

ODBORNÝ POSUDEK

č. 33/2022

Ocenění movitého majetku

Znalec	Ing. Lubomír Sovák, Travnářská 1723, 75661 Rožnov pod Radhoštěm
Zadavatel Čj. / IČ	JUDr. Radka Píšťková Záhorcová Uherské Hradiště, Jiřího z Poděbrad 592

Předmět ocenění	DHM spol. LN Food Grocery s.r.o. Ovinovací stroj
Obor, odvětví, specializace	Oceňování majetku pro věci movité Ekonomika, ceny a odhady. Strojírenství všeobecné
Vyhotovení č. Počet vyhotovení	3
Počet stránek	11
Datum zadání: Datum zpracování:	9.6.2022 15.6.2022

1. Zadání

1.1 Odborná otázka (úkol)

Odhad tržní hodnoty ovinovacího stroje ROTOPLAT 508, RV 2015

1.2 Účel vyžádání posudku

Účelem posudku je stanovení časové ceny a tržní hodnoty SaZ používané v podniku na zpracování zemědělských (potravinářských) produktů spol. LN Food Grocery s.r.o., Dolany 683, uvedených v b. 1.1.

Stanovení ceny časové a tržní hodnoty zařízení bude sloužit jako jeden z ukazatelů pro rozhodování insolvenčního správce v souvislosti se záměrem prodat majetek spol. v insolvenci a vyjednat prodejní cenu.

Datum zadání: 9.6.2022

Datum prohlídky: 14.6.2022

Termín vypracování: 17.6.2022

Umístění majetku: LN Food Grocery s.r.o., Dolany 683

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel neupřesnil informace o provozních podmínkách strojů a zařízení. Ty byly konzultovány s p. Mužikem.

1.4 Předpoklady pro ocenění majetku

Zpracovatel odborného posudku prohlašuje, že stanovení tržní hodnoty bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku se považují za pravdivé a správné; tj. technicko-ekonomické informace od zadavatele posudku a provozovatele majetku.
2. Vlastnické právo k posuzovanému majetku je po právní stránce nezávadné.
3. Informace ze zdrojů získané při místním šetření jsou věrohodné.
4. Informace z jiných zdrojů, podle nichž jsou zpracovány některé části posudku jsou věrohodné a bylo vyvinuto přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti.
5. U oceňovaného majetku se předpokládá odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
6. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné za podmínek a předpokladů uvedených v posudku – ty jsou profesionálními a nezájatými názory.
7. Zpracovatel 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.
8. Použití posudku pro jiné účely než je uvedeno v b. 1.2 není přípustné.

2. Výčet podkladů

2.1 Postup při výběru zdrojů dat

Informace a data pro zpracování posudku byly získány od zadavatele posudku, tj. od insolvenčního správce JUDr. Píšťkové Záhorcové.
Dále byly podklady získány z technické prohlídky SaZ v Dolanech dne 14.6.2022.
Z veřejných zdrojů, internet.

2.2 Vybrané zdroje dat

Posudek byl vypracován dle metodiky: Doc. Radek Knoflíček, Metodika Hodnocení technického stavu a oceňování strojů a zařízení (Technologičnost konstrukce a retrofitting výrobních strojů, VUT v Brně, nakladatelství VUTIUM, 2010).

Doc. Kledus, Robert. Komentář k oceňování věcí movitých. Učební pomůcka, (VUT v Brně, USI, 2021)

Další podklady: základní ekonomické informace byly předloženy insolv. správcem.

Údaje zjištěné při fyzické prohlídce oceňovaného majetku.

Informace od p. Mužíka.

Informace z dalších zdrojů:

Pořizovací ceny (historické) byly převzaty od JUDr. Píšťkové Záhorcové.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Informace o technickém stavu, provozních podmínkách a dalších dat je možno považovat za věrohodné.

3. Nález

3.1 Použité podklady

Ekonomická data od zadavatele: pořizovací ceny a roky pořízení.

Data zjištěná z prohlídky stroje dne 14.6.2022 za přítomnosti p. Mužíka.

Ovinovací stroj Robopac Rotoplat 508

Výrobce: ROBOPAC, Rep. San Marino

RV: 2015

Vyr.č.: nezjištěno – bez štítku

Hmotnost: 420 kg

Příkon: 1,9 kW

Ovinovací stroj ROTOPLAT je výkonný pokrokový ovinovací stroj který plní ty nejnáročnější požadavky na úsporu fólie. Stroj zavádí pojem MULTILEVEL CONTROL, inovativní hardwarové a softwarové řešení nainstalované na všech modelech řady ROTOPLAT , které je schopno napínat a předepínat fólii různou silou v různých úrovních palety a tím reagovat na různorodost produktu. Intuitivní a snadná obsluha, variabilita funkcí, programů a výstupních dat je možná díky vysoce výkonné 7palcové barevné dotykové obrazovce se speciálně navrženými ikonami.

TS podle informací je úměrný době provozu (ZA).



3.2 Údaje o opravách

Nebyly předloženy údaje o opravách a údržbě strojů a zařízení.

3.3 Údaje zjištěné prohlídkou strojů

Identifikace a technický stav oceňovaného zařízení byl zjištěn dne 14.6.2022 fyzickou prohlídkou oceňovaného majetku v areálu v Dolanech 683 . Zkouška funkčnosti nebyla provedena. Informace a data o provozu byly sděleny p. Mužíkem.

3.4 Hodnocení technického stavu oceňovaného zařízení

Celkové hodnocení: odstaveno z provozu cca 2 roky. Stroj byl provozuschopný. Je nutná velkáservisní prohlídka a příp. opravy.

3.5 Využitelnost oceňovaného majetku

Majetek byl využíván majitelem standardně v souladu s jeho technicko-ekonomickým určením, v souladu s podmínkami stanovenými výrobcem a technickými normami. Majetek je schopen dalšího provozu po případných opravách a oživení.

4. Posudek

Posudek je zpracován podle metodiky pro ocenění strojů a zařízení (SaZ):

Doc. Radek Knoflíček, Posuzování technického stavu a oceňování strojů a zařízení (kap. 8, Technologičnost konstrukce a retrofitting výrobních strojů, VUT v Brně, nakl. Vutium, 2010); Komentář k oceňování věcí movitých, Doc. Kledus Robert (VUT v Brně, 2021).

Definice a základní pojmy

Životnost zařízení je možno definovat jako schopnost zařízení (stroje) plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předpokládané údržby a oprav, příp. technických prohlídek a revizí dle pokynů výrobce nebo platných technických norem a předpisů.

Životnost lze definovat i takto: dle ČSN 010102 je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při zadaných podmínkách používání a údržby.

Amortizace je postupné snižování technické hodnoty stroje nebo strojního zařízení v důsledku jeho opotřebení (především fyzického), tedy za podmínky řádného provozování (SaZ je užíván ve stanoveném spektru funkcí technických a technologických možností).

Generální oprava (GO) – je oprava, kterou se v mezích dovolených tolerancí obnovují původní technické parametry a technologické vlastnosti stroje (zařízení). Je to především úplná oprava, spočívající v úplné demontáži všech částí (skupin, uzlů, agregátů) stroje na dílce a součástky, v opravě jednotlivých částí a ve výměně

vadných dílců za náhradní (nové, renovované); tedy celková demontáž a opětovná montáž, následné zprovoznění, oživení funkce všech částí (mechanické a řídicí), včetně obnovení povrchu stroje nátěrem, barevným značením a předepsanými nápisy. Pokud se některá ze skupin stroje neopravuje, nejde o generální opravu, ale o opravu běžnou.

Modernizace a rekonstrukce SaZ. Stroje a strojní zařízení se mohou modernizovat nebo jinak vhodně upravovat tak, že se nahradí některé části technicky pokrokovějším řešením. Rekonstrukce jsou takové zásahy do konstrukce stroje, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.

Údržba je souhrn činností zajišťujících technickou způsobilost, pohotovost a hospodárnost provozu stroje. Patří sem zejména ošetřování stroje, pravidelné technické prohlídky, seřízení dílů a systémů stroje, včasné zásobení mazivy, provozními kapalinami, včetně jejich filtrace nebo doplňování novými kapalinami. Provádí se zpravidla bez demontáže dílů a bez výměny součástí.

Oprava je souhrn úkonů, jimiž se odstraňují následky opotřebení, mechanického poškození nebo výrobních vad strojů nebo jeho dílů. Opravou se obnovují jejich správné funkce a vzhledové vlastnosti stroje.

Běžná oprava (BO) je oprava, kterou se odstraňují jednotlivé vady některého dílu stroje a zařízení. Zpravidla se tak děje výměnou jednotlivých vadných nebo opotřebených součástí za nové, opravené nebo renovované.

Celková oprava (CO) je oprava, kterou se rozsahu mezních úchylek (tolerancí) obnovují původní technické vlastnosti hlavních skupin stroje. Spočívá ve výměně všech vadných nebo opotřebených součástí za nové, opravené nebo renovované.

Technická hodnota (Zbytková životnost) SaZ je zbytek technického života ke dni hodnocení technického stavu, respektive ocenění v porovnání se strojem továrně novým (kdy TH je 100%) a jeho prognózovanou životností.

Užitná hodnota (časová cena) též *substanční hodnota*, dle právního názvosloví *časová cena věcí* je reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena výchozí CN (výchozí hodnota), též *reprodukční pořizovací cena* je cena, za kterou by bylo možno stejnou, nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odečtu opotřebení.

Cena pořizovací, též *cena historická*, cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. V zákonu o účetnictví je definována jako cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo srovnatelnou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Hodnota představuje ekonomický přínos, který lze od majetku očekávat na základě teoretického ocenění založeného na kvantifikaci užitečnosti, kterou si provádí investor nebo hodnotitel k ostatním disponibilním statkům. Pojem tržní hodnota odhaduje částku předpokládané směny; tržní cena je realizovaná částka směny.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo podobného 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 obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. (Zákon 151/1997 Sb.).

Tržní hodnota – *odhadovaná* částka, za kterou by měl být majetek nebo služba směřena ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá strana jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. (Vyhláška č. 488/2020 Sb.).

Určení tržní hodnoty (§ 1b – Vyhláška č. 488/2020 Sb.)

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je *odhadovaná* částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Věc - § 489 a 490 NOZ. Věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí, věc určená k obecnému užívání je veřejný statek.

U použitých strojů nelze nalézt prodejní transakce s identickými anebo podstatně podobnými zařízeními. Proto je nutné vycházet z transakcí se SaZ srovnatelnými, pokud jsou dostupné věrohodné informace a data. Volená metoda ocenění vychází ze způsobu ocenění nákladového a podpůrně tržního (porovnávacího).

4.1 Popis postupu při analýze dat

Metoda ocenění majetku

Na základě analýzy a výběru způsobu ocenění z metody výnosové, porovnávací a nákladové, byl zvolen model ocenění nákladový v kombinaci s porovnávací metodou.

Metodika oceňování majetku vychází z technického stavu (TS) strojů a zařízení (SaZ), jeho době provozu, předpokládané technickoekonomické životnosti. Na základě určení TS majetku, doby provozu, výchozí ceny je odvozena jeho věcná hodnota (cena časová), tj. reprodukční cena věci snižovaná o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejné doby provozu a přiměřené intenzity využití, ve výsledku snižovaná o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují

U použitých strojů nelze nalézt prodejní transakce s identickými anebo podstatně podobnými zařízeními. Proto je nutné vycházet z transakcí se SaZ srovnatelnými. Volená metoda ocenění vychází ze způsobu ocenění nákladového a porovnávacího.

Stanovení technické hodnoty SaZ

Technická hodnota se stanoví dle vzorce:

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

THN = výchozí technická hodnota (G. oprava a modernizace 90%)

ZA = základní amortizace

PS = přírázky nebo srážky dle zjištěného skutečného stavu oceňovaného majetku

Technická hodnota (zbytková životnost) – zbytek technického životnosti stroje (zařízení) ke dni ocenění v porovnání se strojem továrně novým a jeho prognózou životnosti, tj. předpokládané technické životnosti stanovené dle technických parametrů a jeho využívání.

Výchozí technická hodnota (životnost) je technická hodnota stroje nového, nebo po generální opravě. THN stroje nového je 100%, stroje po GO (CO skupiny) provedené ve specializované opravě je 90%.

Stanovení ZA - amortizační křivky a stupnice

Praktickému využití pro výpočet technické hodnoty různých typů strojů s životností 5 až 25 roků odpovídá průběh následujících pěti základních amortizačních stupnic.

Tabulka: Amortizační stupnice (TH v %)

Zbytková životnost v % podle 5 amortizačních stupnic pro životnost 5 až 25 roků

ROK provozu	Životnost 25 roků %	Životnost 20 r. %	Životnost 15 r. %	Životnost 10 r. %	Životnost 5 r. %
1	90	90	85	80	70
2	86	85	79	70	50
3	82	80	73	60	40
4	78	75	66	50	30
5	74	70	59	40	20
6	70	65	53	30	10
7	66	60	46	20	dále 10%
8	62	55	39	17	
9	58	50	32	14	
10	54	45	26	12	
11	50	40	22	10	
12	46	35	19	dále 10%	
13	42	30	16		
14	38	27	13		
15	34	26	11		

12	46	35	19	dále 10%	
13	42	30	16		
14	38	27	13		
15	34	26	11		
16	30	25	10		
17	29	24	dále 10%		
18	28	23			
19	27	22			
20	26	21			
21	25	20			
22	24	18			
23	23	16			
24	22	14			
25	21	12			
26-30	20	10			
od 31	10	10			

Amortizační křivka pro dané zařízení je stanovena na 10 roků.

Výchozí cena (CN)

Výchozí cena stroje je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje v době oceňování

Výchozí cenou stroje pro výpočet časové ceny je:

1. v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, nebo u oficiálního prodejce nebo dovozce.

$$CN = PC$$

2. v případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena:
 - a) Cenovým porovnáním. Porovnávají se technické parametry.
 - b) Přepočtem historické pořizovací ceny.
Pořizovací cena z podnikové evidence (vždy uvést pramen), se přepočítá indexem růstu cen v příslušném oboru od data ocenění. Tyto indexy jsou periodicky vydávány Českým statistickým úřadem.

Cena časová (CČ)

Cena časová se stanoví na základě vztahu $CČ = (CN \times TH) / 100$

Cena obvyklá (COB) a tržní hodnota (HT)

Hodnota tržní..... $HT = CČ \times KP$
Cena obvyklá $COB = CČ \times KP$

Koeficient prodejnosti (KP) vyjadřuje poměr průměrných cen prodejních identického stroje či stroje srovnatelného k průměrným cenám časovým strojů (identických či srovnatelných) v posuzovaném období a v dané lokalitě (ČR).

V případě, kdy oceňované zařízení není předmětem běžného prodeje, nelze reálně z dostupných informací stanovit KP na základě výpočtu ze srovnatelných či identických transakcí (ty se běžně nezveřejňují) na volném trhu v ČR. Také cenové nabídky z trhu nejsou dostatečně relevantní z hlediska porovnatelnosti technických parametrů, technického stavu, příp. odhadu CN nebo pořizovacích cen. Cenu obvyklou nelze stanovit objektivně, proto se předpokládá, že se stanoví tržní hodnota (KP je odhadnut na základě širších informací z trhu).

Tržní hodnotu je možné stanovit dohodou mezi prodávajícím a kupujícím na základě jejich subjektivního názoru a svobodné vůle. S ohledem na účel ocenění je možné konstatovat, že sřany transakce jsou tímto závěrem posudku vázány pouze v případě stejného názoru na hodnotu převáděných aktiv.

4.2 Výsledky analýzy dat

Byly použity vztahy k výpočtu:

$$TH = ((THN \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)) / 10^4 \quad (\text{zbytková životnost})$$

$$C\check{C} = (CN \times TH) / 100 \quad (\text{v Kč}); \quad HT = C\check{C} \times KP$$

Tabulka výsledků analýzy dat

Pol.	Název/ IČ	RV Rpr.	PC CN Kč	ZA %	PS %	TH ZŽ %	Cč Kč	KP	Tržní hodnota HT Kč
004	Ovinovací zařízení ROTOPLAT 508	2015/7	175 000 225 000	80	—	20	45 000	0,8	36 000

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

RV/Rpr rok výroby/ rok uvedení do provozu (příp. po GO)

PC pořizovací cena

CN výchozí cena v Kč – zjištěná u prodejce.

ZA základní amortizace... stupnice (10 roků)

PS srážky/přirážky s ohledem na technický stav zařízení

TH technická hodnota, resp. zbytková životnost ZŽ

CČ časová cena

KP koeficient prodejnosti (odhad)

HT...tržní hodnota

Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Z uvedených výsledků analýzy a ocenění vyplývá, že tržní hodnota posuzovaného stroje je odhadnuta ve výši 36 000 Kč. Odhadce vycházel z dat a informací, které získal od zadavatele posudku, dále z prohlídky strojů a zařízení v Dolanech 683. Při ocenění pomohl odhadce vycházet z realizovaných transakcí na trhu v ČR. Tyto informace nejsou dostupné. Provedené ocenění nezohledňuje případné skryté vady.

6. Závěr

6.1 Zadaná otázka

Úkolem posudku je odpovědět na odbornou otázku:
Jaká je tržní hodnota strojů a zařízení

6.2 Odpověď

Tržní hodnota stroje ROTOPLAT 508 byla odhadnuta v této výši:

36 000 Kč bez DPH,
Slovy: třicetšesttisíc korun.

Cena bez DPH.

Na trhu s použitými SaZ v tuzemsku identické či srovnatelné transakce nejsou věrohodně zjištěny (druh, typ, výrobce shodný nebo obdobný).

Tržní cenu je možné stanovit dohodou mezi prodávajícím a kupujícím na základě jejich subjektivního názoru a svobodné vůle. S ohledem na účel ocenění je možné konstatovat, že strany transakce jsou tímto závěrem posudku vázány pouze v případě stejného názoru na hodnotu převáděných aktiv.

6.3 Podmínky správnosti závěru

Závěr je správný, pokud veškerá data získaná od zadavatele posudku, případně informace získané při prohlídce, jsou pravdivá. Takto stanovená časová cena a odhad tržní hodnoty je jedním z ukazatelů pro vyjednání prodejní ceny mezi prodávajícím a kupujícím.

V Rožnově p/R dne: 15.06.2022

Ing. Lubomír Sovák



