

## ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ č. **OV3/2025**

Znalec/odhadce	Ing. Roman Šústek, Ph.D. Zahradní 676 679 06 Jedovnice IČO 871 66 348
Obor/odvětví	Ekonomika/oceňování movitých věcí hmotných
Zadavatel	Mgr. Viktor Švantner, insolvenční správce dlužníka: Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746, Plzeň, Slovanská 1054/52, PSČ 326 00
Číslo jednací zadavatele	KSPL 58 INS 12048 / 2024
Předmět	O ceně movitého majetku hmotného podle soupisu majetku subjektu Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746.
Číslo vyhotovení	Odborné vyjádření (elektronické) č. 1/1.
Počet stran	26 stran textu včetně titulní strany a příloh.
Datum a místo zpracování	15. 6. 2025 v Jedovnicích

# SEZNAM KAPITOL

1	ZADÁNÍ ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ.....	4
1.1	Odborná otázka Zadavatele .....	4
1.2	Účel odborného vyjádření .....	4
1.3	Rozhodné datum .....	4
1.4	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru vyjádření .....	4
2	VÝČET PODKLADŮ .....	5
2.1	Popis postupu odhadce při výběru zdrojů dat .....	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	5
2.3	Věrohodnost zdroje dat .....	5
3	NÁLEZ.....	6
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat .....	6
3.2	Popis postupu při zpracování dat .....	6
3.3	Data získaná o Majetku .....	6
3.3.1	Popis a základní technické údaje.....	6
3.3.2	Údaje o opravách a poškození.....	7
3.3.3	Výbava Majetku.....	7
3.3.4	Posouzení technického stavu .....	7
3.4	Stanovení kritérií výběru pro odvození KP .....	7
3.4.1	Výčet srovnatelných vzorků pro odvození KP.....	8
3.5	Popis postupu při zpracování dat .....	8
3.5.1	Výčet zpracovaných dat .....	8
4	POSUDEK.....	9
4.1	Popis postupu při analýze dat .....	9
4.1.1	Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé/tržní hodnoty .....	9
4.1.2	Základní amortizace .....	10
4.1.3	Přirážky a srážky při hodnocení technického stavu stroje PS .....	11
4.1.4	Zbytková užitnost stroje .....	11
4.1.5	Hodnota výchozí .....	12
4.1.6	Hodnota časová .....	13
4.1.7	Cena obvyklá, hodnota tržní .....	14
5	ODŮVODNĚNÍ.....	16
5.1	Interpretace výsledků analýzy .....	16
5.2	Kontrola postupu.....	16
6	ZÁVĚR.....	17
6.1	Citace zadané odborné otázky .....	17
6.2	Odpověď .....	17
6.3	Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	17
6.4	Seznam použitých předpisů a literatury.....	17
7	SEZNAM PŘÍLOH.....	19

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Přehled Majetku .....	6
Tabulka 2 – Amortizační stupnice pro stroje a zařízení s životností 5 až 25 let; zdroj vlastní úprava .....	10
Tabulka 3 – Zbytková užitnost Majetku .....	11
Tabulka 4 – Hodnota výchozí Majetku .....	13
Tabulka 5 – Hodnota časová Majetku .....	14
Tabulka 6 – Hodnota tržní Majetku .....	15
Tabulka 7 – Položka č. 1 a 6 (KP) .....	20
Tabulka 8 – Položka č. 2, 3, 4 a 5 (KP) .....	20
Tabulka 9 – Položka č. 7 (KP) .....	21
Tabulka 10 – Položka č. 9 (KP) .....	21
Tabulka 11 – Položka č. 10 (KP) .....	22
Tabulka 12 – Položka č. 11 (KP) .....	22

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Položka č. 1 .....	24
Obrázek 2 – Položka č. 2, 3, 4, 5 .....	24
Obrázek 3 – Položka č. 6 .....	24
Obrázek 4 – Položka č. 7 .....	24
Obrázek 5 – Položka č. 8 .....	24
Obrázek 6 – Položka č. 9 .....	24
Obrázek 7 – Položka č. 10 .....	25
Obrázek 8 – Položka č. 11 .....	25
Obrázek 9 – Položka č. 12, 13 .....	25
Obrázek 10 – Položka č. 14 .....	25
Obrázek 11 – Položka č. 15 .....	25
Obrázek 12 – Položka č. 16, 17 .....	25
Obrázek 13 – Položka č. 18 .....	26
Obrázek 14 – Položka č. 19 .....	26
Obrázek 15 – Položka č. 20 .....	26
Obrázek 16 – Položka č. 21 .....	26

# **1 ZADÁNÍ ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ**

## **1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

Úkolem Odhadce je odpovědět na odbornou otázku Zadavatele:

Ocenění movitého majetku hmotného podle soupisu majetku subjektu Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746 a to podle technického stavu a s ohledem na stáří, v jakém se nacházel ke dni provedení místního šetření (dále také „Majetek“).

Odhadci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu/tržní hodnotu tohoto Majetku. Způsoby oceňování majetku jsou uvedeny zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon o oceňování majetku“) a vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „Oceňovací vyhláška“).

## **1.2 ÚČEL ODBORNÉHO VYJÁDŘENÍ**

Odborné vyjádření (dále jen „Vyjádření“) je vypracováno pro účely insolvenčního řízení sp. zn. KSPL 58 INS 12048 / 2024 dlužníka: Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746, Plzeň, Slovanská 1054/52, PSČ 326 00 (dále jen „Dlužník“).

## **1.3 ROZHODNÉ DATUM**

Rozhodné datum (tj. datum, ke kterému je ocenění provedeno) je 16. 5. 2025.

## **1.4 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU VYJÁDŘENÍ**

Odhadci nebyly ze strany Zadavatele sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na správnost či přesnost závěrů, vyjma informací obsažených v předložených podkladech.

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ODHADCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Zdrojem dat je oceňovaný Majetek a osoby, které Odhadci poskytly potřebná vysvětlení. Zdrojem dat jsou spisové podklady, listiny, ze kterých Odhadce provádí sběr dat pro řešení zadané odborné otázky, příp. další listiny, které si Odhadce, v souladu s právními předpisy, pro zpracování Vyjádření vyžádal.

Další zdroje dat:

- Veřejné dostupné informace z internetových stránek prodejců a výrobců Majetku.
- Český statistický úřad – ústřední orgán pro sledování a analýzu statistických údajů v Česku (<https://csu.gov.cz/>).
- Internetové portály generující veřejné reálné nabídky Majetku:
  - a) <https://www.maschinensucher.de>
  - b) <https://machineryline.cz>
  - c) <https://www.machinio.com>
  - d) <https://www.werktuigen.de>
  - e) <https://www.makinate.com>
  - f) <https://www.werktuigen.de>
  - g) <https://eberlei-maschinen.de>
  - h) <https://stroje.bazos.cz/>
  - i) <https://www.sbazar.cz/>
  - j) <https://www.exapro.cz/>
  - k) <https://emuk.de/>

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Odhadce vybral následující zdroje dat:

- Data zjištěná na prohlídce ze dne 16. 5. 2025.
- Soupis majetku subjektu Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746.
- Cenové informace k Majetku.
- Internetové zdroje dat:
  - zdroje dat pro dovození hodnoty výchozí Majetku jsou uloženy u Odhadce,
  - pro odvození KP jsou zdroje dat uvedeny příloze č. 1.

### 2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byl oceňovaný Majetek. Odhadce tvořil data při místním šetření, na kterém osobně Majetek prohlédl a změřil. Data zaznamenal do protokolu a do nálezové části Vyjádření. Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat uvedených v kap. 2.1 nemohl Odhadce ověřit, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

## 3 NÁLEZ

### 3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním Vyjádření je odborná otázka Zadavatele stanovit cenu obvyklou/tržní hodnotu Majetku. Metodický postup při sběru a tvorbě dat pro řešení zadané otázky:

- Prostudování podkladů od Zadavatele Vyjádření a předběžné stanovení postupu řešení.
- Provedení prohlídky na místě uložení Majetku za účasti zástupce Dlužníka a Zadavatele, její ohledání, zaznamenání (ověření) potřebných rozměrů, provedení fotodokumentace.
- Výběr vhodných dat z vlastních databází Majetku odpovídajících řešenému segmentu trhu.
- Nahlížení do veřejných databází a zaznamenání vhodných a potřebných informací a dat.
- Nahlížení do právních předpisů vztahujících se k předmětu Vyjádření.
- Nahlížení do odborné literatury.

Tímto postupem byla sebrána a vytvořena data, která jsou ve vztahu k odborné otázce vhodná a potřebná.

Ocenění Majetku bylo provedeno v souladu se Zákonem o oceňování majetku, přiměřeně podle Znaleckého standardu č. I/2022 Oceňování silničních a zvláštních vozidel (dále jen „ZS č. I/2022“) a Komentáře k oceňování věcí movitých (dále jen „KOV“).

### 3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data, která byla sebrána a vytvořena postupem dle kap. 3.1 byla podrobena analýze a na jejím základě byly zvoleny vhodné přístupy a výpočtové postupy a metody, aby bylo docíleno požadavku plynoucího z odborné otázky Zadavatele.

### 3.3 DATA ZÍSKANÁ O MAJETKU

Nejprve byla provedena identifikace Majetku porovnáním údajů z předložených podkladů (tj. soupisu movitého majetku Dlužníka) s údaji na Majetku (tj. štítkovými údaji, kde je uveden typ stroje, výrobce, výrobní číslo, rok výroby). Data o Majetku byla sebrána v průběhu místního šetření (tj. popis stroje, vizuální kontrola stavu stroje jako celku i jednotlivých skupin, ověření charakteru a četnosti využívání, zjištění předchozích oprav, posouzení dosavadní údržby, funkční a provozní zkouška, posouzení okolního prostředí, ve kterém je stroj provozován). Následně byla pořizena fotodokumentace.

#### 3.3.1 Popis a základní technické údaje

Soupis majetku subjektu Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746:

Tabulka 1 – Přehled Majetku

Položka	Označení položky Majetku	Výrobce	Model	ks	Provoz od	S. n./inv. č.
1	SPIRÁLOVÝ HNĚTAČ	TOPOS	103	1	2000	18
2	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	TOPOS	1037	1	2000	50
3	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	TOPOS	1037	1	2000	52
4	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	TOPOS	1037	1	2000	53
5	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	TOPOS	1037	1	2000	51
6	SPIRÁLKNETER	KEMPER	SPL 75	1	2000	6710343
7	DĚLIČKA TĚSTA	FORTUNA	3	1	2000	nezjištěno
8	ROHLÍKOVACÍ STROJ S DOVALOVACÍ DESKOU	ROLLOMAT	nezjištěn	1	2000	nezjištěno

9	PROSÉVAČ MOUKY	TOPOS	3110	1	2007	86
10	PEC ELEKTRICKÁ	ROTOTHERM	1020/1280	1	2010	nezjištěno
11	KYNÁRNA	HYGROMATIK	FERMI	1	2010	nezjištěno
12	VOZÍK NA PLECHY		počet držáků 16/17	4	2010	nezjištěno
13	PEKAŘSKÉ PLECHY			72	2010	nezjištěno
14	PLASTOVÁ PŘEPRAVKA		600X400X(-)	60	2010	nezjištěno
15	SKŘÍŇ ŠATNÍ PLECHOVÁ		300X1800X500	9	2010	nezjištěno
16	STŮL DŘEVĚNÝ		120X60X73	2	2010	nezjištěno
17	ŽIDLE			2	2010	nezjištěno
18	REGÁL NA PEČIVO		počet sestav regálu 5	1	2010	nezjištěno
19	PRODEJNÍ PULT		délka 2+2 m	1	2010	nezjištěno
20	LEDNICE	SAMSUNG	SR-L39NEBS	1	2010	628141AW 900195M
21	MIKROVLNÁ TROUBA	ZANUSSI	JETWAVE	1	2010	nezjištěno
22	NOTEBOOK	LENOVO	G50	1	2017	nezjištěno
23	NOTEBOOK	LENOVO	E530	1	2015	nezjištěno
24	MOUKA <sup>1</sup>		300 KG			

### 3.3.2 Údaje o opravách a poškození

Podle obecných zásad uvedených ve ZS č. I/2022:

*V návaznosti na listinné podklady a sdělení provozovatele se uvedou údaje o způsobu provádění údržby a oprav, včetně údajů o opravách skupin a jejich eventuální výměně s uvedením důvodu opravy (výměny).*

Odhadce od Zadavatele neobdržel žádné podklady k opravám a revizím. Dle sdělení obsluhy Majetku byla prováděna údržba a běžné opravy tak, aby Majetek byl udržován v provozuschopném stavu.

### 3.3.3 Výbava Majetku

Na základě provedené technické prohlídky nelze dovozovat, že by na Majetku byly prováděny úpravy charakteru přestaveb, modernizací či výměny celých funkčních skupin a lze tak vycházet z úvahy, že celkové provedení Majetku odpovídá jejímu běžnému provedení bez prvků, které by měly charakter výbavy mimořádné a vyžadovaly by samostatné ocenění.

### 3.3.4 Posouzení technického stavu

Technický stav byl zjištěn vizuální kontrolou stavu celku i jednotlivých skupin Majetku.

Majetek byl využíván v souladu s provozními podmínkami. Využití a zatížení Majetku bylo dle aktuální potřeby.

## 3.4 STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU PRO ODVOZENÍ KP

Porovnávají se zejména charakteristiky, kterými jsou:

- druh stroje, účel jeho používání,
- koncepce konstrukce stroje (použité konstrukční materiály, druh pohonu, universálnost využití ap.),

<sup>1</sup> Položka č. 24 MOUKA dále není v Posudku hodnocena.

- výkonové parametry (velikost, hlavní rozměry, rozměry pracovních orgánů, max. počet výrobků za jednotku času ap.),
- kvalita provedení (životnost podstatných skupin, technická úroveň výroby, ekologie provozu ap.),
- podmínky výroby (stroj sériového provedení, kusová výroba, individuální výroba),
- cena stroje na zahraničním trhu,
- dostupnost servisu, náhradních dílů, opravitelnost.

### **3.4.1 Výčet srovnatelných vzorků pro odvození KP**

Výběr vzorků byl provedený na základě kritérií uvedených v kap. 3.3.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny vzorky, jejichž výčet je uvedený v příloze č. 1.

Tržní informace pro odvození KP byly získány s využitím inzertních serverů uvedených v kap. 2.1.

V případě elektrozařízení byl stanoven koeficient prodejnosti v úrovni KP = 0,2. Obdobné produkty na trhu v důsledku rychlého morálního opotřebení nejsou téměř vůbec poptávány. Úspěšnost prodeje a výše dosažené prodejní ceny v těchto případech značně záleží na stavu zařízení a způsobu jeho užívání.

U nábytku a ostatního vybavení provozovny je stanoven koeficient prodejnosti v úrovni KP = 0,7. Úspěšnost prodeje a výše dosažené prodejní ceny v těchto případech značně záleží na stavu zařízení a způsobu jeho užívání.

## **3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT**

Informace týkající se oceňovaného majetku a srovnatelných vzorků byly zaneseny do tabulkového přehledu. U referenčních vzorků byly rovněž uvedeny nabídkové ceny spolu s příslušnými detaily.

### **3.5.1 Výčet zpracovaných dat**

Výčet zpracovaných dat Majetku je uveden v nálezové a posudkové části Posudku.

## 4 POSUDEK

### 4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé/tržní hodnoty

Na základě požadavku Zadavatele je ocenění předmětného Majetku provedeno podle Zákona o oceňování majetku a Oceňovací vyhlášky.

Pro ocenění Majetku Zákon o oceňování majetku nestanovuje jiný způsob oceňování. Tento typ majetku se tak ve smyslu § 2 odst. 1 a 3 zákona o oceňování majetku oceňuje obvyklou cenou. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Podle ustanovení § 2 odst. 2 Zákona o oceňování majetku:

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Pro určení obvyklé ceny je stanoven postup, který je uveden v § 1a odst. 2 Oceňovací vyhlášky. Tento postup odpovídá metodě, zpravidla označované jako metoda srovnatelných transakcí, používané při aplikaci tržního přístupu.

Jelikož pro ocenění posuzovaného Majetku nelze na trhu nalézt pozorované transakce s majetkem identickým anebo podstatně podobným, lze pro ocenění vycházet pouze z informací o tržních transakcích s majetkem srovnatelným, která se však svými vlastnostmi od oceňovaného Majetku liší natolik významně, že zjištěné rozdíly užitných hodnot je nutné vyjádřit pomocí objektivních metod tak, aby provedené úpravy cenových informací byly z postupu Odhadce zřejmé a nebyly založeny jen na jeho volných úvahách. Ocenění Majetku proto nelze věrohodně založit na aplikaci pouze jedné metody, kterou zohledňuje postup pro stanovení ceny obvyklé v § 1a Oceňovací vyhlášky (Určení obvyklé ceny) a v souladu s obecně uznávanými zásadami pro oceňování majetku je tak nutno vycházet z aplikace více oceňovacích přístupů, tak jak je uvažováno v § 1b Oceňovací vyhlášky (Určení tržní hodnoty).

Vzhledem k nedostatečnému počtu prodejních cen je pro ocenění Majetku v tomto případě nutné vycházet též z širších cenových informací, což není v souladu se způsobem určení obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku. Z oceňovací praxe je dále zřejmé, že v současné době neexistuje databáze prodejních cen srovnatelného Majetku, tak jako tomu je v případě oceňování nemovitých věcí, kdy prodejní ceny jsou evidovány ve veřejném seznamu Katastru nemovitostí.

Z výše uvedených důvodů je dosažitelná cena prodejní Majetku vyjádřena jeho hodnotou tržní. Tržní hodnotou se v souladu s § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku rozumí *odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

Pro stanovení tržní hodnoty Majetku je využito metodiky ZS č. I/2022 a podpůrně KOVM.

## 4.1.2 Základní amortizace

Základní amortizace (ZA) se stanoví se podle amortizačních stupnic v závislosti na době provozu (DP) a intenzitě užívání.

Pro výpočet zbytkové životnosti (ZŽ) strojů a zařízení s životností 5 až 25 let je vytvořeno pět základních AS, ze kterých lze případně vycházet i pro další případy. Stupnice respektují:

- rychlejší pokles zbytkové životnosti (ZŽ) v prvních letech,
- mírnější pokles do cca 10 až 30 % zbytkové životnosti sledující stáří a běžné opotřebení při dobré údržbě,
- pokles v závěrečném období využívání. Tento pokles je určen zejména skutečností, že v této době obvykle končí možnost zabezpečování náhradních dílů, případně končí zásoba náhradních dílů ve vybavení stroje. Navíc při dosažení mezních hodnot opotřebení některých intenzivně namáhaných dílů dochází ke zvýšení četnosti poruch,
- všeobecně je zbytková životnost (ZŽ) stroje či zařízení 10 % stanovena jako limitní, pokud je stroj či zařízení dále schopno provozu či užívání. Obvykle je zbytková životnost (ZŽ) starších strojů, které bezchybně plní svůj účel (jsou za hranicí doby provozu příslušné amortizační křivky) 20 %. Je to dáno hodnotou vložené práce a náhradních dílů, které bezchybný provoz zaručují,
- u strojů, kde v konstrukci převažují díly dlouhodobé životnosti (např. ruční lis s litinovým rámem) může být zbytková životnost (ZŽ) i vyšší.

Tabulka 2 – Amortizační stupnice pro stroje a zařízení s životností 5 až 25 let; zdroj vlastní úprava

Předpokládaná technickoekonomická životnost (roků)									
25 roků		20 roků		15 roků		10 roků		5 roků	
DP	ZA	DP	ZA	DP	ZA	DP	ZA	DP	ZA
1. rok	10%	1. rok	10%	1. rok	15%	1. rok	20%	1. rok	30%
2. rok	14%	2. rok	15%	2. rok	21%	2. rok	30%	2. rok	50%
3. rok	18%	3. rok	20%	3. rok	27%	3. rok	40%	3. rok	60%
4. rok	22%	4. rok	25%	4. rok	34%	4. rok	50%	4. rok	70%
5. rok	26%	5. rok	30%	5. rok	41%	5. rok	60%	5. rok	80%
6. rok	30%	6. rok	35%	6. rok	47%	6. rok	70%	6. rok	90%
7. rok	34%	7. rok	40%	7. rok	54%	7. rok	80%	6. rok a další	
8. rok	38%	8. rok	45%	8. rok	61%	8. rok	83%		
9. rok	42%	9. rok	50%	9. rok	68%	9. rok	86%		
10. rok	46%	10. rok	55%	10. rok	74%	10. rok	88%		
11. rok	50%	11. rok	60%	11. rok	78%	11. rok	90%		
12. rok	54%	12. rok	65%	12. rok	81%	11. rok a další			
13. rok	58%	13. rok	70%	13. rok	84%				
14. rok	62%	14. rok	73%	14. rok	87%				
15. rok	66%	15. rok	74%	15. rok	89%				
16. rok	70%	16. rok	75%	16. rok	90%				
17. rok	71%	17. rok	76%	16. rok a další					
18. rok	72%	18. rok	77%						
19. rok	73%	19. rok	78%						
20. rok	74%	20. rok	79%						
21. rok	75%	21. rok	80%						
22. rok	76%	22. rok	82%						
23. rok	77%	23. rok	84%						
24. rok	78%	24. rok	86%						
25. rok	79%	25. rok	88%						
26-30. rok	80%	26. rok	90%						
31. rok a další	90%	a další							

Rozhodujícím hlediskem pro výběr stupnice je stanovení délky středního technického života (životnosti) stroje. Nezbytné je respektovat charakter užívání konkrétního oceňovaného stroje – odhad životnosti v určitém prostředí.

Životnost stroje je dovozena z přílohy č. 4 vyhlášky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů a odborné literatury.

Koncem technického života je takový stav stroje, při kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních parametrů nebo neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, neodstranitelné snížení užitných vlastností, efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu, nutnost provedení generální opravy.

### 4.1.3 Přírážky a srážky při hodnocení technického stavu stroje PS

Přírážky a srážky se stanoví na základě výsledku prohlídky.

Přírážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitné hodnoty po provedené běžné opravě, nebo pokud je zřejmé, že stroj byl minimálně využíván.

Srážkou se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu stroje, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze, znečištění stroje zejména únikem provozních náplní, závady elektrické instalace, porušení bezpečnostních předpisů apod.

Při hodnocení vlivu oprav na technickou hodnotu stroje nesmí zvýšení překročit hodnotu stroje továrně nového. Jakkoliv rozsáhlou a nákladnou opravou, tedy v krajním případě složením stroje ze skupin továrně nových, nemůže být sestaven stroj, který by měl vlastnosti lepší, než stroj továrně nový.

### 4.1.4 Zbytková užitnost stroje

Zbytková užitnost (ZU) stroje (skupiny, dílu) vyjadřuje míru zbylých užitných vlastností věci k datu ocenění v porovnání s věcí bezvadnou, továrně novou, a její výchozí užitnosti (100 %). Zohledňuje skutečnou amortizaci věci a vypočte se podle vztahu (1).

$$ZU = \frac{VU \cdot (100 - ZA) \cdot (100 \pm PS)}{10^4} [\%] \quad (1)$$

Kde značí: VU...výchozí užitnost [%],

ZA...základní amortizaci [%],

PS...přírážku či srážku k základní amortizaci [%].

Zbytková užitnost je upravena  $ZU_{UPR}$  v souladu s ustanovením uvedeném v kap. 4.1.2 Posudku.

Obvykle je zbytková životnost (ZŽ) staršího zařízení a vybavení, které bezchybně plní svůj účel (jsou za hranicí doby provozu příslušné amortizační křivky) 20 %.

Zařízení pro potravinářský průmysl je zařazeno do amortizační stupnice s předpokládanou 15 roků.

Nábytek je zařazen do amortizační stupnice s předpokládanou životností 10 roků.

Spotřební elektronika, drobné spotřebiče a výpočetní tech. jsou zařazeny do amortizační stupnice s životností 5 roků.

Tabulka 3 – Zbytková užitnost Majetku

Pol.	Označení položky Majetku	DP (rok)	Životnost (rok)	VU (%)	ZA (%)	PS (%)	ZU (%)
1	SPIRÁLOVÝ HNĚTAČ	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
2	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
3	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%

4	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
5	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
6	SPIRALKNETER	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
7	DĚLIČKA TĚSTA	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
8	ROHLÍKOVACÍ STROJ S DOVALOVACÍ DESKOU	25	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
9	PROSÉVAČ MOUKY	18	15	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
10	PEC ELEKTRICKÁ	14	15	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
11	KYNÁRNA	15	15	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
12	VOZÍK NA PLECHY	15	15	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
13	PEKAŘSKÉ PLECHY	15	15	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
14	PLASTOVÁ PŘEPRAVKA	15	15	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
15	SKŘÍŇ ŠATNÍ PLECHOVÁ	15	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
16	STŮL DŘEVĚNÝ	15	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
17	ŽIDLE	15	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
18	REGÁL NA PEČIVO	15	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
19	PRODEJNÍ PULT	15	10	100,0%	80,0%	0,0%	20,0%
20	LEDNICE	15	5	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
21	MIKROVLNÁ TROUBA	15	5	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
22	NOTEBOOK	8	5	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%
23	NOTEBOOK	10	5	100,0%	90,0%	0,0%	10,0%

#### 4.1.5 Hodnota výchozí

Hodnota výchozí (HN) vyjadřuje náklady na pořízení nové věci (dílu, skupiny, vozidla) k datu ocenění, s užitečností odpovídající věci oceňované.

Hodnota výchozí odpovídá:

- a) **Ceně prodejní věci nové, shodného provedení s věcí oceňovanou (CP<sub>SH</sub>)**, pokud se k datu ocenění na tuzemském trhu stále prodávají jako nové, věci shodného provedení s věcí oceňovanou. Stanoví se podle vztahu (2) přímým cenovým porovnáním.

$$HN = CP_{SH} \text{ [Kč]} \quad (2)$$

Kde značí: CP<sub>SH</sub>...cenu prodejní věci nové, shodného provedení s věcí oceňovanou [Kč].

- b) **Cena srovnatelné (CS)**, pokud hodnotu výchozí (HN) nelze zjistit podle písm. a). Cena srovnatelná se dovodí z ceny prodejní věci srovnatelného provedení s věcí oceňovanou (CP<sub>SR</sub>) a upraví se koeficientem technické úrovně (KTU) podle vztahu (3).

$$HN = CS = CP_{SR} \cdot KTU \text{ [Kč]} \quad (3)$$

Kde značí: CS...cenu srovnatelnou [Kč],

CP<sub>SR</sub>...cenu prodejní věci nové, srovnatelného provedení s věcí oceňovanou [Kč],

KTU...koeficient technické úrovně věci oceňované [-].

- c) **Přepočtem z historické ceny prodejní věci oceňované (CP<sub>HO</sub>)**, pokud hodnotu výchozí (HN) nelze zjistit podle písm. a) nebo b). Hodnota výchozí (HN) se stanoví podle vztahu (4).

$$HN = CP_{HO} \cdot I_{CPV} \cdot I_{TU} \text{ [Kč]} \quad (4)$$

kde značí: CP<sub>HO</sub>...historickou cenu prodejní věci oceňované [Kč],

I<sub>CPV</sub>...index cenového růstu v příslušném oboru od doby pořízení věci oceňované do data jejího ocenění [-],

$I_{TU}$ ...index technické úrovně zohledňující rozdíly mezi technickou úrovní výrobků v příslušném oboru v době pořízení věci oceňované a v době ocenění [-].

Hodnota výchozí je dovozena podle písm. b).

Tabulka 4 – Hodnota výchozí Majetku

Pol.	Označení položky Majetku	CS <sup>2</sup> (Kč) bez DPH	CP <sub>SR</sub> (Kč) bez DPH	KTU <sup>3</sup> (-)	HN (Kč) bez DPH
1	SPIRÁLOVÝ HNĚTAČ	607 000 Kč	607 000 Kč	0,9	546 300 Kč
2	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	113 000 Kč	113 000 Kč	0,9	101 700 Kč
3	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	113 000 Kč	113 000 Kč	0,9	101 700 Kč
4	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	113 000 Kč	113 000 Kč	0,9	101 700 Kč
5	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	113 000 Kč	113 000 Kč	0,9	101 700 Kč
6	SPIRALKNETER	24 000 <sup>4</sup> €	598 320 Kč	0,9	538 488 Kč
7	DĚLIČKA TĚSTA	£ 5 350 <sup>5</sup>	158 290 Kč	0,9	142 461 Kč
8	ROHLÍKOVACÍ STROJ S DOVALOVACÍ DESKOU	288 000 Kč	288 000 Kč	0,9	259 200 Kč
9	PROSÉVAČ MOUKY	72 303 Kč	72 303 Kč	0,9	65 073 Kč
10	PEC ELEKTRICKÁ	341 057 Kč	341 057 Kč	0,9	306 951 Kč
11	KYNÁRNA	194 622 Kč	194 622 Kč	0,9	175 160 Kč
12	VOZÍK NA PLECHY	27 439 Kč	27 439 Kč	1,0	27 439 Kč
13	PEKAŘSKÉ PLECHY	938 Kč	938 Kč	1,0	938 Kč
14	PLASTOVÁ PŘEPRAVKA	259 Kč	259 Kč	1,0	259 Kč
15	SKŘÍŇ ŠATNÍ PLECHOVÁ	2 195 Kč	2 195 Kč	1,0	2 195 Kč
16	STŮL DŘEVĚNÝ	1 919 Kč	1 919 Kč	1,0	1 919 Kč
17	ŽIDLE	1 045 Kč	1 045 Kč	1,0	1 045 Kč
18	REGÁL NA PEČIVO	19 835 Kč	19 835 Kč	1,0	19 835 Kč
19	PRODEJNÍ PULT	11 570 Kč	11 570 Kč	1,0	11 570 Kč
20	LEDNICE	6 605 Kč	6 605 Kč	0,9	5 945 Kč
21	MIKROVLNÁ TROUBA	4 000 Kč	4 000 Kč	0,9	3 600 Kč
22	NOTEBOOK	10 000 Kč	10 000 Kč	0,9	9 000 Kč
23	NOTEBOOK	10 000 Kč	10 000 Kč	0,9	9 000 Kč

#### 4.1.6 Hodnota časová

Hodnota časová (HČ) věci (dílu, skupiny, vozidla) je peněžním vyjádřením užité hodnoty věci k datu ocenění. Vypočte se tak, že se od hodnoty výchozí (HN) věci odečte částka odpovídající skutečné amortizaci věci, k níž došlo v době od jejího pořízení jako nové do data ocenění, resp. se hodnota výchozí (HN) věci sníží úměrně její zbytkové užitečnosti podle vztahu (5).

$$H\check{C} = \frac{HN \cdot ZU}{100} \text{ [Kč]} \quad (5)$$

<sup>2</sup> Ceny substitučních položek byly získány prostřednictvím e-mailové komunikace s výrobcem a z údajů dostupných na internetových stránkách.

<sup>3</sup> KTU vyjadřuje srážku za morální zastarání. Prodejní ceny věcí srovnatelného provedení mají modernější provedení s řadou úprav a modifikací. Stroje jsou vybavené novou elektronikou.

<sup>4</sup> Kurz eura (EUR) vůči české koruně (CZK) byl k 16. 5. 2025 24,93 CZK/EUR.

<sup>5</sup> Kurz libry (£) vůči české koruně (CZK) byl k 16. 5. 2025 29,587 CZK/£.

Kde značí: HN...hodnotu výchozí věci [Kč],  
ZU...zbytkovou užitnost věci [%].

Tabulka 5 – Hodnota časová Majetku

Položka	Označení položky Majetku	HN (Kč) bez DPH	ZU (%)	HČ (Kč) bez DPH
1	SPIRÁLOVÝ HNĚTAČ	546 300 Kč	10%	54 630 Kč
2	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	101 700 Kč	10%	10 170 Kč
3	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	101 700 Kč	10%	10 170 Kč
4	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	101 700 Kč	10%	10 170 Kč
5	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	101 700 Kč	10%	10 170 Kč
6	SPIRALKNETER	538 488 Kč	10%	53 849 Kč
7	DĚLIČKA TĚSTA	142 461 Kč	10%	14 246 Kč
8	ROHLÍKOVACÍ STROJ S DOVALOVACÍ DESKOU	259 200 Kč	10%	25 920 Kč
9	PROSÉVAČ MOUKY	65 073 Kč	10%	6 507 Kč
10	PEC ELEKTRICKÁ	306 951 Kč	20%	61 390 Kč
11	KYNÁRNA	175 160 Kč	20%	35 032 Kč
12	VOZÍK NA PLECHY	27 439 Kč	20%	5 488 Kč
13	PEKAŘSKÉ PLECHY	938 Kč	20%	188 Kč
14	PLASTOVÁ PŘEPRAVKA	259 Kč	20%	52 Kč
15	SKŘÍŇ ŠATNÍ PLECHOVÁ	2 195 Kč	20%	439 Kč
16	STŮL DŘEVĚNÝ	1 919 Kč	20%	384 Kč
17	ŽIDLE	1 045 Kč	20%	209 Kč
18	REGÁL NA PEČIVO	19 835 Kč	20%	3 967 Kč
19	PRODEJNÍ PULT	11 570 Kč	20%	2 314 Kč
20	LEDNICE	5 945 Kč	10%	594 Kč
21	MIKROVLNÁ TROUBA	3 600 Kč	10%	360 Kč
22	NOTEBOOK	9 000 Kč	10%	900 Kč
23	NOTEBOOK	9 000 Kč	10%	900 Kč

#### 4.1.7 Cena obvyklá, hodnota tržní

Cena obvyklá (COB) věci (dílu, skupiny, vozidla) se vypočte podle vztahu (6).

$$\text{COB} = \text{HČ} \cdot \text{KP} \text{ [Kč]} \quad (6)$$

Kde značí: HČ...hodnotu časovou věci [Kč],  
KP...koeficient prodejnosti [KP].

Hodnota tržní (HT) věci (dílu, skupiny, vozidla) se vypočte podle vztahu (7).

$$\text{HT} = \text{HČ} \cdot \text{KP} \text{ [Kč]} \quad (7)$$

Kde značí: HČ...hodnotu časovou věci [Kč],  
KP...koeficient prodejnosti [KP].

Koeficient prodejnosti KP se zjišťuje analýzou tuzemského trhu opotřebovaných věcí v době ocenění. Vychází se z jednotlivých realizovaných transakcí u věcí porovnatelného provedení s věcí oceňovanou. Pokud u porovnatelných věcí nelze zjistit reprezentativní počet cen prodejních, lze vzít v úvahu i ceny porovnatelných věcí nabízených k prodeji v době ocenění, jestliže bude zdokumentována relevantnost těchto informací.

Koeficient prodejnosti jednotlivé transakce ( $KP_i$ ) vyjadřuje poměr mezi cenou prodejní věci porovnatelného provedení ( $CP_{Pi}$ ) s věcí oceňovanou a jí odpovídající užitnou hodnotou, vyjádřenou hodnotou časovou věcí porovnatelného provedení ( $H\check{C}_{Pi}$ ), podle vztahu (8).

$$KP_i = \frac{CP_{Pi}}{H\check{C}_{Pi}} [-] \quad (8)$$

Kde značí:  $CP_{Pi}$ ...cenu prodejní věci porovnatelného provedení [Kč],

$H\check{C}_{Pi}$ ...hodnotu časovou věcí porovnatelného provedení [Kč].

Úspěšnost prodeje a výše dosažené prodejní ceny v těchto případech značně záleží na stavu zařízení a způsobu jeho užívání.

Tabulka 6 – Hodnota tržní<sup>6</sup> Majetku

Položka	Označení položky Majetku	HČ (Kč) bez DPH	KP (-)	HT (Kč) bez DPH	KS	HT (Kč) bez DPH
1	SPIRÁLOVÝ HNĚTAČ	54 630 Kč	0,50	27 355 Kč	1	27 355 Kč
2	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	10 170 Kč	0,61	6 199 Kč	1	6 199 Kč
3	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	10 170 Kč	0,61	6 199 Kč	1	6 199 Kč
4	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	10 170 Kč	0,61	6 199 Kč	1	6 199 Kč
5	POJÍZDNÁ ODNÍMATELNÁ DÍŽE	10 170 Kč	0,61	6 199 Kč	1	6 199 Kč
6	SPIRALKNETER	53 849 Kč	0,50	26 964 Kč	1	26 964 Kč
7	DĚLIČKA TĚSTA	14 246 Kč	3,24	46 121 Kč	1	46 121 Kč
8	ROHLÍKOVACÍ STROJ S DOVALOVACÍ DESKOU	25 920 Kč	nezjištěn	odhad prodejce	1	10 000 Kč
9	PROSÉVAČ MOUKY	6 507 Kč	2,82	18 352 Kč	1	18 352 Kč
10	PEC ELEKTRICKÁ	61 390 Kč	0,93	57 339 Kč	1	57 339 Kč
11	KYNÁRNA	35 032 Kč	0,62	21 695 Kč	1	21 695 Kč
12	VOZÍK NA PLECHY	5 488 Kč	0,70	3 841 Kč	4	15 366 Kč
13	PEKAŘSKÉ PLECHY	188 Kč	0,70	131 Kč	72	9 455 Kč
14	PLASTOVÁ PŘEPRÁVKA	52 Kč	0,70	36 Kč	60	2 176 Kč
15	SKŘÍŇ ŠATNÍ PLECHOVÁ	439 Kč	0,70	307 Kč	9	2 766 Kč
16	STŮL DŘEVĚNÝ	384 Kč	0,70	269 Kč	2	537 Kč
17	ŽIDLE	209 Kč	0,70	146 Kč	2	293 Kč
18	REGÁL NA PEČIVO	3 967 Kč	0,70	2 777 Kč	1	2 777 Kč
19	PRODEJNÍ PULT	2 314 Kč	0,70	1 620 Kč	1	1 620 Kč
20	LEDNICE	594 Kč	0,20	119 Kč	1	119 Kč
21	MIKROVLNÁ TROUBA	360 Kč	0,20	72 Kč	1	72 Kč
22	NOTEBOOK	900 Kč	0,20	180 Kč	1	180 Kč
23	NOTEBOOK	900 Kč	0,20	180 Kč	1	180 Kč

Hodnota tržní Majetku činní celkem 268 159 Kč bez DPH, po zaokrouhlení 269 000 Kč bez DPH.

<sup>6</sup> Dle sdělení zástupce společnosti TOPOS, a.s. u položek č. 2, 3, 4, 5 a 8: Pokud se takové staré zařízení na trhu objeví, jeho výkupní cena se obvykle pohybuje kolem 5 000 až 10 000 Kč bez DPH za díž a cena rohlíkovacího stroje je zhruba 10 000 Kč bez DPH (ceny ve stavu tak jak se zařízení vykupuje bez následné opravy nebo provedení generální opravy a repase).

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Ocenění Majetku nelze věrohodně založit pouze na aplikaci jedné metody, kterou zohledňuje postup pro stanovení ceny obvyklé. Majetek je nehomogenní, liší se svým provedením, je popsán celou řadou parametrů a nejsou známy realizované ceny, což použití postupu pro stanovení ceny obvyklé znemožňuje. Při ocenění je nutné vycházet z aplikace více oceňovacích přístupů, tak jak je uvažováno v § 1b Oceňovací vyhlášky (Určení tržní hodnoty) a dosažitelná cena prodejní je proto vyjádřena jeho hodnotou tržní.

Při oceňování Majetku se při stanovení tržní hodnoty nejběžněji vychází z věcné hodnoty předmětu ocenění, tedy z jeho hodnoty časové HČ. Tato je vyjádřena náklady na pořízení nového předmětu ocenění HN, téhož či srovnatelného, sníženými o amortizaci. Hodnota tržní se pak z hodnoty časové odvíjí, může být hodnotě časové rovna, být vyšší či nižší, což se zjistí analýzou trhu s opotřebeným majetkem v době ocenění, a to nejvhodněji z poměru známých cen prodejních u porovnatelného (nebo i cen nabízených) opotřebeného Majetku, pro který jsou dosažené ceny známé a jím odpovídajících hodnot časových (koeficient prodejnosti KP).

Pro stanovení tržní hodnoty Majetku je využito metodiky ZS č. I/2022 a KOVM. Vstupní veličinou do algoritmu ocenění je hodnota výchozí Majetku. Výběr srovnatelných vzorků pro odvození koeficientu prodejnosti byl proveden na základě kritérií – druh a provedení Majetku, doba provozu, parametry a technický stav.

### 5.2 KONTROLA POSTUPU

- 1) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně dostupné databáze a data z prodejů a inzercí.
- 2) Vytvořená data o Majetku jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- 3) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data byla tabelárně zpracovaná.
- 4) Pro stanovení tržní hodnoty je využito metodiky podle Znaleckého standardu č. I/2022 a KOVM.
- 5) Výstupem Posudku je tržní hodnota Majetku bez DPH.

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem Odhadce je odpovědět na odbornou otázku Zadavatele:

Ocenění movitého majetku hmotného podle soupisu majetku subjektu Pekařství Bayer s.r.o., IČO: 26366746 a to podle technického stavu a s ohledem na stáří, v jakém se nacházel ke dni provedení místního šetření (dále také „Majetek“).

Odhadci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu/tržní hodnotu tohoto Majetku. Způsoby oceňování majetku jsou uvedeny zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon o oceňování majetku“) a vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „Oceňovací vyhláška“).

### 6.2 ODPOVĚĎ

Prodejní cena, které lze u Majetku dosáhnout, je vyjádřena jeho tržní hodnotou, jejíž definice je uvedena v kapitole 4.1.1. Tržní hodnota Majetku k datu ocenění 16. 5. 2025, zohledňující jeho technický stav ke stejnému dni, byla po zaokrouhlení určena ve výši:

**269 000 Kč**

**(slovy: dvě stě šedesát devět tisíc korun českých)**

Tržní hodnota je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

### 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Použitý přístup je založen na úsudku a erudici Odhadce. Tržní hodnota/obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Uvedená částka je platná za podmínek, kdy posuzovaný Majetek je funkční a provozuschopný. Počty kusů a rozsahy nářadí jsou odhadnuty.

### 6.4 SEZNAM POUŽITÝCH PŘEDPISŮ A LITERATURY

International Valuation Standards Council, 2017. *International Valuation Standards (2017)*, IVS. International Valuation Standards Council.

KLEDUS, R., M. SEMELA, M. BELÁK a kol. *Znalecký standard číslo I/2022, Oceňování silničních a zvláštních vozidel*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021. 217 s. ISBN 978-80-7623-076-7.

KLEDUS, R. a M. BILÍK. *Komentář k oceňování věcí movitých*. Učební pomůcka pro kurzy technického znalectví na ÚSI VUT v Brně.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

V Jedovnicích dne 15. 6. 2025

---

Ing. Roman Šůstek, Ph.D.  
Znalec, odhadce v oboru ekonomika




## **7 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1: Odvození koeficientu prodejnosti KP.

Příloha č. 2: Fotodokumentace.

## Příloha č. 1: Odvození koeficientu prodejnosti KP.

Tabulka 7 – Položka č. 1 a 6 (KP)




Parametry	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Foto			
ID inzerátu	A15569733	A15474400	201517932
Zdroj	<a href="http://machineseeker.cz">machineseeker.cz</a>	<a href="http://maschinenucher.de">maschinenucher.de</a>	<a href="http://stroje.bazos.cz">stroje.bazos.cz</a>
Aktualizace	19.04.2024	06.04.2024	24.04.2025
Název	spirálový mixér	Spiralmischer	spirálový hnětač
Výrobce	Eberhardt	Eberhardt	TOPOS
Model	160 L	160 L	790
Inzerovaná cena bez DPH	800 €	1 600 €	60 000 Kč
CP <sub>INZERCE</sub> bez DPH	19 944 Kč	39 888 Kč	49 587 Kč
K <sub>RED</sub>	0,75	0,75	0,75
CP <sub>UPR.</sub> bez DPH	14 958 Kč	29 916 Kč	37 190 Kč
Rok výroby/vedení do provozu	nezjištěno	nezjištěno	1991
Doba provozu (rok)	nezjištěno	nezjištěno	34
Technický stav	použitý	použitý	použitý, dobrý
ZA (%)	90,0%	90,0%	90,0%
ZU (%)	10,0%	10,0%	10,0%
HN	607 000 Kč	607 000 Kč	607 000 Kč
KTU	0,9	0,9	0,9
HN <sub>UPRAVENÁ</sub>	546 300 Kč	546 300 Kč	546 300 Kč
HČ	54 630 Kč	54 630 Kč	54 630 Kč
KP	0,27	0,55	0,68
KP <sub>PRŮMÉR</sub>	0,50		

Tabulka 8 – Položka č. 2, 3, 4 a 5 (KP)



Parametry	Vzorek č.1
ID inzerátu	201517932
Zdroj	<a href="http://stroje.bazos.cz">stroje.bazos.cz</a>
Aktualizace	24.04.2025
Název	díže
Výrobce	TOPOS
Model	300 L
Inzerovaná cena bez DPH	10 000 Kč
CP <sub>INZERCE</sub> bez DPH	8 265 Kč
K <sub>RED</sub>	0,75
CP <sub>UPR.</sub> bez DPH	6 199 Kč
Rok výroby/vedení do provozu	1992
Doba provozu (rok)	33
Technický stav	použitý, dobrý
ZA (%)	90,0%
ZU (%)	10,0%
HN	113 000 Kč

KTU	0,9
HN <sub>UPRAVENÁ</sub>	101 700 Kč
HČ	10 170 Kč
KP	0,61

Tabulka 9 – Položka č. 7 (KP)




Parametry	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Foto			
ID inzerátu	AN-202506/37144	3091973503-168-1069	A18462356
Zdroj	<a href="http://thuennesen.de">thuennesen.de</a>	<a href="http://kleinanzeigen.de">kleinanzeigen.de</a>	<a href="http://maschinensucher.de">maschinensucher.de</a>
Aktualizace	13.06.2025	23.05.2025	07.02.2025
Název	Teigteilwirkmaschinen	Brötchenpresse	Teiler- und Allrounder
Výrobce	FORTUNA	FORTUNA	FORTUNA
Model	3	3	3
Inzerovaná cena bez DPH	2 800 €	2 400 €	2 200 €
CP <sub>INZERCE</sub> bez DPH	69 804 Kč	59 832 Kč	54 846 Kč
K <sub>RED</sub>	0,75	0,75	0,75
CP <sub>UPR.</sub> bez DPH	52 353 Kč	44 874 Kč	41 135 Kč
Rok výroby/vedení do provozu	nezjištěno	nezjištěno	2007
Doba provozu (rok)	nezjištěno	nezjištěno	18
Technický stav	dobrý	dobrý	dobrý
ZA (%)	90,0%	90,0%	90,0%
ZU (%)	10,0%	10,0%	10,0%
HN	158 290 Kč	158 290 Kč	158 290 Kč
KTU	0,9	0,9	0,9
HN <sub>UPRAVENÁ</sub>	142 461 Kč	142 461 Kč	142 461 Kč
HČ	14 246 Kč	14 246 Kč	14 246 Kč
KP	3,67	3,15	2,89
KP <sub>PRŮMĚR</sub>	3,24		

Tabulka 10 – Položka č. 9 (KP)


Parametry	Vzorek č.1	Vzorek č.2
Foto		
ID inzerátu	202434160	TN44362
Zdroj	<a href="http://stroje.bazos.cz">stroje.bazos.cz</a>	<a href="http://machineryline.cz">machineryline.cz</a>
Aktualizace	14.06.2025	14.06.2025
Název	prosévačka mouky	prosévačka mouky
Výrobce	nezjištěn	nezjištěn
Model	nezjištěn	nezjištěn
Inzerovaná cena bez DPH	20 000 Kč	1 300 €
CP <sub>INZERCE</sub> bez DPH	16 529 Kč	32 409 Kč
K <sub>RED</sub>	0,75	0,75
CP <sub>UPR.</sub> bez DPH	12 397 Kč	24 307 Kč

Rok výroby/vedení do provozu	nezjištěno	2019
Doba provozu (rok)	nezjištěno	nezjištěno
Technický stav	dobry	dobry
ZA (%)	90%	90%
ZU (%)	10%	10%
HN	72 303 Kč	72 303 Kč
KTU	0,9	0,9
HN <sub>UPRAVENÁ</sub>	65 073 Kč	65 073 Kč
HČ	6 507 Kč	6 507 Kč
KP	1,91	3,74
KP <sub>PRŮMĚR</sub>	2,82	

Tabulka 11 – Položka č. 10 (KP)

Parametry	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Foto			
ID inzerátu	A7607120	A7437935	A15810775
Zdroj	<a href="https://machineseeker.cz">machineseeker.cz</a>	<a href="https://machineseeker.cz">machineseeker.cz</a>	<a href="https://machineseeker.cz">machineseeker.cz</a>
Aktualizace	20.01.2025	20.01.2025	22.04.2024
Název	pekařská pec	pekařská pec	pekařská pec
Výrobce	Sveba Dahlen	TERMOPAN	WINKLER
Model	145x160x260	TPS 135	COMPACT
Inzerovaná cena bez DPH	2 800 €	3 600 €	2 800 €
CP <sub>INZERCE</sub> bez DPH	69 804 Kč	89 748 Kč	69 804 Kč
K <sub>RED</sub>	0,75	0,75	0,75
CP <sub>UPR.</sub> bez DPH	52 353 Kč	67 311 Kč	52 353 Kč
Rok výroby/vedení do provozu	nezjištěn	2010	nezjištěn
Doba provozu (rok)	nezjištěn	15	nezjištěn
Technický stav	dobry	dobry	dobry
ZA (%)	80,0%	80,0%	80%
ZU (%)	20,0%	20,0%	20%
HN	341 057 Kč	341 057 Kč	341 057 Kč
KTU	0,9	0,9	0,9
HN <sub>UPRAVENÁ</sub>	306 951 Kč	306 951 Kč	306 951 Kč
HČ	61 390 Kč	61 390 Kč	61 390 Kč
KP	0,85	1,10	0,85
KP <sub>PRŮMĚR</sub>	0,93		

Tabulka 12 – Položka č. 11 (KP)

Parametry	Vzorek č.1
Foto	
ID inzerátu	203005987

Zdroj	<a href="http://stroje.bazos.cz">stroje.bazos.cz</a>
Aktualizace	26.05.2025
Název	kynárna
Výrobce	FABRISTEEL
Model	51x72x175
Inzerovaná cena bez DPH	35 000 Kč
CP <sub>INZERCE</sub> bez DPH	28 926 Kč
K <sub>RED</sub>	0,75
CP <sub>UPR.</sub> bez DPH	21 695 Kč
Rok výroby/vedení do provozu	nezjištěn
Doba provozu (rok)	nezjištěn
Technický stav	dobrý
ZA (%)	80,0%
ZU (%)	20,0%
HN	194 622 Kč
KTU	0,9
HN <sub>UPRAVENÁ</sub>	175 160 Kč
HČ	35 032 Kč
KP	0,62

**Příloha č. 2: Fotodokumentace.**



Obrázek 1 – Položka č. 1



Obrázek 2 – Položka č. 2, 3, 4, 5



Obrázek 3 – Položka č. 6



Obrázek 4 – Položka č. 7



Obrázek 5 – Položka č. 8



Obrázek 6 – Položka č. 9



Obrázek 7 – Položka č. 10



Obrázek 8 – Položka č. 11



Obrázek 9 – Položka č. 12, 13



Obrázek 10 – Položka č. 14



Obrázek 11 – Položka č. 15



Obrázek 12 – Položka č. 16, 17



Obrázek 13 – Položka č. 18



Obrázek 14 – Položka č. 19



Obrázek 15 – Položka č. 20



Obrázek 16 – Položka č. 21

Položka č. 22 bez  
fotodokumentace.

Položka č. 23 bez  
fotodokumentace.