



ev. č.: **4191/2018**

**ve věci stanovení hodnoty movité věci
v držení insolvenčního správce úpadce WAY Morava.**

Účel zpracování posudku: **Stanovení hodnoty movitosti v rámci jeho
prodeje v dražebním řízení.**

Oceňovaný majetek: **Movítý – motorové vozidlo zn. Isuzu, D-max, rz:
1BJ3115, VIN: MPATFS86JET003510**

Lokalita: **Žermanice, areál zemědělského družstva**

Zadavatel posudku: **JUDr. Martin HORÁK, LL.M, IČ: 65868200,
Kopernikova 1215/4, 700 30 Ostrava,
Insolvenční správce úpadce WAY MORAVA, s.r.o.
Bohunická cesta 727/15
664 48 MORAVANY
IČ: 25900218**

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>
E-mail: s_mika@volny.cz

Počet stran: 9
Počet příloh: 3
Počet předaných posudků klientovi: 2

Výtisk č.: **2**

Havířov, 17.05. 2018

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 Sjednocení dílčích výsledků ocenění odbornou rozvahou
 - 2.2.4 Stanovení obvyklé ceny movitosti

3. ZÁVĚR ZNALECKÉHO POSUDKU

4. SEZNAM PŘÍLOH

- 4.1 Hodnotící tabulka movitosti
- 4.2 Fotografie
- 4.3 Etický kodex kanceláře MIKA Consulting

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.

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 movitost 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:



1.2 Účel zpracování znaleckého posudku

JUDr. Martin Horák, LL.M. insolvenční správce úpadce Way Morava, s.r.o., Moravany, požádal o provedení tržního ocenění movitého majetku určeného k prodeji ve veřejné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, na základě pokynu zajištěného věřitele ČSOB leasing, a.s..

Úkolem posudku je prohlédnout a ocenit tento majetek na cenu obvyklou.

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 dražbou.

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 užitkovosti 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 movitosti **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 částech 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 nezaujatými 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 k 04/2018, přičemž stav movité věci byl v návaznosti na zadání posuzován rovněž k 04/2018.

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
Zákon (NOZ) č. 89/2012 Sb., Díl 10, § 2652 - 2661
Normy 1, 2, 3 IVSC
Znalecký standard č. I/2005

1.7.1 Dokumentace movitostí

Objednatel posudku předložil znalci TP k dané movitosti, která se má ocenit.

1.7.2 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou movitých věcí se uskutečnilo 05.04.2018 za přítomnosti obou stran, a to p. Ivo Dominika (za skladovatele), insolvenčního správce JUDr. Martina Horáka, LL.M. a znalce Ing. Stanislava Míky. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňované movitosti.

Jednotlivá zjištění jsou uvedena v hodnotící tabulce, která je v příloze tohoto posudku a tvoří jeho neoddělitelnou součást.

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:

Zákl. rovnice: Tržní Hodnota = VC x (k₁ x k₂ x 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 – přírážky 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 a GOOGLE byla provedena poptávka po oceňované movitosti. Zjištěné ceny byly vzaty v potaz při oceňování zadané movitosti objednatelem.

2.2.3 Sjednocení výsledků ocenění a odborná rozvaha

Sjednocení 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 movité věci 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 movitosti

Obvyklá cena je stanovena v hodnotící tabulce, viz příloha tohoto posudku.

3. ZÁVĚR ZNALECKÉHO POSUDKU

Hodnocení bylo provedeno k 04/2018, dle Norem IVSC tzv. vícekritériálním hodnocením (viz výše) na základě analýzy předložených podkladů klienta.

Movitý majetek nacházející se v areálu zemědělského družstva Žermanice, který byl předmětem ocenění dle tohoto znaleckého posudku byl oceněn a znalcem byla zjištěna a stanovena jeho obvyklá cena ve výši:

=407 000,-- slovy: ČtyřístasedmtisícKč=vč. DPH

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 Ekonomie – ceny a odhady věcí movitých.

3.3 Seznam klientů:

Soudy, PČR, notářství, realitní a advokátní kanceláře, znalecký ústav (Kvita Σ Pawlita & partneři, s.r.o., Ostrava), průmyslové podniky v Ostravě, leasingové společnosti, pojišťovny.

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.: 4191/2018
Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.

Znalecký posudek č. 4191/2018 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 pečeť:



4. PŘÍLOHA

- 4.1 Hodnotící tabulka
- 4.2 Fotografie
- 4.3 Etický kodex znalce

Havířov, 17. 05. 2018



UŽITKOVÝ AUTOMOBIL zn.: ISUZU D-MAX
Výrobce: ISUZU Motors Limited, Tokio, Japonsko
VIN: MPATFS86JET003510
RZ a datum přidělení: 1BJ3115 nezjištěno
Vozidlo poprvé uvedeno do provozu: 06/2014
Barva: stříbrná
Držitel vozidla: ČSOB leasing, a.s., Praha, provozovatel: WAY Morava, s.r.o.
Stav pneumatik: 255/65 R15 opotřebení 50%
STK do: nezjištěno, chybí TP č. UH 114913
Staří: 4 roky; **KM:** 101 991 km **objem motoru** 2 499 ccm

Stav: Vozidlo má na plochách karosérie polepy, lak karosérie vykazuje četné odřeniny, lepené zadní světlo.

P. č.	Skupina	Počet	VTH	ZA	A	TS	B	THS	PDS	TH	VC-vstup. cena	ČC-časová cena	Kp	OC-obvyklá
		ks	%	%	%	%	%	%	%	%	Kč	Kč		Kč
1	KM - každý 1 000km	102,0	0,30	30,6										
2	Za počet roků vozidla	4		50,00										
3	Celková ZA vozidla			40,3										
4a	Moto + spojka	1	100	40,30	59,7	0	0,00	59,7	23	13,73				
4b	Převodovka	1	100	40,30	59,7	0	0,00	59,7	7	4,18				
4c	Přední náprava + řízení	1	100	40,30	59,7	0	0,00	59,7	9	5,37				
4d	Zadní náprava ZN1 (střední)									0,00				
4e	Zadní náprava ZN2	1	100	40,30	59,7	0	0,00	59,7	11	6,57				
4f	Skříň karosérie	1	100	40,30	59,7	0	0,00	59,7	30	17,91				
4g	Rám s příslušenstvím									0,00				
4h	Výbava karosérie	1	100	40,30	59,7	0	0,00	59,7	20	11,94				
4	Celkem TH vozidla								100	59,70				
5	Cena vozidla bez pneu		100								938 900	560 523	0,72	403 577
6	Pneumatiky	5	100	40,00						60,00	3 260	9 780	0,40	3 912
7	Mimořádná výbava	1	100											0
CELKEM:														407 489
ZAOKROUHLENO:														407 000

LEGENDA:

VTH - vstupní technická hodnota skupiny

ZA - amortizace skupiny, zahrnuje amortizaci doby provozu (ZAD) a ujetých KM (ZAP)

TS - technický stav skupiny, a to: 0- úměrný stav; + -lepší stav; - -horší stav

THS - technická hodnota skupiny

PDS - poměrný díl skupiny

TH - technická hodnota

Kp - koeficient prodejnosti

A = VTH - ZA

B = A x TS : 100

THS = A - B

TH = THS x PDS : 100

Fotografie



ETICKÝ KODEX

pracovníků kanceláře  Consulting:

Tento etický kodex pracovníků kanceláře MIKA Consulting je doplňkovým dokumentem a nenahrazuje žádný jiný obdobný dokument, jehož dodržováním jsou tyto osoby vázány.

I. ETIKA JEDNÁNÍ

Pracovník kanceláře:

1. má si být vědom své společenské odpovědnosti při výkonu své profese a při svých ostatních činnostech;
2. svou činnost má vykonávat v souladu s pravidly slušného chování, která respektují zejména profesní práva, důstojnost a právo na vlastní názor všech, s nimiž spolupracuje;
3. považuje za věc nejvyšší osobní cti řídit se tímto etickým kodexem a dodržovat všechny závazky v něm obsažené.

II. ETIKA OSOBNOSTI

Pracovník kanceláře:

1. udržuje své schopnosti na nejvyšší možné úrovni, aby v souladu s tím, co se považuje za osvědčenou praxi v jeho profesi a s ohledem na zákony země, kde působí, mohl poskytovat co nejlepší plnění;
2. svou profesionální bezúhonnost a čestnost zaručuje nestrannost provedené analýzy, úsudku a z toho vyplývajících závěrů;
3. dodržuje dohody, na které dobrovolně přistoupil;
4. nepřijme žádné peníze, věcné dary nebo příslib jakýchkoli výhod za činnosti a chování, které by byly v rozporu se zájmy kanceláře;
5. používá pouze tituly, které mu po právu přísluší.

III. PROFESNÍ ETIKA

Pracovník kanceláře:

1. přijímá pouze závazky odpovídající jeho schopnostem, v ostatních případech usiluje o spolupráci s příslušnými odborníky;
2. vyžaduje jasné a přesné vymezení požadovaných plnění;
3. je odpovědný za organizování a plnění převzatých závazků;
4. při plnění převzatých závazků učiní všechny nezbytné kroky k odstranění překážek a k zajištění bezpečnosti osob a majetku;
5. přijímá pouze platby a odměny odpovídající poskytnutému plnění a převzaté odpovědnosti.
6. snaží se zajistit, aby platby poskytnuté jiným osobám odpovídaly poskytnutým službám a odpovědnosti, kterou tyto osoby převzaly;
7. přispívá k vytváření zdravého a příjemného prostředí pro své spolupracovníky.

IV. SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Pracovník kanceláře:

1. ctí práva všech pracovníků a spolupracovníků kanceláře MIKA Consulting a bere patřičně na vědomí jejich požadavky a přání za předpokladu, že jsou v souladu se zákony a etikou jeho profese;
2. všemožně chrání přírodu a životní prostředí, bezpečnost a zdraví a projevuje úctu ke všemu živému;
3. v rámci svých možností poskytuje široké veřejnosti jasné a přesné informace tak, aby mohly být správně pochopeny odborné záležitosti a veřejný zájem;
4. chová v úctě tradiční a kulturní hodnoty vlastní země i zemi, v níž vykonává svoji činnost.



...Váš partner v oblasti oceňování majetku



MIKA

Consulting

Člen Českomoravské společnosti soudních znalců, IČ: 70236488
Independent Appraiser

Na Nábřeží 97/55

736 01 HAVÍŘOV – Město
Czech Republic
IČ: 136 36 197

Tel.: +420 596 810 149
777 326 522

e-mail: mika318@seznam.cz