

NSG | MORISON

 Independent member
Morison Global

ZNALECKÝ POSUDEK 1222-121/2025

FirstOrderX one s.r.o.

Ocenění a stanovení tržní hodnoty souboru vybraného majetku ve vlastnictví společnosti FirstOrderX one s.r.o., IČO: 092 03 061, se sídlem Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2, a to pro účely realizace pohledávky ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024, a dále stanovení tržního nájemného tohoto souboru vybraného movitého majetku.

NSG Morison znalecká kancelář s.r.o.

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 164462,
IČO 246 64 651 DIČ CZ 699 000 888

Jakubská 2, 110 00 Praha 1, Česká republika
T +420 224 800 930 E info@nsgmorison.cz
www.nsgmorison.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo znaleckého posudku:	1222-121/2025
Obor a odvětví:	Ekonomika/Ceny a odhady
Znalec/Znalecká kancelář:	NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1 IČO: 246 64 651
Zadavatel:	CURATORES v.o.s. Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2 IČO: 057 58 556
Předmět:	Ocenění a stanovení tržní hodnoty souboru vybraného majetku ve vlastnictví společnosti FirstOrderX one s.r.o., IČO: 092 03 061, se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2, a to pro účely realizace pohledávky ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024, a dále stanovení tržního nájemného tohoto souboru vybraného movitého majetku.
Datum ocenění:	12. 11. 2025
Datum vyhotovení:	1. 12. 2025
Počet stran:	38 stran včetně příloh
Počet příloh:	2
Číslo vyhotovení:	1/2

Seznam zkratk

Datum ocenění	datum 12. 11. 2025, ke kterému bylo provedeno ocenění
EO	koeficient ekonomických nedostatků
FO	koeficient funkčních nedostatků
HČ	Hodnota časová
HN	Hodnota výchozí
HT	Hodnota tržní
Majetek	soubor vybraného majetku tvořeného stroji a zařízeními na zpracování hroznů a výrobu vína, lahvování a balení, blíže specifikováno v kapitole 3.1 tohoto znaleckého posudku
ZA	Základní amortizace
Zadavatel	společnost CURATOIRES v.o.s., IČO: 057 58 556, se sídlem Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2 (insolvenční správce)
Znalec/Znalecká kancelář/NSG Morison	společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., IČO: 246 64 651, se sídlem Jakubská 647/2, 110 00 Praha 1
ZU	Zbytková užítlost

Seznam tabulek

Tabulka 1: Položkový výčet Majetku	10
Tabulka 2: HN Majetku	16
Tabulka 3: Amortizační tabulka	18
Tabulka 4: Životnost Majetku	19

Obsah

1	Úvod	6
1.1	Zadání znaleckého posudku	6
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
2	Výčet podkladů	8
2.1	Popis postupu při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	8
2.3	Věrohodnost zdrojů dat	9
3	Nález	10
3.1	Specifikace Majetku	10
3.1.1	Místní šetření	10
3.1.2	Identifikace Majetku	10
3.2	Pojmy a terminologie	11
3.3	Metodologie oceňování movitého majetku	13
3.3.1	Nákladový přístup	13
3.3.2	Přístup tržního porovnání	13
3.3.3	Příjmový (výnosový) přístup	14
4	Posudek	15
4.1	Výběr metody ocenění	15
4.1	Ocenění Majetku	15
4.1.1	Způsob hodnocení a ocenění Majetku nákladovou metodou	15
4.1.1.1	Stanovení HN	16
4.1.1.2	Stanovení ZA a výpočet ZU	17
4.1.1.3	Výpočet HČ	19
4.1.1.4	Výpočet HT nákladovým přístupem	19
4.1.2	Stanovení tržní hodnoty Majetku tržně srovnávací metodou	21
4.2	Stanovení obvyklého nájemného Majetku	23
4.2.1	Technika propočtu	23
4.2.2	Vstupní cena	24
4.2.3	Doba pronájmu	24
4.2.4	Požadovaná míra výnosnosti	25
4.2.5	Výše nájemného	25
4.2.6	Rekapitulace	26
5	Odůvodnění	27
5.1	Interpretace výsledků	27
5.2	Kontrola postupu Znalce	27
6	Závěr	28
7	Seznam příloh	29
8	Znalecká doložka a ostatní informace	38

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

- Odborná otázka Zadavatele:** Odbornou otázkou Zadavatele (znaleckým úkolem) je ocenění a stanovení tržní hodnoty souboru vybraného majetku ve vlastnictví společnosti FirstOrderX one s.r.o., IČO: 092 03 061, se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2 (dále také „Majetek“).
- Ocenění je provedeno k datu 12. 11. 2025 (dále také „Datum ocenění“).
- Účel znaleckého posudku:** Tento znalecký posudek je vypracován pro účely realizace pohledávky ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024.
- Skutečnosti sdělené Zadavatelem:** Zadavatel, vyjma výše vymezeného znaleckého úkolu a předaných podkladů, nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

- Tento znalecký posudek je vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:
 - Znalecký posudek je určen a bude sloužit výhradně pro výše uvedený účel. Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu znaleckého posudku a k uvedenému Datu ocenění.
 - Znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených předpokladů a podmínek. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.
 - Při zpracování znaleckého posudku jsme vycházeli z dostupných podkladových materiálů předaných zástupci Zadavatele včetně informací poskytnutých prostřednictvím elektronické pošty. Nepřebíráme žádnou odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící informace a podklady poskytnuté zástupci Zadavatele nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení jejich správnosti nejsme schopni identifikovat.
 - Při zpracování znaleckého posudku byly dále využity veřejné zdroje, z nichž byly čerpány externí informace, které jsou obecně považovány za důvěryhodné, a proto správnost takto získaných informací nebyla dále ověřována.
 - Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy k uvedenému Datu ocenění, za případné změny v tržních, ekonomických nebo právních podmínkách po uvedeném Datu ocenění nebude převzata žádná odpovědnost.
 - S ohledem na rozsah shromážděných informací a podkladů nejsou všechny podklady uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku a jsou dostupné v archivu vedeném Znaleckou kanceláří. Podklady a informační zdroje jsou uvedeny ve výčtu podkladů a textové části znaleckého posudku.

- Při zpracování znaleckého posudku byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování.
- Pokud ve znaleckém posudku není uvedeno jinak, Znalecká kancelář předpokládá v případě podnikatelské nebo jiné činnosti dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy.
- Znalecký posudek nesmí být vykládán jako poradenství v oblasti investic, poradenstvím v oblasti účetnictví, ani poskytováním právních služeb, ani vyjádřením právního názoru na jakoukoli právní otázku.
- Znalecká kancelář nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.
- Znalecká kancelář není podjatá ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

- S ohledem na zadání znaleckého posudku byly jako primární zdroj dat zvoleny informace a podklady poskytnuté zástupci Zadavatele. Zástupci Zadavatele mají přímý přístup k informacím a podkladům týkajících se Majetku, a jedná se tak o nejvhodnější možný zdroj pro neveřejné informace, které jsou nezbytné pro splnění znaleckého úkolu.
- Tento zdroj dat byl dále doplněn o veřejně dostupné zdroje dat a informační databáze, které bývají v oceňovací praxi obvykle využívány, a které má Znalec k dispozici. Nezbytným zdrojem pro zpracování znaleckého posudku je také odborná literatura, která vymezuje metodologický rámec. Podklady využitě pro zpracování znaleckého posudku byly vybrány s ohledem na důvodně aplikované metody a postupy vedoucí ke splnění znaleckého úkolu.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Následující přehled uvádí výčet a popis zdrojů dat (podkladů) použitých pro zpracování tohoto znaleckého posudku obdržných od zástupců Zadavatele a získaných z veřejně dostupných zdrojů včetně informací uvedených v odborné literatuře.
- **Podklady poskytnuté zástupci Zadavatele**
 - Soupis majetkové podstaty ve vlastnictví společnosti FirstOrderX one s.r.o., IČO: 092 03 061, se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2 ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024
 - Soupis majetku společnosti Amonit Vinařství lednice s.r.o. (původní obchodní firma společnosti FirstOrderX one s.r.o.) ve formátu xls (*Movitý majetek AMONIT k odpisům aktualizace.xlsx*)
- **Podklady k Majetku**
 - Fotodokumentace k vybranému Majetku pořízená při místním šetření ve dnech 12. 11. 2025
- **Využitě veřejně dostupné zdroje**

○ www.justice.cz – elektronické výpisy z obchodního rejstříku, sbírka listin	○ www.makinate.cz
○ www.agriaffaires.cz	○ www.maspack.com
○ www.ale.fr	○ www.mercishop.cz
○ www.andtanks.eu	○ www.optikinstruments.cz
○ www.bimedis.com	○ www.proneco.cz
○ www.equipnet.com	○ www.resale.info
○ www.exapro.cz	○ www.stroje.bazos.cz
○ www.hmhadonin.cz	○ www.tractomarket.com
○ www.labx.com	○ www.unimarco.cz
○ www.leibinger.cz	○ www.vinarskybazos.cz
○ www.machineseecker.cz	○ www.werktuigen.cz
○ www.machinio.com	○ www.wottle-onlineshop.at

- **Knížní zdroje**

- MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění, základní metody a postupy. Čtvrté upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-8087865-38-5.
- MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku pro pokročilé: hlubší pohled na vybrané problémy. Druhé, upravené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.
- KLEDUS, Robert, Marek SEMELA, Michal BELÁK a Petr MAREŠ. Znalecký standard č. 1/2022: oceňování silničních a zvláštních vozidel. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-076-7.
- Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení (VUT v Brně, Fakulta strojního inženýrství, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky, 2. opravené vydání, 1997)
- Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets. Washington, D.C.: American Society of Appraisers, 2000. ISBN 0-937828-04-1

- **Ostatní informace/podklady uvedené v textové části znaleckého posudku**

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

- Informace a podklady poskytnuté zástupci Zadavatele byly ověřovány v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán, a který přiměřeně ověření věrohodnosti umožňuje.
- Věrohodnost ostatních poskytnutých informací byla provedena výběrovým způsobem, a to v případech, kdy bylo takovéto ověření předložených informací možné (např. doloženy dva zdroje jedné informace, doložená informace je současně informací veřejně dostupnou apod.).
- Zdroje dat od institucí ČR (např. Česká národní banka, Český statistický úřad) jsou ze své podstaty považovány za věrohodné.

3 Nález

- V nálezné části je identifikován předmět ocenění, přičemž jak již bylo uvedeno, vycházeli jsme z nashromážděných podkladů, informací a provedeného šetření.
- Pro zpracování a prezentaci dat Znalec použil individuální znalosti a zkušenosti v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví, s cílem objektivně, srozumitelně a přehledně prezentovat významné informace vedoucí ke splnění znaleckého úkolu (zodpovězení odborné otázky Zadavatele).

3.1 Specifikace Majetku

3.1.1 Místní šetření

- Místní šetření Majetku proběhlo dne 12. 11. 2025 za přítomnosti pracovníků Zadavatele Mgr. Václava Hebkého, paní Evy Suchánkové, Dominiky Fišerové, Ing. Štěpánka, provozovatele souboru Majetku, Mgr. Kateřiny Horákové, právní zástupkyni provozovatele, pana Osičky, výrobního ředitele provozovatele a zástupce Znalce Ing. Jiřího Gottharda.

3.1.2 Identifikace Majetku

- Oceňovaný Majetek tvoří soubor strojů a zařízení na zpracování hroznů a výroby vína. Jedná se o příjmovou násypku s pásovým vynášecím dopravníkem, soubor nerezových šnekových dopravníků, nerezový rozvod rmutu, kompresor se sušičkou a rozvod tlakového vzduchu, odkalovací a chladicí tanky, lis na hrozny, potrubní rozvod odvětrání oxidu uhličitého, odvod přebytečné páry a vlhkosti od plničky lahví, automatický laboratorní přístroj, stroj na označování lahví, etiketovací automat, automatická linka na balení kartonů.
- V případě linky a nedostatku podpůrných dokumentů (např. dodací listy, faktury apod.) jsme přijali následné rozhodnutí: podle srovnání cenové hladiny dvou hlavních strojů v lince (skupinová balička a zavíračka kartonů), dle obdržené poptávky výrobce www.maspack.com a dále pak specifikací stroje vyr. číslem, zastavený stroj je pouze skupinová balička.

Tabulka 1: Položkový výčet Majetku

Pol.	Typ	Výr. číslo
28	Hm vzduchový kompresor a rozvod stlačeného vzduchu	S0052975
29	Násypka na příjem hroznů TSF 6000	14
30	Šnekové dopravníky - odvod mandolin	101/2018
31	Hm odvětrání oxidu uhličitého z hal	106/2019
32	Hm odvětrávání přebytečné páry a vlhkosti z prostoru lahvovně	107/2019
33	Hm nerezové nádoby	33/2020
33	Hm nerezové nádoby	34/2020
33	Hm nerezové nádoby	35/2020
33	Hm nerezové nádoby	36/2020
33	Hm nerezové nádoby	37/2020
33	Hm nerezové nádoby	38/2020
33	Hm nerezové nádoby	39/2020
33	Hm nerezové nádoby	40/2020
33	Hm nerezové nádoby	41/2020
33	Hm nerezové nádoby	42/2020
33	Hm nerezové nádoby	43/2020
33	Hm nerezové nádoby	44/2020
33	Hm nerezové nádoby	45/2020
33	Hm nerezové nádoby	46/2020

Pol.	Typ	Výr. číslo
33	Hm nerezové nádoby	47/2020
33	Hm nerezové nádoby	48/2020
33	Hm nerezové nádoby	49/2020
34	Hm automatická laboratorní zařízení na analýzu vína a moštů ALPHA II	111101
35	Hm etiketovací stroj na samolepící etikety GAI 7540	L20000053
36	Hm zařízení na označování kartónů	GA200852/80H
37	Hm skupinová balička lahví do kartonů, uzavírání kartonů, paletizace	C20005HGB
38	Hm zařízení na označování lahví	LJ-416363, 200234
39	Hm lis na hrozny Bucher Xpert 100 ICS	37623
40	Hm doprava rmutu od násypky do zpracovatelských zařízení	115/2020F

Zdroj: Zadavatel

- Vybraný movitý majetek byl pořízený a instalovaný v roce 2020, všechny položky Majetku jsou kompletní a provozuschopné.

3.2 Pojmy a terminologie

- **Trh** je systémem, kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkové – poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.
- **Hodnota** je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.
- **Tržní hodnota** je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.
- **Reálná hodnota (fair value)** je dle Mezinárodního oceňovacího standardu IVS 2 definována jako částka, za kterou by aktivum mohlo být směněno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem.
- **Cena obvyklá (COB)** je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu (prodejnost, množství, poruchovost apod.), avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- **Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

- **Stroje a strojní zařízení (SaZ)** – jsou fyzicky existující technické objekty, tedy nejen jednotlivé stroje, zařízení, přístroje a vyměnitelná přídavná zařízení, ale i soubory strojů (např. výrobní linky a výrobní soustavy, robotizovaná a automatizovaná pracoviště), které mají samostatně technicko-technologické a ekonomické určení a výrobcem, dovozcem či prodejcem stanovené plnění provozně-technických funkcí. Stroje musí mít alespoň jednu motoricky poháněnou část (pracovní i nepracovní), jejíž pohyby jsou zdrojem případného mechanického nebezpečí pro obsluhu.
- **Životnost** – je schopnost stroje či zařízení plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném způsobu (systému) předpokládané údržby a oprav. Číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou používání. Mezním stavem se rozumí stav technického objektu, ve kterém musí být jeho další využití přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních požadavků, neodstranitelné překročení předepsaných mezí stanovených parametrů, neodstranitelné snížení efektivity provozu pod přípustnou hodnotu nebo nutnost provedení generální opravy.
- **Zbytková užitnost¹ (ZU)** – vyjadřuje míru zbylých užitečných vlastností SaZ k datu ocenění v porovnání se SaZ bezvadným, továrně novým (jehož užitnost je 100 %)
- **Výchozí užitnost SaZ² (VU)** – vyjadřuje míru výchozích užitečných vlastností SaZ v okamžiku jeho uvedení do provozu v porovnání se SaZ bezvadným, továrně novým (jehož užitnost je 100 %). Pro účely ocenění se stanovuje takto:
 - VU nového, továrně vyrobeného SaZ je 100 %
 - VU po celkové opravě je 50-80 %
 - VU po generální opravě je 90 %
 - VU po modernizaci je 100 % i více
- **Pořizovací cena (PC)** – též cena historická – dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.
- **Reprodukční cena** – též reprodukční pořizovací cena – je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejné nebo porovnatelné SaZ pořídit k datu ocenění bez odpočtu opotřebení. U věcí movitých se zjistí zpravidla cenovým porovnáním.
- **Hodnota výchozí (HN)** – vyjadřuje náklady na pořízení nového SaZ k datu ocenění, s užitností odpovídající SaZ oceňovanému. Hodnota výchozí odpovídá:
 - a) Ceně prodejní nového SaZ, shodného provedení s oceňovaným SaZ, pokud se k datu ocenění na tuzemském trhu stále jako nové prodávají věci shodného provedení s oceňovaným SaZ. Stanoví se přímým cenovým srovnáním.
 - b) Ceně srovnatelné, pokud hodnotu výchozí nelze zjistit podle a). Cena srovnatelná se dovodí z ceny prodejní SaZ srovnatelného provedení s oceňovaným SaZ a upraví se koeficientem technické úrovně (KTU).

KTU vyjadřuje poměr mezi technickou úrovní oceňovaného SaZ ve stavu továrně novém a technickou úrovní SaZ nového, srovnatelného provedení se SaZ oceňovaným.
 - c) Cena srovnatelná stanovená s využitím zahraničních cenových relací se dovodí tak, že se na zahraničním trhu zjistí prodejní cena SaZ shodného provedení s oceňovaným SaZ.

¹ Pojem zbytková užitnost nahrazuje dříve užívaný pojem „Technická hodnota“

² Pojem výchozí užitnost nahrazuje dříve užívaný pojem „Výchozí technická hodnota“

- **Základní amortizace (ZA)** – vyjadřuje míru obvyklého snížení užitných vlastností SaZ odpovídající době provozu. Stanovuje se podle základních amortizačních stupnic.
- **Doba provozu (DP)** – je počet roků od uvedení SaZ do provozu k datu hodnocení a ocenění nebo od roku následujícího po zjištěném roku výroby. Doba provozu od GO se stanovuje obdobně, HT po GO dle rozsahu a způsobu GO.
- **Hodnota časová (HČ)** – je peněžním vyjádřením užitné hodnoty SaZ k datu ocenění.
- **Koeficient prodejnosti (KP)** – je poměr mezi zprůměrovanými, skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami SaZ stejného nebo srovnatelného typu a HT.
- V případě, že tržní hodnota je stanovena na základě předpokladu **likvidace majetku "v místě"**, předpokládá se, že kupující i prodávající mají v úmyslu zachovat tento majetek v jeho současné lokalitě a využívat jej pro obdobné účely. Odhad tržní hodnoty stanovený na základě předpokladu likvidace majetku v místě reprezentuje odhadní sumu, za kterou by majetek mohl být prodán na základě dohody a za předpokladu existence přiměřeného času pro vyhledání kupce. Majetek je nabízen k prodeji neporušený jako kompletní instalovaný provozní celek "v místě a ve stavu", ve kterém se nachází. Majetek není v době prodeje provozován ani nevyrábí žádný produkt, ale je schopný provozu i výroby produktu.
- V případě, že tržní hodnota je stanovena **na základě předpokladu řádné likvidace**, je tržní hodnota majetku za předpokladu jeho řádné likvidace prodejem na volném trhu představována odhadem celkové sumy, kterou lze za majetek obdržet, pokud je nabízen na trhu za dohodnuté ceny, vcelku a po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce. Majetek je nabízen ve stavu a v místě, v jakém se nachází, a předpokládá se, že kupující ponese veškeré náklady spojené s jeho případnou demontáží a odstraněním.
- **Datum ocenění** je datum, které je považováno za rozhodné pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkoprávních vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních důležitých informací pro ocenění majetku.

3.3 Metodologie oceňování movitého majetku

- V procesu oceňování movitého majetku jsou rovněž využívány tři základní mezinárodně uznávané přístupy ocenění: nákladový přístup, tržně porovnaní přístup a výnosový přístup. Při ocenění mohou být využity všechny tři přístupy, popřípadě jejich kombinace v závislosti na povaze majetku a účelu jeho oceňování.

3.3.1 Nákladový přístup

- Nákladový přístup vychází z předpokladu, že hodnota majetku může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňovaného majetku majetkem podobným. Protože využitelnost oceňovaného majetku je menší než majetku nového, bude hodnota oceňovaného majetku upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky.

3.3.2 Přístup tržního porovnaní

- Přístup tržního porovnaní určuje hodnotu majetku prostřednictvím analýzy podobných majetků nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Prodejní a nabídkové ceny jsou upraveny tak, aby odrážely rozdíly mezi oceňovaným a porovnávaným majetkem, přičemž se

přihlíží ke skutečnostem, jako jsou datum prodeje, umístění, velikost, technický stav majetku, funkčnost a další související faktory.

3.3.3 Příjmový (výnosový) přístup

- Příjmový přístup indikuje tržní hodnotu majetku na základě současné hodnoty jeho budoucích příjmů odvozených z jeho vlastnictví. Tyto příjmy mohou zahrnovat výnosy, úspory nákladů, daňové úspory a výnosy z prodeje majetku.

4 Posudek

- Posudková část obsahuje analýzy zpracovaných dat a jejich výsledky, které Znalec provedl s cílem odpovědět na Zadavatelem zadanou znaleckou otázku (znalecký úkol).

4.1 Výběr metody ocenění

- Výběr metody ocenění vychází z typu, stavu oceňovaného Majetku a účelu ocenění. Jelikož je Majetek zařazený do ocenění v insolvenční, předpokládá se realizace zástavy prodejem na otevřeném trhu, a to buď jako provozuschopný technologický celek nebo jako jednotlivé kusy samostatných strojů a zařízení (viz definice v předchozích částech posudku, předpoklady likvidace v místě / likvidace řádná).
- Většina strojů zařazených do ocenění představují v podstatě běžná zařízení (v daném oboru) a jako takové je lze na trhu s použitými stroji nalézt. Trh je sice aktivní, ale poskytuje pouze omezené množství srovnatelných nabídek (z hlediska typu, stáří a technického stavu) a jedná se většinou o jeden až několik kusů srovnatelných strojů nabízených k prodeji. Těchto informací bylo v příslušné míře využito a v případech, kdy bylo možné na trhu s použitým zařízením nalézt vhodnou nabídku, byl zvolen tržně srovnávací přístup. V ostatních případech byl zvolen nákladový přístup a přístup tržního srovnání sloužil jako pomocný, na ověření výše hladiny hodnoty získané z nákladového přístupu.
- Stanovení tržní výše obvyklého nájemného Majetku je provedeno výnosovým přístupem, a to výpočtem jednotkového měsíčního nájemného z ceny majetku, doby pronájmu a požadované výnosnosti.

4.1 Ocenění Majetku

4.1.1 Způsob hodnocení a ocenění Majetku nákladovou metodou

- Ocenění Majetku bylo vypracováno s využitím Metodické pomůcky pro oceňování strojů a zařízení (VUT v Brně, Fakulta strojního inženýrství, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky, 2. opravené vydání, 1997), Znaleckého standardu č. I/2022 pro oceňování motorových vozidel a dále pak s využitím metodiky American Society of Appraisers (ASA) zpracované v publikaci Valuing Machinery and Equipment vydané v roce 2000.
- **Jednotlivé kroky vedoucí ke stanovení hodnoty tržní SaZ jsou následující:**
 1. Stanovení Hodnoty výchozí (HN)
 2. Přiřazení Základní amortizace (ZA)
 3. Výpočet Zbytkové užitnosti (ZU)
 4. Výpočet Hodnoty časové (HČ)
 5. Stanovení Funkčních a Ekonomických nedostatků (FO/EO) popř. likvidačních faktorů
 6. Průzkum trhu s použitými SaZ
 7. Výpočet / stanovení Hodnoty tržní (HT)

4.1.1.1 Stanovení HN

- HN je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje a zařízení. HN pro výpočet HČ je:
 - a) je-li oceňovaný stroj dostupný na trhu, pak HN je pořizovací cena nového stroje stejného typu zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce;
 - b) pokud se oceňovaný stroj již nevyrábí, nedovází a není dostupný na trhu, pak se stanoví HN:
 - i. cenovým porovnáním;
 - ii. přepočtem pořizovací ceny, která se přepočítává indexem růstu cen v příslušném oboru od doby pořízení do data ocenění.
 - c) při použití pořizovací ceny v cizí měně je nutno provést přepočet měny příslušným kurzem k datu ocenění. Pořizovací cena se uvádí bez DPH a včetně cla.

Stanovení HN Majetku

- Majetek byl oceněn s důrazem kladeným na jeho současné využití k Datu ocenění. Nebylo přihlíženo k žádnému perspektivnímu, uvažovanému nebo možnému alternativnímu budoucímu využití Majetku.
- Pro účely ocenění jednotlivých strojů byly jednak využity informace získané z poskytnutých podkladů (dodavatelé, typy strojů, počty), a dále v rámci inspekce dohledány štítkové hodnoty strojů s uvedením typu, výrobce, popř. dalších dostupných technických parametrů. Na základě veřejně dostupných ceníků nebo po konzultaci s dodavateli byla každé položce určena jednotková pořizovací cena. K nabídkovým cenám byly připočteny náklady, respektive odborný odhad nákladů na dopravu, montáž a instalaci na místě provozu a byla odhadnuta celková reprodukční cena.
- U jednotlivých strojů byly dohledáni původní dodavatele a byly osloveni s aktualizací cenových relací vstupních cen, případně byly využity internetové ceníky:
 - www.ale.fr
 - www.andtanks.eu
 - www.hmhadonin.cz
 - www.leibinger.cz
 - www.maspack.com
 - www.optikinstruments.cz
 - www.unimarco.cz
- V případě hromadných položek (různé potrubní rozvody, soubory šnekových dopravníků apod.) byla výchozí hodnota stanovena na základě historické pořizovací ceny upravené pomocí indexace dle Indexu cen průmyslových výrobců. Použitý index byl převzat z databáze Eurostatu a odpovídá současné cenové úrovni.

Tabulka 2: HN Majetku

Číslo	Poř.č. MP	Popis MP	VČ MP	Skupina	Rok	Výchozí hodnota (Kč)
IM0260	30	Šnekové dopravníky - odvod mandolin	101/2018	Manipulace materiálem	2018	731 900

Číslo	Poř.č. MP	Popis MP	VČ MP	Skupina	Rok	Výchozí hodnota (Kč)
IM0266	40	Hm doprava rmutu od násypky do zpracovatelských zařízení	115/2020F	Energetické stroje a zařízení – potrubní rozvody nerez	2020	352 300
IM0267	33	Hm nerezové nádoby	33/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000
IM0268	33	Hm nerezové nádoby	34/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000
IM0269	33	Hm nerezové nádoby	35/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000
IM0270	33	Hm nerezové nádoby	36/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000
IM0271	33	Hm nerezové nádoby	37/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0272	33	Hm nerezové nádoby	38/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0273	33	Hm nerezové nádoby	39/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0274	33	Hm nerezové nádoby	40/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0275	33	Hm nerezové nádoby	41/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0276	33	Hm nerezové nádoby	42/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0277	33	Hm nerezové nádoby	43/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000
IM0278	33	Hm nerezové nádoby	44/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800
IM0279	33	Hm nerezové nádoby	45/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800
IM0280	33	Hm nerezové nádoby	46/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800
IM0281	33	Hm nerezové nádoby	47/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800
IM0282	33	Hm nerezové nádoby	48/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800
IM0283	33	Hm nerezové nádoby	49/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800
IM0284	36	Hm zařízení na označování kartónů	GA200852 /80H	Výpočetní technika průmyslová	2020	196 900
IM0285	39	Hm lis na hrozny Bucher Xpert 100 ICS	37623	Výrobní stroje a zařízení	2020	3 873 000
IM0286	37	Hm skupinová balička lahví do kartónů, uzavírání kartónů, paletizace	C20005HG B	Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	2020	3 559 000
IM0287	35	Hm etiketovací stroj na samolepící etikety GAI 7540	L20000053	Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	2020	2 035 900
IM0288	38	Hm zařízení na označování lahví	LJ-416363, 200234	Výpočetní technika průmyslová	2020	208 100
IM0289	28	Hm vzduchový kompresor a rozvod stlačeného vzduchu	S0052975	Energetické stroje a zařízení	2020	246 100
IM0290	31	Hm odvětrání oxidu uhličitého z hal	106/2019	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	2019	172 500
IM0291	32	Hm odvětrávání přebytečné páry a vlhkosti z prostoru lahvovně	107/2019	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	2019	174 800
IM0292	34	Hm automatická laboratorní zařízení na analýzu vína a moštů ALPHA II	111101	Laboratorní stroje a zařízení	2020	900 000
IM0259	29	Násypka na příjem hroznů TSF 6000	14	Výrobní stroje a zařízení	2018	787 700
CELKEM						16 753 000
CELKEM (zaokrouhleno)						16 753 000

Zdroj: Zadavatel, NSG Morison

- Celková HN Majetku oceňovaného nákladovou metodou je reprezentovaná 16 753 000,- Kč (zaokrouhleně, bez DPH). HN jednotlivých položek oceňovaného Majetku jsou součástí Přílohy č. 1 tohoto znaleckého posudku.

4.1.1.2 Stanovení ZA a výpočet ZU

- ZA hodnoceného Majetku je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo době provozování jednotlivých strojů a zařízení.
- Amortizační stupnice jsou číselným vyjádřením amortizačních křivek. Rozhodujícím pro určení ZA je stanovení životnosti SaZ, tj. délky středního technického života SaZ. Střední délkou života se rozumí prognózovaná technická životnost, která závisí mimo jiné na dokonalosti konstrukce,

technologii a kvalitě výroby, kontrole montáže, ale také na dodržování předepsaných provozních podmínek, obsluhy a údržby.

- Křivky amortizace vycházejí z následujících předpokladů³:
 - V prvních letech života stroje se předpokládá, že opotřebení je rychlejší.
 - Dále následuje mírnější pokles odpovídající stáří a běžnému opotřebení při dobré údržbě, a to do 10-30 % ZU SaZ.
 - V závěrečném období opět dochází k poklesu hodnoty vlivem zhoršených možností zajišťování náhradních dílů. Navíc se obvykle zvyšuje poruchovost vlivem mezního opotřebení intenzivně namáhaných dílů.
 - Limitní ZU opotřebeného SaZ je 10 %, u provozuschopného a provozovaného SaZ je ZU = 20 %, případně vyšší.
- ZA je vyjádřena buď pomocí zmíněných amortizačních křivek, nebo amortizační stupnice. Těchto stupnic je pět, a to pro doby životnosti 5, 10, 15, 20 a 25 let.

Tabulka 3: Amortizační tabulka

Životnost- roky / Rok používání	25	20	15	10	5
	Rok	%	%	%	%
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	od 6 let 10
7	66	60	46	20	
8	62	55	39	8 až 10 let 20	
9	58	50	32	od 11 let 10	
10	54	45	26		
11	50	40	11 až 15 let 20		
12	46	35	od 16 let 10		
13	42	30			
14	38	14 až 20 let 30			
15	34	21 až 25 let 20			
16	30	od 26 let 10			
17	17 až 25 let 30				
18	26 až 30 let 20				

³ Dle Metodické pomůcky pro oceňování strojů a zařízení (VUT v Brně, FS, ÚVSSR, 2. opravené vydání, 1997)

19

od 31 let
10

- K položkám Majetku byla podle jejich konstrukce a způsobu užití přiřazena příslušná životnost (10, 15, 20 a 25 let) následným způsobem:

Tabulka 4: Životnost Majetku

Majetek	Životnost (Počet let)
Energetické stroje a zařízení	15
Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	10
Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody nerez	20
Laboratorní stroje a zařízení	10
Manipulace materiálem	15
Nerezové nádrže	25
Výpočetní technika průmyslová	10
Výrobní stroje a zařízení	20
Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	15

- ZU SaZ je určena následujícím vztahem:

$$ZU = \frac{VU * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4} [\%]$$

kde:

ZU	Zbytková užitnost SaZ
VU	Výchozí užitnost SaZ (%)
ZA	Základní amortizace (%)
PS	Přirážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného skutečného technického stavu při prohlídce, zohledněny byly rovněž náklady a roky provedených technických zhodnocení

4.1.1.3 Výpočet HČ

- HČ SaZ je peněžním vyjádřením užitné hodnoty SaZ k Datu ocenění a obecně se určí dle vztahu:

$$HČ = \frac{HN \times ZU}{100} [Kč]$$

kde:

HČ	Hodnota časová SaZ
HN	Výchozí hodnota stroje (Kč)
ZU	Zbytková užitnost SaZ (%)

- Celková hodnota časová Majetku oceňovaného nákladovou metodou je reprezentovaná částkou 9 482 000,- Kč (zaokrouhleně, bez DPH). Hodnota časová jednotlivých položek oceňovaného Majetku je součástí Přílohy č. 1 tohoto znaleckého posudku.

4.1.1.4 Výpočet HT nákladovým přístupem

- Při aplikaci nákladového přístupu je zpravidla využíván teoretický přístup, kdy COB SaZ je dle vztahu:

$$COB = HČ \times KP [Kč]$$

kde:

COB	<i>Cena obvyklá</i>
HČ	<i>Hodnota časová (Kč)</i>
KP	<i>Koeficient prodejnosti</i>

- KP je kalkulován jako podíl průměrné prodejní a průměrné časové ceny. Metodika pro stanovení KP vyžaduje shromáždit k jednomu danému typu stroje a zařízení patřičné množství prodejů (statistický vzorek). Prodejnost ovlivňuje poměr nabídky a poptávky v podmínkách tržního hospodářství k Datu ocenění. Ovlivňuje jej však i technické a morální opotřebení, sledující světový trend rozvoje vědy a techniky. Morální opotřebení může být vyšší než fyzické, způsobené provozem a užitím.
- Obecně však nejsou běžně dostupné cenové informace o realizovaných prodejkch. I v případě omezeného využití informací z nabídek je stanovení KP pro vybraný oceňovaný Majetek problematické (neodpovídající potřebné množství srovnatelných strojů v nabídce, variabilita parametrů, technický stav apod.). Oceňované stroje jsou sice na trhu s použitým zařízením dohledatelné, jedná se však pouze o jednotlivé kusy, bez uvedení bližších informací o kompletnosti či skutečném technickém stavu.
- Z výše uvedeného nelze tedy naplnit požadavek metodiky, stanovit KP a následně kalkulovat COB. Podpurná dokumentace týkající se procesu ocenění je uchována v pracovních složkách Znalce.
- V tomto případě nelze použít termín ceny obvyklé dle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (definice viz příslušný odstavec zprávy), cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. V případě oceňované specializované technologie jako jsou výrobní zařízení na víno (stroje zahraniční provenience, různé technické parametry a technický stav, různá variabilita např. potrubních rozvodů), nelze smysluplně dohledat srovnatelný majetek při určování KP a pro následnou kalkulaci COB. Cenu obvyklou nahrazuje termín Tržní hodnota.
- Dle insolvenčního rejstříku se vlastník Majetku v insolvenčním řízení, přičemž Majetek je zatížen zástavním právem. Technologie je přitom instalována v objektu, který není součástí insolvence, tzn. že je provozována v cizím objektu.
- U zastaveného majetku se počítá s realizací zástavy prodejem majetku na otevřeném trhu, s důrazem na relativně rychlou transakci. V současnosti je Majetek využíván či provozován třetí stranou. Bude předmětem dalšího jednání, zda současný uživatel projeví zájem o odkup celé technologie, nebo zda bude nutné veškerou oceňovanou technologii demontovat a přesunout do meziskladu.
- Tyto skutečnosti mimo jiné ovlivňují předpoklady pro stanovení tržní hodnoty.
 - **Předpoklad likvidace v místě** (definice je v příslušné kapitole znaleckého posudku). Předpokládáme prodej jako celku, prostřednictvím obchodníka specializujícího se na second hand market. Na HČ těchto strojů byl aplikován Koeficient likvidace v místě. Koeficient zahrnuje náklady jako režii obchodníka, vyčištění a konzervaci, náklady na ostrahu, reklamu apod. S ohledem na výše zmíněné byl Koeficient likvidace „v místě“ stanoven ve výši 35 % (koeficient může ve své podstatě nahradit koeficient KP).

TH se pak určí vynásobením HČ a Koeficientu řádné likvidace dle vztahu:

$$TH (Kč) = HČ(Kč) \times (1 - \text{Koef. likvidace v "místě"})$$

kde:

HČ *Hodnota časová*

Koef *Koeficient likvidace v „místě“*

- **Celková tržní hodnota oceňovaného Majetku stanovená nákladovou metodou, za předpokladu Likvidace v „místě“, je reprezentovaná částkou 6 164 000,- Kč (zaokrouhleně, bez DPH). Tržní ceny jednotlivých položek oceňovaného Majetku jsou součástí přílohy tohoto znaleckého posudku.**
 - **Předpoklad likvidace řádné** (definice je v příslušné kapitole znaleckého posudku). Předpokládáme prodej jako celku, prostřednictvím obchodníka specializujícím se na second hand market. Na Hodnotu časovou těchto strojů byl aplikován Koeficient likvidace řádné. Koeficient zahrnuje režii obchodníka, vyčistění a konzervaci, náklady na demontáž případně likvidaci neopravitelných prvků, uskladnění a ostrahu, reklamu apod. Pro jednotlivé druhy majetku byly stanoveny ve výši 100 % pro potrubní rozvody, které demontáží ztratí využití (mimo rozvod rmutu, potrubí je nerezové a jeho opětovná montáž po úpravách dává smysl), 65 % (samostatné stroje s náročnější demontáží), 55 % (samostatné stroje jednoduše demontovatelné a přemístitelné).

Tržní hodnota se pak určí vynásobením *HČ* a Koeficientu řádné likvidace dle vztahu:

$$TH (Kč) = HČ(Kč) \times (1 - Koef. likvidace \text{ řádné})$$

kde:

HČ *Hodnota časová*

Koef *Koeficient likvidace řádné*

- **Celková tržní hodnota oceňovaného Majetku stanovená nákladovou metodou, za předpokladu Likvidace řádné, je reprezentovaná částkou 1 201 000,- Kč (zaokrouhleně, bez DPH). Tržní ceny jednotlivých položek oceňovaného Majetku jsou součástí přílohy tohoto znaleckého posudku.**

4.1.2 Stanovení tržní hodnoty Majetku tržně srovnávací metodou

- U vybraných položek Majetku (individuální stroje jako je zařízení na označování kartónů, lis na hrozny, etiketovací stroj, laboratorní zařízení, přijímací násypka) bylo přistoupeno k ocenění pomocí tržního porovnání.
- Trh s obdobným použitým zařízením nabízí obdobné položky k prodeji, jedná se však většinou o jeden či jednotky kusů daného druhu, typu stroje či stroje obdobných parametrů, jedná o stroje a zařízení staršího i novějšího data výroby. Vždy se ale jedná pouze o nabídkové ceny, které slouží především pro základní orientaci a skutečná prodejní cena je výsledkem obchodního jednání a může se i výrazně lišit od ceny nabídkové.
- Vstupní údaje pro tržní přístup byly získány z informací shromážděných ve veřejných zdrojích (internetové servery) podle obdobných položek nabídnutých k prodeji. Po shromáždění tržních údajů byly jednotlivé stroje posuzovány z hlediska stavu, údržby, rekonstrukcí, přestaveb a dalších aspektů využití, které by mohly ovlivnit jejich porovnatelnost se zařízeními obchodovanými na trhu. Jak pozitivní, tak negativní atributy majetku byly posouzeny a poměřeny s charakteristikami srovnatelných majetků.
- U jednotlivých strojů byla dohledána na trhu s použitým majetkem nabídka podle výrobce a typu, byly porovnány údaje jako stáří, hlavní technické konstrukční parametry, dostupné

najeté km nebo motohodiny. U vybraných srovnatelných strojů byly použity nabídkové ceny a ohledem na skutečnost, že se jedná pouze o nabídkové ceny, zohlednili jsme případné úspěšné vyjednávání o ceně dosažením slevy, potřeba relativně rychlé realizace prodeje, z nabídkové ceny korekcí ve výši 20 %.

- Některé tržních informace k jednotlivým druhům majetku byly získány na následujících odkazech:
 - <https://bimedis.com/a-item/spectroscopy-equipment-bruker-corporation-alpha-ii-ft-ir-2547847>
 - <https://www.agriaffaires.co.uk/new/fermentation-cellar/44366909/arsilac-cuve-acier-inox-304-chapeau-flottant-65-hl.html>
 - <https://www.agriaffaires.co.uk/used/fermentation-cellar/45630497/marchisio-serbatoi-in-acciaio-inox-capacita-litri-5000-hl-50-circa-modello-stoccaggio-vinificazione-attrezzatura-usata.html>
 - <https://www.agriaffaires.cz/nove/lis/45611266/bucher-xplus-50.html>
 - <https://www.agriaffaires.cz/nove/lis/45611270/bucher-x-plus-80.html>
 - <https://www.agriaffaires.cz/nove/lis/46219985/bucher-xplus-62.html>
 - <https://www.agriaffaires.cz/pouzite-zarizeni/lis/45645301/bucher-xpert-150-ortal.html>
 - <https://www.agriaffaires.cz/pouzite-zarizeni/lis/45878882/bucher-pressoir-bucher-xpert-100.html>
 - <https://www.equipnet.com/gai-9213w-003-labeler-listid-994926/>
 - https://www.exapro.cz/gai-6006-p231222094/?_gl=1*3rsois*_up*MQ..*_ga*MTk0NjYyNzExOS4xNzYxNjQ3MjM5*_ga_51MJQYV2WD*czE3NjE2NDcyMzkkbzEkZzEkdDE3NjE2NDcyNjEkaJm4JGwwJGgw
 - https://www.exapro.cz/gai-6023-p220819019/?_gl=1*g0bh7i*_up*MQ..*_ga*OTU0MzY3Njc0LjE3NjE2NDg5ODU..*_ga_51MJQYV2WD*czE3NjE2NDg5ODUkbzEkZzEkdDE3NjE2NDg5OTgkajQ3JGwwJGgw
 - <https://www.exapro.cz/christ-alpha-1-2-ld-p240822166/>
 - <https://www.exapro.cz/christ-germany-alpha-1-2-ldplus-p240813225/>
 - https://www.exapro.cz/serac-gaia-e1520-p00518033/?_gl=1*gr2ic7*_up*MQ..*_ga*OTU0MzY3Njc0LjE3NjE2NDg5ODU..*_ga_51MJQYV2WD*czE3NjE2NDg5ODUkbzEkZzEkdDE3NjE2NDg5OTgkajQ3JGwwJGgw
 - <https://www.labx.com/item/bruker-ftir-alpha-ii/scp-216183-6dbca7cb-faa3-493e-a913-3653348c7a10?queryID=05299850c0aaed3ddc912453b447e8fe>
 - <https://www.machinesseeker.com/holmskov+rustfri+a%2Fs-2002/i-15425857>
 - <https://www.machinesseeker.com/inox+beh%C3%A4lter+gmbh-m/i-17461473>
 - <https://www.machinesseeker.com/main/search/index?search-word=stainless+steel+tank&page=2>
 - <https://www.machinesseeker.com/unbekannt-m/i-18595776>
 - <https://www.machinesseeker.cz/enos-etikettierer+f%C3%BCr+selbstklebeetiketten/i-20041135>
 - <https://www.machinesseeker.cz/krones-contiroll+k+745/i-20322090>

- <https://www.machinio.com/listings/104609797-bruker-alpha-ii-compact-ft-ir-spectrometer-in-borken-germany>
 - <https://www.machinio.com/listings/107119908-2018-gai-9213-in-europe>
 - <https://www.machinio.com/listings/95706333-gai-6010-capsule-labeler-in-pleasantville-ny>
 - <https://www.machinio.com/listings/99878219-bruker-alpha-i-spectrometer-infrared-ft-ir-sampling-analysis-quicksnap-in-temecula-ca>
 - <https://www.makinate.cz/gai-7900-12e-001-m2517060718>
 - <https://www.resale.info/en/gai-6023-x01-self-adhesive-labeling-machine-pressure-sensitive-labeler/No-167457482>
 - <https://www.resale.info/en/gai-6206ch-001-bottle-labelling-machines/No-167879234>
 - https://www.tractomarket.com/presseoir-bucher-xpert-100-_l_FR_r_276_i_14130.html
 - <https://www.werktuigen.cz/martin+christ-alpha+2-4+ld-2/wt-192-26631>
- Ostatní zdroje tržních informací využitě pro ocenění vybraných položek Majetku jsou archivovány v pracovních složkách Znalce.
 - S ohledem na výše uvedená zjištění, postupy a předpoklady jsme dospěli k názoru, že tržní hodnota vybraného Majetku oceněného tržním porovnáním činí k Datu ocenění částku 3 649 000 Kč (zaokrouhleně, bez DPH). Tržní hodnoty jednotlivých položek Majetku jsou součástí přílohy tohoto znaleckého posudku.
 - Odhad tržní hodnoty nereprezentuje nezbytně částku, které by mohlo být dosaženo prodejem jednotlivých částí majetku na volném trhu, aukčním prodejem, nuceným prodejem majetku likvidací v nouzi nebo jeho alternativním využitím.

4.2 Stanovení obvyklého nájemného Majetku

- V této kapitole je stanovena tržní výše obvyklého nájemného za Majetek. Výpočet vychází z výnosového přístupu, který zohledňuje vstupní cenu majetku, předpokládanou dobu pronájmu a požadovanou míru výnosnosti. Tento postup umožňuje určit jednotkové měsíční nájemné odpovídající podmínkám trhu.

4.2.1 Technika propočtu

- Výnosový přístup nahlíží na věci, které mají být předmětem pronájmu, jako na aktiva, která přinášejí užitek pronajímateli, jenž lze ocenit a vyjádřit penězi v podobě čistých výnosů plynoucích z pronájmu tohoto majetku.
- Jako výpočtový základ byl použit následující vzorec:

$$Anuita = SH \times \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Kde:

SH.....současná hodnota peněz

i.....úroková míra za období (měsíc)

n.....počet období (měsíců)

- Vynásobíme-li umořovatelem vstupní cenu Majetku, dostaneme požadovanou splátku nájemného za jedno období (v našem případě jeden měsíc). Pomocí umořovatele se kvantifikuje výše splátek zahrnující úmor a úrokovou platbu do doby splatnosti (v našem případě po dobu pronájmu). Při stanovení obvyklého nájemného jsme vycházeli z předpokladu, že předmětem pronájmu bude celý soubor Majetku a v rámci ocenění bylo kalkulováno jednotkové nájemné za tento Majetek při zohlednění vstupní ceny, očekávané doby pronájmu a požadované míry výnosnosti.

4.2.2 Vstupní cena

- Vstupní cena pro kalkulaci výše nájemného Majetku byla stanovena na úrovni tržní hodnoty (stanovení nájmu od data ukončení provozu vlastníka a pronájmu externímu uživateli) oceňovaného souboru Majetku, která činí 1 102 000 Kč. Při stanovení výše nájemného nebylo uvažováno s vedlejšími náklady pronajímatele (např. na údržbu, obnovu apod.).

4.2.3 Doba pronájmu

- Nájemné za pronájem Majetku bude kalkulováno měsíčně, přičemž doba pronájmu byla stanovena na 5 let reflektující váženou zbytkovou životnost předmětného souboru Majetku (vážený průměr, kde váhami jsou výchozí ceny a životnost jednotlivých položek Majetku).

Číslo	Název	Skupina	Tržní hodnota za předpokladu Likvidace v místě	Zbytková životnost	Vážená zbytková životnost k Tržní hodnotě
IM0260	Šnekové dopravníky pro odvod malolín + třápin	Manipulace materiálem	185 500	6	1 113 000
IM0266	Rmutovod	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody nerez	148 900	13	1 935 700
IM0267	nádrž válcová nerez chlazená 7.500 l	Nerezové nádrže	109 700	18	1 974 600
IM0268	nádrž válcová nerez chlazená 7.500 l	Nerezové nádrže	109 700	18	1 974 600
IM0269	nádrž válcová nerez chlazená 7.500 l	Nerezové nádrže	109 700	18	1 974 600
IM0270	nádrž válcová nerez chlazená 7.500 l	Nerezové nádrže	109 700	18	1 974 600
IM0271	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0272	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0273	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0274	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0275	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0276	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0277	nádrž válcová nerez chlazená 10.000 l	Nerezové nádrže	96 500	18	1 737 000
IM0278	nádrž válcová nerez odkalovací 10.000 l	Nerezové nádrže	80 900	18	1 456 200
IM0279	nádrž válcová nerez odkalovací 10.000 l	Nerezové nádrže	80 900	18	1 456 200
IM0280	nádrž válcová nerez odkalovací 10.000 l	Nerezové nádrže	80 900	18	1 456 200
IM0281	nádrž válcová nerez odkalovací 10.000 l	Nerezové nádrže	80 900	18	1 456 200
IM0282	nádrž válcová nerez odkalovací 10.000 l	Nerezové nádrže	80 900	18	1 456 200
IM0283	nádrž válcová nerez odkalovací 10.000 l	Nerezové nádrže	80 900	18	1 456 200
IM0284	zařízení na označování kartonů	Výpočetní technika průmyslová	38 400	3	115 200
IM0285	lis na hrozny Bucher Xpert 100 ICS	Výrobní stroje a zařízení	1 636 400	13	21 273 200
IM0286	skupinová balička lahví do karonů	Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	1 226 100	8	9 808 800
IM0287	rotační etiketovací stroj GAI 7540	Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	701 400	8	5 611 200

Číslo	Název	Skupina	Tržní hodnota za předpokladu Likvidace v místě	Zbytková životnost	Vážená zbytková životnost k Tržní hodnotě
IM0288	zařízení na označování lahví	Výpočetní technika průmyslová	40 600	3	121 800
IM0289	Kompresor s příslušenstvím	Energetické stroje a zařízení	84 800	8	678 400
IM0290	Odvětrání oxidu uhličitého	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	22 400	2	44 800
IM0291	Odvětrání páry a vlhkosti	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	22 800	2	45 600
IM0292	Laboratorní zařízení ALPHA II.	Laboratorní stroje a zařízení	175 500	3	526 500
IM0259	Násypka na příjem hroznů TFS 6000,	Výrobní stroje a zařízení	281 600	11	3 097 600
			6 164 100		12 let
					Zaokrouhleno

- Hodnota 12 let představuje váženou zbytkovou životnost Majetku stanovenou jako vážený průměr zbytkových životností jednotlivých položek, kde váhami jsou jejich tržní hodnoty.

4.2.4 Požadovaná míra výnosnosti

- Pro účely stanovení obvyklé ceny nájemného Majetku byla požadovaná míra výnosnosti odvozena z průměrných úrokových sazeb ze statistiky České národní banky (<https://www.cnb.cz/arad/#/cs/sets> - „Statistická data“ – sekce „Měnová a finanční statistika“ – zjištění průměrné úrokové sazby na úvěry v ČR poskytnuté nefinančním podnikům, sekce „1145 – Úvěry poskytnuté bankami nefinančním podnikům v ČR – nové obchody“.
- Jako základní úroveň požadované míry výnosnosti byla použita průměrná úroková sazba korunových úvěrů poskytnutých bankami, úvěry spojeny s objemem do 7,5 mil. Kč a s fixací nad 5 let. Průměrná úroková sazba za období 1/2025 -9/2025 je 5,33 % (pro úvěry do objemu 7,5 mil. Kč a fixací nad 5 let). Je zcela běžné a obvyklé, že náklady spojené s financováním majetku jsou navyšované o ostatní finanční náklady spojené s administrativními úkony (nejčastěji v rozmezí 1 až 1,5 %). Současně je nutné vzít v úvahu, že předmětem zamýšleného pronájmu je ucelená technologie zpracování surového kmenu. Zároveň lze očekávat růst úrokových sazeb a zohlednění rizika pronájmu na 5-leté období. Z tohoto hlediska byla výchozí požadovaná míra výnosnosti navýšena o 2 p. b. Celková požadovaná míra výnosnosti pro účely stanovení obvyklého měsíčního nájemného byla zvolena ve výši 7,33 % p.a. (resp. 0,6108 % p.m.)

4.2.5 Výše nájemného

- Na základě uvedených předpokladů a vstupních dat jsme provedli výpočet a stanovili hodnotu jednotkového měsíčního nájemného za předmětný soubor Majetku zohledňující vstupní cenu, očekávanou dobu pronájmu a požadovanou míru výnosnosti.

$$\text{Měsíční nájemné} = 6\,164\,000 \times \frac{0,6108\% \times (1 + 0,6108\%)^{144}}{(1 + 0,61082\%)^{144} - 1}$$

$$\text{Měsíční nájemné} = 64\,479 \text{ Kč}$$

- Celková výše obvyklého měsíčního nájemného za pronájem Majetku činí částku 64 479 Kč.

4.2.6 Rekapitulace

- S ohledem na účel a předmět ocenění bylo na základě poskytnutých podkladů, provedených šetření a kalkulací provedeno ocenění Majetku, a to pomocí nákladového přístupu a tržně srovnávacího přístupu. V návaznosti na použité metody jsme posoudili jejich vypovídací schopnost a stanovili hodnotu Majetku na základě kombinace nákladového přístupu a tržně srovnávacího přístupu, který dle našeho názoru nejlépe vystihuje tržní hodnotu k Datu ocenění a odpovídá principu nejvyššího a nejlepšího využití, jehož lze na trhu prodejem tohoto typu majetku dosáhnout.
- Výsledná hodnota Majetku za předpokladu Likvidace v „místě“ k Datu ocenění byla stanovena ve výši 6 164 000 Kč (zaokrouhлено na celé tisíce).
- Výsledná hodnota Majetku za předpokladu Likvidace řádné byla k Datu ocenění stanovena ve výši 4 850 000 Kč (zaokrouhлено na celé tisíce).
- Celková výše obvyklého měsíčního nájemného za pronájem Majetku činí částku 64 479 Kč.

5 Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků

- Znaleckým úkolem (odbornou otázkou) zadaným Zadavatelem byl ocenění a stanovení tržní hodnoty Majetku, a to pro účely realizace pohledávky ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024 a dále stanovení tržního nájemného vybraného souboru movitého majetku.
- S ohledem na provedené šetření bylo provedeno ocenění majetku a odhadnuta tržní hodnota za předpokladu likvidace v „místě“ ve výši 6 164 000 Kč, respektive tržní hodnota za předpokladu likvidace řádné ve výši 4 850 000 Kč.
- Celková výše obvyklého měsíčního nájemného za pronájem Majetku byla výnosovým přístupem stanovena ve výši 64 479 Kč.

5.2 Kontrola postupu Znalce

- Pro zodpovězení odborné otázky Zadavatele (splnění znaleckého úkolu) bylo postupováno s obecně doporučovanými postupy a standardy daného oboru a odvětví a také v souladu s § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb.:
 - Znalec ověřil, zda zadaná odborná otázka Zadavatele není v rozporu s rozsahem jeho znaleckého oprávnění, které vychází ze stavu zapsaného Ministerstvem spravedlnosti ČR v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů k datu zpracování znaleckého posudku.
 - Znalec ověřil, zda není podjatý ve smyslu ust. § 18 odst. 1 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. v platném znění a zda je nezávislý na předmětu tohoto znaleckého posudku.
 - Znalec vybral zdroje dat potřebné k odpovědi na zadavatelem zadanou odbornou otázku. Ověření věrohodnosti získaných informací provedl výběrovým způsobem v rozsahu přiměřeném znaleckému úkolu a oboru a odvětví, ve kterém je znalecký posudek podán.
 - Znalec v kapitole Nález prezentoval získaná a zpracovaná data, přičemž kompletní výčet podkladů a zdrojů uvedl v kapitole Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis. Vzhledem k provázanosti jednotlivých kroků a na sebe navazujících analýz obvykle tvoří znalecké posudky v daném oboru a odvětví nelze vzhledem k požadavku na přehlednost posudku v některých oblastech jednoznačně rozdělit nálezovou a posudkovou část. Prezentace zpracovaných informací, které souvisejí s následnými analýzami, proto znalec uvedl až v posudkové části.
 - Znalec v kapitole Posudek provedl analýzy získaných a zpracovaných dat a aplikoval obecně doporučované postupy a metody daného oboru a odvětví, jejichž použití odůvodnil, a to s cílem odpovědět na Zadavatelem zadanou znaleckou otázku.
 - Znalec v kapitole Odůvodnění interpretoval výsledky provedených analýz a aplikovaných metod, které směřují k odpovědi na Zadavatelem zadanou odbornou otázku (splnění znaleckého úkolu).
 - V kapitole Závěr Znalec citoval zadanou odbornou otázku Zadavatele a uvedl odpověď, ke které dospěl na základě uvedeného postupu.

6 Závěr

Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):

- Znaleckým úkolem (odbornou otázkou) zadaným Zadavatelem bylo ocenění a stanovení tržní hodnoty souboru vybraného majetku ve vlastnictví společnosti FirstOrderX one s.r.o., IČO: 092 03 061, se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2, a to pro účely realizace pohledávky ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024 a dále stanovení tržního nájemného vybraného souboru movitého majetku.

Odpověď na zadanou odbornou otázku Zadavatele:

- S ohledem na účel a předmět ocenění, poskytnuté informace, provedená šetření, zvolenou metodiku a předpoklady, bylo provedeno ocenění ve vlastnictví společnosti FirstOrderX one s.r.o., IČO: 092 03 061, se sídlem Na Folimance 2155/15, 120 00 Praha 2, a to pro účely realizace pohledávky ke sp. Zn. KSBR 58 INS 22205/2024 a dále stanovení tržního nájemného vybraného souboru movitého majetku, k datu ocenění 12. 11. 2025, ve výši:

Tržní hodnota souboru vybraného movitého majetku za předpokladu likvidace v „místě“:

6 164 000,- Kč

(slovy: šest milionů sto šedesát čtyři tisíc korun českých)

Tržní hodnota souboru vybraného movitého majetku za předpokladu likvidace řádné:

4 850 000,- Kč

(slovy: čtyři miliony osm set padesát tisíc korun českých)

Tržní nájemné souboru vybraného movitého majetku:

64 479,- Kč

(slovy: šedesát čtyři tisíc čtyři sta sedmdesát devět korun českých)

7 Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Soupis Majetku a položkové ocenění kombinací nákladového přístupu a tržně srovnávacího přístupu
- Příloha č. 2 – Fotodokumentace vybraného Majetku

• Příloha č. 1 – Soupis Majetku a položkové ocenění kombinací nákladového přístupu a tržně srovnávacího přístupu

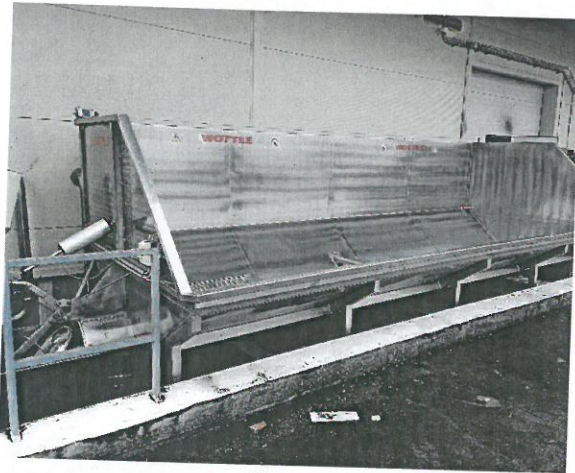
Číslo	Por.č. MP	Popis MP	VČ MP	Skupina	Rok	Výchozí hodnota (Kč)	Amortizační stupnice (životnost)	Výchozí užítelnost	Amortizace	+ Přírůžka - Srážka	Zbýtková užítelnost	Hodnota časová (Kč)	Koeficient Likvidace v místě (L-Koeficient)	Tržní hodnota za předpokladu Likv. v místě (Kč)	Koeficient Rádne likv. (1-Koef.)	Market Nabídka	Market Prodej	Tržní hodnota za předpokladu Rádne likv. (Kč)	Přístup
IM0260	30	Šnekové dopravníky - odvod mandolín	101/2018	Manipulace materiálem	2018	731 900	15	100,0%	61,0%	0,0%	39,0%	285 400	0,65	185 500	0,45			128 400	N
IM0266	40	Hm doprava rmutu od násypky do zpracovatelských zařízení	115/2020F	Energetické stroje a zařízení - potrubi rozvody nerez	2020	352 300	20	100,0%	35,0%	0,0%	65,0%	229 000	0,65	148 900	0,1			22 900	N
IM0267	33	Hm nerezové nádoby	33/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	168 700	0,65	109 700	0,5			84 400	N
IM0268	33	Hm nerezové nádoby	34/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	168 700	0,65	109 700	0,5			84 400	N
IM0269	33	Hm nerezové nádoby	35/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	168 700	0,65	109 700	0,5			84 400	N
IM0270	33	Hm nerezové nádoby	36/2020	Nerezové nádrže	2020	241 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	168 700	0,65	109 700	0,5			84 400	N
IM0271	33	Hm nerezové nádoby	37/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0272	33	Hm nerezové nádoby	38/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0273	33	Hm nerezové nádoby	39/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0274	33	Hm nerezové nádoby	40/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0275	33	Hm nerezové nádoby	41/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0276	33	Hm nerezové nádoby	42/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0277	33	Hm nerezové nádoby	43/2020	Nerezové nádrže	2020	212 000	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	148 400	0,65	96 500	0,35			51 900	N
IM0278	33	Hm nerezové nádoby	44/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	124 500	0,65	80 900	0,35			43 600	N
IM0279	33	Hm nerezové nádoby	45/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	124 500	0,65	80 900	0,35			43 600	N
IM0280	33	Hm nerezové nádoby	46/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	124 500	0,65	80 900	0,35			43 600	N
IM0281	33	Hm nerezové nádoby	47/2020	Nerezové nádrže	2020	177 800	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	124 500	0,65	80 900	0,35			43 600	N

Číslo	Poř.č. MP	Popis MP	VČ MP	Skupina	Rok	Výchozí hodnota (Kč)	Amortizační stupnice (Zivotnost)	Výchozí užítost	Amortizace	+ Přírůžka -Sražka	Zbytková užítost	Hodnota časová (Kč)	Koeficient likvidace v místě (1-Koeficient)	Tržní hodnota za předpokladu Likv. v místě (Kč)	Koeficient Rádné likv. (1-Koef.)	Market Nabídka	Market Prodej	Tržní hodnota za předpokladu Rádné likv. (Kč)	Přístup
IM0282	33	Hm nerezové nádoby	48/2020	Nerezové nádře	2020	177 800	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	124 500	0,35	80 900	0,35			43 600	N
IM0283	33	Hm nerezové nádoby	49/2020	Nerezové nádře	2020	177 800	25	100,0%	30,0%	0,0%	70,0%	124 500	0,35	80 900	0,35			43 600	N
IM0284	36	Hm zařízení na označování kartónů	GA200852/80H	Výpočetní technika	2020	196 900	10	100,0%	70,0%	0,0%	30,0%	59 100	0,65	38 400	0,45	41 900	33 500	33 500	TS
IM0285	39	Hm lis na hrozny Bucher Xpert 100 ICS	37623	Výrobní stroje a zařízení	2020	3 873 000	20	100,0%	35,0%	0,0%	65,0%	2 517 500	0,65	1 636 400	0,45	1 573 700	1 259 000	1 259 000	TS
IM0286	37	Hm skupinová balíčka lahvi do kartónu, uzavírání kartónu, paletizace	C20005HGB	Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	2020	3 559 000	15	100,0%	47,0%	0,0%	53,0%	1 886 300	0,65	1 226 100	0,45	1 150 000	920 000	920 000	TS
IM0287	35	Hm etiketovací stroj na samolepící etikety/GAI 7540	L20000053	Výrobní stroje a zařízení - obalová technika	2020	2 035 900	15	100,0%	47,0%	0,0%	53,0%	1 079 000	0,65	701 400	0,45	1 169 300	935 400	935 400	TS
IM0288	38	Hm zařízení na označování lahvi	LJ-416363, 200234	Výpočetní technika	2020	208 100	10	100,0%	70,0%	0,0%	30,0%	62 400	0,65	40 600	0,45			28 100	N
IM0289	28	Hm vzduchový kompresor a stroje a stlačeného vzduchu	S0052975	Energetické stroje a zařízení	2020	246 100	15	100,0%	47,0%	0,0%	53,0%	130 400	0,65	84 800	0,45			58 700	N
IM0290	31	Hm odvětrání oxidu uhličitého z hal	106/2019	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	2019	172 500	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%	34 500	0,65	22 400	0			0	N
IM0291	32	Hm odvětrávání přebytečné páry a vlhkosti z prostoru lahvové laboratorní	107/2019	Energetické stroje a zařízení - potrubní rozvody	2019	174 800	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%	35 000	0,65	22 800	0			0	N
IM0292	34	Hm automatická laboratorní zařízení na analýzu vína a moštu ALPHA II	111101	Laboratorní stroje a zařízení	2020	900 000	10	100,0%	70,0%	0,0%	30,0%	270 000	0,65	175 500	0,45	286 900	229 500	229 500	TS
IM0259	29	Náspylka na příjem hroznů TSF 6000	14	Výrobní stroje a zařízení	2018	787 700	20	100,0%	45,0%	0,0%	55,0%	433 200	0,65	281 600	0,45	340 000	272 000	272 000	TS

Číslo	Poř.č. MP	Popis MP	VČ MP	Skupina	Rok	Výchozí hodnota (Kč)	Amortizační stupnice (životnost)	Výchozí užitnost	Amortizace	+ Přirážka - Srážka	Zbytková užitnost	Hodnota časová (Kč)	Koeficient Likvidace v místě (1- Koeficient)	Tržní hodnota za předpokladu Lkv. v místě (Kč)	Koeficient Řádné likv. (1-Koef.)	Market Nabídka	Market Prodej	Tržní hodnota za předpokladu řádné likv. (Kč)	Přístup	
		CELKEM				16 753 000						9 482 400		6 164 100				4 850 000		
		CELKEM (zaokrouhleno)				16 753 000						9 482 000		6 164 000					4 850 000	

Pozn. Hodnoty uvedené bez DPH

Příloha č. 2 – Fotodokumentace vybraného Majetku



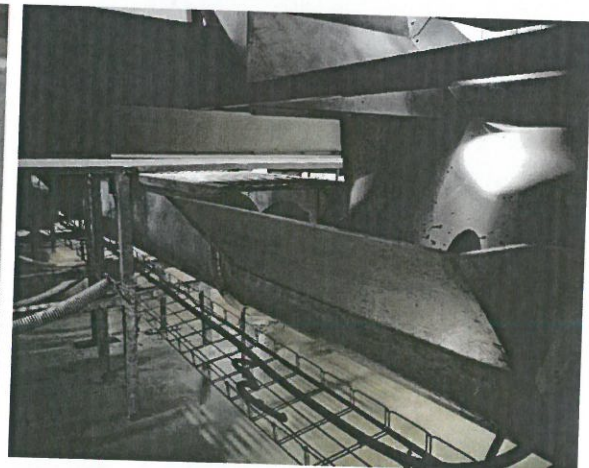
Obr. 1



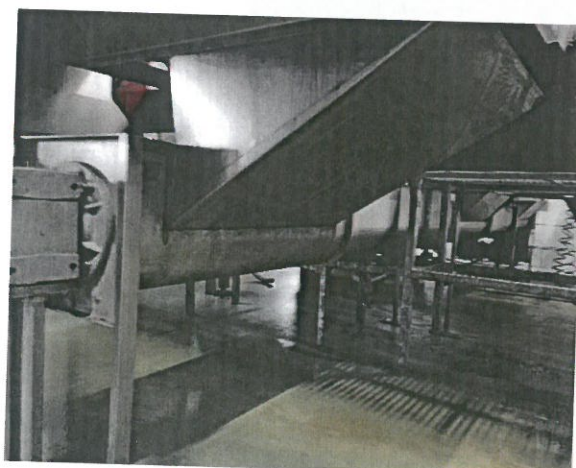
Obr. 2



Obr. 3



Obr. 4



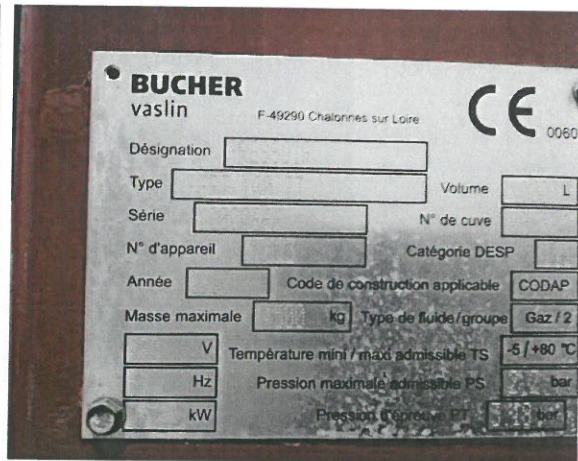
Obr. 5



Obr. 6



Obr. 7



Obr. 8



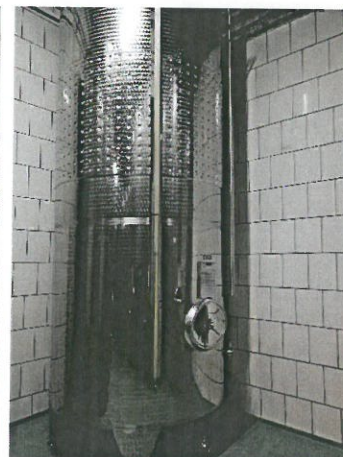
Obr. 9



Obr. 10



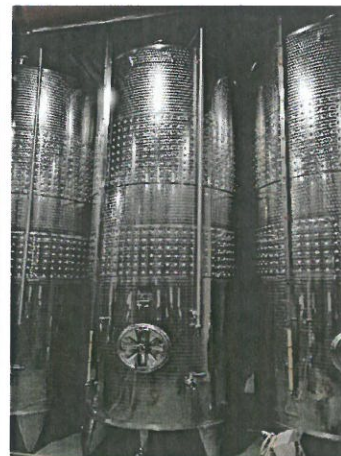
Obr. 11



Obr. 12



Obr. 13



Obr. 14



Obr. 15



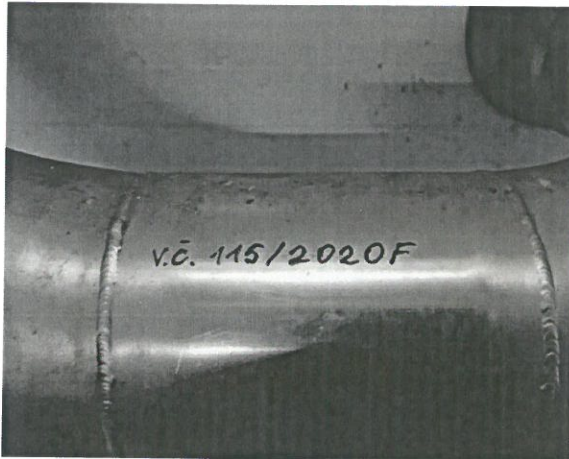
Obr. 16



Obr. 17



Obr. 18



Obr. 19



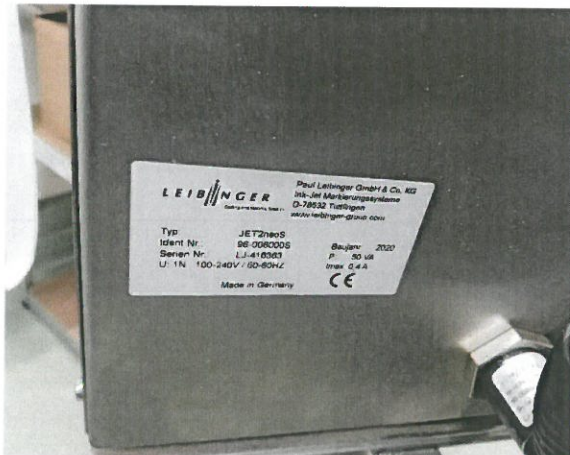
Obr. 20



Obr. 21



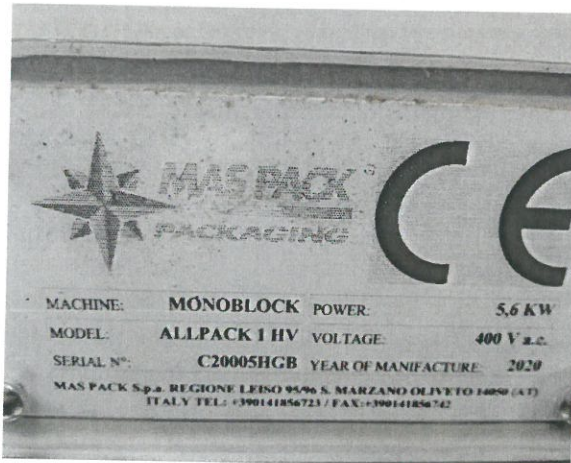
Obr. 22



Obr. 23



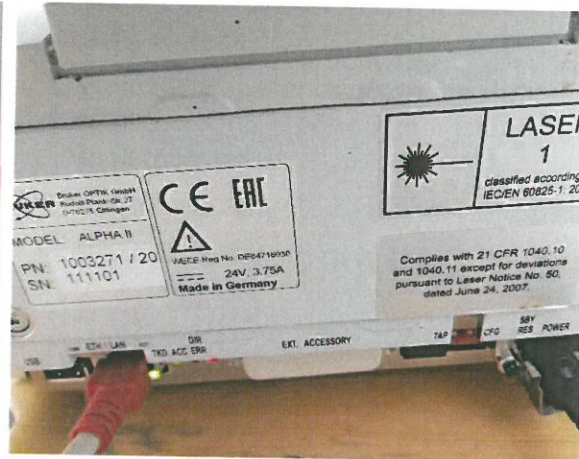
Obr. 24



Obr. 25



Obr. 27



Obr. 30

8 Znalecká doložka a ostatní informace

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

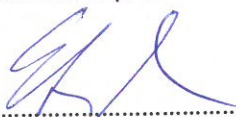
Na zpracování znaleckého posudku se podíleli a jeho závěry mohou stvrdit: Ing. Jiří Gotthard.

Společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o. byla dne 25. 6. 2010 zapsána na základě rozhodnutí ministryně spravedlnosti České republiky č.j. 186/2010-OD-ZN do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků a jejich částí
- oceňování majetkových účastí a obchodních podílů
- oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob
- oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování nemovitostí a staveb
- oceňování movitého majetku
- oceňování nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění
- přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí
- přezkoumání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami
- přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů
- přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- posouzení hodnoty zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- posouzení hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře, nebo jiné osoby stanovené zákonem za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu
- posouzení přiměřené výše protiplnění při výkupu účastnických cenných papírů pro účely squeeze-outu
- vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na společníka
- transferové ceny
- kvantifikace finančních ztrát a ušlého zisku

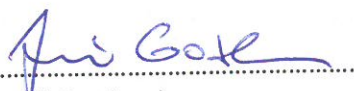
Znalecký posudek je vydán pod pořadovým č. 1222-121/2025.

V Praze dne 1. prosince 2025.



Ing. Richard Etrych, jednatel

Znalecký posudek připravil:



Ing. Jiří Gotthard

Otisk kulaté pečeti:

