

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3707

pro ocenění majetku

**„Movitý majetek vedený v evidenci NS 70890692, Moravskoslezský kraj,
Krajský úřad, stř. „Škola v přírodě Vlkovice, č.p. 20,“**

Účel posudku:

Ocenění majetku při jednání o prodeji

Podle stavu ke dni 22.6.2010 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Radim Cechel
K Rybníku 1105
735 14 Orlová - Poruba

Odhad obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Orlové - Porubě, 24.6.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracování písemného znaleckého posudku o ceně movitých věcí vedených v úč.evidenci pod stř. „Škola v přírodě Vlkovice“. Ocenění bylo vyžádáno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) posuzovaného majetku při jeho prodeji a je provedeno podle stavu ke dni 22.6.2010.

2. Informace o majetku

Název majetku:	Movitý majetek
Umístění:	Škola v přírodě č.p. 20,
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Moravské Vlkovice

3. Prohlídky, konzultace

Prohlídka oceňovaného majetku resp.konzultace se zást.objednatele byla provedena dne 23.06.2010.

4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávka posudku
- * Účetní sestava majetku dle analytických účtů
- * Informace sdělené zást. objednatele posudku
- * Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- * Veřejně dostupné databáze a informace (trh movitostí a pod.)

5. Základní definice a pojmy

Základní pojmy:

Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též "administrativní cena")

Jedná se o ocenění podle platného cenového přepisu. Ocenění nemovitosti se v současné době provádí podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.121/2000 Sb., o oceňování majetku.

Cena reprodukční (též "reprodukční pořizovací cena")

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz.výše) sniženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota.

Obvyklá (obecná) cena, tržní hodnota

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Je to tržní hodnota věci. Zjišťuje se metodou nákladovou, výnosovou nebo porovnávací resp.jejich vhodnou kombinací.

Tržní cena

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi, může se od zjištěné tržní hodnoty odlišovat, nezřídka i výrazně.

Výnosová hodnota

V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku.

Základní definice:

Oceňování dle zák.č.151/1997 Sb., ve znění zák.č.121/2000 Sb.:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
- (2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Tržní hodnota (cena obvyklá)

Jedná se o potencionální tržní cenu, kterou označujeme jako tržní hodnota (angl. market value, něm. Gemeiner Wert). Je založen na předpokladu, že existuje trh s daným aktivem a na tomto trhu existuje více kupujících a více prodávajících, čímž se vytvářejí podmínky pro vznik tržní ceny. Mezinárodní organizace pro oceňování International Valuation Standards Committee (IVSC) vypracovala mezinárodní o chovací standard, podle kterého je definice tržní hodnoty následující:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informačně, rozumně a bez nátlaku“.

Tržní hodnota odráží kolektivní vnímání trhu a tržní procesy a tvoří základ pro oceňování většiny zdrojů v tržních ekonomikách.

6. Celkový popis

Oceňované zařízení – 14 ks regálů typového označení MRS-M pro archivaci písemností - je umístěno v 1.podzemním podlaží objektu situovaného na ul. Bohumínská 1/145 v Ostravě. Původně byl majetek využíván pro provozní potřeby České spořitelny, a.s. Z organizačních důvodů bylo pro archivaci písemností zvoleno náhradní řešení a majetek se stal provozně nepotřebným. V současné době je majetek užíván i s objektem, v němž je instalován, Policíí ČR.

7. Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné a že vlastnictví je pravé a čisté od všech jiných zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě uvedených objednatelem ocenění.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty nemovitostí při jejich prodeji.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu – povolení, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto znaleckém posudku.
- 8) Odhadnutá hodnota je dána pro finanční strukturu, platnou v souladu s datem tohoto znaleckého posudku.

8. Teoretická východiska, metodologie

V rámci české ekonomiky dochází permanentně k vlastnickým změnám u výrobních zařízení, spojených s problematikou jejich oceňování. V oblasti oceňování jsou vydávány potřebné zákony, vyhlášky a prováděcí předpisy usměrňující oceňování, resp. přeceňování výrobního kapitálu.

Základním předpisem pro oceňování majetku je Zákon č. 151/ 1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů, či prováděcí předpis (Vyhláška Ministerstva financí),

Kterým se provádějí některá ustanovení obecného zákona. Žádné z nich neobsahují podrobnější návody pro oceňování strojů a zařízení.

Cenu sjednanou, při mnohatisícové struktuře a skladbě strojů a zařízení lze obtížně sledovat. Chybí zde navíc potřebná databáze.

Jakýkoliv oceňovaný stroj a zařízení se v určitém okamžiku nachází v jistém technickém stavu, závislém na stáří stroje, extenzitě a intenzitě jeho využití, na rozsahu prováděné obnovy, výrobně technických podmínkách, prostředí apod. U každého zařízení však dochází k postupnému opotřebování, ke ztrátě či poklesu výkonových parametrů, čímž cena používaných strojů klesá.

V souladu s obecně platnými vyhláškami pro oceňování hmotného majetku užívá odhadcovská praxe vžité postupy, pojmy a kategorie, pomocí nichž dochází postupně k vyjádření cílové obvyklé ceny. Jimi jsou například:

- výchozí cena stroje,
- technická hodnota stroje,
- časová cena,
- obvyklá (obecná, tržní) cena

Uvedené základní kategorie i postup propočtu využívají v praxi používané oceňovací standardní postupy, z nichž lze uvést zejména:

- Metodickou pomůckou pro oceňování strojů a zařízení (Uhlíř a kol., Krajský soud Praha, 1995),
- Znalecký standard č. 1 pro oceňování motorových vozidel (Krejčíř, Bradáč, USI VUT Brno a Ministerstvo spravedlnosti ČR, 1991 - 95),
- Znalecký Standard stanovenie hodnoty strojov a strojnych zariadení (USI VSDS 8 Žilina, 1993).

HMOTNÝ MAJETEK

Struktura majetku podniku

Předmětem pro oceňování technologických zařízení jsou pracovní stroje, zařízení a technologické celky, které tvoří podstatnou složku **dlouhodobého hmotného majetku** (dále DHM). Proto je nutno vycházet z obecné charakteristiky dlouhodobého hmotného majetku, příslušných definic, problematiky reprodukčního procesu, používaného třídění a klasifikace DHM.

Základní definice pojmů obsahují především:

Zákon č. 22/1998 Sb. - § 26 Zákoně. 333/1998 Sb. - či. II Vyhláška č. 500/ 2002 Sb.

Dlouhodobým hmotným majetkem se zde rozumí:

- samostatné movité věci popřípadě soubory movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením, jejichž vstupní cena je vyšší než daná aktuální legislativou a mají provozně-technické funkce delší než jeden rok
- budovy, domy a byty nebo nebytové prostory vymezené jako jednotky zvláštním předpisem - zákon č. 72/1994 Sb. - § 2
- stavby s výjimkou
 1. provozních důlních děl poškození drobných staveb
 2. oplocení v lesní výrobě
- pěstitelské celky trvalých porostů s dobou plodnosti delší než 3 roky
- základní stádo a tažná zvířata
- jiný majetek
 1. technické zhodnocení a výdaje na otírky nových lomů, pískovišť
 2. technické rekultivace
 3. výdaje související s pronajatým hmotným majetkem a finanční pronájem s následnou koupí.

Za samostatné movité věci se považují také výrobní zařízení, jakož i zařízení a předměty sloužící k provozování služeb a účelová zařízení a předměty, které s budovou nebo stavbou netvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny.

Souborem movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením se rozumí dílčí část výrobního či jiného celku.

ČLENĚNÍ DHM

1.1. Důvod pro rozlišování DHM:

- rozmanitost zařízení, strojů,
- různá hmotná podstata,
- rozdílné technologické funkce,
- doba upotřebitelnosti,
- různá účast ve výrobním procesu.

Dochází proto ke sdružování do větších či menších celků a skupin za účelem:

- sledování pohybu, využití, dynamiky rozvoje,
- evidence,
- řízení vztahů v reprodukčním procesu, kooperací ve výrobě, utváření specializace aj.

Struktura představuje podíl jednotlivých skupin majetku z celkového objemu, vyjádřený zpravidla v %.

K vyjádření struktury je potřebné **třídění - klasifikace DHM**. Běžné třídění vyjadřuje:

- majetková struktura podniku
- rozvaha (aktiva – pasiva).

V současné době se užívá **SKP - kód Standardní klasifikace produkce** - ČSÚ, opatření 1174/93 - 3010.

Další nejčastější **způsoby třídění** jsou třídění podle:

- charakteru použití DHM,
- účasti ve výrobním procesu,
- technologické funkce ve výrobním procesu,
- technické úrovně,
- stáří a ekonomické životnosti,
- územního hlediska.

Třídění podle účasti ve výrobním procesu člení DHM na:

- **aktivní složku**
 - o převážně movitý majetek
 - aktivní působení na výrobek
 - nositel technické úrovně
 - ovlivňují výrobní kapacity, produkt
 - zvýšená údržba
- **pasivní složku**
 - o nepůsobí přímo
 - o vytváří podmínky, prostředí.

Třídění podle charakteru využití

Pojem **využití** definuje především vyhláška č. 162/1980 Sb. a 99/1984 Sb. Dává přehled, jakým způsobem jsou stroje použity, jak je výrobní proces zabezpečený pro případ poruch, havárie aj.

Rozlišujeme zařízení;

- 1) používané
 - v provozu (bezprostřední účast na výrobě)
 - v opravě (dočasně vyřazené)
- 2) v rezervě
 - provozní rezerva případ
- 3) v konzervaci
 - vyčleněné - účely obrany a ochrany
- 4) přebytečné
 - přesahují rozsah přiměřený potřebám a cílům podniku
- 5) neupotřebitelné
 - opotřebené, poškozené, zastaralé, nevhodné v provozu
- 6) dočasně nepotřebné
 - podnik je nepotřebuje k plnění svých cílů.

Je zřejmé, že charakter využití podstatně ovlivní ocenění jinak shodného technologického zařízení.

Třídění podle účasti ve výrobním procesu:

výrobní

- účastní se bezprostředně na výrobním procesu (i příp. rezerva)

nevýrobní

- využívány ve sféře oběhu, služeb, spotřeby, mohou podstatně ovlivnit výrobní proces.

SOUČASNÉ KLASIFIKAČNÍ SOUSTAVY

Z hlediska původu výrobků i charakteru použitých technologií existuje **široký sortiment** používaných výrobků i poskytovaných služeb:

➤ výrobky

- vznik výrobou,
- vznik pěstováním, sběrem, chovem,
- vznik dobýváním, úpravami atd.

➤ služby

- zdravotnické a hygienické,
- vzdělávací, kulturní,
- cestovní ruch, peněžnictví, telekomunikace,
- výzkum, vzdělání,
- veřejná správa atd.

Klasifikační soustavy musí vycházet z tendencí:

- snahy efektivního uspořádání informací o zboží a službách,
- rozšiřování a prohlubování sortimentu,
- prohlubování mezinárodní integrace (dělba, obchod),
- existence výpočetní techniky.

Od roku 1994 platí soustavy:

- A. OKEČ - Odvětvová klasifikace ekonomických činností,
- B. SKP - Standardní klasifikace produkce.

Tyto soustavy:

- zabezpečují vazbu na účetní evidenci - odpisy,
- zabezpečují vazbu na závazná pravidla platná pro členské země Evropské unie,
- jsou závazné dle Zákona č. 15. 89/1995 Sb. pro státní statistickou službu.

VYUŽITÍ HMOTNÉHO MAJETKU

Využití majetku charakterizuje **účinnost** hmotného majetku ve výrobním procesu. Vyjadřuje se zpravidla vztahem:

objem výkonů výroby daného zařízení / výrobní kapacita zařízení

Vyšší využití hmotného majetku je objektivní potřebou. Vede zpravidla:

- k úsporám na investicích,
- ke snížení podílu odpisů na nákladech,
- urychluje reprodukci - produktivní opotřebování,
- přibližuje moment fyzického opotřebenění k momentu morálního opotřebenění,
- urychluje tempo obnovy a zavádění progresivní techniky,
- snižuje požadavky na velké opravy, modernizace.

Úroveň využití spočívá na:

- 1) **extenzivním**, neboli časovém využití
- 2) tedy na počtu pracovních hodin, během nichž je výrobní zařízení v daném období zapojeno do výroby,
- 3) **intenzivním** využitím, tedy jaké množství
- 4) výrobků, jaký objem produkce se vyrobí na daném zařízení za časovou jednotku

EVIDENCE DHM

Evidence DHM slouží k získávání důkazních prostředků v případech uplatňování hmotné odpovědnosti. Je podmínkou účelného řízení och a zdokonalování výrobního procesu, rozhodování i kontroly.

Úkoly:

- ocenit konkrétní DHM vstupní cenou, resp. reprodukční cenou,
- evidovat pohyb a změny souboru DHM.

Praxe rozlišuje různé druhy evidence:

- 1) **prvotní evidenci** realizovanou v okamžiku, kdy je DHM přejímán,
- 2) **evidenci průběžného stavu (operativní evidenci)**
 - převážně ve fyzických jednotkách
 - operativně technická evidence
 - v hodnotovém vyjádření
 - účetní evidence,
- 3) případně **inventarizaci, kontrolu, auditu.**

ad 1) Prvotní evidence

Prvotní evidence zachycuje DHM od okamžiku jeho přejímky => zodpovídá management podniku.

Doporučuje se, aby soustava prvotní evidence byla:

- jednotná v rámci organizace,
- schopná urychleného uvedení do praxe,
- pružná a umožňující důvodné změny,
- nedávala možnost nesprávného výkladu.

Formy prvotní evidence:

a) **Zápisy o převzetí** - převímací protokol budov, staveb, strojů, zařízení, přístrojů, inventáře.

b) Inventurní knihy

Jde o základní dokument sloužící:

- pro analytickou evidenci DHM (v malých organizacích),
- pro přidělování inventurních čísel,
- k evidenci vystavených inventurních karet,
- k zaznamenávání základních údajů (výrobce, rok výroby, výrobní číslo, číslo převímacího protokolu...).

c) Inventurní karty

- doklad hodnotové evidence DHM (investiční účtárna),
- doklad technické evidence (útvary péče o výrobní zařízení),
- evidenční podklad provozů, jimž je přidělen DHM do používání.

d) Technicko-strojní karta

Jde o další zpřesnění inventurních karet. Obsahuje technické údaje sloužící k výpočtu strojových hodin, technickou přípravu výroby, stanovení pracovních postupů, času strojních operací 12.

e) **Číselný znak** - bližší rozlišení strojů stejného typu.

f) Inventurní číslo

Vyjadřuje pořadí, jak jednotlivá zařízení přicházejí do podniku s předřazením znaku třídy DHM.

lg) Operativní evidence

Operativní evidence slouží k podchycení běžných technických, ekonomických (vlastnických) a právních jevů a změn v rámci reprodukce DHM. Obsah a forma spadá do kompetence organizace.

Součástí operativní evidence:

1) operativně technická evidence

- přebírá základní informace z prvotní evidence,
- vytváří předpoklady pro operativní řízení a řádnou péči po technické i ekonomické stránce,
- umožňuje sledování využití jednotlivých strojů a zařízení,
- vede písemné záznamy - technickou dokumentaci.

2) technická dokumentace

- zasláná dodavatelem (původní technická dokumentace),
- vypracovaná uživatelem.
- obsah technické dokumentace:
 - a) základový plán,
 - b) návod k obsluze,
 - c) návod k údržbě,
 - d) mazací návod,
 - e) osvědčení jakosti v komplexnosti,
 - f) atest,
 - g) schéma zapojení,
 - h) katalog náhradních dílů,
 - i) karta příslušenství,
 - j) pokyny k zajištění bezpečného provozu,
 - k) přepravní pokyny,
 - l) ostatní speciální technické doklady.

3) **Archivace** (dočasné nebo trvalé uchovávání potřebných údajů s možností počítačového zpracování.)

REPRODUKCE DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

Z hlediska času jde o postupný, nepřetržitý proces, při němž se každoročně část hmotného majetku vyřazuje a nahrazuje majetkem novým, část je opravována nebo modernizována či rekonstruována. Soubor hmotného majetku má podobu živého organismu, jehož účinnost či zdravý vývoj se projevuje řadou kvantitativních, ale především kvalitativních změn.

Faktory ovlivňující tyto změny:

- nepřetržité sortimentní změny,
- zkracování životnosti (výrobků, zařízení),
- zkracování průběžných dob,
- zvyšování kvalitativních nároků.

Změny u DHM:

- DHM (stroje, zařízení) se objevují ve stále produktivnější formě,
- mění se konstrukce starších, zaběhnutých strojů,
- vznikají nové druhy a nové generace strojů,
- dochází ke změnám v proporcích soustav výrobních zařízení (účelové linky, obráběcí centra),
- nové prostorové uspořádání aj.

Tento proces neustálých kvantitativních i kvalitativních změn hmotného majetku lze nazvat **reprodukčním procesem**.

Je chápán ve dvojím smyslu:

- 1) jako proces vlastního zabezpečování a financování rozvoje souboru DHM => organizačně technický a rozhodovací pohled,
- 2) jako proces nepřetržitých technických a hodnotových změn DHM v rámci jeho zapojení ve výrobním procesu => ekonomický pohled.

ad 1) Organizačně technický pohled

Reprodukční proces z tohoto pohledu zahrnuje:

- a) náklady na přípravu a zabezpečení výstavby objektu a v něm obsaženého zařízení
 - tj. náklady nebo výdaje na organizační a přípravnou činnost investora
 - inženýrskou a kompletační och.činnost dodavatele
 - technický servis projektových organizací
 - vybavení provozů a budovaných zařízení
 - správní a místní poplatkylicenční poplatky, případně know-how a ostatní položky
- b) projektovou dokumentaci včetně autorského dozoru
- c) hmotné a finanční zdroje na vlastní bchí investice
- d) udržování a opravy

ad 2) Ekonomický pohled

Ekonomický pohled je zúžen na oblast využívání hmotného majetku. Jde o objektivní nepřetržitý proces kvantitativních a kvalitativních změn, který je charakterizovaný dvěma proti-kladně působícími dílčími procesy:

- **opotřebováním,**
- **obnovou.**

U obou procesů lze sledovat dvě různé formy, a to:

- naturální,
- hodnotovou.

Prvotní a určující je forma naturální, hodnotová je na naturální závislá a vyplývá z ní.

OPOTŘEBOVÁNÍ DHM

Jde o objektivní proces, v jehož průběhu přenáší DHM ve výrobě část své hodnoty na hodnotu výrobku a současně dochází k fyzickým změnám na zařízení - ztrácejí svoji „užitnou“ hodnotu.

Opotřebením DHM je projev a důsledek působení jak přírodních zákonů, tak i důsledek vztahů společenských, především důsledek působení tržních vztahů a zákona nabídky a poptávky.

Teoreticky lze rozeznat trojí druh opotřebování:

1) fyzické - materiální

• důsledek působení přírodních, tedy fyzikálních a chemických zákonů. DHM ztrácí své technické a provozní vlastnosti (užitnou hodnotu). Dále se rozlišuje:

- opotřebení z činností,
- opotřebení z nečinnosti.

2) ekonomické - morální

• vyvolané působením společenských zákonů, při kterých se DHM „znehodnocuje“, ztrácí svou cenu, hodnotu.

3) právní

- ztráta hodnoty na základě výnosů, vyhlášek
- předpokládá požadavky na budoucí odstraňování nedostatků, ovlivněných
 - mikroklimatickými podmínkami
 - úpravou právních předpisů tuzemských, či požadavků vyplývajících z členství v EU
 - sporem o vlastnické právo aj.

V rámci problematiky oceňování majetku se setkáváme nejčastěji s pojmem **amortizace**, vyjadřující de facto skutečný úbytek ceny DHM vůči ceně nové.

K obecnému vyjádření se používá vztah:

$$D = C_d * RC$$

D opotřebení

C_d koeficient opotřebení

RC.... reprodukční cena zařízení

$$C_d = O_t * O_j * O_e$$

O_t technické opotřebení (zastarání)

O_j právní opotřebení

O_e ekonomické opotřebení

Ke **stanovení technického (fyzického) opotřebení** se používají dva způsoby:

- 1) globální postup - posuzování jako celek,
- 2) analytický postup - po jednotlivých prvcích.

4.1.1. Metody propočtů opotřebení

a) Metoda lineární

Předpoklad pro použití lineární metody:

- opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nového stroje do 100 % u stroje plně opotřebeného (stroj je nepoužitelný, určený ke šrotaci).

b) Metoda lineární se zbytkem

Vychází z předpokladu, že DHM má v okamžiku dožití stále určitou cenu. Předpokládá, že stupeň opotřebení dosahuje nejvyšší hodnot menších než 100%.

c) Metoda kvadratická (Stárkova, Eytelweinova)

Průběh opotřebení vychází z předpokladu, že v počátku je opotřebení velmi nízké. V konečné fázi pak roste stále strměji.

d) Metoda semikvadratická (Ungerova, Ábelesova)

Tato metoda vychází z předchozích dvou metod, předpokládá vývoj opotřebení jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou.

e) Metoda logaritmická

Vychází z pravidel složeného úrokování.

f) Metoda Vogelsova

Jedná se o formu progresivního opotřebovávání se zbytkovou hodnotou opotřebení.

g) Analytické metody

Metody počítají se skutečností, že DHM se znehodnocuje jako celek stejně, všechny prvky (uzly, díly) mají v daném okamžiku stejné opotřebení, nebo výsledná hodnota opotřebení vyjadřuje jakýsi průměr opotřebení všech dílčích částí. Neuvažuje se, že v průběhu životnosti jsou u některých zpravidla rozhodujících částí prováděny změny technické úrovně generálními opravami či modernizací. Metody uvažují pouze časové hledisko amortizace, nepřihlížejí k intenzitě využití, počtu ujetých km u vozidel atd.

OBNOVA DHM

Jde o dílčí proces reprodukce, jakýsi protipól opotřebovávání.

Zahrnuje takové činnosti, jejichž účelem je částečné, nebo plné odstranění následků opotřebení DHM, které vzniklo:

- buď v důsledku jeho produktivního používání,
- nebo vlivem vnějšího prostředí v rámci **fyzického** opotřebení,
- v důsledku změn technické úrovně podobných nových zařízení,
- či v důsledku vzrůstu produktivity práce při jejich výměně v důsledku **morálního** opotřebení.

Má-li pokračovat výrobní proces, je nutné konkrétní stroj nebo i celý technologický soubor:

- vyřadit a nahradit novým,
- nahradit pouze opotřebované součásti,
- obnovit původní vlastnosti - technické parametry (přesnost, výkon aj.) údržbou a opravou,
- provést modernizaci.

Formy obnovy:

- v úzkém slova smyslu - výměna,
- v širokém slova smyslu - opravy, modernizace, nebo
- úplná obnova - likvidace,
- částečná obnova.

Obnova má stránku naturální a hodnotovou.

OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Při oceňování strojů a výrobních zařízení vycházíme z podkladů a podmínek platných pro obecné oceňování majetku.

Základem je tedy:

- zákon 151 Sb. ze 17.6.1997 o oceňování majetku a změně některých zákonů,
- prováděcí předpisy MF ČR, kterými se provádějí některá ustanovení zákona.

V rámci této vyhlášky se stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

Majetek a služba se oceňují podle zákona **obvyklou cenou**:

- rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku (služby) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv,
- nepromítají se však vlivy

- mimořádných okolností trhu*
 - Stav tísně prodávajícího nebo kupujícího
 - důsledky přírodních či jiných kalamit vztahy majetkové, rodinné
- osobních poměrů*
 - vztahy majetkové, rodinné
 - jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím
- zvláštní oblíbenosti*
 - zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Jiné způsoby oceňování

nákladový způsob

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Má velmi široké uplatnění při oceňování hmotného majetku.

výnosový způsob

vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Používá se při oceňování nemovitostí, podniků, věcných břemen, technických poznatků (know-how, licence apod.)

porovnávací způsob

vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související ceny. Používá se při oceňování movitého majetku, je tedy vhodný pro oceňování strojů a zařízení.

podle jmenovité hodnoty

vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá. Používá se při oceňování vkladů, peněžních pohledávek, dluhopisů a směnek, peněžních závazků apod.

podle účetní hodnoty

vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví. Příklady použití: podíl v obchodní společnosti a účasti v družstvu, veřejně obchodovatelné cenné papíry neobchodované na veřejném trhu a veřejně neobchodovatelné cenné papíry.

podle kursových hodnoty

vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu. Např. veřejně obchodovatelné cenné papíry tuzemské nebo zahraniční obchodované na veřejném trhu.

sjednanou cenou

cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popř. cena odvozená ze sjednaných cen.

ZÁKLADNÍ POJMY

Jde o stručnou charakteristiku především ekonomických pojmů, ze kterých vychází jednotlivé metodické pokyny pro oceňování strojů a zařízení. Je nutno upozornit, že ve většině případů vycházíme z pojmové dále užívaných standardů, i když mnohé používané definice nevyjadřují přesně daný pojem, nebo nejsou v souladu s pojmy používanými v obecné ekonomii (cena, hodnota, životnost apod.). Nejvíce používané pojmy:

Nová hodnota

Novou hodnotou označujeme platnou tržní cenu nepoužitého zboží k rozhodnému dni hodnocení včetně všech nákladů potřebných pro jeho přípravu k provozu. Nové hodnoty jsou často odvozovány z:

- pevné základní hodnoty,
- výkonového faktoru závislého na druhu zboží.

Časová hodnota

Časová hodnota se liší od nové hodnoty o opotřebení.

Opotřebení vzniká kontinuálně anebo náhle (nahodile) jako důsledek dvou tendencí:

❖ technickým opotřebením

- kontinuálně - zvětšení tolerancí, vliv prostředí
- náhle poškození požárem, vodou, otřesy apod.

❖ ekonomickým opotřebením

- kontinuálně - technickým pokrokem
- náhle - odpadnutím možnosti využití, ukončením patentové ochrany, situací na trhu.

Ekonomické opotřebení je často mnohem větší než technické a určuje proto časovou hodnotu.

Tržní hodnota

dle IVSC;

Tržní hodnota je částka, za kterou by se k datu ocenění oceňovaný majetek dal směnit mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů jednajících po náležitém marketingu, přičemž každá strana by jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.

Trh

Trh je systém (někdy místo), kde se se zbožím a službami obchoduje:

- mezi kupujícími a prodávajícími,
- prostřednictvím cenového mechanismu.

Každý účastník v něm reaguje na:

- vztah poptávky a nabídky,
- cenotvorné faktory,
- kapacity a znalosti stran,
- porozumění relativní použitelnosti zboží či služeb,
- individuální potřeby a přání.

Trh může být:

- místní,
- národní,
- mezinárodní.

Tržní zájmy

Situace na trhu i účel, pro které je hodnocení prováděno, mají podstatný vliv na tvořící se tržní ceny.

Tržní zájmy:

- o **klasické**
 - směřují k maximalizaci zisku,
- o **moderní**
 - směřují k maximalizaci moci,

Prodávající chce realizovat vlastní náklady na výrobek a zpravidla *dosáhnout maximální zisk* - tj. chce prodávat tak draze, jak jen je možno. *Kupující* chce *maximalizovat svůj užitek* — chce nakupovat co nejlevněji (úspora nákladů). Vzájemná dohoda - tržní cena - vznikne jen tehdy, když obě strany dosáhnou své zájmy. Vychází z toho, že všichni účastníci trhu znají postavení druhých účastníků. Kvalita znalosti trhu tedy rozhoduje o vyhlídce na zisk. Znalec musí mít tyto znalosti a musí být schopen je systematicky uplatňovat.

Cena

- částka, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená ch za zboží nebo službu. Je historickým faktem, ať je zveřejněna, nebo uchovaná v soukromí,
- cena zaplacená za zboží či služby může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou zboží nebo službám mohou přepisovat jiní,
- cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám
 - o konkrétním kupujícím
 - o nebo kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota

- ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo 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 hodnoty.

Náklad

- cena zaplacená za zboží či službu (pro kupujícího),
- nebo částka potřebná na vytvoření či vyprodukování zboží či služby.

Tržní cena

je relativní hodnotou,

- vychází ze vzájemného vztahu mezi nabídkou (nabídkovou hodnotou) a poptávkou (poptávkovou hodnotou),
- grafické vyjádření křivkou nabídky a poptávky.

ZÁKLADNÍ PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ DHM

Standardní metodiky při určování obecné (tržní) ceny oceňovaného zařízení využívají v procesu ocenění postupy, které lze znázornit obecným algoritmem.

Vstupní cena hmotného majetku pro účely odepisování a je stanovena § 29 zákona č. 22/1998.

Rozumí se jí:

- pořizovací cena, je-li majetek pořízen úplatně,
- vlastní náklady, je-li majetek pořízen nebo vyroben ve vlastní režii,
- hodnota nesplacené pohledávky zajištěné převodem práva u hmotného movitého majetku, který zůstává ve vlastnictví věřitele,
- reprodukční pořizovací cena zjištěná podle zvláštního předpisu,
- cena stanovená pro účely daně dědické nebo daně darovací při nabytí majetku zděděním nebo darováním.

Součástí vstupní ceny je i **technické zhodnocení** po zaevidování DHM v majetku vlastníka.

Za **zůstatkovou cenu** (pro účely odepisování) se považuje rozdíl mezi vstupní cenou DHM a celkovou výší odpisů z tohoto majetku.

Výchozí cena stroje a strojního zařízení (VCS)

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

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

VCS = PC

V případě, že oceňovaný stroj se jako nový již:

- nevyrábí,
- nedováží,
- není dostupný na trhu,

stanoví se **srovnatelná výchozí cena:**

- o **cenovým porovnáním**, ve kterém se porovnávají parametry jako:
 - druh stroje, účel jeho používání,
 - koncepce konstrukce stroje (materiál, pohon),
 - výkonové parametry (velikost, rozměry, výkonnost),
 - kvalita provedení (životnost, ekologie...),
 - podmínky výroby (kusová, individuální, sériová, hromadná),
 - dostupnost servisu, náhradní díly, opravitelnost.

o **přepočtem** historické pořizovací ceny

- přepočet **indexem růstu** cen v příslušném oboru od data ocenění (CSU).

Technická hodnota strojů (S) a strojních zařízení (SZ) onačovaná TH

$$TH = VTH (100-ZA)-(100\pm PS) / 10^4 \text{ v } \%$$

VTH ... výchozí technická hodnota

ZA ... základní amortizace

PS ... přírážka (+) nebo srážka (-) po prohlídce

Základní amortizace - ZA

Je odvozována z amortizačních křivek a stupnic.

Časová cena – ČC

$$\check{C}C = VCS * TH / 100 \text{ (v Kč)}$$

VCS.. .výchozí cena stroje (pořizovací cena, indexový přepočet)

$$VCS = PC * C * n K$$

Obvyklá cena - OC

$$OC = \check{C}C * KP$$

KP.. .koeficient prodejnosti

B. Posudek

Popis, hodnocení, výpočet ceny

a) Movitý majetek (soubor)

Soupis - účetní sestava dle analytických účtů – uloženo v archivu zpracovatele

Celkové uspořádání a hodnocení

Všeobecné informace

Movité věci – vybavení provozního areálu „Středisko ekologické výchovy č.p. 20 Vlkovice“.

B./ Posuzovaný majetek (provozně potřebný - určený pro prodej)

OCENĚNÍ :

Pro hodnocení a ocenění posuzovaného movitého majetku jsou ve znaleckém posudku použity zavedené standardní postupy používané pro zjišťování **obvyklé ceny** (tržní hodnoty).

Východiskem ocenění je výchozí časová cena oceňovaného majetku (ČC), jeho technická hodnota (TH) resp. technický stav (TS) vyjádřený v Kč. Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu (DP), životnosti a skutečného stavu ke dni hodnocení.

Hodnocení technického stavu:

Majetek byl do jednotlivých míst určení ve středisku „Škola v přírodě Horní Lomná“ umístěn původně v době uvedení střediska do provozu tj.dle dostupných informací v roce 1987. V průběhu provozování bylo středisko pouze dovybavováno popř. byl obměňován zcela nefunkční a ekonomicky neopravitelný majetek. Majetek byl pořizován výhradně jako nový a plně funkční, byl plně využíván. Opotřebení je nadměrné, obnova nedostatečná.

Silné stránky:

Posuzovaný majetek je převážně funkční a provozuschopný. Soubor majetku umožňuje užívání střediska k danému účelu.

Slabé stránky:

Technický stav špatný, opotřebení vysoké, potřeba obnovy naléhavá.

Vyhodnocení:

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem je výsledná průměrná korekce (PS) = -10 %.

Vstupní hodnoty

Životnost zařízení:	15 roků
Doba provozu celku:	17 roků
Základní amortizace:	90 %
Přirážka / srážka:	-10 %
Korekce pořiz.ceny:	+ 60 %
Koeficient prodejnosti:	0,20
Výchozí TH majetku:	100 %

Výstupní hodnoty

Stanovení pořizovací ceny

Budova číslo : 13
Celkem za SuAu : 0000000
450 337,90
Celkem za SuAu : 0220120
57 633,00
Celkem za SuAu : 0280111
63 301,90
Celkem za SuAu : 0280112
107 361,00
Celkem za SuAu : 0280113
226 738,60
Celkem za SuAu : 0280114
54 717,78
Celkem za SuAu : 0280119
242 753,02
Celkem za SuAu : 0280120
513 300,13
Celkem za SuAu : 9020742
18 119,06
Celkem za SuAu : 9020743
356 147,42

Celkem za středisko:

2 090 409,81 Kč

Výpočet technické hodnoty

Technická hodnota stroje (TH%) je určena vztahem:

$$TH \% = (VTH \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)) / 10^4$$

kde:

VTH - výchozí technická hodnota (100%, resp. po GO 80-90%)

ZA - základní amortizace

PS - přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu při prohlídce.

Technická hodnota

$$TH (\%) = 100 \cdot (100 - 90) \cdot (100 - 10) / 10^4 = 9 \%$$

Stanovení výchozí ceny

Výchozí cena (VC) je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje a zařízení v době oceňování (zákon č. 563/91 Sb.)

VC je možno stanovit v případě, že je shodný stroj nebo zařízení na trhu, přímo z ceny pořizovací (PC). Jinak je využito cenové porovnávání, nebo přepočít. Hodnocený majetek již není v identickém provedení na trhu, pro hodnocení bylo použito koeficientu korekce pořizovací ceny (KPC). Úprava vstupní ceny korigované na původní pořizovací cenu spočívá v aplikaci cenového indexu zohledňujícího růst cen průmyslových výrobců. Na druhé straně je nutno zohlednit často velmi významný faktor morálního zastarání.

Výhodou této v praxi velmi často používané metody je skutečnost, že je založena na nesporných cenových východiscích. Platí zde vztah:

$$VCS (Kč) = PCS (Kč) \times KPC (\%)$$

kde:

PCS - pořizovací cena stroje

KPC - koeficient korekce pořizovací ceny

Výchozí cena

$$VCS (Kč) = 2\,090\,409,81 \text{ Kč} \times 1,60 = 3\,344\,655,70 \text{ Kč}$$

Výpočet časové ceny

Časová cena (ČC) je vyjádřením skutečné technické hodnoty (TH) stroje k datu ocenění a určí se vynásobením VCS jeho TH dle vztahu:

$$\text{ČC (Kč)} = \text{VC (Kč)} \times \text{TH (\%)} / 100$$

Časová cena

$$\text{ČC} = 3\,344\,655,70 \text{ Kč} \times 0,09 = 301\,019,01 \text{ Kč}$$

Výpočet obvyklé ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu, za kterou by měl být majetek směněn na trhu. Získáme ji převodem časové ceny aplikací prodejního koeficientu. Určí se vynásobením ČC prodejním koeficientem dle vztahu:

$$\text{OC (Kč)} = \text{ČC (Kč)} \times K_p$$

Obvyklá cena

$$\text{OC} = 301\,019,01 \text{ Kč} \times 0,20 = 60\,203,80 \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace ocenění

Movité věci (soubor)

A. Výchozí cena	3 344 655,70 Kč
B. Časová cena	301 019,01 Kč
C. Obvyklá cena	60 203,80 Kč

(uvedené ceny jsou včetně DPH)

Závěr:

Na základě provedené analýzy odhaduji obvyklou cenu (tržní hodnotu) posuzovaného majetku určeného pro prodej na volném trhu částkou (po zaokr.):

Výsledná obvyklá cena celkem

60 200,- Kč

slovy: šedesáttisíc dvěstě Kč

V Orlové - Porubě, 24.6.2010

Ing. Radim Cechel
K Rybníku 1105
735 14 Orlová – Poruba

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993, č.j. Spr. 2374/93, pro základní obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí a podniků

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3707 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 651.