



TSKRP000L1H0

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2079 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

číslo smlouvy kupujícího: 3/20/4500/029

číslo smlouvy prodávajícího:

I.

Smluvní strany

1. **Kupující:** **Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské nám, 2, Praha 1, IČO: 00064581,
DIČ: ██████████ **zastoupené společnosti:**
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.
Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1
IČO: 03447286
DIČ: ██████████
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B
20059
Název účtu: HMP – SK VÝDAJE
██

zastoupená: Mgr. Jozefem Sinčákem, MBA, generálním ředitelem a předsedou představenstva
prof. Ing. Karlem Pospíšilem, Ph.D., místopředsedou představenstva
PhDr. Filipem Hájkem, členem představenstva
Ing. Martinem Pípou, členem představenstva

Při podpisu Smlouvy a veškerých jejích Dodatků jsou oprávněni zastupovat
Kupujícího dva členové představenstva společně, z nichž nejméně jeden musí být
předsedou anebo místopředsedou představenstva.

Osoby oprávněné k jednání ve věcech technických:

Mgr. Denisa Řezníčková, vedoucí oddělení dopravy v klidu

(dále jen „Kupující“)

2. **Prodávající: JUXTA, spol. s r. o.**
Sídlo: Ledařská 433/9, 147 00 Praha
IČO: 14893274
██

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze
Spisová značka: C 2114
██

Zastoupený: Josef Včelička, jednatel
Petr Včelička, jednatel

(dále jen „Prodávající“)

Smluvní strany dnešního dne uzavírají v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto kupní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“) dle
níže uvedené specifikace a smluvních podmínek.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem Smlouvy je **soubor vybraného vybavení parkovací plochy, která je situována při ulicích Lovosická a Kytlická v Praze 9 - Prosek**. Uvedená parkovací plocha je umístěná na pozemcích parc. č. 600/10 k.ú. Letňany a parc. č. 1121/51 k.ú. Prosek v obci Praha.
2. Soubor vybraného vybavení parkovací plochy dle předchozího odstavce zahrnuje níže uvedené položky:
 - buňka zázemí obsluhy,
 - lednice Gorenje,
 - drobný nábytek (židle, křeslo, kancelářský stůl a komoda),
 - kancelářská židle,
 - hasící přístroje,
 - přímotopy.(veškeré výše uvedené položky jsou dále v textu označeny souhrnně jako „**Předmět koupě**“).
3. Prodávající se zavazuje řádně a včas, v souladu se specifikací a za podmínek stanovených touto Smlouvou, předat Kupujícímu Předmět koupě a Kupující se zavazuje Předmět koupě převzít a zaplatit Prodávajícímu za Předmět koupě dohodnutou kupní cenu.
4. Kupující prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil se stavem Předmětu koupě.

III. Místo a doba plnění

1. Místem předání Předmětu koupě je jeho stávající umístění uvedené v čl. II. odst. 1. Smlouvy.
2. Předání Předmětu koupě bude provedeno ke dni podpisu Smlouvy a potvrzeno předávacím protokolem podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

IV. Kupní cena

1. Celková kupní cena Předmětu koupě dle odst. 2 tohoto článku je sjednána jako cena pevná, jedná se o cenu za celý Předmět koupě. Cena je stanovena na základě znaleckého posudku Předmětu koupě – „Znalecký posudek – Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy (situované při ulicích Lovosická x Kytlická) č. 14-10-2020/142“ zpracovaného společností GT Appraisal Services – Znalecký ústav a.s., který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy.
2.

Cena Předmětu koupě bez DPH:	91 000,- Kč
DPH 21%:	19 110,- Kč
Cena Předmětu koupě včetně DPH:	110 110,- Kč
3. Cena Předmětu koupě je cenou nejvýše přípustnou a nepřekročitelnou.
4. Vlastnictví předmětu koupě přechází na Kupujícího okamžikem zaplacení kupní ceny Prodávajícímu.

V. Platební podmínky

1. Kupní cena uvedená v čl. IV. bude uhrazena na základě faktury vystavené Prodávajícím po podpisu této Smlouvy. Přílohou faktury bude předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

2. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že daňový doklad nebude mít odpovídající náležitosti, je Kupující oprávněn zaslat jej ve lhůtě splatnosti zpět Prodávajícímu k doplnění, aniž se tak dostane do prodlení se splatností. Lhůta splatnosti počíná běžet znovu od opětovného zaslání náležitě doplněného či opraveného dokladu.
3. Splatnost faktury je stanovena na 30 dní po jejím doručení Kupujícímu.
4. Faktura bude zaslána na adresu společnosti: Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1. Odběratel musí být na faktuře uveden následovně:
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, ODO-SK, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, IČO: 00064581, DIČ:
[REDAKOVANÉ]

VI. Záruka

1. Prodávající zaručuje Kupujícímu, že Předmět koupě odevzdaný v souladu s touto smlouvou je bez právních vad, zejména že Předmět koupě není zatížen zástavními, předkupními, nájemními či jinými právy třetích osob. Prodávající je oprávněn převést bez dalšího vlastnické právo k Předmětu koupě na Kupujícího.
2. Smluvní strany se dohodly, že záruka se nesjednává.

VII. Smluvní sankce a odstoupení od Smlouvy

1. V případě, že se prohlášení Prodávajícího dle čl. VI. odst. 1. ukáže kdykoliv po podpisu této smlouvy nepravdivým, má Kupující právo od Smlouvy odstoupit a požadovat po Prodávajícím náhradu vzniklé škody.
2. Ujednává se úrok z prodlení pro případ prodlení Kupujícího s úhradou faktury za podmínek této Smlouvy. Prodávající má právo požadovat po Kupujícím uhrazení úroku z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

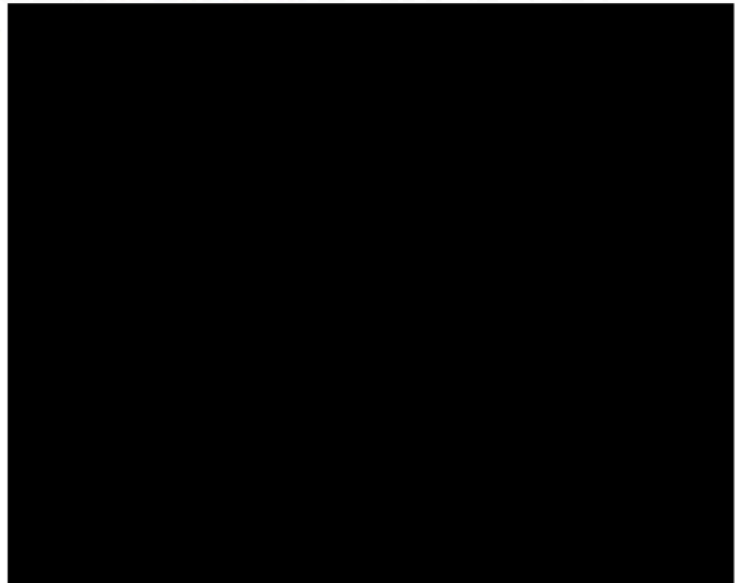
VIII. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto Smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními právními předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, zajistí Kupující.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv dle zákona o registru smluv.
5. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 stejnopisy obdrží Kupující a 1 stejnopis Prodávající. V případě, že je Smlouva uzavírána elektronicky za využití uznávaných elektronických podpisů, postačí jedno vyhotovení Smlouvy, na kterém jsou zaznamenány uznávané elektronické podpisy zástupců smluvních stran.
6. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.
7. Změny a doplňky v této Smlouvě je možné činit pouze písemně, a to formou dodatku ke Smlouvě.
8. Přílohy – Znalecký posudek - Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy (situované při ulicích Lovosická x Kytlická) č. 14-10-2020/142

V Praze dne **11-11-2020**
za **Prodávajícího:**



V Praze dne **19-11-2020**
za **Kupujícího:**
Hlavní město Praha zastoupené
Technickou správou komunikací hl. m. Prahy, a.s.





Grant Thornton

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy
(situované při ulicích Lovosická a Kytlická)

Vypracoval:
GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.
sídl: Múchtova 240/6, 160 00 Praha 6,
IČ: 275 99 582
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987

© 2020 Grant Thornton International Ltd. All rights reserved.

GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd /
GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. is a member firm of Grant Thornton International Ltd /
GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. je členství poskytovány jednotlivými členstvími / Grant Thornton International Ltd
(Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.

Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členstvími / Grant Thornton International Ltd
(Grant Thornton International) and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.

ZNALECKÝ POSUDEK Č.: 14-10-2020/142

- DATUM ZADÁNÍ:
- LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:
- DATUM VYPRACOVÁNÍ:
- ZPRACOVATEL:
- ZADAVATEL:
- OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:
- POČET VYHOTOVENÍ:
- POČET STRAN:

4. 9. 2020

16. 10. 2020

14. 10. 2020

GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s., společnost se sídlem Muchova 240/6, Dejvice, 160 00 Praha 6, IČ: 275 99 582, zapsaná na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5, ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika
(dále také „GT“ nebo „my“)

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.

IČO: 034 47 286

Rásoňovka 770/8

110 00 Praha 1 – Staré Město

Ing. Petr Turczer

Ing. Jaroslav Hlínka

3 originály: 2 předané + 1 uložení v archivu znaleckého ústavu

20 stran včetně úvodní strany a 1 strany příloh



O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností, které tvoří více než 56 000 profesionálů ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli uvolnit jejich potenciál pro růst.

Už více než 100 let pomáháme dynamickým organizacím realizovat jejich strategické ambice. Ať už chcete financovat růst, řídit rizika a regulaci, optimalizovat své operace nebo realizovat hodnotu pro zúčastněné strany, můžeme Vám pomoci.

Máme měřítko v kombinaci s pochopením místního trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy a také tam, kde chcete být.



Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrát holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 400 profesionálů. Grant Thornton dodává v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



\$ 30 m

Roční obrát 2019



22

partnerů



400+

zaměstnanců



3 kanceláře

Praha • Brno • Ostrava



SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

14. 10. 2020

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.

Rásoňovka 770/8

110 00 Praha 1 – Staré město

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s., se sídlem Muchova 240/6, 160 00 Praha 6, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy situované při ulicích Lovosická a Kytlická v Praze 9 – Proseku k datu ocenění 23. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětu ocenění pro potřeby jeho vykoupení od stávajícího provozovatele této parkovací plochy.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedené účel ocenění k datu 23. 9. 2020 a nelze jej použít za jiným účelem.

Závěry provedeného ocenění jsou prezentovány v tomto znaleckém posudku včetně popisu zvolených metod a postupů, přičemž jsou rovněž uvedeny faktory, které byly vzaty

v úvahu pro naše závěrečné vyjádření. Znalecký posudek dále obsahuje podmínky zadání, seznam použitých podkladů, informace o rozsahu prováděných šetření a současně předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku.

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění hodnotu předmětu ocenění (matematicky zaokrouhlena na tisíce Kč) ve výši 91 000,00 Kč.

S pozdravem,

GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.



OBSAH

1	PODMÍNKY ZADÁNÍ	6	7	SEZNAM PŘÍLOH	19
1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	6	8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	20
1.1.1	Předmět ocenění	6			
1.1.2	Datum ocenění	6			
1.1.3	Účel ocenění	6			
1.2	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6			
1.3	STANDARD HODNOTY	7			
1.4	POUŽITÉ PODKLADY	8			
2	METODOLOGIE	9			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	9			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU	9			
2.3	PŘÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	9			
3	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	11			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	11			
3.2	POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	11			
4	VOLBA METODY OCENĚNÍ	13			
4.1	METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	13			
4.2	METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU V ANALOGII S PLATNÝMI OCENOVACÍMI PŘEDPISY	14			
5	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	15			
5.1	VÝCHODISKO	15			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	15			
5.2.1	Definice vstupních parametrů	15			
5.2.2	Stanovení hodnoty	16			
5.3	REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	17			
6	ZÁVĚR	18			



1 PODMÍNKY ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty níže definovaného předmětu ocenění.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je soubor vybraného vybavení parkovací plochy, která je situována při ulicích Lovosická a Kytilická v Praze 9 – Proseku. Parkovací plocha se nachází na parcele evidované v katastru nemovitosti na listu vlastnictví číslo 455, katastrální území 731439 Letňany, obec 554782 Praha, přičemž konkrétně se jedná o pozemek p. č. 600/10 a na parcele evidované v katastru nemovitosti na listu vlastnictví 565, katastrální území 731382 Prosek, obec 554782 Praha, kde se konkrétně jedná o pozemek p. č. 1121/51.

Soubor vybraného vybavení parkovací plochy zahrnuje následující položky

- Buňka zázemí obsluhy
- Lednice Gorenje
- Drobný nábytek
- Kancelářská židle
- Hasičí přístroje
- Přimotopy

(výše uvedeny soubor vybavení parkovací plochy dále také jako „Předmět ocenění“ nebo jen „Vybavení“)

Podrobný popis jednotlivých položek Předmětu ocenění je uveden dalších kapitolách tohoto znaleckého posudku.

1.1.2 Datum ocenění

23. 9. 2020

1.1.3 Účel ocenění

Zadavatel požadoval odhad hodnoty Předmětu ocenění pro potřeby jeho vykoupení od stávajícího provozovatele této parkovací plochy.

1.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Použití podklady. Předpokládáme, že informace a podklady poskytnuté zástupcem Zadavatele jsou věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, s výjimkami uvedenými níže, slouží pouze pro vnitřní potřeby Zadavatele.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděla.

GT prohlašuje, že je nezávislá na Předmětu ocenění a na Zadavateli, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k Zadavateli či Předmětu ocenění (viz § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.



Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případně rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu ocenění a jeho závěry nelze použít ani interpretovat za jiným účelem.

1.3 Standard hodnoty

V rámci odhadu hodnoty Předmětu ocenění se s ohledem na náš úkol a datum ocenění ztotožňujeme s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů z roku 2020 (International Valuation Standards 2020, dále také „IVS 2020“), účinných od 31. 1. 2020, a chápeme hodnotu Předmětu ocenění jako odhadnutou částku, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena priměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu priměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu priměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.
- Smléna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.

- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časové závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.

- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládá kupující by nezaplátil cenu vyšší, než vyžaduje trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.

- Ochotný prodávající – prodávající není ani příliš dychtivý, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, který není na současném trhu považována za priměřenou. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající je hypotetický vlastník.

- Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu – transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

- Po náležitém marketingu – aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu priměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.

- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou priměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.



Dále se u obou předpokládá, že své informace využiji uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpriznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušivosti nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.

- Nikoli v tísni – obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

GT proto s ohledem na znění znaleckého úkolu považuje tržní hodnotu jako určitou formu objektivizace a zakládá své postupy na principech objektivizace dat. Tržní hodnota stanovená GT nevychází čistě pouze z tržních dat, i když tato využívá GT nejvíce, ale v určitých případech je nucena vzhledem k nedostatku tržních dat či naopak nejjasnosti při výběru z více zdrojů vycházet z uzanci (viz Mařík M. a kolektiv, 2018¹ str. 35–37). Tržní hodnota však není vyjádřením jakési správné ceny odpovídající tzv. fundamentálním faktorům majetku. Tržní hodnota je vždy odhad ceny platný k datu ocenění a za podmínek, které platí k datu ocenění. Dále je nutné rozumět, že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota (viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

1.4 Použité podklady

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nám byly předloženy níže uvedené dokumenty:

A. Informace o pořizovacích cenách jednotlivých položek Předmětu ocenění poskytnuté zástupcem nájemce parkovací plochy:

Dále byl tento znalecký posudek zpracován na základě následujících (např. veřejně dostupných) podkladů a informací o Předmětu ocenění k datu ocenění. Těmito podklady byly mimo jiné:

B. Fotodokumentace Předmětu ocenění k datu provedení místního šetření:

¹Mařík, M. a kol.: *Metody oceňování podniku (základní metody a postupy)*. Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87885-38-5

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

Ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřetržitě žádou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.



2 METODOLOGIE

2.1 Úrovňe hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Matík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolena úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění, kdy oceňovatel by měl vzít v úvahu rovněž zadání a vstupní data obdržena od Zadávatel analyzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty majetku

Existují tři obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty hmotného majetku: nákladový přístup, porovnávací přístup a přístup výnosový.

V případě **nákladového přístupu** je hodnota majetku stanovena na základě nákladů na pořízení stejného nebo obdobného majetku jakožto nového (*Cost of reproduction new*) nebo nákladů na jeho nahrazení (*Cost of replacement new*). Tyto náklady jsou následně sníženy o znehodnocení, které vyjadřuje fyzické opotřebení, funkční a ekonomické (vnější) nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné.

Při užití **porovnávacího přístupu** stanovujeme hodnotu oceňovaného majetku pomocí analýzy prodejů srovnatelných vzorků v nedávném období. Tyto srovnatelné vzorky jsou porovnány s oceňovaným majetkem, přičemž jsou provedeny úpravy na základě rozdílnosti ve faktorech, jako jsou například typ, stáří a technický stav majetku, jeho pravděpodobné budoucí využití, datum transakce a případně také práva vztahující se k majetku, způsob platby ceny. Porovnávací přístup je nejpoužívanějším přístupem pro ocenění obecně využitelného majetku, pro který je k dispozici dostatek tržních informací (někdy také jako tržní přístup).

V případech, kdy lze konkrétně kvantifikovat výnosy a užítky spojené s vlastnictvím oceňovaného majetku, je na místě pro potřeby stanovení hodnoty užítí **výnosového přístupu**. Tento přístup předpokládá, že oceňovaný majetek je schopen v budoucnu generovat výnos (příjem) – zpravidla formou jejich pronájmu. Všeobecně lze jako vstupní

podklad použít vyšší nájemného sniženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání majetku. Výnosová hodnota je pak součtem odúročných předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu majetku. Výnosový přístup je obecně vhodným pro majetek pronajatý nebo pronajmutelný s výnosovým potenciálem.

2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.





NÁLEZ, POSUDEK

3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

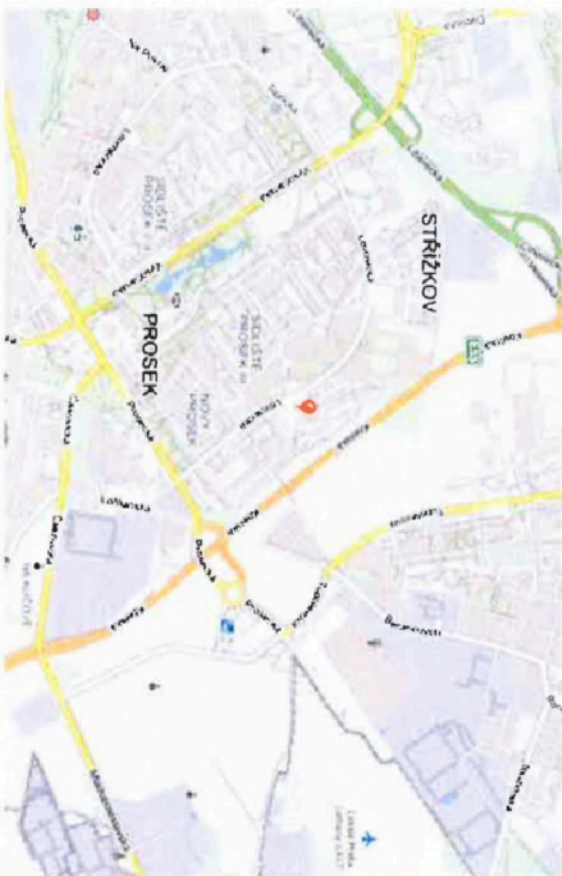
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 23.9.2020 v lokalitě parkovací plochy, která je situována při ulicích Lovosická a Kytlická v Praze 9 – Proseku, a to za účasti zástupců Zadavatele znaleckého posudku, zástupců nájemce parkovací plochy a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka Předmětu ocenění a zjištěn jeho skutečný stav k datu ocenění.

3.2 Popis Předmětu ocenění

Předmětem ocenění je soubor Vybavení parkovací plochy nacházející se v Praze v městské čtvrti Prosek.

Obrázek 3-1 Lokalizace Předmětu ocenění v rámci města Prahy



Zdroj: geoportál.gopro.cz

Soubor Vybavení, který tvoří Předmět ocenění, zahrnuje buňku sloužící jako zázemí pro obsluhu parkovací plochy a dále její vybavení v podobě lednice Gorenje, kancelářské

židle a dalšího drobného nábytku, dvou kusů přímotopů a hasicích přístrojů. Níže je uveden stručný popis jednotlivých prvků oceňovaného souboru.

■ Buňka zázemí obsluhy

Jedná se o přizemní buňku obdélníkového půdorysu, která se nachází při vjezdu na parkovací plochu při jejím jižním okraji. Dispozičně je buňka rozdělena na 5 místností, z nichž jsou obsluhou parkoviště využívány pouze 3. V těchto místnostech se nachází kuchyňka, obytný prostor a prostor pro přenocování. Zbylé dvě místnosti situované v jižní části buňky nejsou využívány a jsou ve velmi špatném stavu. Při severní straně buňky se dále nachází přístavba tvořící další prostor zázemí pro obsluhu parkoviště. Právě skrz tuto přístavbu je pak do buňky umožněný vstup. Další vstup se nachází na druhé straně objektu.

Z konstrukčního hlediska je buňka tvořena ocelovým skeletem. Opláštění tohoto skeletu je provedeno materiálem na bázi dřevných hmot (OSB desky). Dle informací poskytnutých během místního šetření došlo v roce 2020 k obnově nátěru fasády. Severozápadní strana buňky (přístavba) je pak ve spodní části opatřena kontaktním zateplovacím systémem s omítkou. Střeška je plochá s mírným sklonem k jihovýchodu s krytinou z vlnitého plechu. Interiérové povrchy jsou kryty tapetami, případně keramickými obklady v prostorech kuchyňky. Na podlaže je převážně položena krytina v PVC nebo keramické obklady. V některých místnostech je použita také textilní krytina. Vyplnění okenních otvorů jsou dřevěná okna, dveře jsou pak také dřevěné, a to plně nebo částečně prosklené. Buňka je vybavena toaletou, keramickým umyvadlem a kuchyňskou linkou s dřezem. Vytápění objektu je zajištěno elektrickými přímotopy. Z inženýrských sítí jsou v buňce dostupné vodovodní a kanalizační přípojky a elektřina.

Stavebně technický stav buňky zázemí obsluhy je špatný.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla buňka postavena v druhé polovině roku 2007 a její pořizovací cena se v té době pohybovala v úrovni 220 890,00 Kč. Dále došlo v roce 2020 k již zmiňovanému nátěru fasády objektu a to za částku 12 500,00 Kč.

■ Lednice Gorenje

Jde o kombinovanou lednici s mrazákem značky Gorenje s typovým označením S53CV, která se nachází v kuchyňce buňky zázemí obsluhy.

K datu provedení místního šetření byla předmetná lednice dle poskytnutých informací funkční.



Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla pořizovací cena jednice 3 500,00 Kč. Informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří – Zadavatelem poskytnuta nebyla. Stáří položky tak bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření.

■ Drobný nábytek

Touto položkou se rozumí vybavení buňky zázemí obsluhy v podobě židli, křesla kancelářského stolu a komody.

Drobný nábytek byl k datu provedení místního šetření funkční, ale bylo na něm již patrné jeho značné stáří a opotřebení.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla celková pořizovací cena tohoto nábytku 5 000,00 Kč. Informace o datu jeho pořízení – tedy o jeho stáří – Zadavatelem poskytnuta nebyla. Stáří drobného nábytku tak bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření.

■ Kancelářská židle

Jde o kancelářskou židli využívanou obsluhou parkoviště.

Kancelářská židle byla k datu provedení místního šetření funkční.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla pořizovací cena této židle 2 260,00 Kč. Informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří – Zadavatelem poskytnuta nebyla. Stáří této položky tak bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření.

■ Hasící přístroje

Jedná se o dva kusy práškových hasících přístrojů o váze 6 kg.

K datu provedení místního šetření nebyly přístroje označeny aktuálně platným kontrolním štítkem, což potvrdil také zástupce nájemce parkovací plochy.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byly hasící přístroje vyrobeny v roce 2012 a jejich pořizovací cena se v té době pohybovala v úrovni 1 060,00 Kč za kus.

■ Přímotopy

Jde o dva elektrické přímotopy nacházející se v buňce zázemí obsluhy, které zajišťují její vytápění. Oba přímotopy jsou rozdílného stáří s tím, že nám byly poskytnuty informace o stáří a pořizovací ceně pouze u novějšího z nich.

K datu uskutečnění místního šetření byly přímotopy dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy funkční.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byl novější přímotop pořízen roce 2020 a jeho pořizovací cena se v té době pohybovala v úrovni 5 950,00 Kč. U staršího přímotopu nám tyto údaje nebyly poskytnuty. Tyto informace tak byly odhadnuty na základě provedeného místního šetření a analýzy trhu.

Identifikace jednotlivých položek Předmětu ocenění je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Identifikace položek Předmětu ocenění

I	Položka	Datum pořízení	Celková pořizovací cena [Kč]
1	Buňka zázemí obsluhy	31.9.2007	220 890,00
2	Lednice Gorenje ^{*)}	-	3 500,00
3	Drobný nábytek ^{*)}	-	5 000,00
4	Kancelářská židle ^{*)}	-	2 260,00
5	Hasící přístroje (2 ks)	30.6.2012	2 120,00
6	Přímotop starší ^{*)}	-	-
7	Přímotop mladší	30.6.2020	5 950,00

Zdroj: podklady od Objednatelce

^{*)} V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří. Stáří položky bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření. Zároveň nebyla Zadavatelem poskytnuta informace o pořizovací ceně této položky. Tato byla stanovena analýzou provedenou GT na základě informací z veřejně dostupných zdrojů o obdobném druhu majetku a na základě provedeného místního šetření.

^{**)} V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří. Stáří položky bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření.



4 VOLBA METODY OCENĚNÍ

S ohledem na specifika jednotlivých položek Předmětu ocenění, nepředpokládá se možnost pronájmů jednotlivých položek Předmětu ocenění a omezenost počtu transakcí a rozsahu tržního prostředí s obdobnými statky obecně chápeme hodnotu Předmětu ocenění v úrovni reprodukčních nákladů na jeho pořízení, tedy dle IVS 2020 v úrovni tzv. „Reproduction Cost“. Jedná se o veškeré náklady nutné pro pořízení shodného majetku a jejich následné snížení o opotřebení související s jeho fyzickým nebo funkčním zastaráváním.

Hodnota položek Předmětu ocenění tak bude stanovena užitím nákladového přístupu – tedy na základě nákladů na pořízení stejného nebo obdobného majetku jakožto nového nebo nákladů na jeho nahrazení. Tyto náklady jsou pak sníženy o znehodnocení, které vyjadřuje fyzické opotřebení, funkční a ekonomické (vnější) nedostatky, pokud existují a jsou měřitelné. Obecně potom platí, že:

- náklady na pořízení majetku jakožto nového (Cost of reproduction new) jsou definovány jako: náklady na vybudování stejného nebo obdobného majetku jako celku vybudovaného najednou, při současných tržních cenách materiálu, práce a sériově vyráběných zařízení, plateb subdodavatelům, ale s vyloučením nákladů na přestčasovou práci, přemíli za práci a vícenákladů spojených s obstaráním materiálu.
- náklady na nahrazení majetku jakožto nového (Cost of replacement new) jsou definovány jako: náklady na nahrazení majetku obdobným novým moderním majetkem, který bude poskytovat stejnou výrobní kapacitu a užitek jako existující majetek. Nový majetek bude jako celek vybudován najednou za použití současných technologií a konstrukčních materiálů, za současných cen materiálu, práce a sériově vyráběných zařízení, včetně plateb kryjících ceny, režii a zisk subkontraktorů, ale s vyloučením nákladů na přestčasovou práci, přemíli za práci a vícenákladů spojených s obstaráním materiálu nebo zařízení.
- fyzické opotřebení je definováno jako snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebení a působení vnějšího prostředí.
- funkční nedostatky jsou definovány jako snížení hodnoty způsobené obvykle zdokonalením metod, projektů, celkového uspořádání, materiálů nebo technologií, jehož důsledkem je nepřiměřenost, nadbytečná kapacita, nadměrná konstrukce, nedostatečné využití nebo nadměrné provozní náklady části daného majetku.

- ekonomické (vnější) nedostatky jsou definovány jako neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky trhu nebo daného odvětví, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená poplatka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo méně zvýšené prodejní ceně produktů, změny legislativních předpisů, zohlednění dopadů na životní prostředí.

Indikace hodnoty nákladovým přístupem zpravidla poskytuje nejspolehlivější měřítko hodnoty účelových staveb, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí, speciálního strojního zařízení a vybavení a velké části movitých věcí.

Metodických postupů aplikace nákladového přístupu je více. Mezi nejčastěji užívané patří například:

- metoda stanovení hodnoty majetku úpravou jeho výchozí ceny;
 - metoda stanovení hodnoty majetku v analogii s platnými oceňovacími předpisy.
- Konkrétní metoda (případně jejich kombinace) aplikace nákladového přístupu bývá zvolena v závislosti na charakteru konkrétní položky Předmětu ocenění.

4.1 Metoda stanovení hodnoty majetku úpravou jeho výchozí ceny

Tato metoda vychází ze zjištění výchozí ceny stejného neopotřebeného majetku a její následné úpravy o vliv fyzického a morálního opotřebení se zohledněním tržní situace.

Pro ocenění je nezbytné definovat následující parametry:

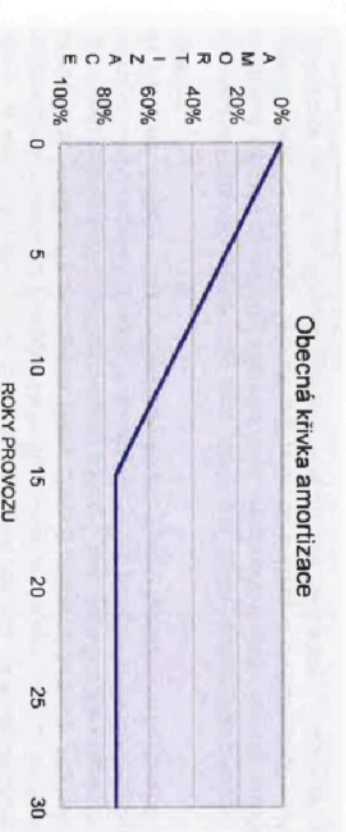
- výchozí cena (dále také jako „VC“): Vychází cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou položku majetku k datu ocenění. U většiny položek je vhodné užít jejich pořizovací cenu upravenou na cenovou úroveň k datu ocenění – přepočtem užitím indexu zohledňujícího vývoj cen daných výrobků.
- doba životnosti, životnost (dále také jako „DŽ“): Je definována jako doba, po jejímž uplynutí je položka majetku již fyzicky i morálně amortizována, ale má ještě určitou zbytkovou hodnotu. Doba životnosti do zbytkové hodnoty determinuje sklon amortizační křivky, která je definována dále. Tento parametr je udáván v letech.



- doba užívání, stáří (dále také jako „DU“) je definována jako doba mezi datem pořízení a datem ocenění položky majetku. Doba užívání je uvedena v letech.
- zbytkové procento, zbytková hodnota (dále také jako „ZP“) představuje technický stav majetku po uplynutí doby životnosti, který vychází z faktu, že majetek má stále uživatelskou a technickou hodnotu. Tento parametr je bezrozměrnou veličinou vyjádřenou v %.
- technická hodnota (dále také „TH“) vyjadřuje technický stav položky majetku k datu ocenění v procentech.
- přírážky a srážky (dále také jako „PS“) se případně stanoví při hodnocení technického stavu majetku na základě výsledku jeho prohlídky. Přírážkami se zohlední prokazatelné zvýšení užitné hodnoty majetku po provedených opravách, případně fakt, že byl majetek minimálně využíván a opotřebení dané jeho stářím tak nereflakuje skutečnost. Srážkou se potom vyjádří zhoršený stav majetku (např. po prodáváných haváriích). Přírážky a srážky se určují v procentech.
- základní amortizace (dále také jako „ZA“) kvantifikuje fyzické opotřebení majetku. Na základě předpokladu rovnoměrnosti rychlosti opotřebení majetku byl vybrán lineární způsob propočtu amortizace, který reálně modeluje opotřebení dle vztahu:

$$ZA = DU \times \frac{100 - ZP}{DZ}$$

Graf 4-1 Obecná křivka amortizace (DZ = 15 roků, ZP = 25 %)



Zdroj: vlastní model

Během období životnosti nemění křivka amortizace svůj sklon. I po uplynutí doby životnosti (DZ) určitého majetku je daný majetek dále v podnikání používán, to zohledňuje zbytkové procento (ZP). Pokud je doba užívání (DU) delší než doba životnosti (DZ), je základní amortizace stanovena dle vzorce:

$$ZA = 100\% - ZP$$

Výpočet technické hodnoty majetku je následně vyjádřen vztahem:

$$TH = \frac{(100\% - ZA) \times (100\% \pm PS)}{10^{\pm}}$$

- koeficient morálního opotřebení (dále také jako „K_{MO}“) je cenový opravný koeficient vyjadřující funkční nedostatky majetku vlivem časového vývoje daného segmentu.
- koeficient prodejnosti (dále také jako „K_P“) je cenový opravný koeficient vyjadřující stav mezi nabídkou a poptávkou na trhu – tedy případné ekonomické nedostatky.
- výsledná hodnota (dále také jako „H“) je potom dána funkcí výchozí ceny (VC), technické hodnoty (TH), koeficientu morálního opotřebení (K_{MO}) a koeficientu prodejnosti (K_P):

$$H = VC \times TH \times K_{MO} \times K_P$$

4.2 Metoda stanovení hodnoty majetku v analogii s platnými oceňovacími předpisy

Tato metoda primárně vychází z jednotlivých ustanovení vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 189/2019 Sb. (dále také „Vyhláška“).

Na základě charakteru Předmětu ocenění bude jeho hodnota stanovena užitím metody stanovení hodnoty majetku úpravou jeho výchozí ceny.



5 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Vybavení parkovací plochy nacházející se při ulicích Lovosická a Kyrlická v Praze 9 – Proseku.

S ohledem na charakter jednotlivých položek Předmětu ocenění bude jejich hodnota stanovena za pomoci aplikace metody úpravy jejich výchozí ceny.

5.2 Stanovení hodnoty Předmětu ocenění úpravou jeho výchozí ceny

V následujících kapitolách je uvedeno stanovení hodnoty Předmětu ocenění metodou úpravy jeho výchozí ceny.

5.2.1 Definice vstupních parametrů

Pro užití metody ocenění úpravou výchozí ceny majetku byly definovány nezbytné vstupní parametry jednotlivých položek následovně:

- Datum posouzení

V daném případě je datum posouzení stanoveno na 23. 9. 2020.

- Východzí cena

Východzí cena byla stanovena zvlášť pro každou z položek Předmětu ocenění na základě její skutečné pořizovací ceny, která byla upravena indexem vývoje cen pro danou kategorii majetku na území EU publikovaného na webových stránkách Eurostatu. V případě, kdy nebyla známa skutečná pořizovací cena některé z položek Předmětu ocenění, byla tato stanovena analýzou provedenou GT na základě informací z veřejně dostupných zdrojů o obdobném druhu majetku (bližší viz Tabulka 5-1).

- Doba životnosti a zbytková hodnota

Doba životnosti a zbytková hodnota byla stanovena zvlášť pro každou z položek Předmětu ocenění na základě odborného úsudku GT s přihlédnutím k charakteru a typu

těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Doba životnosti se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <8 roku; 25 roku> a zbytková hodnota potom v intervalu <5 %; 25 %> (bližší viz Tabulka 5-2).

- Základní amortizace

Základní amortizace vyjadřující fyzické opotřebení majetku byla stanovena zvlášť pro každou z položek Předmětu ocenění v souladu s matematickými postupy uváděnými výše v tomto znaleckém posudku a v závislosti na vstupních parametrech souvisejících s charakterem jednotlivých položek Předmětu ocenění (bližší viz Tabulka 5-2).

- Strážky a přírážky

Na základě skutečnosti zjištěných v rámci místního šetření byla aplikována přírážka u položky „Buňka zázemí obsluhy“, která souvisí s obnovou nátěru fasády v roce 2020. Strážky aplikovány nebyly (bližší viz Tabulka 5-1).

- Koeficient morálního opotřebení

Koeficient morálního opotřebení vyjadřující funkční nedostatky majetku (resp. zastarání položky majetku vlivem časového vývoje daného segmentu) byl zvolen zvlášť pro každou z položek Předmětu ocenění na základě odborného úsudku GT s přihlédnutím k charakteru a typu těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Koeficient morálního opotřebení vyjadřuje. Hodnota koeficientu morálního opotřebení se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <0,65; 1,00> (bližší viz Tabulka 5-2).

- Koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti vyjadřující stav mezi nabídkou a poptávkou na trhu (resp. případné ekonomické nedostatky) byl stanoven na základě odborného úsudku GT. Pro účely tohoto znaleckého posudku je pro jednotlivé položky Předmětu ocenění koeficient prodejnosti uvažován v intervalu <0,75; 1,00> (bližší viz Tabulka 5-2).



5.2.2 Stanovení hodnoty

V následujících tabulkách je uvedeno stanovení základních parametrů a samotný výpočet hodnoty položek Předmětu ocenění metodou Úpravy výchozí ceny.

Tabulka 5-1 Stanovení základních parametrů

I	Název	Datum pořízení	Stáří [roky]	Pořizovací cena [Kč]	Index cen	Výchozí cena [Kč]	Přirážky a strážky
1	Buňka zážerní osluhly	30.9.2007	12,9806	220 890,00	1,1207	247 551,42	5,00%
2	Lednice Gorenje *)	30.6.2015	5,2306	3 500,00	0,9623	3 369,05	0,00%
3	Drobný nábytek *)	30.6.2005	15,2306	5 000,00	1,1542	5 771,00	0,00%
4	Kancelářská židle *)	30.6.2015	5,2306	2 260,00	1,0343	2 337,52	0,00%
5	Hasiči přístroje (2 ks)	30.6.2012	8,2306	2 120,00	1,0523	2 230,88	0,00%
6	Přímotop starší *)	30.6.2015	5,2306	624,00	0,9623	600,00	0,00%
7	Přímotop mladší	30.6.2020	0,2306	5 950,00	1,0000	5 950,00	0,00%

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

*) V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří. Stáří položky bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatek z iskaných během místního šetření. Zároveň nebyla Zadavatelem poskytnuta informace o pořizovací ceně této položky. Tato byla stanovena analýzou provedenou GT na základě informací z veřejně dostupných zdrojů o obdobném druhu majetku a na základě provedeného místního šetření.

*) V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří. Stáří položky bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatek ziskanych během místního šetření.

Tabulka 5-2 Stanovení hodnoty položek Předmětu ocenění metodou úpravy výchozí ceny majetku

I	Název	Životnost [roky]	Zbytková hodnota	Základní amortizace	Technická hodnota	K _{MO}	K _S	Hodnota [Kč]
1	Buňka zážerní osluhly	25	20,00%	41,54%	61,38%	0,70	0,75	79 772,00
2	Lednice Gorenje	8	25,00%	49,04%	50,96%	0,85	1,00	1 459,00
3	Drobný nábytek	17	20,00%	71,67%	28,33%	0,65	1,00	1 063,00
4	Kancelářská židle	25	5,00%	19,88%	80,12%	0,85	1,00	1 592,00
5	Hasiči přístroje (2 ks)	17	20,00%	38,73%	61,27%	0,80	1,00	1 093,00
6	Přímotop starší	8	25,00%	49,04%	50,96%	0,85	1,00	260,00
7	Přímotop mladší	8	25,00%	2,16%	97,84%	1,00	1,00	5 821,00
Celkem (zaokrouhleno na celé Kč)								91 060,00

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet



5.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následující tabulce je uvedena rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění:

Položka	Hodnota [Kč]
Bunika zázení obsluhy	79 772,00
Lednice Gorenje	1 459,00
Drobný nábytek	1 063,00
Kancelářská židle	1 592,00
Hasicí přístroje (2 ks)	1 093,00
Přímotop starší	260,00
Přímotop mladší	5 821,00
Celkem	91 060,00
Celkem (zaokrouhлено na tisíce Kč)	91 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená za použití zvolené metody číni k datu
ocenění
(po zaokrouhlení na tisíce Kč):
91 000,00 Kč**

6 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty Vybavení parkovací plochy, která je situována při ulici Pešlova v Praze 9 – Vysočanech.

Soubor Vybavení parkovací plochy zahrnoval následující položky:

- Buňka zázemí obsluhy
- Lednice Gorenje
- Drobný nábytek
- Kancelářská židle
- Hasicí přístroje
- Přimotopy

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu vybavení parkovací plochy

(zaokrouhleno na celé tisíce Kč) ve výši

91 000,00 Kč

(Slovy: devadesát jedna tisíc korun českých).

(hodnota Předmětu ocenění byla stanovena v úrovni bez DPH)

Znalečně a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.



7 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Fotodokumentace Předmětu ocenění pořízená během místního šetření



8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s., se sídlem Muchova 240/6, Dejvice, 160 00 Praha 6, IČ: 275 99 582, byla dne 31. října 2006 zapsána na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j. 234/2006-ODS-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomie, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZN/17:

Obor Ekonomie pro účetní evidenci:

české a mezinárodní účetní standardy, účetnickí podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, investiční a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snížení nákladů, kontroling, environmentální účetnictví, environmentální reporting (reporting environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, závazků či environmentálního profilu, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů a sanace znečištění, reporting výroby a spotřeby energie, sledování a snížení environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti)

pro daňovou a celni problematiku:

daň, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojitého zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi společníky osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výkonu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmu u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na dani z příjmu u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zadržování majetku do odpisových tříd pro daňové účely

pro mzdy: pro oblast veřejné podpory: pro ceny a odhady:

ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů
veřejná podpora

Obor Ekologie

ocenování veštl movitých a nemovitých, ocenování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, ocenování služeb, ocenování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, ocenování nepeněžních vkladů do obchodních společností, ocenování výrobačního podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, ocenování podniku a jejích částí, ocenování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúz, vypořádání v peněžích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směrného poměru cenových papírů při povinné nabídce přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenových papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směrného poměru cenových papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, ocenování podnikatelských rizik, ocenování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (softwaru), výrobně-technických a jiných hospodářských využitých poznatků (know-how), autoritých práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických záležití

Obor Právní vztahy k cizině

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění, sanace ekologických záležití
mezinárodní právo soukromé (obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

Obor Elektrotechnika

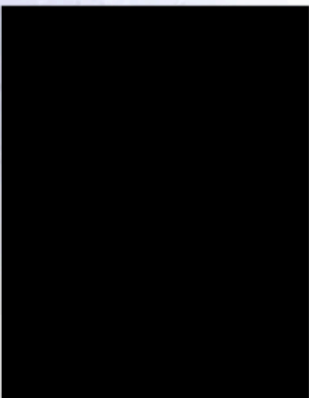
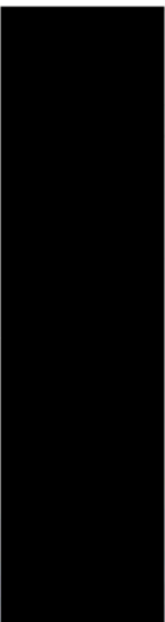
automatizace

Obor Kybernetika

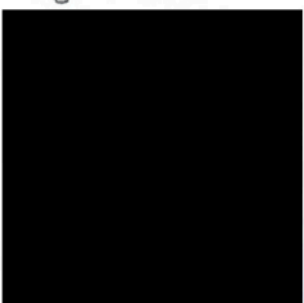
vypočítání technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrázků, licencování informačních systémů, technologie, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 14-10-2020/142.

Znalecký posudek připravovali a připadně vysvětlení podají:



Otisk kulaté pečeti:



V Praze dne 14. 10. 2020



PŘÍLOHA Č. 1



