc není schopna vytvářet kladný čistý výnos), morální životností (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání) a ekonomickou odolností (schopnost daného typu nemovitosti odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky).

VĚCNÁ HODNOTA rovněž (ČASOVÁ CENA) též „*substanční hodnota*“, dle právního názvosloví „*Časová cena*“ věci – reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

CENA REPRODUKČNÍ též „*reprodukční pořizovací cena*“ – je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

CENA POŘIZOVACÍ též „*cena historická*“ – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. V zákoně o účetnictví je definována jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

ZÁSTAVNÍ HODNOTA je hodnotou majetku, která by měla odpovídat minimální částce, jíž bude možné jeho případným zpeněžením na volném trhu získat. Délka období, po kterou by měla být tato zpeněžitelná hodnota sledována, by měla odpovídat předpokládané době trvání závazku zajištěného odhadovaným majetkem.

SPECIÁLNÍ HODNOTA též „*specialvalue*“ je částka, která odráží konkrétní vlastnosti aktiva, které mají hodnotu pouze pro speciálního kupujícího.

REÁLNÁ HODNOTA též „*fiar value*“ - dle IAS/IFRS je částka, za kterou může být směněno aktivum nebo vypořádán závazek při nespřízněné transakci mezi informovanými a nezávislými osobami, které jsou transakci ochotny uskutečnit.

1.4. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění znalce jsou specializovaná strojní zařízení: mobilní drtič (stroj na drcení stavebních odpadů) — značka: GIPOBAC, typ: B 0960 C, výrobní číslo: GB61192, mobilní třídíč sloužící k třídění stavebních odpadů značky WARRIOR, typ: 800 TRACK výrobní číslo: PID00132ADGA91393.

1.5. DATUM MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Místní šetření v místě, kde je mobilní drtič uskladněn, tj. v areálu skladovatele, společnosti PERENA Liberec s.r.o., na ulici Jindřichovská 326 v Liberci se uskutečnilo dne 17.09.2019 za účasti zástupce zadavatele, pana Ondřeje Vojáčka, a zástupce znaleckého ústavu, pana Václava Bubeníčka. Další šetření se uskutečnilo v srpnu t.r. bez zástupce znaleckého ústavu, šetření provedl servisní technik p. Trestian.

1.6. SMĚRODATNÉ DATUM OCENĚNÍ

Ocenění bude provedeno podle stavu, v jakém se drtič nacházel k datu posledně uskutečněného místního šetření provedené servisním technikem, tj. srpen 2020. Znalcem zjištěná hodnota k tomuto datu ocenění platí za dále uvedených předpokladů a souvisí se zadáním znaleckého úkonu. Zjištěná hodnota má proto časově omezenou platnost trvání. Pokud dojde ke změnám předpokladů ocenění, je nutné provést přepoččet na nově vzniklé skutečnosti.

1.7. ROZSAH PODKLADŮ K VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené podklady:

- Výstupy z účetní evidence vlastníka dlouhodobého hmotného majetku,
- informace podané zástupci vlastníka oceňovaného majetku,
- prohlídka oceňovaného zařízení,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění platném k datu ocenění,
- SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ autor Albert Bradáč a kolektiv, Akademické nakladatelství CERM s. r. o., Brno,
- vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., komentář k oceňování movitých věcí, autor Ing. Krejčíř,
- předávací protokol drtiče do úschovy,
- smlouva o skladování,
- fotodokumentace znalce a servisního technika,
- výpis z rejstříku zástav,
- protokol o funkční zkoušce,
- odhad nákladů na opravy vypracovaný servisním technikem.

1.8. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO URČENÍ HODNOTY MAJETKU

Oceňovatel prohlašuje, že zjištění tržní hodnoty majetku bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé omezující podmínky pro odhad hodnoty majetku a správné.
- Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je po právní stránce nezávadné, a tudíž i převoditelné s výjimkou skutečností uvedených v posudku.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti. Zdroje informací jsou v příslušných statích posudku uvedeny.
- Oceňovatel nepřebírá žádnou odpovědnost za změny tržních podmínek, ve kterých je posudek zpracováván a nepředpokládá, že by jakákoliv skutečnost vyjádřená v tomto posudku byla předmětem přezkoumání posudku z důvodu změny událostí a podmínek, které se vyskytnou po datu směrodatného ocenění.
- U oceňovaného majetku se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky. Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
- Předpokládá se, že novým nabyvatelem majetku mohou být získány nebo obnoveny všechny nutné licence, živnosti, souhlasy, povolení a oprávnění kteréhokoliv státního úřadu,

soukromé osoby nebo organizace pro další použití oceňovaného majetku.

- Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
- Oceňovatel tímto prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vůči objednateli posudku nebo třetím osobám, které by měly vliv na zjištěnou hodnotu majetku.
- Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a účelu ocenění.

ČÁST B - POSUDEK

2. POPIS A SPECIFIKA OCEŇOVANÉHO MAJETKU

2.1. VYMEZENÍ OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Předmětem hodnocení znalce je soubor movitých věcí spadající do kategorie dlouhodobého hmotného investičního majetku. Jedná se o stavební stroje, které jsou specifikovány v Tabulce č. 1 a v Příloze č. 1 tohoto posudku.

Tabulka č. 1 – Identifikace oceňovaných movitých věcí (stavební stroje)

Výrobní číslo	Název zařízení	r. v.
GB 61192	Mobilní drtič stavebního odpadu GIPOBAC, typ: B 0960 C	2010
PID00132ADGA91393	Mobilní třídič sloužící k třídění stavebních odpadů značky WARRIOR, typ: 800 TRACK	2010

2.1.1. TECHNICKÉ DLUHÝ VÁZNOUCÍ NA SOBORU MAJETKU

Při místním šetření v místě uskladnění byly zběžnou prohlídkou zjištěny následující skutečnosti a technické dluhy, které znemožňují další užívání majetku:

Drtič GIPOBAC, typ: B 0960 C. Stroj byl po zpětném doplnění dříve odmontovaných částí, např. hydromotorů, shledán servisním technikem jako funkční, avšak funkční zkouška byla provedena bez zatížení, jelikož byly poškozeny určité části, v daném případě horní závěs odhliňovacího pásu. Proto je nutné považovat výsledky funkční zkoušky za omezeně vypovídající. Je nutné mít na paměti, že stroj je dlouhodobě mimo provoz. Ve stroji nadále chyběly některé části jako dálkové ovládání, vodní čerpadlo pro zkrápění, různé kryty apod. Velikost nákladů na odstranění hlavních technických dluhů včetně prací servisních pracovníků by měla činit cca 850 tis. Kč. Počet motohodin chodu stroje při místním šetření nezjištěn.

Třídič WARRIOR, typ: 800 TRACK. Stroj byl při místním šetření rovněž shledán jako funkční, avšak funkční zkouška byla provedena bez zatížení jako v případě drtiče. Proto je nutné považovat výsledky funkční zkoušky za omezeně vypovídající. Je nutné mít na paměti, že stroj je dlouhodobě mimo provoz. Velikost nákladů na odstranění hlavních technických dluhů včetně prací servisních pracovníků by měla činit cca 240 tis. Kč. Rovněž i zde počet motohodin nebylo možné zjistit.

Na základě výše uvedených zjištění a provedených prohlídek lze konstatovat, že technický stav obou strojů vykazuje zvýšené opotřebení než obdobná zařízení. Opotřebení bylo způsobeno zanedbanou údržbou a zřejmě nízkou ochranu majetku.

Technická životnost: Technická životnost byla odhadnuta na dobu 12-15 let, to by platilo za předpokladu, že by o stroje bylo náležitě pečováno a byla by prováděna pravidelná údržba a revize. U takových specifických strojů může být životnost dále prodlužována, avšak je nutné předpokládat sníženou výkonnost proti projektovaným parametrům. Bez realizovaných oprav a současného doplnění chybějících částí, tj. za současného stavu, je technická životnost strojů nulová.

2.1.2. UMÍSTĚNÍ SOUBORU MAJETKU

Stroje se nachází ve střeženém areálu ukladatele, společnosti PERENA Liberec, s.r.o., který se nachází na adrese Liberec 31 - Krásná Studánka, ul. Jindřichovická 326. Oba stroje nejsou ničím zakryty. Majetek není provozně využíván. Lze konstatovat, že majetek by měl být po nutných opravách schopen dalšího užívání v souladu se svým původním účelem využití.

2.1.3. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Oceňovaný majetek sám o sobě není zdrojem ekologického zatížení. Naopak napomáhá využít stavební suť a zbytky z likvidovaných staveb a budov pro jejich opětovné využití. Vlastní provozování stroje podléhá schvalovacímu procesu a muselo splňovat legislativní podmínky provozování.

2.1.4. PRÁVNÍ URČENÍ SOUBORU MOVITÝCH VĚCÍ

2.1.4.1. VLASTNICTVÍ

Vlastníkem hodnoceného Souboru hmotného majetku a rovněž zástavním dlužníkem je společnost:

UNILEASING a.s., IČ 25205552, se sídlem Randova 214, Klatovy

2.1.5. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA (PRÁVNÍ DLUHÝ)

2.1.5.1. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Spočívá v povinnosti nabídnout majetek ke koupi určité osobě a v právu (nikoliv povinnosti) jiné osoby přednostně tento majetek koupit.

Oceňovateli nebyla předložena smlouva ani informace, ze které by vyplývalo, že existuje závazek současného vlastníka poskytnout předkupní právo ve prospěch jiné osoby.

2.1.5.2. NÁJEMNÍ VZTAHY

Majetek není v současné době pronajat.

2.1.5.3. ZÁSTAVA

Podstatou zástavního práva je ručení dlužníka za splnění závazku zástavou. Dochází tak k omezení vlastnického práva na věci, avšak užívání majetku není zástavou omezeno. Její vynucený převod v důsledku neplacení závazků, které jsou touto zástavou zajištěny, není v takovém případě vyloučen.

Z předložených podkladů a informací je zřejmé, že zástavní práva na draženém majetku byla zřízena ve prospěch PPF banky, a.s. a společnost IMOS Group s.r.o., IČO 27756971, se sídlem Na Kampě, 513/10, Praha 1, toho času v úpadku, je obligační dlužník. S ohledem na skutečnost, že se soubor movitých věcí oceňuje za účelem realizace zástavy, znalec při ocenění tohoto majetku k existenci zástavy nepřihlížel.

2.1.5.4. JINÁ PRÁVA

Jiná práva vlastníků nebo dalších osob váznoucí na majetku nebyla zjištěna. Současný vlastník prohlásil, že autorská práva vyplývající ze softwarů budou dle současných záměrů a předpokladů realizace transakce převoditelná.

2.1.6. TYP MOVITÉHO MAJETKU Z HLEDISKA PRÁVNÍ STABILITY

Právní životnost (doba od vzniku majetku po jeho právní zánik): Právní životnost souboru movitých věcí je omezena fyzickou životností zařízení, tj. po tuto dobu platí bez omezení.

Právní odolnost (kvalita vlastnických práv): stabilní.

Znalcům nebyly předloženy žádné skutečnosti, jež by ohrožovaly vlastnická práva k majetku. Do ocenění proto nejsou promítnuty žádné závazky týkající se vlastnictví a omezení užívání.

2.1.7. EKONOMICKÉ URČENÍ MAJETKU

2.1.7.1. POPIS TRŽNÍ SITUACE A VYUŽITELNOSTI MAJETKU

V minulosti aplikované kvantitativní uvolňování peněz do ekonomiky ze strany FED a ECB se záměrem povzbudit růst ekonomiky jednoznačně napomohlo, a zabránilo větším propadům ekonomiky zejména jižních zemí eurozóny a insolvenční situaci zejména bank v zemích, které krize nejvíce postihla. Toto kvantitativní uvolňování postupem času vztaženo k současnosti již dosáhlo svých regulativních limitů. Mezní užitek z dalšího navyšování se tak postupně snižuje. V minulých letech rovněž docházelo ze strany centrálních bank k vyhlášení záporných úrokových sazeb. Jednalo se rovněž o opatření za účelem oživení ekonomiky, které v minulosti nebylo systémově dlouhodobě odzkoušeno. To pak dále vedlo ke snižování výnosnosti investovaného kapitálu (ekvity) v tehdy připravovaných realitních projektech, což mělo mimo jiné za následek, že v průběhu minulých let docházelo k opětovnému nafukování cen realit a rovněž k růstu spotřebitelské inflace. Zvyšování likvidity v posledních letech se v ekonomice významným způsobem neprojevovalo mimo zmíněného nárůstu inflace, ale i ve zvýšení cen reálných aktiv a aktiv dlouhodobé spotřeby. Pozitivní vliv měnové expanze centrálních bank lze hledat spíše v lepší likviditě, a nikoliv ve stabilním a zdravém růstu národních ekonomik. Je proto otázkou, jaké vedlejší negativní účinky tato expanze přinese pro finanční systémy národních ekonomik v dlouhodobém časovém horizontu.

Postupující globalizace a úzké propojování národních ekonomik dochází jednak k nárůstu komplexity celého ekonomického dění a rovněž ke zvýšení intenzity konkurenčního prostředí dovozy ze zahraničí zejména z Asie. To často vede k zániku středních a drobných výrobců. To povede ke snížení poptávky po objektech s nižší technickou, energetickou a provozní náročností.

V druhé polovině m. r. docházelo u nás k pozvolnému zvyšování úrokových sazeb, což se zejména projevilo v poklesu poptávky po aktivech, která měla být původně pořizovaná s velkou finanční pákou cestou čerpání dlouhodobých úvěrů.

Česká republika je zemí, která má velmi otevřenou ekonomiku a je proto nutné předpokládat, že pozitivní i negativní dopady z turbulence evropských a světových trhů se musí následně promítnout i do naší reálné ekonomiky. Problémy hlavních zemí EU a případné krizové situace ve světě s ohledem na globalizaci a propojení se projevuje jak v objemu vývozu, tak ve vývoji české měny, kdy se mezinárodní finanční instituce a globální soukromí investoři v případě problémů od české měny odklánějí, a to i vůči měnám Visegrádské skupiny. Jedná se o fakt, se který je nutné přijmout, což mimo jiné ukazuje na to, že investoři do měn vnímají vysokou závislost české ekonomiky na zemích eurozóny.

Globalizací se řada firem a ekonomik rozvinutých zemí západního světa se dostaly do potíží. Hledání nových produktivnějších technologií, resp. hledání prostředí s nižšími náklady mělo mimo jiné za následek, že dochází k zrušování některých výrobních a zániku celých, resp. částí odvětví, čímž se značná část dříve pořízených aktiv stává nepotřebnými a jako celek ztrácí v daném místě své původní využití. To však neplatí plošně, jelikož různé konkurující subjekty využívají odlišné strategie pronikání na trhy, což jim v daném oboru umožňuje ve spojení např. s jinými činnostmi udržet si, resp. rozvíjet, svou pozici na trhu a konkurenční schopnost.

Česká republika společně s růstem mezd a vysokými růsty ekonomiky postupně ztrácí svou komparativní výhodu levného výrobce, na druhé straně důsledky s tím spojené současně s poklesem nezaměstnanosti povedou k žádoucím změnám ve struktuře produkce české ekonomiky, a to z levné výroby na produkci s vyšší přidanou hodnotou. Česká ekonomika je oproti jiným přístupovým zemím je postižena nadměrnými regulacemi, vysokými vedlejšími náklady práce, zaváděním různých poplatků, složitými daňovými předpisy a dlouhodobými procesy při vymáhání práva. Devizové intervence ČNB přinesly výhody pro exportéry, ale současně vedly ke konzervaci nízkonákladové práce u exportérů, přičemž vytvořené zisky často odcházejí mimo ČR.

Poptávka ve stavebnictví vedla k vyčerpání produkčních kapacit, jelikož je celé stavebnictví postiženo nedostatkem, zejména kvalifikovaných pracovních sil v řemeslných oborech. Investice do infrastruktury, municipální poptávka a růst bytové výstavby vedly mimo jiné k růstu cen stavebních materiálů a cen stavebních prací, současně se prodlužuje délka výstavby.

Tyto skutečnosti mají dopad na poptávku po předmětném použitém majetku, jehož využití je pro běžné stavební firmy do jisté míry omezené. S ohledem na jeho specifikum tak lze konstatovat, že s uvedeným zařízením neexistuje trh, kde by se standardizovaným (organizovaným) způsobem nabízely a prodávaly stejné, resp. obdobné, části strojního vybavení či příslušenství. Tato skutečnost se pak odráží v aplikaci modelů ocenění, které musí být nutně založeny na subjektivních názorech znalce, což je také zohledněno ve volbě báze hodnoty.

Negativním faktorem jsou důsledky přijetí vládních opatření proti šíření koronavirové infekce nového typu týká se to všech zemí, se kterými jsme ve větším obchodním styku. S vysokou pravděpodobností dojde k odkladu všech spekulativních projektů. Všechny důsledky jsou v současné době obtížně předvídatelné, avšak lze očekávat výrazně se zvyšující rizikovitost projektů oproti roku 2019. Dále lze předpokládat, že případné další snižování úrokových sazeb již bude mít malý vliv při rozhodování investorů o realizaci realitních projektů, jelikož do popředí bude vstupovat zejména rozsah a struktura budoucí poptávky, kterou bude velmi obtížné odhadovat.

V této souvislosti bude dále docházet ve větší míře k vyššímu selektivnímu chování místních realitních trhů. V dalším období by mělo docházet k poklesu cen realit v lokalitách, které budou postiženy strukturálními problémy a větším zánikem pracovních míst a dále pak v odlehlých a v sociálně vyloučených lokalitách. V příznivějších lokalitách by měly reálné ceny realit poklesnout v zásadě jen u nekvalitních objektů či areálů, které jsou charakteristické nevhodnou dislokací, mají vyšší energetickou náročnost a v souhrnu nižší užitnou hodnotu a potažmo pak zhoršenou konkurenční schopnost. To musí nutně vést k vyšším cenovým diferencím v rámci lokálních realitních tržních segmentů.

2.1.7.2. NEJLEPŠÍ A NEJVYŠŠÍ VYUŽITÍ MAJETKU

Využití souboru majetku v jiných výrobních zařízeních v tuzemsku nebo v zahraničí je možné bez omezení. Jedná se o vysoce výkonné zařízení, které najde uplatnění zejména u stavebních firem specializujících se na demolice.

V současné době ve stavu chodu se jako nejlepším a nejvyšším využitím ukazuje pouze stávající způsob využití.

2.1.7.3. MOŽNOSTI ALTERNATIVNÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

Alternativní způsob využití majetku v zásadě nepřichází v úvahu. Zařízení může být využíváno pouze pro jediný účel, pro který bylo pořízeno.

2.1.7.4. EKONOMICKÁ STABILITA SOUBORU MAJETKU

Ekonomická životnost (doba ode dne možného používání do dne, kdy majetek nebude schopen využití vytvářet kladný čistý výnos, případně plnit svou technickoekonomickou funkci, ve stavu, v jakém se k datu ocenění majetek nacházel, ve stavu going concern): Ekonomická životnost by měla být shodná s technickou životností, tj. za předpokladu, že by o stroje bylo náležitě pečováno a byla by prováděna pravidelná údržba a revize. Za současného stavu je ekonomická životnost strojů nulová.

Morální životnost (doba ode dne možného užívání do doby funkčního zastarání): Byla stanovena shodně s ekonomickou životností, tj. 12 – 15 let, avšak s podmínkou, že budou odstraněny všechny technické dluhy, které vážnou na majetku, jejich rozsah by měl činit 795 tis. Kč. bez DPH u drtiče a 235 tis. Kč u třídiče.

Pozn. Odstraněním technických dluhů by mělo dojít k tomu, že by se měla obnovit funkčnost zařízení, ale nedojde ke snížení celkového opotřebení. Toto dílčí zjištění nelze považovat za jednoznačné s ohledem na skutečnost, že zařízení bylo delší dobu mimo provoz, a dále, že při obnovení chodu se zátěží se mohou objevit skryté vady. Z technických a organizačních příčin nemohla být funkční zkouška se zatížením provedena.

Ekonomická odolnost (schopnost daného typu movitého majetku odolávat výkyvům trhu, tj. proměnám nabídky a poptávky): S ohledem na charakter stavebních strojů lze předpokládat, že po odstranění technických dluhů, viz výše, bude možné očekávat, že soubor majetku, pokud bude řádně užíván bude vykazovat příznivou ekonomickou **stabilitu**.

2.2. SWOT ANALÝZA MAJETKU

Shrnutí všech nejvýznamnějších skutečností majících vliv na ocenění majetku pro účel prodeje pro stav po předpokládaných opravách.

Silné stránky:

- Vysoké výkonnostní parametry.

Slabé stránky:

- Jednoúčelové využití,
- vyšší náklady spojené s potřebou přemístění,
- oba stroje byly delší dobu mimo provoz, proto nelze předpokládat bezproblémovou funkčnost; po provedení nutných oprav bude nutné provést potřebné revize.

Příležitosti:

- Nebyly zjištěny a po skončení celkové životnosti mohou movité věci sloužit jako zdroj náhradních dílů.

Hrozby:

- Možné problémy s dodávkami náhradních dílů na starší stroje.

Dílčí shrnutí:

Z výše uvedených šetření a analýz vyplývá, že za současného stavu znalec považuje oba stroje za funkční, ovšem jejich chod bude s vysokou pravděpodobností velmi nestabilní s ohledem na jeho dlouhodobou odstávku, vykazované značné opotřebení a zanedbanou údržbu.

3. METODOLOGIE OCENĚNÍ

3.1. PŘEHLED MODELŮ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Hledaná tržní hodnota oceňovaného majetku je obvykle určována strukturou a kvalitou přínosů z daného majetku (aktiva) nebo z hodnoty majetkové podstaty. V návaznosti na to existují v zásadě dva přístupy, které se při oceňování využívají. První přístup je založen na vyhodnocování přínosů z oceňovaného majetku (subjektu) s pomocí tzv. výnosových metod ocenění. Druhý způsob je založen na způsobech, které vyhodnocují hodnotu jmění oceňovaného majetku (modely ocenění založené na bázi nákladů nebo také majetkové substance).

3.1.1. MODEL Y OCENĚNÍ ZALOŽENÉ NA ANALÝZE VÝNOSŮ Z MAJETKU (VÝNOSOVÉ METODY)

Jedná se o soubor metod založených na úvaze, že hodnota statku je dána výnosem plynoucím z jeho vlastnictví. Tyto metody vycházejí ze základní úvahy investora, že kapitál bude investován způsobem, který přináší v budoucnu výnos na požadované úrovni při akceptovatelném riziku. Výnos z investovaného kapitálu je zde považován za hlavní kritérium a důvod, proč je kapitál investován. Výnosové metody abstrahují od hmotné substance podniku. Tato substance vstupuje do vlastního ocenění zprostředkovaně např. zahrnutím odpisů majetku, výdajů na investice apod. do finančního plánu chodu podniku, o který se analýza výnosů opírá. K nejčastěji používaným metodám patří zejména metoda diskontovaných peněžních toků, metoda kapitalizovaných čistých výnosů a kombinované metody.

Metoda kapitalizovaných čistých výnosů – oproti předchozí metodě se více opírá o minulé výsledky hospodaření, kdy východiskem jsou čisté výnosy za posledních 3 - 5 let. Vykázané hospodářské výsledky se pro účely ocenění dále upravují a přepočítávají na srovnatelné ceny k datu ocenění. Dále je vypočten tzv. odnímatelný čistý výnos, tj. výnos určený k rozdělení vlastníkov, aniž by byla dotčena podstata podniku. Tyto čisté výnosy jsou dále základem pro odhad odnímatelného čistého výnosu pro budoucí období.

Kombinované výnosové metody – kombinují ocenění majetkové – viz dále a výnosové s cílem nalézt „správnou“ hodnotu majetku. Výsledná hodnota bývá buďto aritmetickým průměrem obou zjištěných hodnot (metoda střední hodnoty) nebo jejich váženým průměrem podle významu, který je v daném případě přisuzován substanci podniku a jeho výnosové hodnotě.

Pokud nákladová cena je výrazně vyšší než výnosová hodnota majetku nebo tržní cena odvozená na bázi porovnání, pak se jedná se o situaci, kdy objem vynaložených investičních výdajů v tomto rozsahu neměl za dané situace své ekonomické opodstatnění. Dané aktivum vykazuje tzv. ekonomický nedostatek.

3.1.2. MODEL Y OCENĚNÍ ANALYZUJÍCÍ NÁKLADY NA POŘÍZENÍ MAJETKU (MAJETKOVÉ OCENĚNÍ)

Tato skupina metod stanovuje hodnotu majetku na základě součtu ocenění jednotlivých majetkových složek (dílčích částí) movitých věcí (zařízení). Jedná se buď o ocenění v chodu tzv. substanční ocenění anebo v situaci ukončení původního způsobu využití majetku a pak přichází v úvahu varianta jiného využití, tzv. rekonverze majetku na jiný účel užívání nebo varianta sešrotování a v takovém případě je zjišťována likvidační hodnota majetku. Jedná se o zjištění množství peněz, které majitel může získat prodejem na trhu při předpokladu jiného alternativního využití či za účelem sešrotování majetku.

Substanční model ocenění ve stavu chodu je základním přístupem k majetkovému ocenění, kdy jsou zjišťovány náklady na znovupořízení majetku k datu ocenění (reprodukční hodnota snižená o hodnotu opotřebení). Reprodukční hodnota jednotlivého majetku je zjišťována různými

způsoby, např. indexovou metodou, přímým zjišťováním cen, apod. Majetkové metody zjišťují hodnotu zařízení a technologie v zásadě nákladovým způsobem bez vazby na ekonomickou výnosnost takto pořizovaných aktiv.

3.1.3. MODELŮ OCENĚNÍ ZALOŽENÉ NA ANALÝZE TRHU

Tato skupina metod je založena na porovnávání aktuálních cen srovnatelných majetků nebo transakcí uskutečněných na trhu a předpokládá tedy dostatečné množství obdobných operací prováděných různými subjekty v aktuálním čase. Vzhledem k tomu, že oceňovaný majetek představuje do jisté míry ojedinělé majetkové aktivum a trh s těmito objekty není v České republice dostatečně rozvinut, je využití této metody pro případ porovnání indikovaných cen objektů dle názoru znalců omezené.

Do této kategorie postupu ocenění spadá transakce, za kterých byl majetek pořízen, tj. posuzuje se, zda transakce proběhla za tržních podmínek mezi nezávislými osobami. Pak lze tuto cenu aplikovat pro tržní ocenění.

Pokud se zjištěná nákladová cena výrazně odlišuje od výnosové hodnoty nebo hodnoty zjištěné na bázi porovnání. Jedná se o situaci, kdy objemy vynaložených investičních prostředků při daném ekonomickém využití majetku ztratily své opodstatnění. Vznikl tzv. ekonomický nedostatek majetku.

3.2. VOLBA MODELŮ OCENĚNÍ HMOTNÉHO INVESTIČNÍHO MAJETKU MOVITÉHO

Z druhu oceňovaného majetku vyplývá, že model porovnávací v zásadě nelze aplikovat, jelikož se s tímto majetkem volně neobchoduje. Znalec je proto povinen aplikovat postup ocenění umožňující odvodit hledanou hodnotu (cenou obvyklou), která by měla být obvyklá při daných parametrech majetku, účelu a stupni dalšího využití. Jelikož oceňovaný majetek bude nadále užíván ve stavu chodu, tj. se stejným účelem a záměrem využití, má nabyvatel dvě možnosti; předmětný majetek si pořídit jako nový za plnou cenu nebo si jej zakoupit ve stávajícím stavu, tj. s určitým opotřebením. Z toho je zřejmé, že sjednaná cena by měla respektovat požadovanou užitnou hodnotu odpovídající danému technickému stavu a stupni využití a technické a ekonomické životnosti předmětného majetku. V daném případě by se mělo jednat o spravedlivou cenu, **kteřá při vyváženosti pozic a zájmu obou stran by měla být obvyklou cenou.**

S ohledem na charakter oceňovaného souboru movitého majetku, jeho umístění, aktuální tržní prostředí a zejména účel ocenění zastáváme názor, že hledaná cena obvyklá by měla vycházet z věcné podstaty předmětu ocenění a účetní evidence (substanční model ocenění). Znalec proto dospěl k závěru, že hledaná cena za převod movitého majetku by měla v zásadě odpovídat ceně časové - reprodukční pořizovací ceně, tj. ceně, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm bude účtovat, a to vzhledem k tomu, že kupující bude tento majetek bez přerušování využívat tak, jako v současnosti prodávající.

4. VLASTNÍ OCENĚNÍ SOUBORU MAJETKU

4.1. SUBSTANČNÍ MODEL OCENĚNÍ VE STAVU CHODU

Metodika oceňování movitého majetku vychází z technického stavu majetku jeho stáří a předpokládané technickoekonomické životnosti. Na základě určení technického stavu daného majetku včetně omezujících faktorů (např. morální opotřebení zařízení, jeho technický stav a jiné např. převoditelnost), je odvozena jeho věcná hodnota (cena časová), tj. reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obecně se technický stav posuzuje na základě životnosti a hodnocení základních provozních vlastností ve vztahu k technické hodnotě movitého majetku nového nebo zařízení srovnatelného typu, včetně zohlednění morálního opotřebení. Při stanovení ceny časové bude brán zřetel na tato kritéria: pořizovací cenu, životnost, stáří, technický stav, funkčnost, stupeň fyzického a morálního opotřebení, intenzitu a způsob provozu, provedené opravy, údržbu.

Soubor movitého majetku bude dále oceněn substančním modelem ocenění ve stavu.

4.1.1. OCENĚNÍ DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MOVITÉHO MAJETKU

Pro oceňované zařízení bylo zvoleno zařazení podle amortizačních skupin dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. s účinností od 01.08.2019, dle předpokládané životnosti majetku.

Stanovení technické hodnoty oceňovaného majetku (TH)

Technická hodnota zařízení se stanoví podle vzorce:

$$TH = ((THN \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)) / 10^4)$$

THN- výchozí technická hodnota

ZA - základní amortizace

PS - přírůstky nebo srážky dle zjištěného skutečného stavu oceňovaného zařízení

CP- cena pořizovací

Výchozí technická hodnota je technická hodnota nového stroje nebo stroje po generální opravě ve vztahu k hodnotě majetku továrně nového. Výchozí technická hodnota továrně nového majetku se stanoví ve výši 100 % a u strojů po generální opravě provedené ve specializované opravě ve výši 90 %.

Základní amortizace je snížení technického života stroje v procentech stanovených podle amortizačních stupnic nebo amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo provozování stroje.

Výchozí cena (CN): pojem pro cenu nové věci, bez odpočtu opotřebení. Vzhledem k tomu, že oceňované zařízení identického typu se z části vyrábí, je výchozí cena stanovena jako cena reprodukční, a to na základě ceníku prodejce stejného nebo obdobného zařízení včetně příslušenství. V případě že oceňované zařízení identického typu se nevyrábí, je výchozí cena stanovena přepočtem z historické pořizovací ceny.

Výchozí cena se stanoví přepočtem pořizovací ceny zařízení, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou pravidelně vydávány Českým statistickým úřadem. Rozhodující je doba pořízení a cenový údaj k tomuto datu cenovou základnu tvoří cenová úroveň roku 1989.

Stroje a zařízení pořízené do roku 1975 jsou upraveny na cenovou úroveň roku 1989 koeficientem 1,5. Stroje a zařízení pořízené do roku 1989-1991 jsou upraveny na úroveň cen roku 1991 pomocí cenového přepočtu s využitím strukturního modelu č. 226/91.

Algoritmus cenového přepočtu

$$CN = PC * C * (K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_x)$$

CN – výchozí cena stroje nebo zařízení pro stávající rok ocenění

PC – pořizovací cena stroje nebo zařízení v roce pořízení

C – výsledný cenový index (aritmetický průměr) cenového růstu třídy oboru příslušného stroje nebo zařízení dle Strukturního přepočtu č. 226/91 v návaznosti na vyhlášku č. 586/90 Sb. FMF o odpisování základních prostředků (tj. v roce 1989-1991)

K – indexy růstu cen dle ČSÚ

Výše popsaná metodologie stanovení výchozí ceny pro ocenění hmotného movitého majetku z historické pořizovací ceny je uvedena v publikaci: Metodická pomůcka oceňování strojů a strojního zařízení pro účely technického znaleství, autor Doc. Ing. Radek Knoflíček, vydané Vysokým učením technickým v Brně r roce 1999.

Výpočet časové ceny (CČ)

Cena časová se stanoví na základě vztahu:

$$CČ = (CN \times TH) / 100$$

Výpočet obvyklé ceny (CO)

$$CO = CČ \times K_p$$

Koeficient prodejnosti (K_p) vyjadřuje poměr průměrných cen prodejních k průměrným cenám časovým v posuzovaném období v dané lokalitě. V tomto případě, kdy není oceňované zařízení z části předmětem běžného prodeje, nelze z dostupných informací stanovit koeficient prodejnosti na základě výpočtu ze srovnatelných transakcí. Odhadce proto zvolil koeficient prodejnosti na základě odborné rozvahy a s ohledem na účel ocenění, zvolená hodnota tedy vyjadřuje jeho subjektivní názor na prodejnost výpočtu ceny oceňovaného zařízení.

Poznámka: Pokud oceňovaný majetek není předmětem běžného prodeje, nelze vypočítat koeficient prodejnosti. V takovém případě lze obvyklou cenu stanovit jen přibližně.

4.1.1.1. VLASTNÍ OHODNOCENÍ HMOTNÉHO MOVITÉHO MAJETKU

Ocenění předmětného majetku bylo provedeno s přihlédnutím k jeho specifiku. Proto jako výchozí parametr v ocenění znalec použil obecnou cenu (původní cenu) vyjadřující míru užitné hodnoty, jelikož k datu ocenění se zařízení nacházelo ve stavu chodu. Tomuto stavu také odpovídal i znalec aplikovaný standard hodnoty. Hledaná hodnota ve finančním vyjádření odráží užitnou hodnotu, jež reprezentuje předmětný majetek s očekáváním dalšího možného vývoje této užitné hodnoty do budoucna. Při dalším hodnocení je však nutné brát na zřetel i potřebu vynakládání obnovovacích investic na zachování chodu a existující riziko poklesu stupně budoucího využití zařízení.

Z popisu a způsobu užívání majetku vyplývá, že oceňovaný majetek by měl nadále zůstat v používání v souladu s původním technickoekonomickým zaměřením a měl by být proto schopen dál plnit požadovanou výrobní funkci po zpětné montáži u kupujícího a realizaci případných repasí u nejvíce opotřebovaných částí.

Klíčové faktory, které vedle užitné hodnoty ovlivňují hledanou investiční, resp. férovou, hodnotu majetku, jsou v daném případě ukazatele stavu technického a morálního opotřebení a případné možnosti a příležitosti prohloubení stávajícího nebo jiného alternativního využití majetku, které je v daném případě úzce provázáno s existencí a rozsahem produkce a činností realizovaných v provozech u nového vlastníka.

V daném případě ocenění Souboru majetku není vhodné aplikovat výnosový model ocenění, jelikož charakter majetku to v zásadě neumožňuje. Jedná se o dílčí článek z celku a definování jednotky (části obchodního závodu) by bylo velmi obtížné a výsledek by byl zatížen vysokou

mírou subjektivního pohledu znalce, což je nepřijatelné.

Základem odvození hledané hodnoty majetku pro převod je zjištěná investiční hodnota. Souboru majetku, resp. relevantní výchozí cena nového pořízení. Tato výchozí cena pak byla znalcem v procesu ocenění upravena korekcemi dle skutečností zjištěných při místním šetření, tj. zejména výsledků fyzického ohledání a dokladového prověření. Dále byla znalcem zkoumána další technická a morální životnost, stav opotřebení, možnosti další upotřebitelnosti a možnosti alternativního využití u kupujícího i prodávajícího, a dále možnost dalšího využívání u nového vlastníka.

Jelikož zadáním je rovněž určit výši technických, případně jiných např. právních dluhů váznoucích na majetku, pak určení technických dluhů je odvozeno s pomocí křivky běžného opotřebení zařízení při řádné údržbě a opravách daného majetku. Rozdíl hodnot majetku ve stavu chodu při průměrné údržbě a řádném užívání proti současnému stavu (cena šrotu) by měl představovat hledanou částku technických dluhů. Jiný způsob odvození není možný, jelikož odstranění dluhů při tak specifickém majetku je vysoce individuální a rozsah oprav je možné zjistit na základě inspekce mechanismů, což je možné až po jejich demontáži, resp. po provedení funkčních zkoušek. Reálná výše nákladů při tak značném počtu poruch a chybějících částí se může přibližovat až úrovni generální opravy. Po její realizaci se míra opotřebení změní a posouvá se zpět. Nový stav by již neodpovídal reálnému běžnému tabulkovému opotřebení.

4.2. ZJIŠTĚNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Aplikací zvoleného modelu ocenění byla znalcem určena věcná hodnota aktiv předmětného Souboru majetku, která by se měla stát klíčovým parametrem pro stanovení výše kupní ceny. Zde je nutné zdůraznit, že s takovými aktivy se na trhu běžně neobchoduje a základem hodnoty je užitná hodnota.

- A) Věcné ocenění stejných strojů při jejich průměrném opotřebení a řádném užívání, tj. kdyby byly oba stroje funkční se zatížením.

Tabulka č. 2 – Výsledky ocenění majetku

Inv. č./název	r. poř.	CN	ZA	PS	THN	TH	CČ	Kp	CO
GIPOBAC B 0960 C	2010	10 850 000	78	0	100	22	2 387 000	0,9	2 148 300
WARRIOR 800 TRACK	2010	3 750 000	78	0	100	22	825 000	0,9	742 500
CELKEM									2 890 800

4.2.1. ZJIŠTĚNÍ HODNOTY DLUHŮ

Analýzou bylo zjištěno, že stroj vykazuje technické dluhy. Jejich specifikace je rámcově popsána v kapitole 2.1.1. tohoto posudku. Zjištěná velikost technických dluhů, které váznou na majetku, činí 1 090 tis. Kč, bez DPH, slovy: Jedenmiliondevadesát tisíc Kč.

Pozn. Výše nákladů na jejich odstranění se může v reálu lišit. Příčiny jsou následující:

- Kontrola funkčnosti proběhla bez zatížení.
- Zařízení bylo dlouhodobě mimo provoz.
- Nebyla prováděna řádná údržba majetku a rovněž nebyla řádně zajištěna jeho ochrana, a to s vysokou pravděpodobností již během jeho provozu.

V případně realizace oprav strojů by zřejmě docházelo k namontování nových, resp. repasovaných, částí a doplnění dílů poškozených či chybějících částí mechanismů obou strojů, tj. na současnou úroveň opotřebení. Vyčíslení technických dluhů je provedeno na úrovni opotřebení, které odpovídá současnému stavu strojů, a neklade si za cíl její snížení.

4.2.2. REKAPITULACE

Zjištěná hodnota obou stavebních strojů ve stavu chodu by měla činit: 2 890 800,- Kč, což po zaokrouhlení desetitisíce Kč činí:

Dvamiliónyosmsetdevadesát tisíc Kč.

Zjištěná hodnota technických dluhů činí: 1 090 000,- Kč slovy:

Jedemilióndevadesát tisíc Kč.

Znalcem odvozenou hodnotu u tak specializovaného technologického zařízení při jeho stavu k datu ocenění a při neexistenci trhu s takovými zařízeními nebylo možné odvodit bez částečného subjektivního pohledu znalce. Použité postupy a metodika tyto subjektivní pohledy znalce minimalizují.

Tyto výsledky ocenění platí za předpokladů uvedených v posudku a souvisí se zadáním znaleckého úkonu. Pokud dojde ke změnám předpokladů ocenění, je nutné provést přepočty na nově vzniklé skutečnosti. Jakékoliv jiné použití posudku je možné aplikovat pouze se souhlasem znalce.

5. VÝROK ZNALCE

Zadáním tohoto posudku bylo:

1. určit cenu obvyklou následujících movitých věcí, které při zásadě jejich nejlepšího a nejvyššího využití tvoří technologický soubor:
 - a) mobilní stroj sloužící k drcení stavebních odpadů značky GIPOBAC, typ: B 0960 C, výrobní číslo: GB 61192, který je ve vlastnictví povinné osoby,
 - b) určit obvyklou cenu movité věci, mobilního třídíče, sloužícího k třídění stavebních odpadů, značky WARRIOR, typ: 800 TRACK, výrobní číslo: PID00132ADGA91393, který je rovněž ve vlastnictví osoby povinné.
2. Ocenit jednotlivá práva a závady vážnoucí na výše specifikovaných stavebních strojích.

Vypracovaný znalecký posudek by měl sloužit jako jeden z podkladů pro dražební jednání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Oceňovaný majetek je popsán v kapitolách č. 1 a 2 tohoto posudku. Metodologie ocenění a volba oceňovacího modelu je uvedena v kapitole 3 tohoto posudku. Pro zjištění hledané hodnoty majetku znalec aplikoval model substanční ve stavu chodu, tj. model časové ceny, který pro daný stav majetku, postavení stran a účel využití odpovídá úrovni ceny obvyklé.

Znalcem odhadnutá hodnota movitých věcí podle stavu, v jakém se nacházely k datu ocenění bez ohledu na výši technických dluhů činí:

1. Drtiče značky GIPOBAC, typ: B 0960 C, výrobní číslo: GB 61192: 2 148 300,- Kč.
2. Třídíč značky WARRIOR, typ: 800 TRACK, vyr. č.: PID00132ADGA91393: 742 500,- Kč,
Což dohromady po zaokrouhlení na desetitisíce Kč činí:

2 890 tis. Kč

Slovy: Dvamiliónyosmsetdevadesáttisíckorunčeských.

Váznoucí technické dluhy byly vyčísleny na základě informací, jež byly sděleny znalcům servisními techniky, kteří zajišťují servisní služby u strojů daného výrobce.

1. U mobilního drtiče značky GIPOBAC, typ: B 0960 C, výrobní číslo: GB 61192 činí velikost technických dluhů: 850 000,- Kč.
2. U mobilního třídíče značky WARRIOR, typ: 800 TRACK, výrobní číslo: PID00132ADGA91393: 240 000,- Kč.

Cena obvyklá po zohlednění váznoucích technických dluhů činí:

1 800 tis. Kč

Slovy: Jedenmiliónosmsettisíckorunčeských.

Pozn. I Reálná výše nákladů na odstranění technických dluhů obou strojů se může výrazně lišit od výše odvozené částky, viz poznámka uvedená na str. 20.

Pozn. II. Výsledná hodnota uvedená v tomto posudku je uvedena bez DPH. Samotný model uplatňování daně z přidané hodnoty v tomto případě vyplývá z ustanovení § 14 a 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

V Ostravě dne 31.12.2020

Zpracovatelé:
Ing. Josef Pawlita
Václav Bubeníček

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala společnost Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o. se sídlem Olbrachtova 27, 710 00 Ostrava jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR z 17. 12. 1999, č.j. 200/99-ODD pro tento rozsah činnosti v oboru ekonomika:

- ◆ oceňování movitého a nemovitého majetku, strojů, zařízení technologických celků, zásob,
- ◆ oceňování nehmotných aktiv know-how, obchodních známek, goodwillu podniku, průmyslových práv,
- ◆ oceňování pohledávek, závazků,
- ◆ oceňování cenných papírů, derivátů, majetkových účastí,
- ◆ oceňování podniku,
- ◆ posuzování podnikatelských záměrů, investic, výkonnosti podniků,
- ◆ posuzování transformačních projektů a ocenění majetku v souvislosti s přeměnami podnikatelských subjektů v návaznosti na zákon o přeměnách obchodních společností a družstev,
- ◆ posouzení úrovně převodních cen mezi propojenými osobami.

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým č. 59/2020 znaleckého deníku znaleckého ústavu Kvita, Pawlita & Partneři, s. r. o.



V Ostravě dne 31.12.2020

Statutární zástupce znaleckého ústavu
Ing. Josef Pawlita

PŘÍLOHY

Příloha č. 1- Technické parametry oceňovaných stavebních strojů

Příloha č. 2 - fotodokumentace

PŘÍLOHA č. 1
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 59/2020

Technické parametry oceňovaných stavebních strojů



Druh vozidla	Stavební stroj
Název	GIPOBAC B 0960 C - mobilní drtič na pásovém podvozku
Emisní norma	EURO 3
Uvedeno do provozu	2010
Celková hmotnost (kg)	34 000
Výbava	Transportní šířka 2,5 m, transportní délka 13,5 m, přepravní výška 3,2 m, max. délka stroje 14,9 m, pohonná jednotka CATERPILLAR ACERT C9 s el. instalací 24 V, hydraulický pohon drtiče, vstupní otvor drtiče 900x587 mm, min. nastavení štěrbin 35 mm, max. nastavení štěrbin 135 mm, výkon 125 t/hod. (při max. nastavení štěrbin), objem zásobníku 4,5 m ³ , délka zásobníku 4,05 m, vnašecí výška pásu 3,7 m, vnašecí šířka pásu 1 m, rozvor podvozku 3 m, šířka pásů podvozku 0,5 m, podvozek - stoupavost 45%. Dvojsítné odhlinění integrované ve dnu podavače s možností vedení materiálu na hl. vnašecí pás nebo boční pás. Pásová elektronická váha s výstupem dat přes GSM. Magnetický separátor kovů (uložení magnetu napříč přes hl. vnašecí pás). Skrápění. Vzduchový kompresor vč. zásobníku.
Výrobní číslo (VIN)	GB61192



Druh vozidla	Stavební stroj
Název	WARIOR 800 TRACK - mobilní třídič na pásovém podvozku
Uvedeno do provozu	2010
Výkon (kW)	45
Palivo	NM
Celková hmotnost (kg)	16 700
Výbava	Transportní šířka 2,5 m, transportní délka 9,5 m, pásový podvozek, objem násypky 3m ³ , násypka - délka hrany 3,6 m při výšce 3,1 m, šířka podávacího pásu 1 m, dvousítné třídění - hardoxová síta 22x22 a 40x40 mm, třídící plocha jednoho síta 3,3m ² (2,77 x 1,22 m), proměnná rychlost a amplituda třídiče, max. amplituda 10 mm. Tři vynašecí dopravníky: 1) podsítné - šířka 0,65 m s vynašecí výškou 3,5 m; 2) mezisítné - šířka 0,65 m s vynašecí výškou 3,5 m; 3) nadsítné - šířka 1 m s vynašecí výškou 3,5 m.
Výrobní číslo (VIN)	PID00132ADGA91393

PŘÍLOHA č. 2
KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 59/2020

Fotodokumentace





