

ZNALECKÝ POSUDEK č. 02032019

o ceně obvyklé na vybraný movitý majetek - výrobní linka pro zpracování a výrobu pelet a čelního nakladače, umístěné v budově bez čp. (zemědělská stavba), na pozemku parc. č. st. 66 v katastrálním území Volenice u Březnice.

Znalecký posudek vyžádán od:

UP legal
Mgr. Lukáš Hojdn, LL.B
Francouzská 299/98
Praha 10 - Vršovice

Účel vyžádání znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé dlouhodobého movitého majetku v zástavě

Termín vypracování znal. posudku:

do 10 pracovních dnů od provedení místního šetření (22. 2. 2019)

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Gotthard, soudní znalec
Nad Jezerkou 1075/13, 140 00 Praha 4

Doba, ke které je obvyklá cena stanovena:

22. únor 2019

Počet listů:

23

Počet předaných vyhotovení:

2 výtisky

OBSAH

OBSAH	2
1. ÚVOD	3
1.1. ZNALECKÝ ÚKOL	3
1.2. POSKYTNUTÉ PODKLADY	4
1.3. OSTATNÍ PODKLADY	4
1.4. NÁZVOSLOVÍ	5
2. NÁLEZ	6
2.1. IDENTIFIKACE OCENOVANÉHO MOVITÉHO MAJETKU	6
3. POSUDEK	9
3.1. ZPŮSOB HODNOCENÍ A OCENĚNÍ	9
3.2. STANOVENÍ ZÁKLADNÍ AMORTIZACE A VÝPOČET TECHNICKÉ HODNOTY	10
3.3. STANOVENÍ VÝCHOZÍ CENY	11
3.4. VÝPOČET ČASOVÉ CENY (ČC)	12
3.5. VÝPOČET CENY OBVYKLÉ (COB)	12
4. ZÁVĚR	14
5. FOTODOKUMENTACE	15
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	21
7. PŘÍLOHY	22

UP legal
Mgr. Lukáš Hojdn, LL.B
Francouzská 299/98
Praha 10 - Vršovice

19. březen 2019

1. ÚVOD

1.1. ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecký posudek byl vypracován pro právnickou osobu. Posudek v plné míře nahrazuje Znalecký posudek č. 01032019, vydaný dne 11. března 2019.

Znalecký úkol byl specifikovaný kopií Usnesením č. j. MSPH 60 INS 22763/2017-A-26, za dne 14. března 2018, Městského soudu v Praze, rozhodnutím samosoudcem Mgr. Erikem Ambrusem v insolvenční věci dlužníka Wood and pellets s.r.o., IČ 24270776, se sídlem Bělehradská 858/23, Praha 2, o insolvenčním návrhu věřitele Česká spořitelna, a.s., IČ 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4:

I. Zjišťuje se úpadek dlužníka Wood and pellets s.r.o., IČ: 24270776, se sídlem Bělehradská 858/23, Praha 2.

III. Na majetek dlužníka se prohlašuje konkurs.

A dále pak kopií Soupisem majetkové podstaty dlužníka č.j. MSPH 60 INS 22763/2017-B-5:

Poř. č. 4 - Výrobní linka pro zpracování a výrobu pelet, která je umístěná v provozovně dlužníka na adrese Volenice u Březnice 66

Poř.č. 5 - Kloubový čelní nakladač Mecalac Ahlmann, r.v. 2014

Znalecký úkol byl Stanovení ceny obvyklé dlouhodobého movitého majetku v záštavě. Jedná se o soubor movitého majetku - výrobní linka pro zpracování a výrobu pelet a čelního nakladače.

Znalecký posudek byl vypracován s využitím Metodické pomůcky pro oceňování strojů a zařízení (VUT v Brně, FS, ÚVSSR, 2. opravené vydání, 1997) v návaznosti na Znalecký standard I pro oceňování motorových vozidel, schválený MSpr. ČSR dne 29. 1. 1990.

Ocenovaný soubor movitého majetku je částečně instalován v budově bez čp. (zemědělská stavba), na pozemku parc. č. st. 66 v katastrálním území Volenice u Březnice, část majetku je demontována a uskladněna ve vedlejší skladové hale.

Majetek zahrnutý do ocenění obsahoval následující položky:

1/ Stroje a zařízení dodané jako Sušící a peletovací linka

2 ks toopeniště Fiedler 600kW	
Hrabicový dopravník	BS2HD0215
Násypka s nuc. vybíráním	BS2N0115
Dávkovací násypka lisu	BS2DNL0115
Dávkovací dopravník	BS2DD10115
Pomocný dopravník	BS2PD10115
Drtič štěpky SG	
Zásobník paliva	
Šrotovník VM37	
Dopravník	BS2D10115
Chladič	BS2CHG0115
Drtič slámy HIMEL	
Uklidňovací komora	BS2UK0115/I
Sušící buben, rám, pohon	VS20115/I
Cyklon, turniket	BS2C0115/I BS2T0115/I
Uklidňovací cyklon	BSUC20115/I
Lis TL 700 GAMA Pardubice	
Sušící buben, rám, pohon	BS20115/II
Cyklon, turniket	BS2C0115/II BS2T0115/II
Uklidňovací cyklon	BS2UC0115/II
Dopravník	BS230115
Šnekový dopravník	BS2SD01
Třídič	BS2T01
Dávkovací dopravník	BS2DD20115
Pomocný dopravník	BS2PD20115
Dopravník	BS2D0115
Uklidňovací komora	BS2UK0115/II
Rozvaděč linky č.1 a č.2	

2/ Čelní nakladač Mecalac Ahlmann AX850

1.2. POSKYTNUTÉ PODKLADY

- (1) Kopie Usnesení č. j. MSPH 60 INS 22763/2017-A-26, za dne 14. března 2018
- (2) Kopie Soupisu majetkové podstaty dlužníka
č.j. MSPH 60 INS 22763/2017-B-5, ze dne 30.5. 2018
- (3) Technické listy hlavních komponentů linky
- (4) Půdorys původní instalace technologie linky

1.3. OSTATNÍ PODKLADY

- (1) Cenové podklady pro znalce – Ceníky, katalogy strojů a zařízení, příslušenství a výbavy

- (2) Statistický přehled vývoje cen průmyslových výrobků 1991 až 2019, dle údajů ČSÚ
- (3) Metodická pomůcka pro oceňování strojů a strojního zařízení, VUT v Brně, Fakulta strojní, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky, 2. přepracované vydání, 1997
- (4) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- (5) Odborná publikace Valuing Machinery and Equipment, vydaná American Society of Appraisers (ASA) v roce 2000

1.4. NÁZVOSLOVÍ

Stroje a strojní zařízení (SaZ) – jsou fyzicky existující technické objekty, tedy nejen jednotlivé stroje, zařízení, přístroje a vyměnitelná přídavná zařízení ale i soubory strojů (např. výrobní linky a výrobní soustavy, robotizovaná a automatizovaná pracoviště), které mají samostatně technicko – technologické a ekonomické určení a výrobcem, dovozcem či prodejcem stanovené plnění provozně-technických funkcí. Stroje musí mít alespoň jednu motoricky poháněnou část (pracovní i nepracovní), jejíž pohyby jsou zdrojem případného mechanického nebezpečí pro obsluhu.

Životnost – je schopnost stroje či zařízení plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném způsobu (systému) předpokládané údržby a oprav. Číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou používání. Mezním stavem se rozumí stav technického objektu, ve kterém musí být jeho další využití přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních požadavků, neodstranitelné překročení předepsaných mezí stanovených parametrů, neodstranitelné snížení efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu nebo nutnost provedení generální opravy.

Technická hodnota stroje (TH) – je zbytek projektovaného technického života stroje či zařízení ke dni hodnocení a ocenění v porovnání se SaZ továrně novým (TH = 100 %) a jeho prognózovanou životností.

Výchozí technická hodnota (VTH) – je TH nového SaZ nebo po GO ve vztahu k TH stroje továrně nového. Pro účely ocenění se stanovuje takto:

- továrně nový TH = 100 %
- po GO ve specializované opravně nebo ve výrobním závodě TH = 90 %
- po GO jiným způsobem TH = 80 %
- po GO pod standardní úrovni TH = do 80 %
- po modernizaci a zvýšení užitných vlastností a parametrů TH = nad 100 %

Pořizovací cena (PC) – též cena historická – dle Zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Reprodukční cena – též reprodukční pořizovací cena – je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. U věcí movitých se zjistí zpravidla cenovým porovnáním.

Výchozí (vstupní) cena stroje (VC) – je reprodukční cena stroje nebo zařízení, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného SaZ v době oceňování. Stanoví se takto:

- a) SaZ je dostupný na trhu VCS (Kč) = PC (Kč)
- b) SaZ není dostupný na trhu, pak se VCS se stanoví: cenovým porovnáním nebo cenovým přepočtem historické PC
- c) SaZ je zahraniční výroby: VCS se stanoví přepočtem měny kurzem „valuty střed“ k datu ocenění, PC bez daně + clo.

Základní amortizace (ZA) – je snížení technického života SaZ v %, stanovených podle amortizačních stupnic nebo křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování SaZ.

Doba provozu (DP) – je počet roků od uvedení SaZ do provozu k datu hodnocení a ocenění nebo od roku následujícího po zjištěném roku výroby. Doba provozu od GO se stanovuje obdobně, TH po GO dle rozsahu a způsobu GO.

Časová cena stroje (ČC) – je technická hodnota vyjádřená v Kč. VCS se vynásobí vypočtenou TH, odvozenou od základní amortizace, VTH a technického stavu, zjištěného při prohlídce SaZ.

Koefficient prodejnosti (KP) – je poměr mezi zprůměrovanými, skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami SaZ stejného nebo srovnatelného typu a TH.

Obvyklá cena (COB) – Tržní cena – dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování, § 2 se obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů stávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Takto definovanou cenu obvyklou lze rovněž pro účely úvěrového zajištění považovat za synonymum mezinárodně používaného termínu "tržní hodnota".

2. NÁLEZ

2.1. IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉHO MOVITÉHO MAJETKU

Oceňovaný soubor movitého majetku byl původně instalován v budově bez čp. (zemědělská stavba), na pozemku parc. č. st. 66 v katastrálním území Volenice u Březnice. Výroba pelet na lince v původní konfiguraci byla zastavena v prosinci 2017. Vlastník objektu a současný provozovatel přestavěl z ekonomických důvodů původní linku na výrobu pelet na linku na výrobu dřevních briket (dle sdělení výroba pelet byla ztrátová). Část technologie demontoval, uskladnil a nahradil ji jiným výrobním zařízením, které pořídil na své náklady, které tedy není součástí souboru majetku zařazeného do ocenění.

Historie instalace a provozu původní linky na výrobu pelet.

Projektantem i generálním dodavatelem linky byla společnost JARRY JAR s.r.o., Litolhavy 162, 337 01 Rokycany (www.susarny-micharny.cz). Prohlášení o shodě vydaný dodavatelem dne 19.6. 2015 na výrobní linku pro zpracování a výrobu pelet neobsahuje hlavní technologická zařízení jako jsou 2 ks topidel Fiedler, drtič štěpky SG, drtič slámy HIMEL, granulátor TL 700 a dva hlavní rozvaděče. Společnost se na svých webových stránkách prezentuje jako výrobce a dodavatel bubenových sušáren, mícháren a dopravníků. Odkaz na konkrétní realizované projekty na webových stránkách není zmíněný.

V původní konfiguraci linka zpracovávala dřevní piliny. Piliny jsou ze skládky dávkovány hrabicovým dopravníkem na šikmý vynášecí pasový dopravník a ten je dopraví do drtiče SG. Z pod drtiče je materiál pasovým dopravníkem dopravován do násypky (zásobníku) s nuceným vyprazdňováním. Dva plus dva šnekové dopravníky (každý pár pro jednu bubenovou sušárnu) dopravují materiál přes skluzy do bubenových sušáren. Každá sušárna je napojena na vlastní topeniště Fiedler a za každou sušárnou je potrubí, kterým je horký materiál společně s teplým vzduchem veden do uklidňující cyklonu a do cyklonu s turniketem. Jeden cyklon má připravený vstup na přidávání drcené slámy. K tomuto účelu byl dodán drtič slámy Himel. Usušený materiál je dvěma šnekovými dopravníky dodáván do kladívkového drtiče VM 37. Další šnekový dopravník vynáší připravený materiál do dávkovací násypky lisu. Pelety jsou lisovány v peletovacím lisu TL 700 (granulátoru s zesíleným pracovním ústrojím). Pelety jsou vynášeny do koše chladiče. Chlazení probíhá sáním vzduchu ventilátorem přes koš s peletami. Zchlazené pelety jsou šnekovým dopravníkem dopravovány do třídiče, kde by se v bubenovém sítu měl oddělit materiál opadaný z pelet nebo nesoudržné pelety. Technologie zařazená do ocenění končí vynášecím pasovým dopravníkem.

Linka byla dle předávacího protokolu předána do trvalého provozu dne 14.6. 2015. Projektovaný výkon linky je 1t pelet/h.

Výroba na lince v původní konfiguraci byla zastavena v prosinci 2017.

Podmínky na trhu s výrobou pelet v ČR

Obecně výroba pelet v ČR již devět let stabilně roste bez větších výkyvů. České peletárny dodávají na domácí trh nebo vyvážejí (ČR je v peletech významným exportérem). Očekává, že v roce 2019 vzroste tuzemská výroba pelet o dalších deset percent. Pelety se vyrábí ze zbytků v dřevozpracujících závodech, slisováním pilin a dalších dřevních zbytků, v celkem 32 závodech rozmištěných po celé České republice. Nejvýkonnější je podle oborového sdružení pila Mayr-Melnhof Holz Paskov ve Staříci na Frýdecku - Místku (92 000 tun ročně), následuje pila Stora Enso ve Ždírci nad Doubravou na Havlíčkobrodsku (77 000 tun/rok) a Pfeifer Holz s peletárnami v Chánovicích na Klatovsku a Trhanově na Domažlicku (65 000 tun/rok). Zmiňovaní tři výrobci zajišťovali v roce 2017 64 % celkové výroby pelet v ČR. Je předpoklad, že tito velcí výrobci budou posilovat svojí pozici na trhu, náklady na jednotku produkce a tím následnou prodejnou cenou jim drobní výrobci budou těžko konkurovat.

Ve 4. kvartálu došlo k očekávanému nárůstu cen vstupní suroviny. Vysoké poptávky ze Západu využívá český dřevozpracující průmysl a silně exportuje nezpracovanou kvalitní surovinu právě na Západ. Export je jedním z důvodů pro obrovský nedostatek dřevní štěpky a pilin vhodných na výrobu briket. Piliny nejsou a musí se často dová-

žet ze zahraničí, a to samozřejmě tlačí cenu suroviny i výsledného produktu nahoru. Tři již zmínění velcí výrobci pelet zpracovávají vlastní odpad ze zpracování dřevní hmoty. A je jasné, že velcí výrobci v případě nákupu pilin externě, mají výrazně silnější pozici v dojednávaní výkupních cen pilin.

Inspekce majetku

Zběžná fyzická inspekce majetku v místě jeho instalace byla provedena znalcem dne 22. února 2019, přibližně v čase mezi 11 a 13 hodinou, za přítomnosti pana Ing. Luboše Krůty. Vlastník objektu a provozovatel linky je společnost Valcom Invest, s.r.o., Praha 5 - Zbraslav, Pelzova 1512, PSČ 156 00. IČ 28998715, zastoupený Ing. Lubošem Krůtou.

V čase prohlídky byly z původní linky v provozu (jako součást briketovací linky) tyto stroje:

- Hrabitový dopravník
- Soubor pasových dopravníků před násypkou
- Násypka s nuceným vybíráním
- Topeniště Fiedler
- Cyklon
- Šrotovník VM 37 Taurus
- Soubor šnekových dopravníků
- Rozvaděč

Stroje odstavené mimo provoz a uskladněné:

- Drtič štěpky DG (bez konstrukce)
- Násypka
- Peletizační lis TL 700
- Chladič s ventilátorem
- Třídič s cyklonem
- Mezioperační doprava (pasové a šnekové dopravníky)

Stroje, které nebyly na místě:

- Drtič slámy Himel (odvezen původním vlastníkem)
- Čelní nakladač, který v čase inspekce byl v odborném externím servisu.

Jelikož technologie již není v původním stavu, tedy instalována a provozována dle projektované dispozice a některé její části jsou demontované, nelze na soubor strojů a zařízení pohlížet jako na ucelené funkční výrobní zařízení. Dále ve znaleckém posudku byly posuzovány jednotlivé stroje samostatně jak z pohledu funkce, tak také z pohledu možnosti alternativního využití (ve smyslu vhodnosti jejich nabídky na trhu s použitými zařízeními, převoz a instalace a provoz na jiném místě).

Na celkovou cenu obvyklou (tržní cenu) majetku zařazeného do ocenění budou mít dopad takové vlivy jako je skutečný technický stav stroje, jeho konstrukce a správná funkce pro danou výrobu, specifické rozměry (především u různých dopravníků, které odpovídají dispozici stávajícího půdorysu), omezené využití pro instalaci v jiném místě, různé propojovací potrubí, násypka, cyklon apod. Pro stanovení ceny obvyklé majetku, předpokládáme, že budou jednotlivé stroje (i ty které jsou zapojeny do výrobní linky na výrobu briket) nabízeny jednotlivě k prodeji.

Při prodeji je v ocenění nutné zohlednit (resp. od ceny obvyklé odhadované v tomto posudku odečíst) související náklady, jako jsou náklady na demontáž, převoz na jiné místo a uskladnění. Odhad výše zmíněných nákladů je možné zohlednit v koeficientu prodejnosti, pokud nebudeme na něj striktně koukat z pohledu definice tzn. poměr ceny časové ku ceně prodejní. Pro tento účel pracuje metodika ASA s termínem Funkční nedostatek. Je to koeficient, vyjadřují mimo jiné způsob využívání instalované výrobní kapacity oceňovaného majetku, jeho funkční zastaralost, vícenáklady spojené s jeho provozováním, zohledňuje také např. složitost manipulace s ohledem na rozměry a váhu, součástky, které se demontáží znehodnotí apod.

Omezení při prodeji některých skupin či jednotlivých strojů:

- 1/ Hrabicový dopravník, pasové a šnekové dopravníky - pohledu prodeje je každý dopravník přímo projektovaný pro danou instalaci (průměr šneku, šířka pasu, délka), při uvažovaném prodeji lze na ně spíše pohlížet jako na zdroj náhradních dílů.
- 2/ Chladič byl z funkčního hlediska nevhodně navržen, jeho využití jiným provozovatelem se jeví jako problematické, zřejmě by se mohlo jednat o neprodejný stroj.
- 3/ Třídič je nevhodné konstrukce (bubnové síto), pro chlazení pelet, jeho využití jiným provozovatelem se jeví jako problematické, zřejmě by se mohlo jednat o neprodejný stroj.
- 4/ Různé cyklony, spojovací potrubí apod. položky majetku budou zřejmě těžko využitelné v jiné technologii, zřejmě pouze jako náhradní díl.
- 5/ Čelní nakladač byl odvezen do servisu pro významnou poruchu kompletní elektroinstalace. Odhad ceny opravy dle odborného servisu je přibližně 150 tis. Kč.

Soupis oceňovaného majetku, popisem položek a jejich počtů a fotodokumentace je součástí přílohy tohoto posudku.

3. POSUDEK

3.1. ZPŮSOB HODNOCENÍ A OCENĚNÍ

Pro hodnocení a ocenění jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kriteria, užívaná pro **metodu** věcné hodnoty (reprodukční ceny), tak jak ukládá dle § 2 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Časová cena (**ČC**) hodnoceného a oceňovaného stroje a zařízení je jeho technická hodnota (**TH**), vyjádřená v Kč. Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu (**DP**) a životnosti SaZ a skutečného technického stavu k datu hodnocení t.j., který je určen koeficientem (**k**). Stav lepší než úměrný je určen přírážkou **/+P/**, stav horší srážkou **/-S/**.

Obvyklá cena (**COB**) stroje a zařízení je stanovena z časové ceny s použitím údaje koeficientu prodejnosti (**KP**). Prodejnost ovlivňuje poměr nabídky a poptávky v době hodnocení a ocenění na trhu v současných podmínkách tržního hospodářství. Ovlivňuje jej však i technické a morální opotřebení, sledující světový trend rozvoje vědy a techniky. Morální opotřebení může být vyšší než fyzické, způsobené provozem a užitím.

3.2. STANOVENÍ ZÁKLADNÍ AMORTIZACE A VÝPOČET TECHNICKÉ HODNOTY

Základní amortizace (ZA) hodnoceného souboru strojů a zařízení je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování strojů a zařízení.

Amortizační křivky I až V jsou provedeny pro životnosti SaZ 5 až 25 roků a respektují vztahy:

- rychlejší pokles TH v prvních letech užití, který odpovídá lineární odposové sazbě ZP podle Vyhlášky č. 586/1990 Sb. FMF
- mírnější pokles o 10 až 30 % TH, sledující stáří a běžné opotřebení při dobré a pravidelné údržbě
- pokles v závěrečném období využívání stroje a zařízení se zohledněním potíží při zajišťování servisu, ND a oprav a současně zvýšení požadavků na rozsah a četnost oprav
- limitní TH opotřebeného SaZ je 10 %, u provozuschopného a provozovaného SaZ je TH = 20 %, případně vyšší.

Amortizační stupnice jsou číselným vyjádřením amortizačních křivek. Rozhodujícím pro určení ZA je stanovení životnosti SaZ, tj. délky středního technického života stroje a zařízení.

Majetku zařazenému do ocenění byla podle jeho konstrukce a způsobu užití přiřazena příslušná životnost (amortizační stupnice) a to následným způsobem:

Popis	Amortizační stupnice (Životnost)
Topeniště FIEDLER 600 kW	10
Bubnová sušárna BS-1	10
Drtič štěpky SG	10
Šrotovník VM 37	10
Peletizační lis TL 700 GAMA	10
Chladič	10
Třídič	10
Mezioperační doprava	5
Pneumatická doprava	5
Elektroinstalace	15
MaR	5
Čelní nakladač Mecalac Ahlmann AX850	15

Technická hodnota (TH) stroje a zařízení je určena následujícím vztahem:

$$TH = \frac{VTH \times (100 - ZA) \times (100 + PS)}{10^4} \quad (\%)$$

kde:

VTH = výchozí technická hodnota, nový stroj: 100 %, SaZ po GO: 80 – 90 %

ZA = základní amortizace dle 3.2.

PS = přirážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného skutečného technického stavu při prohlídce

3.3. STANOVENÍ VÝCHOZÍ CENY

Výchozí cena stroje (**VC**) je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje a zařízení v době oceňování (Zákon č. 563/1991 Sb.). Výchozí cenou pro stanovení časové ceny je:

a) je-li oceňovaný stroj dostupný na trhu, pak je VC pořizovací cena nového stroje stejného typu, zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce.

b) pokud se oceňovaný stroj již nevyrábí, nedováží a není dostupný na trhu, pak se stanoví VC:

b1) cenovým porovnáním

b2) přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění. Indexy růstu cen jsou sledovány Českým statistickým úřadem v Praze a jsou běžně dostupné na webových stránkách úřadu.

c) při použití pořizovací ceny v zahraniční měně, je nutno provést přepočet měny kurzem „valuty střed“ k datu ocenění. Pořizovací cena se uvádí bez daně a se clem.

Majetek byl oceněn s důrazem kladeným na jeho současné využití, to znamená, že by jednotlivé stroje byly v případě rozprodeje, stále využívány v dřevozpracujícím průmyslu, respektive při výrobě dřevních pelet. Nebylo přihlíženo k žádnému perspektivnímu, uvažovanému nebo možnému alternativnímu budoucímu využití majetku. Výchozí cena movitého majetku byla stanovena na základě reprodukčních hodnot majetku.

Technologii linky jsme rozdělili na jednotlivé komponenty a podle druhu a typu jsme je dohledávali ve výrobním programu dodavatelů. Následně jsme si vyžádali cenovou nabídku, či jsme současnou nabídkovou cenu konzultovali s dodavateli po telefonu. Jako vstupních informací pro ocenění bylo využito platných ceníků, katalogů a cenových nabídek jednotlivých výrobců, s jejichž pomocí byly stanoveny (vypočteny) náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením položek majetku. K nabídkovým cenám byly připočteny náklady, respektive odborný odhad nákladů na dopravu, montáž a instalaci na místě provozu.

Výchozí cena byla stanovena na základě informací dostupných na následujících internetových stránkách:

www.sg-stroj.cz
www.gama-pardubice.cz
www.taurus-sro.cz
www.basicbelt.cz
www.himel.cz
www.lipatech.cz
www.kovostrazov.cz

Celková výchozí cena oceněného majetku - výrobní linka pro zpracování a výrobu pelet, včetně čelního nakladače je reprezentovaná částkou **9 019 000 Kč** (zaokrouh-

leně, bez DPH). Výchozí ceny jednotlivých položek oceňovaného majetku jsou součástí přílohy tohoto posudku.

3.4. VÝPOČET ČASOVÉ CENY (ČC)

Časová cena stroje (ČC) je vyjádřením skutečné technické hodnoty (TH) stroje a zařízení k datu hodnocení a ocenění a obecně se určí vynásobením VC jeho TH dle vztahu:

$$\text{ČC (Kč)} = \frac{\text{VC (Kč)} \times \text{TH} (\%)}{100}$$

kde: VC = výchozí cena stroje
TH = technická hodnota (stroje)

Celková časová cena oceňovaného majetku je reprezentovaná částkou **3 330 000 Kč** (zaokrouhleně, bez DPH). Časové ceny jednotlivých položek oceňovaného majetku jsou součástí přílohy tohoto posudku.

3.5. VÝPOČET CENY OBVYKLÉ (COB)

Obvyklá cena (**COB**) stroje a zařízení je stanovena z časové ceny s použitím údaje koeficientu prodejnosti (**KP**). Prodejnost ovlivňuje poměr nabídky a poptávky v době hodnocení a ocenění na trhu v současných podmínkách tržního hospodářství.

Obvyklá cena se obecně určí vynásobením ČC a KP dle vztahu:

$$\text{COB (Kč)} = \text{ČC (Kč)} \times \text{KP}$$

kde: ČC = Časová cena stroje
KP = koeficient prodejnosti

$$\text{KP} = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}}$$

Metodika pro stanovení KP vyžaduje shromáždit k jednomu danému typu SaZ patřičné množství prodejů (statistický vzorek). Obecně však nejsou běžně dostupné cenové informace o realizovaných prodejích. I v případě omezeného využití informací z nabídek, je stanovení KP pro jednotlivé skupiny majetku zahrnutých do ocenění, problematické. Na trhu je k dohledání několik nabídek různých strojů použitých pro výrobu pelet. Nabídka však obsahuje stroje staré, slabších technických parametrů a obecně v horším technickém stavu než stroje oceňované.

Aby bylo možné kvantifikovat parametry jako nevyužití celkové výrobní kapacity, některé nedostatky jednotlivých komponentů apod., využili jsme pro účely tohoto ocenění koeficient, který je využíván metodikou ASA. Jedná se o tzv. Funkční nedostat-

ky (FO). Koeficient vyjadřuje mimo jiné způsob využívání instalované výrobní kapacity oceňovaného majetku, jeho funkční zastaralost, vícenáklady spojené s jeho provozováním, zohledňuje také např. složitost manipulace s ohledem na rozměry a váhu, součástky, které se demontáží znehodnotí apod. Koeficient byl stanoven v rozmezí 0,4 - 0,8 (pro čelní nakladač byl KP stanoven ve výši 1,2). Funkční nedostatky lze považovat za adekvátní náhradu KP.

V rámci ocenění jsme podpůrně použili metodu tržního porovnání a to pro rámcové ověření hodnot získaných nákladovou metodou. Vstupní údaje pro tržní přístup byly získány z informací shromážděných na veřejných zdrojích (internetové servery) podle obdobných položek nabídnutých k odprodeji. Po shromáždění tržních údajů byly jednotlivé stroje posuzovány z hlediska stavu, údržby, rekonstrukcí, přestaveb a dalších aspektů využití, které by mohly ovlivnit jejich porovnatelnost se zařízeními obchodovanými na trhu. Jak pozitivní, tak negativní atributy majetku byly posouzeny a poměřeny s charakteristikami srovnatelných majetků.

Tržní informace byly shromážděny především na následujících webech:

www.bagry.cz
www.mascus.cz
www.bazarstrojusro.cz
www.stroje.bazos.cz
www.agroseznam.cz
www.sbazar.cz
www.drevoobrabeci-stroje-carbe.cz
www.bazarstrojusro.cz

Porovnali jsme nabídky jednotlivých druhů majetku s položkami zahrnutými do ocenění. S ohledem na skutečnost, že jsme měli k dispozici pouze nabídkové ceny, zohlednili jsme případné úspěšné vyjednávaní o ceně (dosažení slevy z nabídkové ceny) v aplikaci koeficientu snižující nabídkovou o 20 % (v případě čelního nakladače byl aplikován koeficient 30%).

S ohledem na druh, užití majetku a omezenou nabídku na trhu s použitými stroji a zařízením, byly jednotlivé stroje oceněny na základě kombinace nákladové a tržně srovnávací metody.

Celková cena obvyklá oceňovaného majetku je reprezentovaná částkou **1 999 000 Kč** (zaokrouhleně, bez DPH). Položkový soupis majetku vč. členění popisu položek, vstupní ceny, přiřazení k amortizační stupnici (životnost) a ceny obvyklé je v příloze tohoto posudku.

4. ZÁVĚR

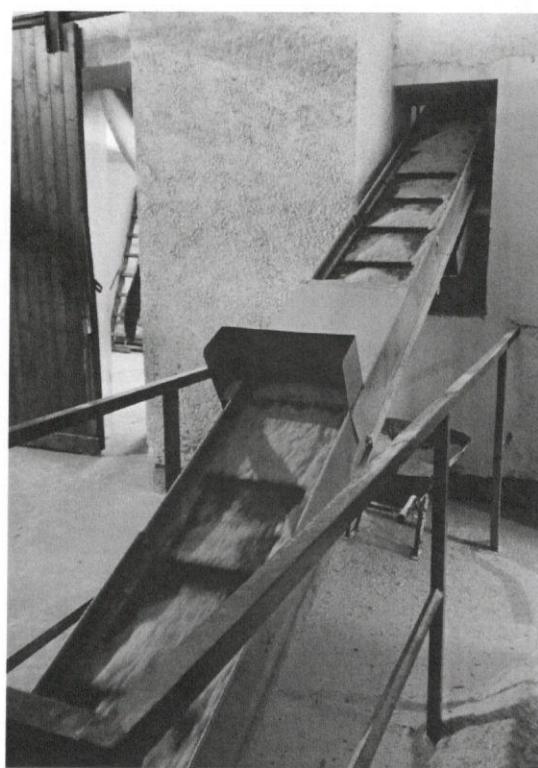
Znalecký posudek byl vypracován pro právnickou osobu. Znalecký úkol byl Stanovení ceny obvyklé dlouhodobého movitého majetku dlužníka Wood and pellets s.r.o., IČ 24270776, se sídlem Bělehradská 858/23, Praha 2. Jedná se o soubor movitého majetku - výrobní linka pro zpracování a výrobu pelet a čelního nakladače.

Obvyklá cena souboru movitého majetku - výrobní linka pro zpracování a výrobu pelet, včetně čelního nakladače, umístěné v budově bez čp. (zemědělská stavba), na pozemku parc. č. st. 66 v katastrálním území Volenice u Březnice, je k datu prohlídky 2. října 2017 reprezentována částkou **1 999 000 Kč**, slovy jeden milión devět set dvadesát devět tisíc Kč (zaokrouhleně, bez DPH)).

Odhad obvyklé ceny nereprezentuje nezbytně částku, které by mohlo být dosaženo prodejem jednotlivých částí majetku v aukci, nuceným prodejem majetku likvidací v nouzi nebo jeho alternativním využitím.

Nebylo provedeno žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost.

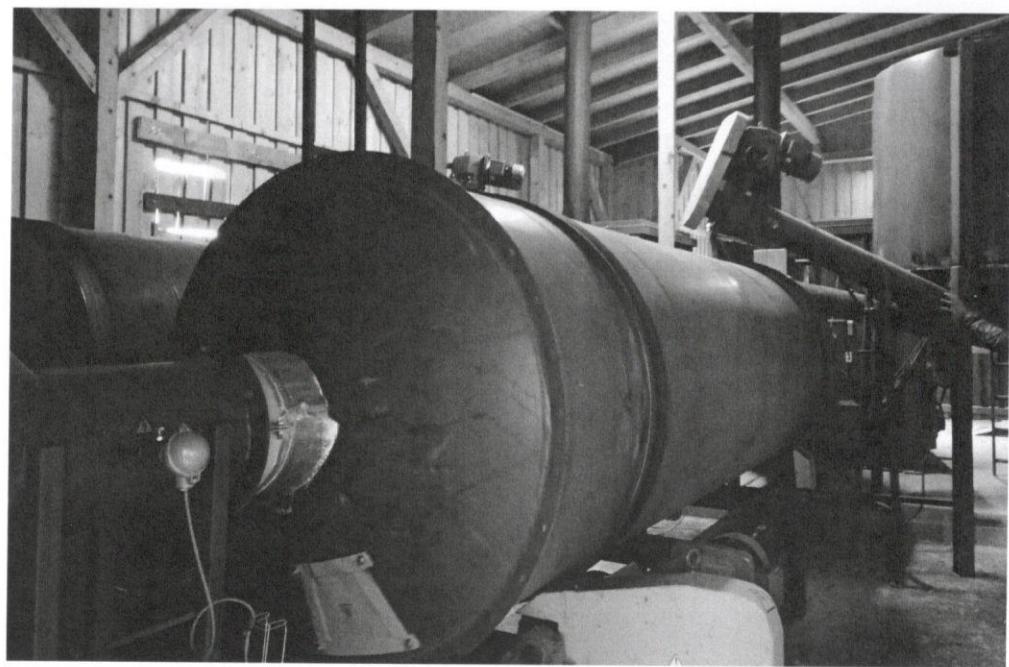
5. FOTODOKUMENTACE



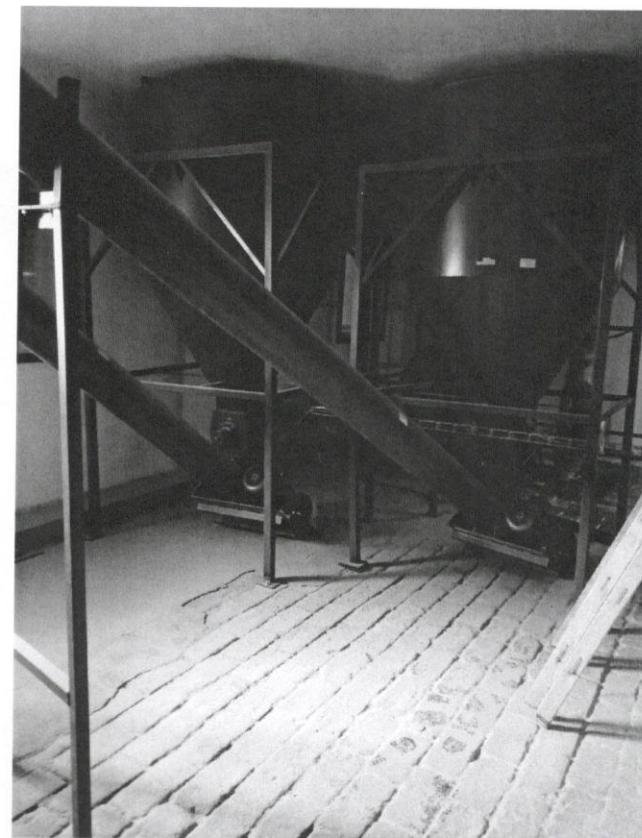
Obr. 1 Šikmý pasový dopravník



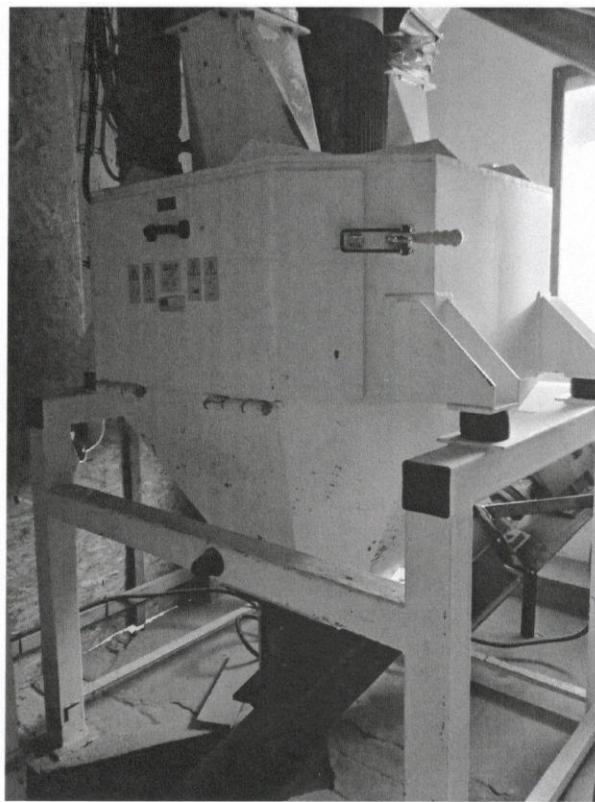
Obr. 2 Topeniště FIEDLER



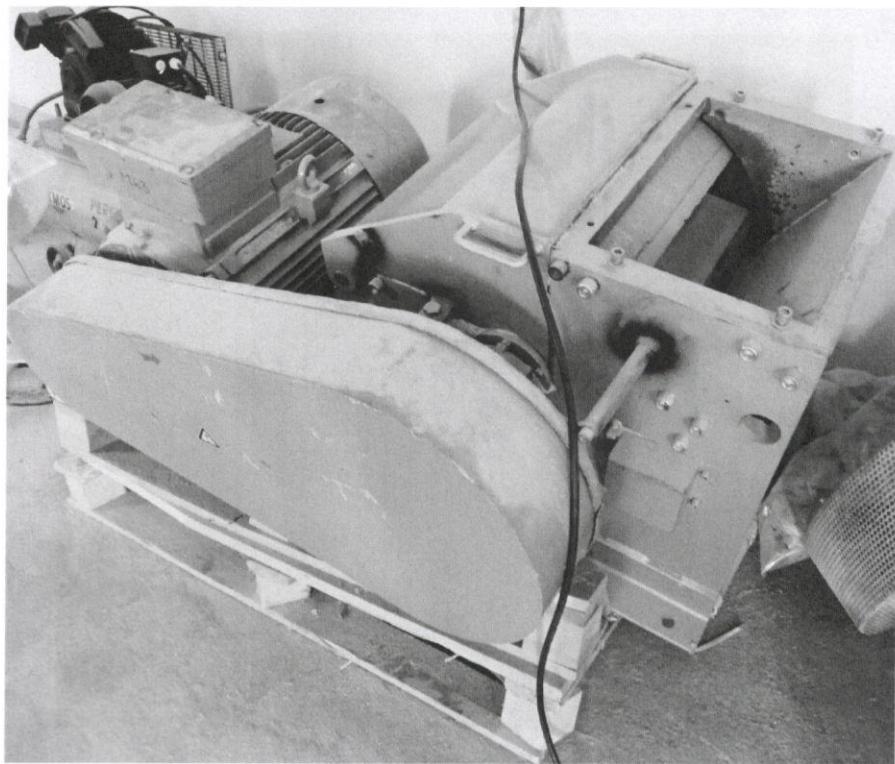
Obr. 3 Bubnová sušárna BS-1, zásobník s nuceným vyprazdňováním, šnekový dopravník



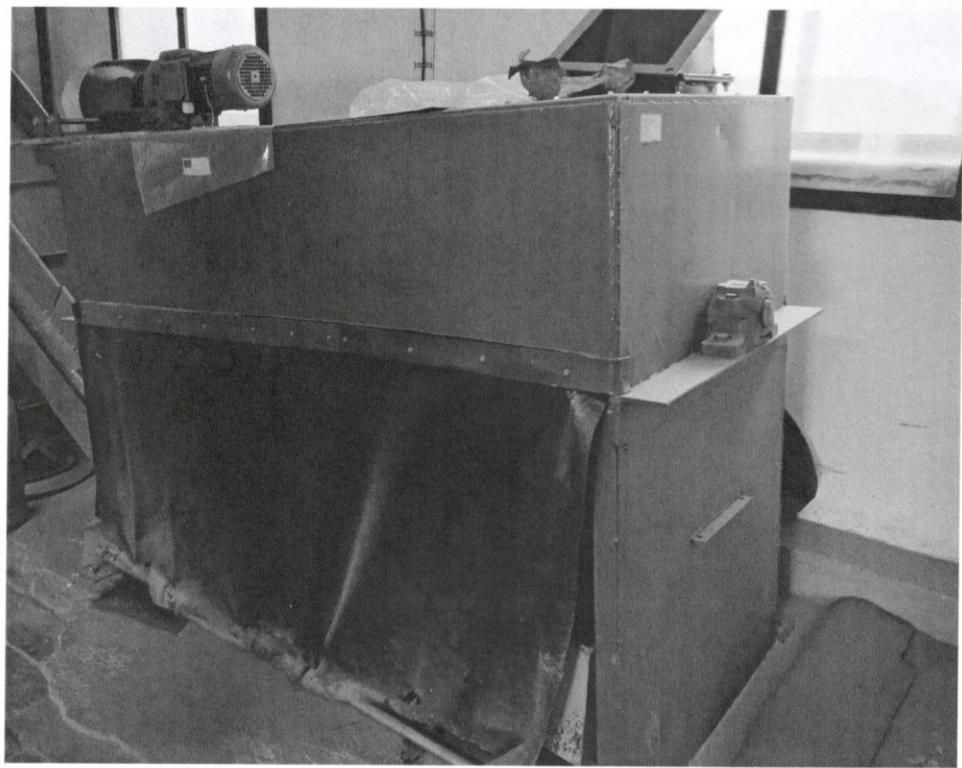
Obr. 4 - Cyklony, turnikety, šnekové dopravníky



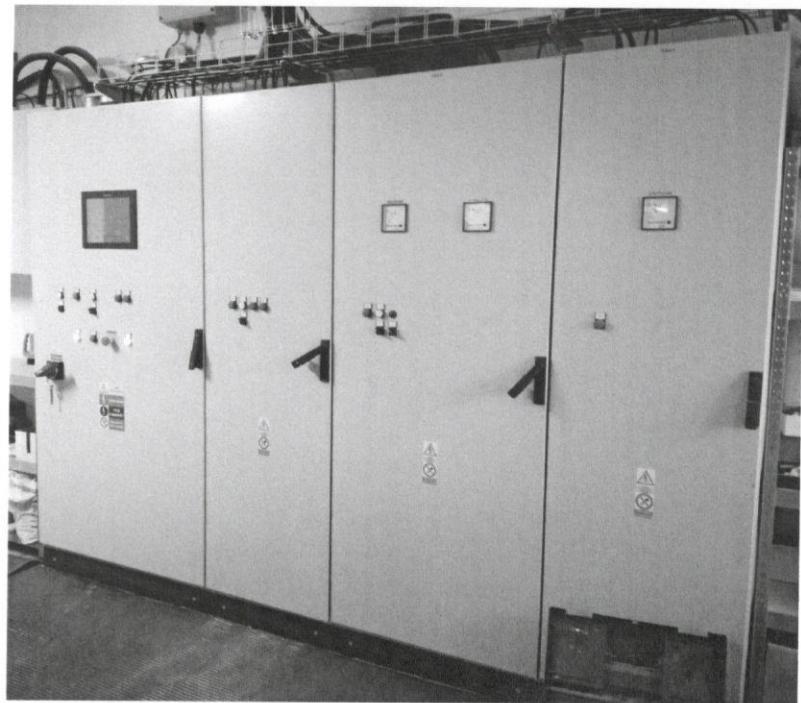
Obr.5 - Drtič VM 37



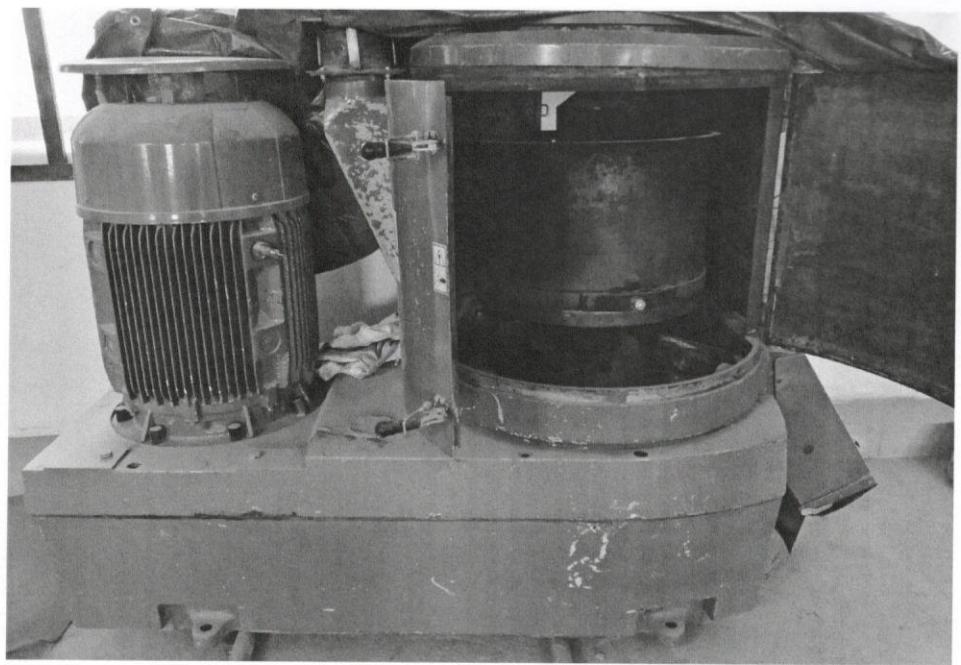
Obr. 6 - Drtič štepky demontovaný



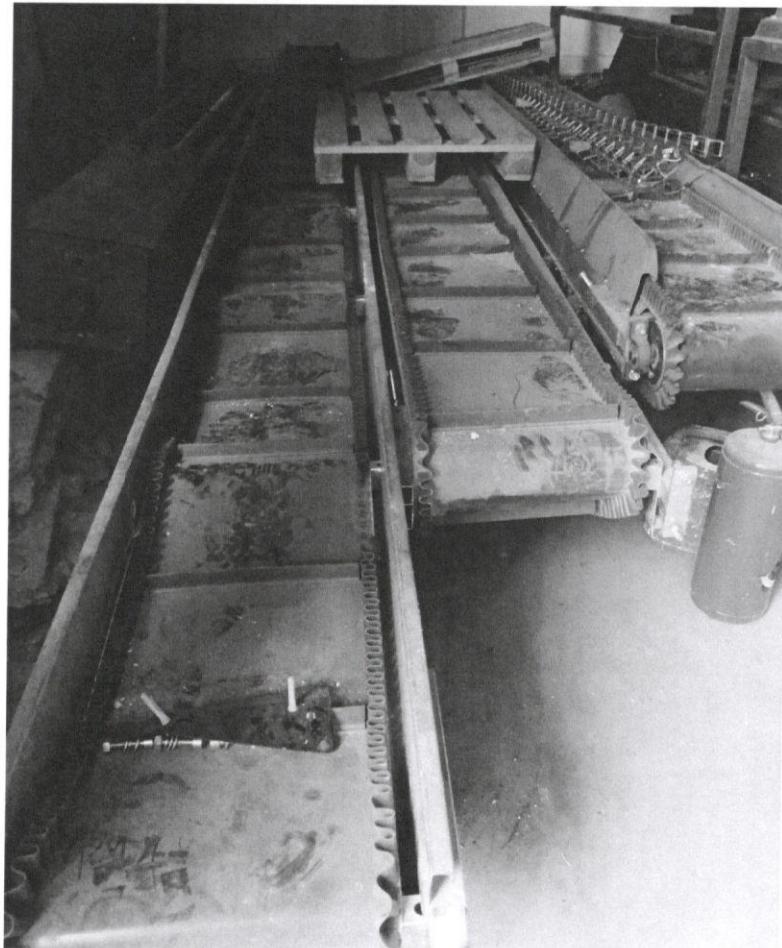
Obr. 7 - Třídič demontovaný



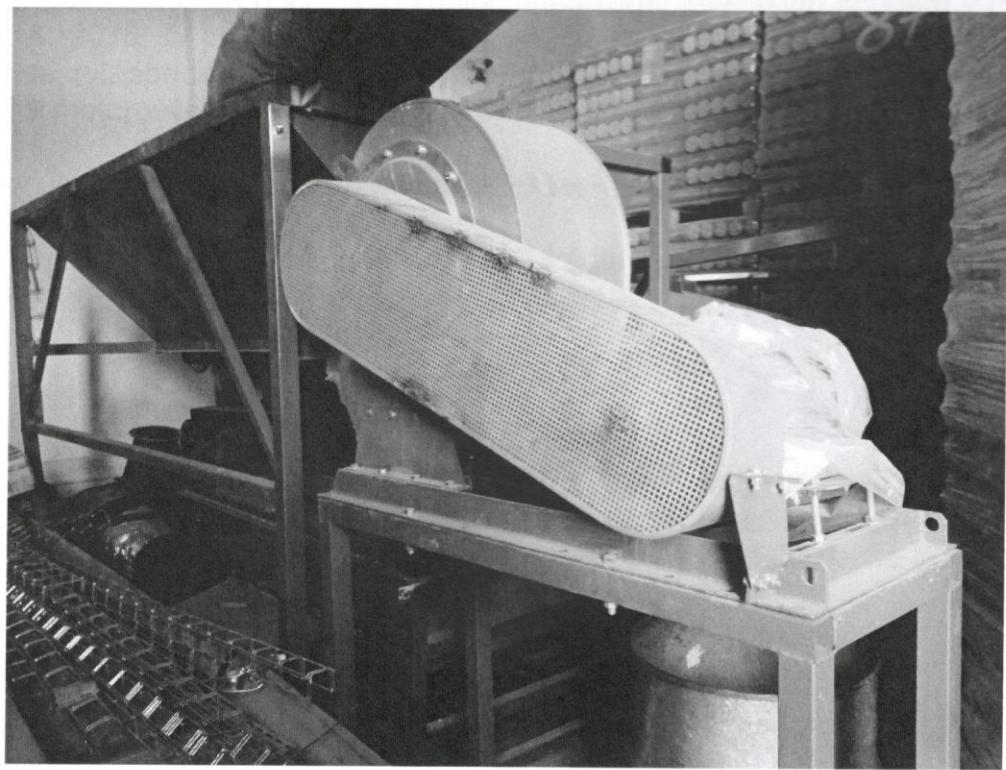
Obr. 8 - Rozvaděč



Obr. 9 - Peletovací lis TL 700 demontovaný



Obr. 10 - Pasové dopravníky, šnekový dopravník demontované



Obr. 11 - Násypka lisu, chladič, ventilátor chladiče demontované

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 15. 4. 2015, č. j.: Spr 378/2014 pro základní obor ekonomika, odvětví cena a odhady se zvl. specializací oceňování zemědělské a manipulační techniky, strojů a zařízení a motorových vozidel.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu číslo F01032019.

V Praze, dne 19. března. 2019



Ing. Jiří Gotthard
Nad Jezerkou 1075/13
140 00 Praha 4

7. PŘÍLOHY

Soupis majetku zařazeného do ocenění a položkové ocenění.

Objednatele:
 UP legal
 Francouzská 299/98
 Praha 10 - Vršovice
 IČ 6026613

Majetek:
 Vybraný dlouhodobý movitý majetek
 Wood and pellets s.r.o.
 Bělehradská 858/23
 Praha 2
 IČ 242270775

Ocenění k datu: 22. února 2019

Soupis vybraného movitého majetku, položkové ocenění

pol.	Popis / Demontáž	Popis	Rok	Počet ks	Stáří	Vstupní cena	Amortizační stupnice (životnost)	THN	Amortizace [ZA]	+ přírůstka / Sražka	Technická hodnota [TH]	Koefficient prodejnosti [KP]	Cena časová [Cč]	Cena nabídková (na trhu) bez DPH	Cena prodejní (discount)	Cena obvyklá [COB]
1	Provoz	Hřebicový dopravník	2015	1	5	211 200	5	100%	80%	-5%	19%	40 100	0,75	30 100	30 100	
2	Provoz	Pásrový dopravník	2015	1	5	75 900	5	100%	80%	-5%	19%	14 400	0,75	10 800	10 800	
3	Provoz	Násypka s nuceným vylíhlím	2015	1	5	239 700	10	100%	60%	-5%	38%	91 100	0,70	63 800	63 800	
5	Provoz	Topeniště FIELDER 800 kW	2015	2	5	1 248 200	10	100%	60%	0%	40%	499 300	0,75	374 500	374 500	
6	Provoz	Budovná sušárna BS-1	2015	2	5	1 474 800	10	100%	60%	0%	40%	589 900	0,75	442 400	442 400	
7	Provoz	Cyklon	2015	3	5	145 100	10	100%	60%	0%	40%	58 000	0,50	29 000	29 000	
8	Provoz	Ventilátor	2015	2	5	189 400	5	100%	80%	0%	20%	37 900	0,80	30 300	30 300	
9	Provoz	Šrotovník VM 317	2015	1	5	342 400	10	100%	60%	0%	40%	137 000	0,75	102 800	140 000	112 000
10	Provoz	Štěrkový dopravník	2015	4	5	125 400	5	100%	80%	-10%	18%	22 600	0,75	17 000	17 000	
11	Provoz	Portábi	2015	1	5	32 400	10	100%	60%	0%	40%	13 000	0,50	6 500	6 500	
12	Provoz	Elektroinstalace	2015	2	5	572 100	10	100%	60%	-20%	32%	183 100	0,50	91 600	91 600	
13	Provoz	MaR	2015	1	5	74 800	5	100%	80%	-20%	16%	12 000	0,40	4 800	4 800	
14	Demontáž	Pásrový dopravník	2015	4	5	357 600	5	100%	80%	-20%	16%	57 200	0,70	40 000	40 000	
15	Demontáž	Dníč štěrkový SG	2015	1	5	933 000	10	100%	60%	-15%	34%	337 600	0,60	202 600	225 000	180 000
16	Demontáž	Dníč slámy HME	2015	1	5	1 444 400	10	100%	60%	-30%	28%	40 400	0,60	24 200	0	0
17	Demontáž	Ventilátor	2015	1	5	45 700	5	100%	80%	0%	20%	9 400	0,80	7 300	7 300	
18	Demontáž	Davkovací násypka lisu	2015	1	5	84 500	10	100%	60%	-10%	36%	30 400	0,70	21 300	21 300	
19	Demontáž	Štěrkový dopravník	2015	3	5	102 600	5	100%	80%	-10%	18%	18 500	0,70	13 000	13 000	
20	Demontáž	Peleťovací lis TL 700 GAMA	2015	1	5	1 084 400	10	100%	60%	-20%	32%	347 000	0,75	260 300	190 000	152 000
21	Demontáž	Davkovací čerpadlo	2015	1	5	54 000	5	100%	80%	-20%	16%	8 600	0,70	6 000	6 000	
22	Demontáž	Chladic	2015	1	5	230 000	10	100%	60%	-22%	30%	69 000	0,50	34 500	34 500	
23	Demontáž	Třídíc	2015	1	5	771 100	10	100%	60%	-25%	30%	23 100	0,50	11 600	11 600	
24		Čelní nakladač Mecalac Ahlmann AX850	2014	1	6	1 114 000	15	100%	47%	0%	53%	590 400	1,2	708 500	794 000	538 800
						7 904 700						2 639 300		1 824 400		1 999 300
						9 019 000						3 330 000		2 524 000		1 999 000

Položka č. 10 Dníč slámy HME nebyl nalezen, z tohoto důvodu jeho COB = 0 Kč
 Položka č. 24 Čelní nakladač Mecalac Ahlmann AX850, Cena prodejní snížena o předpokládané náklady na opravu elektroniky 150 000,-Kč

Pozn.

