

ZNALECKÝ POSUDEK Č. T43823/18

STANOVENÍ HODNOTY MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA, SPOLEČNOSTI TREND BIO A.S.

OBJEDNATEL:

JUDR. ING. LUCIE KOVÁŘOVÁ
ADVOKÁT A INSOLVENČNÍ SPRÁVCE
KORUNNÍ 2569/108, PRAHA 10

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA
TREND BIO A.S., U VÁHY 188, JIŘICE, 277 13 KOSTELEČ NAD LABEM,
IČ 24212474

DATUM OCENĚNÍ:

18. LEDNA 2018

POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK PŘEDÁN INSOLVENČNÍMU SPRÁVCI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

VYHOTOVENÍ Č.: 1

OBSAH

OBSAH	2
1 ZNALECKÝ ÚKOL	3
1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU	3
1.2 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ.....	3
2 NÁLEZ	5
2.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	5
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	6
3 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	8
3.1 KATEGORIE HODNOTY	8
3.1.1 <i>Tržní hodnota</i>	8
3.1.2 <i>Netržní hodnoty</i>	10
3.1.3 <i>Vybraná hodnota</i>	11
3.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ	11
3.2.1 <i>Příjmový (výnosový) přístup</i>	11
3.2.2 <i>Nákladový (majetkový) přístup</i>	11
3.2.3 <i>Porovnávací přístup</i>	12
3.3 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	12
3.3.1 <i>Příjmové metody</i>	12
3.3.2 <i>Majetkové metody</i>	12
3.3.2.1 <i>Majetkové metody používané pro oceňování majetku</i>	12
3.3.3 <i>Výběr přístupů a metod pro ocenění majetkové podstaty</i>	13
4 OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA	14
4.1 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MOVITÝ MAJETEK.....	14
4.1.1 <i>Ocenění</i>	18
4.1.1.1 <i>Metodika ocenění movitého majetku</i>	18
4.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY	20
5 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	21
5.1 REKAPITULACE ZNALECKÉHO ÚKOLU	21
5.2 HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA	21
PŘÍLOHY	22
ZNALECKÁ DOLOŽKA	26

1 ZNALECKÝ ÚKOL

1.1 ZADÁNÍ ÚKOLU

Zadání

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty dlužníka, společnosti v konkurzu TREND BIO a.s. se sídlem U Váhy 188, Jiřice, 277 13 Kostelec nad Labem, Identifikační číslo: 24212474 (dále také jen „Společnost“ nebo „Dlužník“) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty.

Na základě usnesení Krajského soudu v Praze č.jKSPH 62 INS 13878/2015-A-30 ze dne 20. 6. 2016 bylo rozhodnuto o úpadku Dlužníka, prohlášen na majetek Dlužníka konkurs a insolvenčním správcem byla jmenována JUDr. Ing. Lucie Kovářová, IČ: 01261657, se sídlem Pražská 530/21, 276 01 Mělník (dále jen „IS“).

Výpis Společnosti z obchodního rejstříku je součástí přílohy č. 1, která je nedílnou součástí tohoto posudku.

Předmět ocenění

Na základě výše uvedených informací vydefinoval IS předmět ocenění, kterým je majetek zahrnutý do majetkové podstaty Dlužníka k datu provedení místního šetření. Některé majetky uvedené v majetkové podstatě nebyly znalci předloženy a ani nebyly IS poskytnuty jakékoliv podklady a dokumenty, z tohoto důvodu nejsou předmětem ocenění položky majetkové podstaty č. 4 Elektrostatický filtr a č. 7 - Zónový hydrofiltr.

1.2 PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na Předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Dlužníkem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce.

Nestrannost a nezávislost

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je znalcem nestranným a nezávislým na Dlužníkovi.

Podjatost

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Dlužníka a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

S výslednou hodnotou, uvedenou v tomto posudku, je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1.1 *Zadání úkolu*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely, neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto posudku je stanovena na základě údajů o Předmětu ocenění známých k Datu ocenění a informací o budoucím vývoji dostupných v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách, nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k Předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR či vývoji daného segmentu trhu, lze považovat

výslednou hodnotu stanovenou v tomto posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část tohoto posudku nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1 *Zadání úkolu*.

2 NÁLEZ

2.1 SPECIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Společnost

Podle výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložky 17866, vznikla Společnost dne 30. ledna 2012. Jménem Společnosti jedná představenstvo. Za představenstvo jednají jménem společnosti dva členové představenstva společně.

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Ing. OLDŘICH DOBÍHAL, dat. nar. 11. dubna 1949
Mošnova 2380/39, Smíchov, 150 00 Praha 5
Den vzniku funkce: 12. dubna 2012
Den vzniku členství: 12. dubna 2012

člen představenstva:

Ing. LADISLAV VYTEČKA, dat. nar. 1. června 1952
Sluneční 1253, 252 10 Mníšek pod Brdy
Den vzniku členství: 12. dubna 2012

člen představenstva:

Ing. ZDENĚK RYBÁŘ, dat. nar. 28. května 1966
Makovského 1177/1, Řepy, 163 00 Praha 6
Den vzniku členství: 12. dubna 2012

člen představenstva:

Ing. KAMIL PLAVEC, dat. nar. 26. října 1956
Nad Údolím 98, Řež, 250 68 Husinec
Den vzniku členství: 29. října 2012

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti jsou podle výpisu z obchodního rejstříku následující činnosti:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Činnost Společnosti

Předmětem činnosti Dlužníka byla výroba doplňků stravy a přírodní kosmetiky vyrobené ze sladkovodních řas. Výroba probíhala, nebo měla probíhat na vlastním vysoce specializovaném zařízení s využitím kontrolovaného a uzavřeného prostředí. Do výrobků měly být používány kmeny řas. Kosmetické výrobky měly obsahovat aktivní sušenou biomasu z řas a sinic. Vy výrobním sortimentu byly krémy, mýdla, pleťové masky, olejčky a další kosmetické produkty.

Společnost měla jednu provozovnu na adrese U Váhy 188, Kostelec nad Labem – Jiřice, 277 13.

Základní údaje o Společnosti nemá Znalec k dispozici.

Majetková podstata

Účetní netto hodnota majetkové podstaty Znalci není známa, znalec neobdržel inventurní soupis majetku Dlužníka ani jiné podklady z účetní evidence Dlužníka.

V majetkové podstatě Dlužníka se nachází dlouhodobý majetek movitý, konkrétně:

Položka číslo	Název položky	Práva třetích osob
1	Technologie úpravy a filtrace vody	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.
2	Technologie úpravy a filtrace vzduchu	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.
3	Deskový fotobioreaktor 8ks	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.
4	Elektrostatický filtr	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.
5	Technologické zařízení	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.
6	Centrifuga VWR MEGA STAR 3,0	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.
7	Zónový hydrofiltr	Česká spořitelna, a.s.-Smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva č. PV/1582/13/LCD ze dne 14.11.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.12.2014.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady:

- soupis majetkové podstaty získaný z insolvenčního rejstříku
- kopie přihlášky pohledávky věřitele Česká spořitelna a.s.
- kopie kupní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím VWR International s.r.o. IČ 63073242 a kupujícím TREND BIO a.s. dne 24.6.2014 na CENTRIFUGA VWR MEGA STAR 3.0 PACKAGE 1x1 ks, ADAPTER SET 7X50 ML ROUND 1x4ks, Centrifuga Micro stár 12 1x1ks, ADAPTERS FOR 0,5 ML MICRO TUBES 1x12ks
- Kopie předávacího protokolu mezi prodávajícím VWR International s.r.o. IČ 63073242 a kupujícím TREND BIO ze dne 25.6.2014
- Fotokopie Předávacího protokolu o zprovoznění deskových fotobioreaktorů pro projekt Bezemisní technologie na výrobu elektrické a tepelné energie z odpadní biomasy (odpadní dřevní masa) - Komplexní technologie kogeneračního zařízení včetně úpravy paliva a biofiltrace, předávající B.P.MEDICAL s.r.o., přebírající TREND BIO a.s. ze dne 14.5.2014.
- faktura č. 20141041, vystavená společností STP plast s.r.o. dne 25.4.2014
- kopie kupní smlouvy č. 25/14 uzavřené mezi prodávajícím IMOLA, s.r.o., IČ: 25415646 a kupujícím TREND BIO a.s. dne 24.4.2014 na dodávku elektrostatického filtru mechanického znečištění a tuhých částic vodního hospodářství
- faktura č. FV11405028, vystavená společností IMOLA, s. r. o. dne 31.5.2014
- kopie kupní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím KOVOOBRÁBĚČSTVÍ JAN VRÁNA, IČ 67171036 a kupujícím TREND BIO a.s. dne 24.6.2014
- fotokopie objednávky č. 122000001
- Předávací protokol, kopie, mezi KOVOOBRÁBĚČSTVÍ JAN VRÁNA a TREND BIO a.s. ze dne 25.6.2014
- kopie kupní smlouvy č. 12/14 uzavřené mezi prodávajícím IMOLA, s.r.o., IČ: 25415646 a kupujícím TREND BIO a.s. dne 30.1.2014 na dodávku technologie úpravy a filtrace vody včetně elektroinstalace a MaR.
- faktura č. FV11403025, vystavená společností IMOLA, s. r. o. dne 31.3.2014
- kopie kupní smlouvy č. 11/14 uzavřené mezi prodávajícím IMOLA, s.r.o., IČ: 25415646 a kupujícím TREND BIO a.s. dne 30.1.2014 na dodávku technologie úpravy a filtrace vzduchu včetně elektroinstalace a MaR.
- faktura č. FV11403024, vystavená společností IMOLA, s. r. o. dne 31.3.2014
- kopie kupní smlouvy č. 26/14 uzavřené mezi prodávajícím IMOLA, s.r.o., IČ: 25415646 a kupujícím TREND BIO a.s. dne 30.1.2014 na dodávku zónového hydrofiltru včetně elektroinstalace a MaR.

- faktura č. FV11406019, vystavená společností IMOLA, s. r. o. dne 16.6.2014

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Dlužníkem:

- výkresy deskového kultivátoru a ocelové konstrukce, autor Josef Polák - 2013
- návod k použití kultivátoru, prosinec 2013

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících podkladů:

- informace o oceňované společnosti z:
 - * obchodního rejstříku, sbírky listin a insolvenčního rejstříku www.justice.cz
 - * webové prezentace trendbio-a-s.webnode.cz

Případné další podklady jsou uvedeny v rámci jednotlivých kapitol ocenění.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 18. ledna 2018 za účasti zástupce Dlužníka pana Ing. Kamila Plavce a pana JUDr. Ing. Ondřeje Kubáta, zástupce insolvenčního správce.

Ocenění je provedeno podle stavu majetku ke dni místního šetření.

3 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím, popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítu, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. Tržní hodnota
2. Netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"...majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"...a bez nátlaku..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupe a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přidávaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“
- zákonem č. 526/1990 Sb., **o cenách** definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a

kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku."

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů cena obvyklá a tržní hodnota, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie tržní hodnoty je ve své definici nadřazená kategorii ceny obvyklé.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota; za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena k transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem Znalce je stanovení hodnoty majetkové podstaty Dlužníka. Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení hodnoty majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka, bude majetek oceněn cenou obvyklou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy cenu obvyklou nejde stanovit.

3.2 PŘÍSTUPY OCENĚNÍ**Oceňovací přístupy**

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- příjmový (výnosový);
- nákladový (majetkový);
- porovnávací.

Majetek

Majetkem se rozumí

- každá jednotlivá složka samostatně, nebo
- soubor více majetkových složek, nebo
- podnik příp. část podniku.

3.2.1 PŘÍJMOVÝ (VÝNOSOVÝ) PŘÍSTUP**Příjmový přístup**

Příjmový přístup je založen na stanovení budoucích příjmů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší.

3.2.2 NÁKLADOVÝ (MAJETKOVÝ) PŘÍSTUP**Majetkový přístup**

Majetkový přístup k ocenění používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Vychází se z premisy, že obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovým přístupem je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tento přístup představuje odhad nákladů spojených s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, při tom zohledňuje

případný funkční nedostatek a ekonomickou nebo morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Porovnávací přístup

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje objektivní tržní hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků srovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o srovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu se srovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a srovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

3.3 OBECNÉ METODY OCEŇENÍ

3.3.1 PŘÍJMOVÉ METODY

Tyto metody ocenění jsou založeny na stanovení budoucího přírůstku peněžních prostředků, který svému majiteli majetek přinese, za předpokladu jeho nepřetržitého trvání. Tyto metody respektují časovou hodnotu peněz a vycházejí z podnikatelského plánu tj. prognózy výnosů a nákladů spojených s vlastnictvím oceňovaného majetku. Výpočet ocenění modeluje hospodaření oceňovaného majetku v jednotlivých letech od data ocenění až po horizont ocenění. Výpočet sleduje jak výnosy a náklady v daném roce (včetně odpisování a zdanění) tak i stav majetku (a závazků) v jednotlivých letech. Ocenění respektuje platné daňové předpisy a používá nekonstantních a nelineárních průběhů makroekonomických a mikroekonomických ukazatelů reflektujících předpokládaný vývoj české ekonomiky.

3.3.2 MAJETKOVÉ METODY

3.3.2.1 MAJETKOVÉ METODY POUŽÍVANÉ PRO OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Nákladová metoda

Nákladová metoda zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty nákladů se odečítají případné odpisy nebo znehodnocení vzniklé fyzickým opotřebením, funkčním nedostatkem a ekonomickou zastaralostí. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že informovaný kupec by za majetek nezaplatil více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností oceňovaný majetek.

Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách, při použití stejných materiálů, stavebních a výrobních norem, projektu, celkového uspořádání a kvality provedení.

Fyzický odpis

Fyzický odpis je snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebením a působení vnějšího prostředí.

Funkční nedostatek

Funkční nedostatek je snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

Ekonomický nedostatek

Ekonomický nedostatek je neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená poptávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo

méně zvýšené prodejní ceně produktů, změny legislativních předpisů, zohlednění dopadů na životní prostředí.

Porovnávací metoda

Při oceňování majetku porovnávací metodou jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě zjištěných rozdílů, jako jsou datum prodeje, lokalita, typ, stáří, technický stav a pravděpodobné budoucí využití. Pokud je tržní hodnota stanovena pro majetek s předpokladem nepřetržitého užívání v oceňovaném podniku, pak tato metoda zahrnuje nabídkové ceny na trhu použitého majetku včetně nákladů spojených s jeho pořízením (včetně nákladů na dopravu, instalaci, uvedení do provozu a dalších účelně a nezbytně nutných nákladů).

Výnosová metoda

Princip výnosové metody, viz předchozí text.

3.3.3 VÝBĚR PŘÍSTUPŮ A METOD PRO OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY

Pro ocenění majetkové podstaty zvolil Znalec nákladový přístup ocenění, kdy je provedeno ocenění každé položky majetku samostatně.

V rámci ocenění jednotlivých aktiv Znalec použil přístupy a metody, které jsou nejvhodnější pro stanovení ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty konkrétního typu majetku, byla použita metoda dle Znaleckého standardu. Výnosová metoda nebyla použita s ohledem na specifický a velmi specializovaný charakter původní výroby, a zejména z důvodu nekompletního původního souboru určeného k výrobě a rovněž tak z důvodu již delší dobu (pokud vůbec) neprovozovaného a souvislou technologickou linku tvořícího majetku (chybí serverové řešení řízení vč. HW a SW, vzduchová odstředivka, čerpadla, míchadla, elektroinstalace, měření a regulace, atd.)

Pokud jde o běžně obchodovaný majetek, bude stanovena cena obvyklá, v ostatních případech bude proveden odhad tržní hodnoty.

4 OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA

Předpoklady

V následující kapitole je popsán a oceněn zjištěný a při místním šetření dostupný majetek, který je součástí majetkové podstaty Dlužníka, k 18.1.2018.

Na veškeré majetky je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, předmětem ocenění není žádný majetek, na který by nebylo uplatněno toto právo.

4.1 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MOVITÝ MAJETEK

Identifikace

Oceňované majetky jsou uskladněny v nemovitostech Družstva LIBAGRO, na adrese Líbeznice, Družstevní 511. Uskladněn je v nevytápěných krytých skladech a na venkovním prostranství.

Položka č. 1 Technologie úpravy a filtrace vody, dodavatel IMOLA s.r.o.

Technologie úpravy a filtrace vody, pořizovací hodnota 640 tis. Kč bez DPH, kupní smlouva č. 12/14 ze dne 30.1.2014, dodavatel IMOLA s.r.o.

Jedná se o dva samostatné ocelové filtry a dvě samostatné tlakové ocelové nádoby. Na žádném výrobku nebyl dohledán štítek označující výrobek a není znám ani výrobce. Znalec provedl vizuální obhlídku pouze z přístupných míst, s nádobami nebylo možné ručně manipulovat. Znalci nebyl poskytnut žádný podklad, ze kterého by bylo možné zjistit funkci zařízení a jeho stáří. Jednotlivé věci, které dle informací od insolvenčního správce dříve sloužily jako technologie filtrace vody jsou k datu místního šetření skladovány na otevřeném prostranství a jsou vystaveny povětrnostním vlivům. Schéma zapojení a vnitřního uspořádání není k dispozici. Případné uvedení do chodu bude velmi problematické.



Pozn. znalce. Zařízení sepsané v MP a dle insolvenčního správce určené pro filtraci vody, zařízení tvaru kužele, modré barvy, ocelové konstrukce, je dle znaků dostupných při běžné prohlídce (pouze na základě vnějších znaků) zařízením používaným pro odlučování drobné prachové částice v plynných produktech, tzv.

cyklón (suchý mechanický odlučovač vírový).

Položka č. 2 Technologie úpravy a filtrace vzduchu, dodavatel IMOLA s.r.o.

Dle provedeného místního šetření se jedná, z vně dostupných znaků, o jednosměrnou větrací jednotku. Nebylo možné při prohlídce s ohledem na nedostupnost předmětu ocenění a zakrytování jednotlivých komor zjistit přítomnost a druh filtrů. Jedná se o výrobek společnosti ALTEKO, s.r.o., IČ 15891062. Rok výroby 2007. Znalec předpokládá, že jednotlivé komory jsou samonosné tvořené čtyřmi nosnými svislými sloupky a vodorovnými příčníky (viz foto). Nebylo možné zjistit zda je jednotka osazena a případně jakými ventilátory.

Jednotka je nedostatečně skladována na venkovním prostranství, není dostatečně chráněna před vlivy počasí. Lze předpokládat, že mechanické části budou na konci své fyzické životnosti. Další využitelnost jednotky je velmi problematická.

Z popisu uvedeném na štítku je zřejmé, že se jedná o výrobek společnosti ALTEKO, spol. s r.o. z roku 2007.

Dle poskytnutých podkladů byla pořizovací cena technologie úpravy a filtrace vzduchu 504 tis. Kč bez DPH, kupní smlouva č. 11/14 ze dne 30.1.2014, dodavatel IMOLA s.r.o.



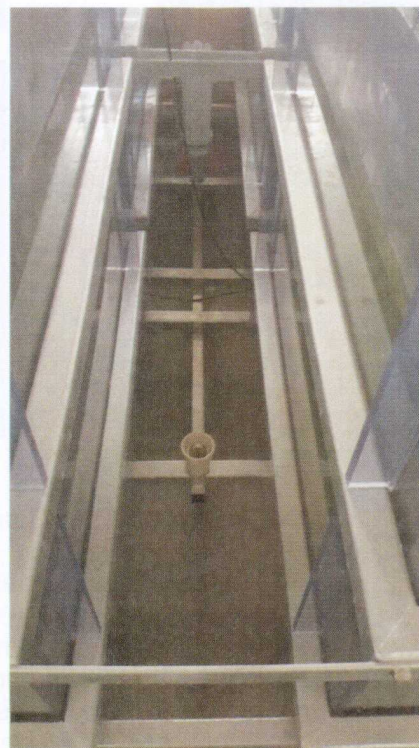
Položka č. 3 Deskový fotobioreaktor 8ks, dodavatel STP plast spol s.r.o., faktura č. Faktura 20141041 ze dne 25.4. 2014, fakturované částka 1.322.280 bez DPH. Předávací protokol mezi B.P. MEDICAL s.r.o. a Dlužníkem ze dne 14.5.2014.

Jedná se o 8 ks deskových fotobioreaktorů, dle poskytnutých podkladů činí pořizovací cena 1.322.280,- Kč bez DPH, dodavatel STP Plast s.r.o. Biotechnologické zařízení deskového typu kultivátoru se používá jako kultivační, filtrační, vsádkové zařízení fototrofních mikroorganismů kultivovaných na umělém osvětlení. Slouží pro uchovávání a kultivaci biomasy za specifických podmínek v uzavřeném prostoru.



Zařízení je koncipováno modulově a je umístěné na mobilní ocelové konstrukci a umožňuje tak sanitaci podlahové plochy. Každé zařízení se skládá ze dvou rovnoběžně umístěných nádrží. V uličce mezi každou nádrží jsou umístěny patice pro dvě výbojky (230V), pro dvojici zařízení sloužilo jedno vzduchovadlo výrobce Oase, typ AquaOxy 4800.

Nádrž je vložena do svařované ocelové konstrukce sestavené z jednotlivých jacklů. Konstrukční části zařízení mají antikorozi úpravu (celoplošné žárové zinkování), spojovací komponenty jsou z nerezového materiálu se vstupy zakončenými krytkou z pastové hmoty. Materiál použitý na kultivačních nádrže je transparentní polyvinylchlorid PVC. Nádrže jsou vhodné jen pro projektovaný účel, pro jiné využití nejsou vhodné a svou konstrukcí jsou jednoúčelové. Umístění na sekundárním trhu bude velmi problematické.



Položka č. 4 Elektrostatický filtr, dodavatel IMOLA s.r.o.

Elektrostatický filtr mechanického znečištění a tuhých částic vodního hospodářství, pořizovací cena 588 tis. Kč bez DPH, kupní smlouva č. 25/14 ze dne 24.4.2014, dodavatel IMOLA s.r.o.
Znalci nebyl majetek předložen k ocenění. Zařízení není předmětem ocenění.

Položka č. 5 Technologické zařízení, dodavatel Kovobráběčství Jan Vrána

Jedná se o technologické zařízení, resp. o nerezovou dvouplášťovou izolovanou nádobu o objemu 400 litrů s pracovními vstupy a míchacím zařízením s regulací. Provozoschopnost zařízení nebylo možné ověřit. Typově se jedná o sterilní tlakovou nádobu duplikátorovou, vyrobenou ve společnosti PENTAS HOŘICE a.s. Rok výroby 1996, výrobní číslo 11956.

Z vnějších dostupných znaků nebylo možné více zjistit o výrobku, znalec neměl k dispozici ani schema zapojení elektroinstalace, provozuschopnost míchacího zařízení (motoru) nebylo možné ověřit. Součástí obslužné konstrukce je i elektro skříň osazená měničem Omron sysdrive 3g3jv inverter, který slouží pro ovládání rychlosti, resp. víceúrovňové řízení rychlosti až do devíti kroků, zrychlení a zpomalení. Ve svislé ose je osazen motor NORD SK 100 L4.

Pořizovací cena 1,684.862,00 Kč bez DPH, kupní smlouva ze dne 24.6.2014, cena včetně kultivační jednotky k přípravě kultivační vsádky o objemu 12 litrů, která není předmětem ocenění.

V soupisu MP uvedená kultivační jednotka k přípravě kultivační vsádky o objemu 12 litrů nebyla při místním šetření shledána a není předmětem ocenění.



Položka č. 6 Centrifuga VWR MEGA STAR 3,0, dodavatel VWR International s.r.o.

Jedná se o stolní centrifugu Mega Star 3.0 (nechlazenou) renomovaného výrobce společnosti VWR. Předmětem ocenění je všestranná centrifuga, která je vhodná pro řadu aplikací ve farmaceutickém a biotechnickém průmyslu, nebo např. pro výzkum. Systém rotoru usnadňuje výměnu rotorů, výkyvný rotor má kapacitu (4x750 ml). Komplet obsahuje centrifugu, rotor, sadu čtyř kulatých závěsů, čtyři víka s těsněním, set adaptérů 7x50ml, kulatý 1 * 4 KS. Dále je předmětem ocenění další centrifuga, resp. microcentrifuga, Micro Star 12, výrobce VWR, ser. číslo vWS22516111305, rok výroby 2013 spolu s adaptéry na 0,5 ml mikrozkušavky (12 ks).

Pořizovací cena 178.447,50 Kč bez DPH, kupní smlouva ze dne 24.6.2014, dodavatel VWR International s.r.o.

1,803.78



Položka č. 7 Zónový hydrofiltr, dodavatel IMOLA s.r.o.

Zónový hydrofiltr vč. elektroinstalace, měření a regulace, pořizovací hodnota 980 tis. Kč bez DPH, kupní smlouva č. 26/14 ze dne 7.5.2014, dodavatel IMOLA s.r.o..

Znalci nebyl zónový hydrofiltr předložen k ocenění. Zařízení není předmětem ocenění.

Neevidované položka

Při místním šetření bylo znalci předloženo k posouzení samostatné zařízení, kterým je chladicí zařízení Huber Unichillers, typ 055T, výrobní číslo S207113. Jedná se o zařízení produkující chladicí vodu o konstantní teplotě při stabilním tlaku. Jedná se o robustní skříň nerezové konstrukce, vybavené cirkulačním čerpadlem s přesným ovládáním teploty.

Chladiče Unichillers jsou vhodné pro odstraňování tepla z chemických procesů, chladičských technologických zařízení nebo jako centrální chladicí voda pro laboratoře. Jednotky Unichillers jsou určeny pro nepřetržitý provoz při okolní teplotě do + 40 ° C.

Tato položka není sepsána v majetkové podstatě Dlužníka a tedy není předmětem ocenění.

4.1.1 OCENĚNÍ**4.1.1.1 METODIKA OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU**

Ocenění movitého majetku bylo provedeno na bázi nákladového přístupu.

Hodnota movitého majetku je stanovena s použitím postupu dle Znaleckého standardu č. VIII v úpravě podle aktualizace z roku 2005. Tento postup je v České republice všeobecně uznávaným standardem pro oceňování movitých věcí. Je publikován Ústavem soudního inženýrství v Brně.

Hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě následujících kroků:

Identifikace zařízení a ohodnocení technického stavu

Určení technické hodnoty je provedeno podle základní amortizace a stupně opotřebení. Rovněž je přihlédnuto k prodejnosti oceňovaného eventuálně podobného zařízení.

Technická hodnota TH (v %):

$$TH(\%) = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde: VTH je výchozí technická hodnota, která činí zpravidla 100% u nových strojů a zařízení a 90% u strojů a zařízení po GO (v přílohách označena CN),
ZA je základní amortizace,
PS je přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu.

U zařízení nového činí THN = 100 %, u zařízení po GO je THN = 90%.

Při určení technické hodnoty je stanovena **základní amortizace**, která vyjadřuje snížení technické životnosti stroje nebo zařízení v % podle zařazení oceňovaných položek do jednotlivých skupin základní technické životnosti v letech. Snížení je určeno podle definovaných amortizačních křivek nebo amortizačních stupnic v závislosti na stáří nebo době a intenzitě používání stroje nebo zařízení. Stanovení technickoeconomické životnosti celkové i zbytkové vychází z celkové životnosti a doby používání. Z toho se odvíjí stanovení základní amortizace aplikované v tabulce ocenění.

Technická hodnota v závěrečném období využívání souvisí se zabezpečováním náhradních dílů, dosažením mezních hodnot opotřebení některých intenzivně namáhaných dílů – zvýšení četnosti poruch. Stroj, který plní bezchybně svou funkci má určitou technickou hodnotu, tato se však může skokově změnit do stádia, kdy jsou již opravy neekonomické.

Přirážky a srážky při hodnocení technického stavu stroje nebo zařízení se stanoví na zpravidla základě jeho prohlídky, ověření a vyzkoušení funkčnosti a hodnocení technického stavu. **Přirážkou** se ohodnotí zvýšení užitné hodnoty po provedené opravě nebo při minimálním používání stroje nebo zařízení. **Srážkou** se hodnotí porucha některého dílu, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze apod.

Výpočet časové ceny

Časová cena (CČ v Kč):

$$C\check{C} = \frac{CN * K_1 * K_2 * K_3 * TH}{100}$$

kde:	CN	nabývací cena stroje nebo zařízení v Kč,
	K ₁	index změny cen pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ), odpovídající cenové hladině toho roku, ke kterému se ocenění provádí a zohledňuje i předpokládaný cenový nárůst či pokles,
	K ₂	index technického vývoje v oblasti stroje nebo zařízení,
	K ₃	index morálního zastarání nebo opotřebení,
	TH	technická hodnota v %.

Výchozí cena technologického zařízení (CN) je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného zařízení v době oceňování.

Výchozí cena u zařízení pořizovaných jako továrně nových bývá shodná s účetní pořizovací cenou. Je však nezbytné prověřením tohoto ekonomického údaje s ohledem na možné odchylky, způsobené možnými netržními aspekty (subjektivní hodnota – individuální požadavky, speciální hodnota – spojení s jiným majetkem, apod.). V konkrétním případě nebylo možné vycházet z pořizovacích cen.

Především u zařízení staršího data výroby je obtížné stanovení srovnatelné ceny vzhledem ke skutečnosti, že současně prodávané stroje a zařízení jsou již na vyšší technické úrovni. V těchto případech jsou doplňujícím podkladem i aktuální ceny strojů a zařízení prodávaných po generálních opravách.

Výchozí cena zohledňuje jak cenový nárůst, tak i aktuální kurz koruny. Pro stanovení výchozí ceny jsou u zařízení, která nejsou běžně v prodeji, aplikovány i přepočítací cenové koeficienty vycházející z inflace v jednotlivých obdobích a to jak inflace obecně, inflačních koeficientů v oblasti průmyslových výrobců, tak i v Evropské unii.

CN uvedená v přílohách, které obsahují tabulky ocenění, je již upravena o koeficienty K₁-K₃.

Výpočet obvyklé ceny

Cena obvyklá (COB v Kč):

$$COB = C\check{C} * KP$$

kde: KP koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti (KP) je stanoven Znalcem na základě kvalifikovaného odhadu podle zkušeností s ohledem na uplatnění posuzovaného zařízení na trhu v daném čase a místě. Vzhledem k tomu, že oceňovaný majetek není běžně v prodeji na trzích „z druhé ruky“, jsou možnosti prodeje oceňovaného majetku omezené.

Postup výpočtu:

Algoritmus výpočtu je proveden podle těchto kroků:

- 1) Je stanovena reprodukční cena, která vychází z porovnání s obdobnými výrobky a majetky
- 2) Je určen index cen K₁ přiřazením podle data pořízení majetku podle databáze indexů cenových změn pro výrobce průmyslových produktů (podle databáze ČSÚ).
- 3) Je určena srážka technického vývoje STV podle druhu majetku.
- 4) Je vypočten index technického vývoje K₂ dopočtem do 100 %.
- 5) Je určeno morální opotřebení MO v závislosti na druhu majetku.
- 6) Je vypočten index morálního opotřebení K₃ dopočtem do 100 %.

- 7) Pronásobením pořizovací ceny a indexů K_1 , K_2 a K_3 je určena výchozí cena VC.
- 8) Je určena výchozí technická hodnota VTH a přírážky, resp. srážky PS podle skutečného stavu majetku.
- 9) Dopočtem do 100 % je vypočten index přírážky/srážky technického stavu K_4 .
- 10) Je určena životnost majetku $\bar{Z}$ podle jeho kategorie (4 až 25 let).
- 11) Dopočtem od data pořízení k datu ocenění a datu konce životnosti je vypočtena doba provozu DP a doba dalšího provozu DDP po datu ocenění.
- 12) Z DDP a $\bar{Z}$ je dle amortizačních křivek stanovena základní amortizace ZA.
- 13) Následně je spočten index základní amortizace K_5 dopočtem do 100 %.
- 14) Technická hodnota TH je vypočtena jako součin indexů K_4 a K_5 .
- 15) Časová cena CČ je vypočtena jako součin VC a TH.
- 16) Koefficient prodejnosti KP je určen podle porovnání se skutečnými prodeji, nebo odborným odhadem.
- 17) Výsledná cena obvyklá COB je určena jako součin KP a CČ.

Souhrn a výsledky ocenění

Výpočet obvyklé ceny, jeho vstupy i výsledky v případě dlouhodobého hmotného movitého majetku jsou uvedeny v příloze č. 2.

4.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY

Výsledná hodnota majetkové podstaty Dlužníka představuje částku, za kterou by s nejvyšší pravděpodobností bylo možno zpeněžit majetek Dlužníka zahrnutý do majetkové podstaty za předpokladu nezprovoznění majetku jako výrobní produkční linky, tedy za předpokladu samostatného rozprodeje jednotlivých položek majetku.

Do ocenění není promítnuto:

- případné snížení hodnoty majetku z důvodu dlouhého trvání prodeje a snížení hodnoty peněz v případě jejich inkasa za delší období (nad 3 měsíce),
- náklady na správu majetku do realizace prodeje,
- náklady na prodej majetku,

Shrnutí ocenění majetku zahrnutého do majetkové podstaty Dlužníka a rozdělení hodnoty majetku na hodnotu zajištěného majetku a na hodnotu nezajištěného majetku je zachyceno v následující tabulce:

SHRUTÍ VÝSLEDKŮ OCEŇENÍ	Tis. Kč
CELKOVÁ HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY	99.200,-
Z toho Zajištěný majetek	99.200,-
Podíl hodnoty zajištěného majetku na celkové hodnotě majetkové podstaty	100%
Z toho Nezajištěný majetek	0,-
Podíl hodnoty nezajištěného majetku na celkové hodnotě majetkové podstaty	0%

Rekapitulace ocenění majetkové podstaty Dlužníka je uvedena v příloze č.2.

5 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

5.1 REKAPITULACE ZNALECKÉHO ÚKOLU

Úkolem Znalce bylo stanovení hodnoty majetkové podstaty dlužníka, společnosti v insolvenční TREND BIO a.s.

5.2 HODNOTA MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA

Znalec provedl ocenění majetkové podstaty Dlužníka, jakožto souboru věcí. Ocenění bylo provedeno nákladovým přístupem, přičemž Znalec zjišťoval cenu obvyklou, resp. odhadl tržní hodnotu neb u předmětných oceňovaných majetků nebylo možné cenu obvyklou stanovit. Tržní hodnotu stanovil k datu ocenění 18. ledna 2018.

Znalec dále rozdělil hodnotu majetkové podstaty na hodnotu majetku, ke kterému je uplatněno právo na uspokojení ze zajištění, a na hodnotu majetku, ke kterému právo na uspokojení ze zajištění uplatněno není.

**VÝSLEDNÁ CELKOVÁ HODNOTA MAJETKU
ZAHRNUTÉHO DO MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA, SPOLEČNOSTI**

TREND BIO A.S.

**NA ÚROVNI CENY OBVYKLÉ, PŘÍPADNĚ TRŽNÍ HODNOTY U MAJETKŮ,
KDE CENU OBVYKLOU NEBYLO MOŽNÉ STANOVIT,
ZA PŘEDPOKLADU UKONČENÍ VÝROBNÍ ČINNOSTI A ROZPRODEJE MAJETKU,
ČINÍ K DATU OCENĚNÍ 18. LEDNA 2018**

99.200,- Kč

SLOVY: DEVADESÁT DEVĚT TISÍC DVĚSTĚ KORUN ČESKÝCH

**Z TOHO 99.200,- Kč ČINÍ HODNOTA ZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU
Z TOHO 0,- Kč ČINÍ HODNOTA NEZAJIŠTĚNÉHO MAJETKU**

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 VÝPIS SPOLEČNOSTI Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU
Příloha č. 2 OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY DLUŽNÍKA – POLOŽKOVÉ OCENĚNÍ

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl B, vložka 17866

Datum vzniku a zápisu:	30. ledna 2012
Spisová značka:	B 17866 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	TREND BIO a.s.
Sídlo:	U Váhy 188, Jiříce, 277 13 Kostelec nad Labem
Identifikační číslo:	242 12 474
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. OLDŘICH DOBÍHAL, dat. nar. 11. dubna 1949 Mošnova 2380/39, Smíchov, 150 00 Praha 5 Den vzniku funkce: 12. dubna 2012 Den vzniku členství: 12. dubna 2012
člen představenstva:	Ing. LADISLAV VYTEČKA, dat. nar. 1. června 1952 Sluneční 1253, 252 10 Mníšek pod Brdy Den vzniku členství: 12. dubna 2012
člen představenstva:	Ing. ZDENĚK RYBÁŘ, dat. nar. 28. května 1966 Makovského 1177/1, Řepy, 163 00 Praha 6 Den vzniku členství: 12. dubna 2012
člen představenstva:	Ing. KAMIL PLAVEC, dat. nar. 26. října 1956 Nad Údolím 98, Řež, 250 68 Husinec Den vzniku členství: 29. října 2012
Způsob jednání:	Jménem společnosti jedná představenstva. Za představenstvo jednají jménem společnosti dva členové představenstva společně.
Dozorčí rada:	
člen dozorčí rady:	MICHAL BRABEC, dat. nar. 4. srpna 1986 Steinerova 974/20, Háje, 149 00 Praha 4 Den vzniku členství: 12. dubna 2012
člen dozorčí rady:	JIŘÍ VACEK, dat. nar. 29. září 1971 Sezemice 50, 415 01 Rtyně nad Bílinou Den vzniku členství: 29. října 2012
Akcie:	306 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč
Základní kapitál:	30 600 000,- Kč Splaceno: 100%
Údaje o insolvencích:	
Údaje o insolvenční:	

Na základě usnesení Krajského soudu v Praze č.j. KSPH 62 INS 13878/2015-A-30 ze dne 20.6.2016 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek dlužníka a jmenován insolvenční správce. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 20.6.2016 v 10:13 hodin.

Insolvenční správce: JUDr. Ing. LUCIE KOVÁŘOVÁ, advokátní kancelář, IČ: 012 61 657
Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Hmotný majetek

Datum ocenění 18. LEDNA 2018

Položka číslo	Inventurní číslo	Název položky	Výrobce / obch. značka/dodavatel	Popis	Portizovací cena - vstupní pro DP	Doba provozu DP	Další doba provozu DDP	Index cen K1	Srážky technické o vývoje	Srážka technického vývoje STV	Index technické o vývoje K2	Morální opotřebení MO	Index morálního opotřebení K3
1	N/A	Technologie úpravy a filtrace vody	IMOLA s.r.o.		640 000,00 Kč	13	15	2	1,094	0	1,00	0	1,00
2	N/A	Technologie úpravy a filtrace vzduchu	IMOLA s.r.o.	výrobce ALTEKO, s.r.o.	504 000,00 Kč	11	15	4	1,034	0	1,00	0	1,00
3	N/A	Deskový fotobioreaktor 8ks	STP plast spol s.r.o.	8 ks	1 322 280,00 Kč	4	15	11	0,936	0	1,00	0	1,00
4	N/A	Elektrostatický filtr	IMOLA s.r.o.	elektrostatický filtr mechanického znečištění a tuhých částic vodního hospodářství	588 000,00 Kč								
5	N/A	Technologické zařízení	Kovobráběčství Jan Vrána	technologické zařízení - Soubor heterotrofní technologie (nerezová dvouplášťová izolovaná nádoba o objemu 400 litrů s pracovními vstupy a míchacím zařízením s regulací)	1 684 862,00 Kč	23	20	1	1,412	0	1,00	0	1,00
6	N/A	Centrifuga VWR MEGA STAR 3.0	VWR International s.r.o.	CENTRIFUGA VWR MEGA STAR 3.0 PACKAGE Centrifuga Micro star 12	178 447,50 Kč	4	10	6	0,936	0	1,00	0	1,00
7	N/A	Zónový hydrofiltr	IMOLA s.r.o.		980 000,00 Kč								
Celkem					5 897 589,50 Kč								

Položka číslo	Inventurní číslo	Název položky	Výrobce / obch. značka/dodavatel	Popis	Výchozí cena VC	Základní amortizace ZA %	Index základní amortizace K1	Přirážka / srážka dle technického stavu PS	Index přirážky srážky tech. stavu K5	Technická hodnota TH %	Cena časová CC	Koeficient prodejnosti kp	Cena obvyklá COB (po zaokrouhlení)
1	N/A	Technologie úpravy a filtrace vody	IMOLA s.r.o.		109 390	84	0,16	0	1,00	16	17 502	0,30	5 300
2	N/A	Technologie úpravy a filtrace vzduchu	IMOLA s.r.o.	výrobce ALTEKO, s.r.o.	124 110	78	0,22	0	1,00	22	27 304	0,30	8 200
3	N/A	Deskový fotobioreaktor 8ks	STP plast spol s.r.o.	8 ks	112 330	34	0,66	0	1,00	66	74 138	0,10	7 400
4	N/A	Elektrostatický filtr	IMOLA s.r.o.	elektrostatický filtr mechanického znečištění a tuhých částic vodního hospodářství									n/a
5	N/A	Technologické zařízení	Kovobráběčství Jan Vrána	technologické zařízení - Soubor heterotrofní technologie (nerezová dvouplášťová izolovaná nádoba o objemu 400 litrů s pracovními vstupy a míchacím zařízením s regulací)	119 990	84	0,16	0	1,00	16	19 198	0,60	11 500
6	N/A	Centrifuga VWR MEGA STAR 3.0	VWR International s.r.o.	CENTRIFUGA VWR MEGA STAR 3.0 PACKAGE Centrifuga Micro star 12	167 040	50	0,50	0	1,00	50	83 520	0,80	66 800
7	N/A	Zónový hydrofiltr	IMOLA s.r.o.										n/a
Celkem													99 200

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem T43823/18 znaleckého deníku a obsahuje 26 stran, z toho:

- 22 stran posudku,
- 3 strany příloh,
- 1 strana znalecké doložky.

Posudek vyhotovil:**EQUITA Consulting s.r.o.****Znalecký ústav**

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz<http://www.equita.cz>**Posudek připravili:**

Ing. Vítězslav Rázek, CSc.

Ing. Leoš Klímt

V Praze dne 16. dubna 2018



Ing. Leoš Klímt

ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.

