

Objednatel:

**Freeze Dry Company s.r.o.
Senovážné náměstí 978/23
110 00 Praha 1**

IČ: 11860669 DIČ: CZ11860669

ODBORNÝ POSUDEK č. 709-15/26

týkající se návrhu tržní hodnoty souboru určených výrobních strojů

Zpracovatel - znalec:

*Ing. Jiří Trávníček
Jílkova 199, 615 00 B r n o
tel.č.: 548 539 009
mobil: 603 241 651
e-mail: trav@trav.cz
www.odhady.wz.cz*

Počet listů:

Počet předaných vyhotovení: 2

Objednatel posudku:

Freeze Dry Company s.r.o.
Senovážné náměstí 978/23
110 00 Praha 1

IČ: 11860669 DIČ: CZ11860669

Účel ohodnocení:

stanovení návrhu tržní hodnoty, pro odprodej

Datum prohlídky:

30.4.2026, 12.5.2026

Prohlídce přítomen:

Mgr. Kateřina Lukáčová
p. Martin Netopil
pí Tereza Misterová
p. Štefan Maršo

Doba, ke které je nutno
cenu stanovit:

12.5.2026

Odborné konzultace:

- p. Obšívač – Retigo Rožnov pod Radhoštěm
- p. Řehoř – Bitcom – Sinocolor Čína
- Jiří Pařízek – CESK Brno – Maloměřice
- Dona Frantik – ESETEC Olomouc (tiskárny China)

Předané listinné podklady:

Zařízení jsou oceněna na základě určení a požadavku objednatele. Oceňovaný soubor strojů a zařízení je umístěn na adrese Skopalova 22, 750 02 Přerov, dále ul. Škodova, Přerov.

Zpráva je zpracována s využitím Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) platných od 31.1. 2022, dle publikace Mezinárodní oceňovací standardy 2022 - angl. verze: International Valuation Standards Council, se sídlem 20 St. Dunstands Hill LONDON EC3R United Kindom.

(Nakladatelství Ekopres, s.r.o. Jesenice; ISBN 978-0-9931513-471)

Metoda výpočtu ceny je provedena i v souladu s Komentářem Oceňování věcí movitých dle posledního zveřejnění v publikaci: Úřední oceňování majetku 2018 – zůstávající v platnosti po další léta (terminologie upravena dle Znaleckého Standardu 1/22).

Výsledná cena je stanovena jako návrh tržní hodnoty bez daně. V závěru posudku je provedena fotodokumentace.

O s v ě d ě n í

Posudek zpracoval:

Ing. Jiří Trávníček

Znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně SPR 1200/89 ze dne 22.3. 1989 v oborech Ekonomika a Strojírenství.

Jmenování rozšířeno dne 9. 10. 1996 pod SPR 1200/89 o specializaci výrobní stroje, zařízení a systémy, technický stav a opravárenství.

Jmenování dále rozšířeno dne 17. 8. 1999 SPR 3707/98 v oboru Ekonomika o specializaci Oceňování podniků.

Koncesní listina č.j. K/7590/01 – Oceňování majetku pro věci movité a podnik

Potvrzuji, že nemám ani nebudu mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí se závěrem tohoto posudku.

Obě strany se vzájemně zavázaly, že poskytnuté informace a skutečnosti považují a budou považovat za důvěrné. Všechna práva vyhrazena. Žádná část posudku nesmí být reprodukována, ukládána do vyhledávacího systému nebo přenášena v jakékoliv podobě či formě nebo jakýmkoliv prostředky, ať již elektronickými, mechanickými, kopírováním, zaznamenáváním nebo jinak, bez předchozího souhlasu obou stran.

.....
Ing. Jiří Trávníček

V Brně dne 25.5.2026

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Odhadce neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ohodnocení. Odhadce vycházel pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídá tudíž zejména za:
 - pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k posuzovaným movitým věcem
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Odhadce posuzoval předmět zkoumání na základě zjištěného technického stavu v okamžiku prohlídky.
Dále pak na základě převzatých informací o technickém stavu věci. Tento technický stav ani původ věci a jejich výrobce nemohl vždy ověřovat.
4. Odhadce zpracoval na základě uvedených platných metodik, vlastního zjištění a provozních údajů sdělených zadavatelem.

V Brně dne 25.5.2026

APLIKACE METODIKY PRO OCEŇOVÁNÍ STROJŮ

***Vychází z výtahu metodiky dle publikace Úřední oceňování majetku obsahující vyhlášku č. 441/2013 Sb. v platném znění pro rok 2022
S doporučenou aktualizací pojmů užívaných pro rok 2026.***

(Metodika vychází ze standardů IVS)

Oceňování strojů a zařízení

Názvosloví oceňování strojů a zařízení

**Životnost - Údržba - Oprava - Renovace (obnova součástí) -
Běžná oprava (BO) - Celková oprava (CO) - Generální oprava (GO)**

Text metodiky je pro zpřesnění doplněn tímto vlastním vysvětlením pojmů, které jsou v odhadu použity:

H o d n o t a

- je ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím na jedné straně a prodávajícím nebo kupujícím na straně druhé. Hodnota vyjadřuje prospěch vlastníka zboží k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Termín **hodnota** užíváme v rovině obecné. Známe například věcnou hodnotu, výnosovou hodnotu, střední hodnotu, tržní hodnotu.

Mezinárodní standardy pro oceňování IVS uvádějí:

"Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti dohody."

C e n a

- je peněžní částka, za kterou lze předmět koupit nebo prodat, neboli hodnota předmětu vyjádřená v penězích.

Mezinárodní standardy pro oceňování IVS uvádějí:

"Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. Je historickým faktem, ať už je zveřejněna nebo uchována v soukromí. Kvůli finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům daného kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou zboží nebo službám mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty

připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím anebo kupujícím v konkrétních podmínkách.”

Cena obvyklá, hodnota tržní

- je odhadnutá částka, která by byla dosažena při prodeji téhož nebo porovnatelného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění, dle jeho stavu a jakosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na její výši vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. V případě hmotného investičního majetku se tato hodnota rozumí bez daně z přidané hodnoty (s výjimkou osobních aut).

Hodnota nová, dříve cena výchozí

Zjištěná nabídková cena srovnatelného výrobku nového na trhu aktuálně nabízeného nebo cena výrobku obdobného, parametry srovnatelného, případně cena výrobku dříve nabízeného přepočtená koeficientem inflace na teoretickou nabídkovou cenu současnou.

Životnost

- je schopnost stroje, strojního zařízení, technologických celků nebo ostatního zařízení (dále jen zařízení) plnit požadované funkce, do dosažení mezního stavu, při stanoveném systému předpokládané údržby a oprav.

Zbytková užitnost stroje (ZU v %)

Zbytek technického života stroje ke dni ocenění v porovnání se strojem továrně novým (ZU = 100%) a jeho prognózovanou životností.

Výchozí technická užitnost (VTU v %)

Technická užitnost nového stroje nebo stroje po generální opravě ve vztahu k hodnotě stroje továrně nového.

Časová - reprodukční hodnota

- je výchozí cena hodnota upravená amortizací na zbytkovou užitkovou hodnotu - neboli je to zbytková hodnota oceňovaného předmětu vyjádřená v penězích.

Koeficient prodejnosti

- KP má zohledňovat vztah mezi hodnotou obvyklou, tržní a hodnotou reprodukční, časovou. Koeficient se zjišťuje statistickou metodikou průzkumu trhu v daném místě a čase a ostatními metodami multikriteriálních hodnocení.

Základní amortizace (ZA v %)

Základní amortizace (někdy Technická amortizace) je snížení technického života (užitkovosti) stroj v procentech, stanovených podle amortizačních stupnic nebo amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo době provozování stroj

Technická prohlídka

Technická prohlídka sestává z identifikace stroje, prohlídky jeho jednotlivých skupin, ověření

funkce a ohodnocení technického stavu.

Stanovení zbytkové užitnosti stroje (dříve technické hodnoty)

Technická hodnota (TH v %)

$$ZU = \frac{VU * /100 - ZA) * (100 +,- PS)}{10^4}$$

Kde

- ZU - zbytková užitkovost
- VU - výchozí technická užitkovost činí u strojů po GO 90%, u ostatních strojů 100%
- ZA - základní amortizace
- PS - přírážka nebo srážka dle zjištěného technického stavu při prohlídce

Výpočet Hodnoty časové (HČ)

Časová hodnota se vypočte vynásobením hodnoty na počátku (HN) výslednou zbytkovou užitností stroje (ZU) a podělí konstantou 100.

$$HČ = \frac{HN * ZU}{100\%}$$

Výpočet tržní hodnoty (vyjíměčně obvyklé ceny) HT

Tržní hodnota stroje se vypočte vynásobením časové ceny (CČ) zjištěným koeficientem prodejnosti KP

$$HT = HČ * KP$$

Z k r a t k y

- HN - hodnota výchozí
- PC - pořizovací cena
- K_i - koeficient inflace
- K_m - koeficient morálního opotřebení
- DP - doba provozu
- ZA - základní amortizace
- ZU - zbytková užitkovost
- PS - koeficient přírážky/srážky dle zjištěného techn. stavu při prohlídce v %
- VU - výchozí užitkovost
- PÚ - průměrná užitkovost (dříve technická životnost)
- SaZ - stroje a zařízení
- HČ - hodnota časová (dříve Časová cena nebo reprodukční cena RC)
- Kp - koeficient prodejnosti
- COB, NHT - obecná cena (obvyklá cena, hodnota tržní, návrh hodnoty tržní)

ÚVOD – SITUACE

Oceňovaná skupina strojů tvoří nesourodý celek zakoupený zřejmě za účelem pouze částečně realizovaného podnikatelského záměru.

Velkoformátová UV tiskárna JUCOLOR Co. Limited (oceňovací značka JPT 1/26) byla používána pro tisk obalů – sáčků na lyofilizované produkty a je pro tento účel stále použitelná. Její uvedená nákupní cena není reálná.

Položky JPT 2/26 a JPT 4/26 tvoří průmyslovou soupravu na dražování (obalování) sušeného ovoce, případně jiných produktů, v čokoládě. Sestává ze stanice - tanku pro rozpouštění čokolády (JPT 4/26), dopravního čerpadla s dávkovacím zařízením a dopravní cestou – potrubím pro dopravu čokoládové hmoty do pánve (míchačky). V míchací pánvi by měl být produkt vyráběn. Do pánve je vyvedeno vzduchové potrubí pro ofuk suroviny teplým nebo studeným vzduchem dle receptury. K tomuto zařízení není k dispozici provozní schéma ani kusovník dodávky. Nelze tedy exaktně posoudit jeho kompletnost.

Ostatní požadované doklady rovněž chybí – osvědčení o shodě, technický list, certifikát o vhodnosti materiálu pro styk s potravinami (dále podrobněji).

Poslední položkou je odpojený a uložený elektrický konvektomat RETIGO. Byl pořízen jako použitý, určený zřejmě pro přípravu produktů pro lyofilizaci nebo jiný druh výroby. Funkčnost zařízení nelze ověřit. Jedná se o staré zařízení, u něž se již může projevit nedostatek náhradních dílů pro jeho opravy a servis.

Pozn.: Do data zpracování posudku, tj. 25.5.2026 nebyla přes urgence dodána k položkám technická dokumentace. Dokumentace nebyla nalezena ani jako příbal u strojů (čokobar). Rovněž na mail pro dodavatele tiskárny wendyfanny@hotmail.com pro JUCOLOR Comp. Limited, na který byl zaslán cenový dotaz nepřišla na dotaz žádná odpověď. Na přímý telefonát do Šanghaj reagoval pouze automatický chatbot bez smysluplné reakce.

Nezbývá tedy než pro tvorbu výchozích cen použít cenové porovnání dle konzultací s odborníky na základě porovnání kapacity a parametrů strojů.

Pro přepočet výchozích cen je užit aktuální kurz USD k 13.5.2026: 1 USD = 20,81 Kč

Stav položek je popsán na následujících formulářích. Položky byly ztotožněny a označeny oceňovacími značkami, pod kterými jsou vedeny v protokolech a na pořízené fotodokumentaci. Provedené výpočty tržních hodnot jsou na úrovni bez DPH.

V závěru je proveden sumář zjištěných tržních hodnot.