



ev. č.: **4262/2019**

**ve věci stanovení hodnoty movitých věcí ve vlastnictví
společnosti LIHO-Blatnice s.r.o., Mladá Vožice**

Účel zpracování posudku:

Stanovení hodnoty movitostí v rámci jejich prodeje

Oceňovaný majetek:

Movitý – technol. zařízení lihovaru + ostatní věci

Lokalita:

Blatnice 11, 391 43 Mladá Vožice

Zadavatel posudku:

První konkursní, v.o.s, insolventní správce,

Severozápadní II č. 32/306, **141 00 PRAHA 4,**

IČ: 26424568,

Dlužníka **LIHO-Blatnice spol. s r.o.,** Blatnice 11,

391 43 Mladá Vožice, IČ: 42407109.

Identifikace zhotovitele:

Dipl. Ing. STANISLAV


ZNALECKÁ A PORADENSKÁ KANCELÁŘ

IČ: 13636197

Na Nábřeží 97/55

736 01 HAVÍŘOV – Město

Tel: 777 32 65 22

[http: // mika.unas.cz](http://mika.unas.cz)

E-mail: s_mika@volny.cz

Počet stran:

8

Počet příloh:

3

Výtisk č.:

Počet předaných posudků klientovi:

2

Havířov, 08. 07. 2019

OBSAH POSUDKU

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÉHO MAJETKU A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ POSUDKU - ÚVOD

- 1.1 OSVĚDČENÍ
- 1.2 ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU
- 1.3 ZVOLENÝ POSTUP ZNALCE
- 1.4 STANDARD HODNOTY
- 1.5 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO ODHAD HODNOTY MAJETKU
- 1.6 DATUM SMĚRODATNÉHO OCENĚNÍ
- 1.7 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

2. OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU

- 2.1 VYMEZENÍ A POPIS OCEŇOVANÉHO MOVITÉHO MAJETKU
- 2.2 OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU
 - 2.2.1 Obecně ke stanovení ceny movitého majetku
 - 2.2.2 Zjištění hodnoty movitostí porovnáním
 - 2.2.3 Sjedení dílčích výsledků ocenění odbornou rozvahou
 - 2.2.4 Stanovení obvyklé ceny movitosti

3. ZÁVĚR ZNALECKÉHO POSUDKU

4. SEZNAM PŘÍLOH

- 4.1 Hodnoticí tabulka movitostí
- 4.2 Etický kodex kanceláře MIKA Consulting
- 4.3 Fotodokumentace

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE A CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÉHO MAJETKU A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ POSUDKU - ÚVOD

OSVĚDČENÍ

Znalec 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.

Posudek je vypracován v souladu s etickým kodexem znalce, který vypracovala kancelář MIKA Consulting (viz příloha). To znamená, že vztah znalce ke klientovi je důvěrný a znalec o skutečnostech týkajících se klienta zachovává mlčenlivost. Zároveň je osoba znalce nezávislá na oceňované společnosti či objednateli ZP.

Posudek, který je vypracován vychází z dané metodologie uvedené v posudku, která ovlivňuje tento posudek, hodnoty a závěry v něm obsažené.

Posudek zohledňuje všechny zjevné a rozumně předkládané skutečnosti, jež podstatným způsobem ovlivňují movitosti vzhledem k účelu posudku.

Znalec předpokládá, že předaná dokumentace a podklady klienta jsou pravdivé, správné a úplné.

Znalec potvrzuje, že žádná jiná osoba, než-li osoby podepsané a ty, které jsou uvedené v posudku, nepřipravovaly tento posudek.

Posudek byl vyhotoven v počtu uvedeném na straně 1 tohoto posudku a klientovi se předává v počtu uvedeném rovněž na straně 1 tohoto posudku.

Podpis znalce:

Memorandum k ochraně osobních údajů (GDPR)

Znalec, Kancelář  MIKA Consulting, prohlašuje, že údaje o klientovi, pro kterého zpracovává služby znalce, jsou poskytnuty se souhlasem klienta zadávané služby, a klient bere na vědomí, že souhlasí s použitím jeho nutných údajů ke zpracování služby znalce, které si u znalce objednal, popřípadě třetím osobám, bude-li to nutné.

.....
Podpis klienta

1.2 Účel zpracování znaleckého posudku

Společnost, První konkursní, v.o.s., IČ: 26424568, Praha 4 požádala o provedení tržního ocenění movitého majetku – technologie lihovaru a ostatního movitého a nehmotného majetku.

Úkolem posudku je ocenit tento majetek.

1.3 Zvolený postup znalce v návaznosti na zadání tohoto posudku

Rozsah a postup prací znalce a potažmo i obsah znaleckého posudku je přizpůsoben zadání a účelu jeho vyžádání či použití. Proto není struktura a obsah posudku odchylná od běžných případů znaleckého ocenění jako např. pro potřeby individuálního určení tržní, či investiční hodnoty majetku apod. Znalec je tak povinen:

- určit tržní hodnotu movitého majetku dle seznamu a specifiky zadání při prodeji majetku.

1.4 Standard hodnoty

Výše uvedený účel využití posudku, pro který je posudek objednáván, ukládá znalci ocenit předmětný majetek na tržních principech podle obvykle v znalecké praxi uznávaných oceňovacích postupů.

Zadání vyžaduje pracovat s pojmy cena, hodnota, tržní hodnota, tržní cena, cena obvyklá a s dalšími odbornými výrazy ve spojení s oceněním daného majetku. Znalec proto považuje za nutné v zájmu předcházení chybných interpretací závěrů uvedených v posudku provést stručný výklad vybraných pojmů a standardů hledaných hodnot.

Podle obecné definice představuje pojem **hodnota** ekonomický prospěch, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na užítkovosti a klasifikaci, kterou provádí investor nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Na to úzce navazuje často frekventovaný pojem **tržní hodnota**, který odhaduje částku předpokládané směny, kdežto **tržní cena** je již realizovanou částkou směny. 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.

Cena obvyklá je definována v zákoně o oceňování majetku. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

1.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad hodnoty majetku

Předpokládá se, že podklady a informace týkající se movitostí **předané znalci klientem jsou věrohodné a úplné** a jsou v souladu s právními předpisy. Při vypracování posudku se **přihlíží ke všem zjevným a rozumně předkládaným skutečnostem**, jež podstatným způsobem ovlivňují movitost vzhledem k zadání posudku.

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

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je po právní stránce nezávadné a tudíž i převoditelné s výjimkou skutečností uvedených v posudku.
3. 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.
4. 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.
5. U oceňovaného majetku se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
6. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
7. 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.
8. Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám obecných podmínek pro podnikání, založených současným právním řádem a politickým uspořádáním České republiky.
9. Analýzy, názory a závěry oceňovatele platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku jsou jeho vlastními, profesionálními a nezájatými názory.
10. Hodnota zjištěná tímto posudkem je platná pouze k uvedenému datu a účelu ocenění.

1.6 Datum směrodatného ocenění

Ocenění movitých věcí je provedeno ke dni **30.09.2013**, přičemž stav movitých věcí byl v návaznosti na zadání posuzován rovněž ke dni 30.09.2013.

1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Listiny:

Zákon č. 127/1999 Sb. a 173/2000 Sb.
Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zák. č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb.,

č. 257/2004 Sb. a vyhlášek MF ČR č.540/2002 Sb., 452/2003 Sb., 640/2004 Sb., 617/2006 Sb.
Zákon č. 586/1992 Sb. ve znění zák. č. 157/1993 Sb. a následné
Zákon č. 500/2002 Sb. a následných
Zákon č. 320/2002 SB. a následných
Normy 1, 2, 3 IVSC

1.7.1 Dokumentace movitostí

Objednatel posudku nepředložil znalci dokumentaci k daným movitostem, které se mají ocenit.

1.7.2 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou movitých věcí se uskutečnilo v květnu 2019 za přítomnosti obou stran, a to Ing. Vít Jungbauer za IS a znalce Ing. Stanislava Miky. Ke konzultaci přibrán p. Ing. Libor Rychtář CSc. – Techno Ostrava, IČ: 619 50 483. Stáří daných movitostí je 9 – 39 let, větší část udržovaná, funkční.

2 OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU

2.2 Tržní cena movitého majetku

2.2.1 Obecně ke stanovení ceny movitého majetku

Pro ocenění movitého majetku je nutno stanovit následující hodnoty:

Na základě identifikací: rok výroby, životnost, pořizovací cena /PC/, výchozí cena /VC/, koeficient výchozí technické hodnoty /KVTH/, koeficient technické hodnoty /KTH/, index cen /K_C/, koeficient morálního opotřebení /K_O/, koeficient technického stavu /K_{TS}/ -(koeficient technického stavu vyjadřuje technický stav movitého majetku v období jeho ocenění. Tento koeficient může mít hodnoty menší než 1, a to v případě, kdy docházelo k nadměrnému využívání neodpovídajícímu běžnému provozu, nedostatečné údržbě a jiným okolnostem působícím na zvýšené opotřebení majetku s ohledem na jeho stáří. Koeficientem, který má hodnotu vyšší než 1 se ohodnotí majetek, jenž byl minimálně využíván nebo se jeho hodnota zvýšila díky provedeným opravám.), koeficient amortizace /K_A/ a koeficient prodejnosti /K_p/ platí:

$$\text{Zákl. rovnice: Tržní Hodnota} = VC \times (k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n)$$

Technická hodnota movitosti bude stanovena dle závislosti:

$$TH = VTH \times (100\% - ZA) \times (100\% \pm PS) = KVTH \times K_{TS} \times K_A$$

kde: VTH – technická hodnota výchozí movitosti

ZA – základní amortizace v %

PS – přírázky nebo srážky v % dle zjištěného technického stavu

Časová hodnota (věcná cena) použitého zařízení ke směrodatnému dni oceňování, zohledňující účel hodnocení (vyjadřuje ocenění majetku bez ohledu na absorpční možnosti trhu a je cenou, kterou by majitel mohl požadovat na ideálně konkurenčním trhu), je vypočtena ze vztahu:

$$CH = VC \times TH$$

kde: VC – výchozí (nová) hodnota (Hodnota, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejné nebo srovnatelné nové movitosti v době oceňování - stanoví se podle množství a druhu vstupních informací, které má znalec k dispozici. V případě, že se dané aktivum běžně vyrábí i obchoduje, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná přímo u výrobce (dovozce), u oficiálního prodejce, případně u koncového prodejce.

Obvyklá cena se pak určí jako součin časové hodnoty a koeficientu prodejnosti, dle vztahu:

$$OC = CH \times K_p$$

kde:

$$K_p = H_{pp} : H_{pc}$$

přičemž H_{pp} – průměrná hodnota prodejnosti

H_{pc} – průměrná hodnota časová/vykalkulovaná

2.2.2 Zjištění hodnoty movitostí porovnáním

Na internetových serverech SEZNAM.CZ a GOOGLE.COM byla provedena poptávka po oceňovaných movitostech. Zjištěné ceny byly vzaty v potaz při oceňování zadaných movitostí objednatelem.

2.2.3 Sjedení výsledků ocenění a odborná rozvaha

Sjedení výsledků se používá tehdy, když žádný ze standardně používaných modelů nedává uspokojivý výsledek. V rámci odborné rozvahy pak dochází k vyhodnocení slabých a silných stránek klíčových hodnototvorných parametrů a jiných významných skutečností, jako je flexibilita užitím dynamika prostředí, apod.

Znalec aplikoval metodu odborné rozvahy, přičemž se opíral o výsledky dílčích oceňovacích metod. Při určení hodnoty movitých věcí použil metodu obvyklé ceny a při jejím určení vycházel z věcné hodnoty movitého majetku (tzv. vícekritériální hodnocení).

Vymezení působnosti posudku: Česká republika

Peněžní měna: Koruna česká (na území Česka není obvyklé oceňování v jiné měně).

2.2.4 Stanovení obvyklé ceny movitostí

Jednotlivé položky movitostí/technologie lihovarnické jsou uvedeny v hodnotících tabulkách, které jsou neoddělitelnou součástí tohoto posudku.

3. ZÁVĚR ZNALECKÉHO POSUDKU

Ocenění bylo provedeno k 30. 09. 2013, dle Norem IVSC tzv. vícekritériálním hodnocením (viz výše) na základě analýzy předložených podkladů klienta.

Movitosti byly oceněny celkovou částkou:

=72 889 812,-Kč slovy: SedmdesátdvamiliónyosmsetosmdesátdevěttisícosmsetdvanáctKč=

3.1 Profil znalce:

Základní aktivitou kanceláře jsou služby související s výrobou, prodejem a přepravou průmyslových i zemědělských produktů.

Kancelář nemá žádné výrobní, obchodní nebo finanční zájmy, které by byly na úkor její nezávislosti. Řídí se etickým kodexem, který vypracovala profesní organizace RICS.

Činnost kanceláře: od r. 1992, vlastní znalecká činnost od r. 1983.

Právní forma: fyzická osoba

Základní principy podnikání: Osobní výkon profese – faktický i právní (zaručen právní formou podnikání)

Předmět činnosti:

- Profesionální a nezávislé oceňování majetku movitého, zejména pro soudní, policejní a celní sektor.
- Kontrolní nezávislá činnost související s výrobou, prodejem a přepravou produktů.
- Poradenská, soudně- znalecká činnost v činnostech podnikání.

3.2 Profesionální kvalifikace znalce:

Dosažené vzdělání:

VŠ technického směru (Technická univerzita Zvolen).

Školení ISO (EN) norem pořádané Inspektou, a.s., Praha.

Školení „Oceňování samostatných strojů, zařízení jakož i celků“, prováděno ČKOM Praha v r. 09/1997 a 08/2001 pro obor Ekonomika – ceny a odhady věcí movitých.

3.3 Seznam klientů:

Soudy, PČR, notářství, celní úřady, realitní a advokátní kanceláře, znalecký ústav (Kvita Σ Pawlita & partneři, s.r.o., Ostrava), průmyslové podniky (OKD, a.s., Ostrava, Vítkovice Ostrava, atd.), leasingové společnosti, pojišťovny (Allianz, a.s., Ostrava).

3.4 Doložka znalce:

1. Znalecký posudek jsem podal jako znalec KS Ostrava ze dne 30. 11. 1983, č.j. Spr. 4048/83 pro základní obory:

- **Ekonomika**, odvětví ceny a odhady (movitostí)
- Dřevo zpracování

2. Znalecký posudek jsem podal na základě živnostenského listu, ev. č.: 380303-1144-00, č.j.:2001/637556/850/Bá u Statutárního města Havířov pro předmět podnikání – Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců

– **Kontrolní činnost** dle NOZ č. 89/2012 Sb.

Znalecký úkon zapsán ve znaleckém deníku pod č.: 4262/2019

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.

Znalecký posudek č. 4262/2019 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 a zákona č. 99/1963 Sb. (občanský soudní řád) v platném znění. V souladu s tímto ustanovením prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména následků podle ustanovení § 346 zákona č. 40/2009 Sb. (trestní zákoník) v platném znění.

Podpis znalce a pečeti:

4. PŘÍLOHA

- 4.1 Hodnoticí tabulky
- 4.2 Etický kodex znalce
- 4.3 Fotodokumentace

Havířov, 08. 07. 2019