



TSKRP000L1D8

KUPNÍ SMLOUVA

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

číslo smlouvy kupujícího: 3/20/4500/026

číslo smlouvy prodávajícího:

I.**Smluvní strany**

1. **Kupující:** **Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské nám, 2, Praha 1, IČO: 00064581,
DIČ: CZ00064581 **zastoupené společností:**
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.
Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1
IČO: 03447286

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: AUTO MS s.r.o.**

Sídlo: Praha 4, Podjavorinské 1596/2, PSČ 14900

IČO: 276 27 047

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
Spisová značka C 119876

Bankovní spojení:

Zastoupený: Michalem Srncem - jednatelem

(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 ulici Tobrucká v Praze 6 – Vokovicích**. Parkovací plocha se nachází na parcelách evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 652, katastrální území Vokovice,

obec Praha, přičemž konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 1273/20 a 1273/57. Uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy a správě Technické správy komunikací hl. m. Prahy, a.s.

2. Soubor vybraného vybavení parkovací plochy dle předchozího odstavce zahrnuje níže uvedené položky:

- Buňka zázemí obsluhy
- Zařízení buňky zázemí obsluhy
- Oplocení
- Hlavní brána
- Vrátko
- Automatická závora
- Venkovní osvětlení (starý a nový typ)
- Rozvody elektro
- Asfaltový povrch a obrubníky

(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, tj. pozemky 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 ulici Tobručka) č. 20-10-2020/151“ 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: | 496.000,- Kč |
| DPH 21%: | 104.160,- Kč |
| Cena Předmětu koupě včetně DPH: | 600.160,- 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. Splátnost 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: XXXXXXXXXX

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 Kupujícímu uhrazení úroku z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII. Závěrečná ujednání

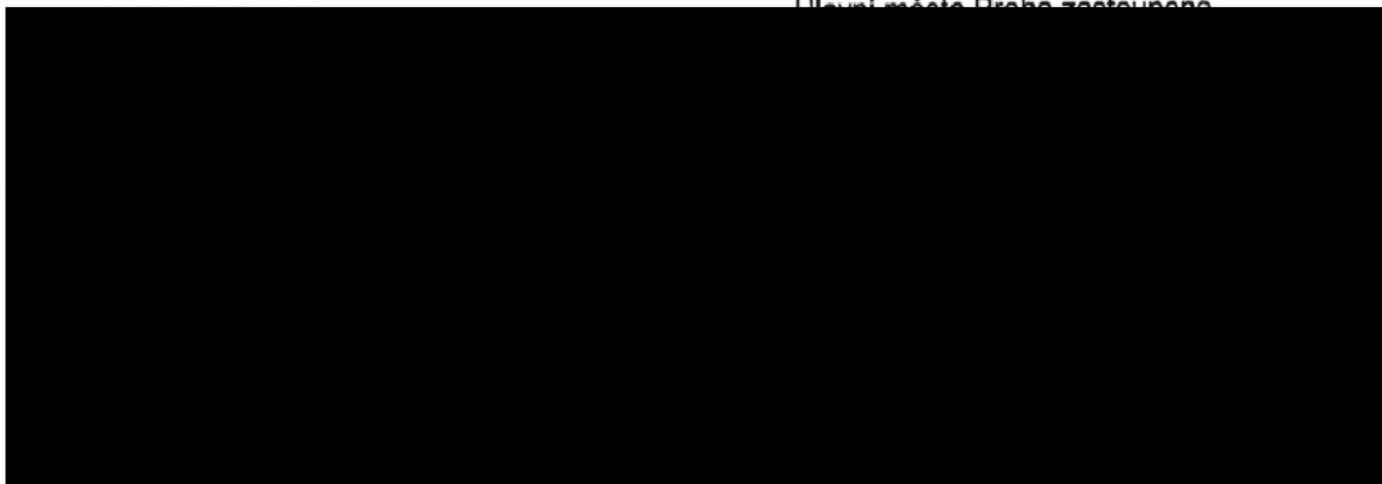
1. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto Smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními právními předpisy.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k 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 ulici Tobrucká) č. 20-10-2020-151.

V Praze dne
za Prodávajícího:

V Praze dne
za Kupujícího:
Městský úřad Praha zastoupený





Grant Thornton

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy
(situované při ulici Tobrucká)

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

ZNALECKÝ POSUDEK č.: 20-10-2020/151

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

4. 9. 2020

23. 10. 2020

20. 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 Hlinka

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

22 stran včetně úvodní strany a 2 stran příloh



O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsmme 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

20. 10. 2020

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

Řásnovka 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 ulici Tobručská v Praze 6 – Vokovicích k datu ocenění 22. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětu ocenění pro potřeby jeho výkupu od stávajícího provozovatele této parkovací plochy.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 22. 9. 2020 a neze 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 496 000,00 Kč.

S pozdravem,



GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.



OBSAH

1	PODMÍNKY ZADÁNÍ	6	7	SEZNAM PŘÍLOH	21
1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	6			
1.1.1	Předmět ocenění	6	8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	22
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	14			
4.1	METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	14			
4.2	METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU V ANALOGII S PLATNÝMI OCEŇOVACÍMI PŘEDPISY	15			
5	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	16			
5.1	VÝCHODISKO	16			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	16			
5.2.1	Definice vstupních parametrů	16			
5.2.2	Stanovení hodnoty	17			
5.3	REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	19			
6	ZÁVĚR	20			

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 ulici Tobrucká v Praze 6 – Vokovicích. Parkovací plocha se nachází na parcelách evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 652, katastrální území 729418 Vokovice, obec 554782 Praha, přičemž konkrétně se jedná o pozemek p. č. 1273/20 a pozemek p. č. 1273/57.

Soubor vybraného vybavení parkovací plochy zahrnuje následující položky.

- Buňka zázemí obsluhy
- Zařízení buňky zázemí obsluhy
- Oplotení
- Hlavní brána
- Vrátko
- Automatická závora
- Venkovní osvětlení (starý a nový typ)
- Rozvody elektro
- Asfaltový povrch a obrubníky

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

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

1.1.2 Datum ocenění

22. 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 Použité 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. Případné 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 budoucnu nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje



české ekonomiky a z dalších třezích vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvatů 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 směnány 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 nepravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně 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 vlastníkovi nebo kupci.

■ Směna – 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 časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se tihy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nespřímná 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 nezaplatil 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 přiměřenou. 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 přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvýhodnější 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. Jedním 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 přiměřeně 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 využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpríznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušenosti nabýlých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytné 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 tisku – 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 nejistosti 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. fundamentálnímu 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 pořízovacích cenách a datech pořízení 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;
- C. Vyhláška 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. 188/2019 Sb. (dále také jako „Vyhláška“);

Pro zpracování 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, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoli údajů takto získaných. Neprováděli jsme žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsme ve znaleckém posudku vycházeli.

¹Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-36-5

2 METODOLOGIE

2.1 Úrovňe hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, 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 zvolená 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 základe 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 základe 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 porovnávány s oceňovaným majetkem, přičemž jsou provedeny úpravy na základe 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 užití **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 výši nájemného sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání majetku. Výnosová hodnota je pak součtem odúročných předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronajmu majetku. Výnosový přístup je obecně vhodným pro majetek pronajímá 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 22.9.2020 v lokalitě parkovací plochy, která je situována při ulici Tobrucká v Praze 6 – Vokovicích, a to za účasti zástupců Závazatele 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 části Vokovice.

Obrázek 3-1 Lokalizace Předmětu ocenění v rámci města Prahy



Zdroj: geoportál.gopro.cz

Soubor Vybavení, který tvoří Předmět ocenění, zahrnuje buňku zázemí obsluhy včetně střechy a příslavby terasy, vybavení této buňky v podobě vestavěného nábytku, oplocení

parkovací plochy, hlavní vjezdovou bránu, dvoje vstupní vrátka pro pěší, automatickou závoru, venkovní osvětlení, elektro rozvody a části asfaltového povrchu parkovací plochy včetně přilehajících obrubníků, která byla renovována nájemcem. Niže je uveden stručný popis jednotlivých prvků oceňovaného souboru.

■ Buňka zázemí obsluhy

Jedná se o klasickou kontejnerovou buňku obdélníkového půdorysu o rozměrech přibližně 2,44 x 4,46 x 2,78 m, která se nachází při vjezdu na parkovací plochu. Oproti typizovanému provedení je na buňce instalována sedlová střech, která buňku na její severní straně přesahuje a tvoří tak zastřešení terasy, přes kterou je do objektu umožněn přístup. Celá buňka je umístěna na podezdívce přibližně 1 metr nad úrovní terénu. V rámci podezdívky je pak vytvořen účelný prostor přístupný dvířky na východní straně objektu. Buňka disponuje pouze jednou místností a malým zádveřím kryjícím vstup do objektu.

Z konstrukčního hlediska se jedná o ocelový skelet s opláštěním z hladkého plechu. Střecha je sedlová s proměnným sklonem a s krytinou z materiálu onduline. Střecha je také opatřena klempířskými konstrukcemi. Podlaha buňky je kryta PVC, na terase je použita keramická dlažba. Objekt disponuje plastovými okny s izolačním sklem vybavenými žaluziemi, vstupní dveře do buňky jsou dřevěné plně. Buňka je vybavena vestavěným nábytkem a kuchyňskými spotřebiči (spotřebiče nejsou součástí Předmětu ocenění). Vytápění je zajištěno elektrickým přímotopem. Buňka je připojena na rozvod elektrické energie.

Stavebně technický stav buňky je velmi dobrý.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla buňka zázemí obsluhy pořízena k datu 29.11.2007 a její celková pořizovací cena včetně zastřešení, podezdívky, terasy, schodiště apod. v té době činila 335 326,90 Kč.

■ Zařízení buňky zázemí obsluhy

Jedná se o nábytek, který byl dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy vytvořen na míru pro prostor buňky. Konkrétně jde o rohový kancelářský stůl se zásuvkami, menší skříňku sousedící s kancelářským stolem a o skříňky tvořící kuchyňku (vrchní a spodní část).

K datu provedení místního šetření bylo zařízení buňky ve velmi dobrém stavu.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy bylo předmětné zařízení buňky pořízeno v roce 2010 a jeho celková pořizovací cena té době činila 80 000 Kč.

■ Oplocení

Jde o oplocení nacházející se podél celého obvodu parkovací plochy v délce přibližně 500 metrů. Jednotlivé podpůrné sloupky oplocení jsou kovové do betonových patek, výška pletiva je přibližně 185 cm a nad pletivem je ještě ve dvou řadách instalovaný ostnatý drát.

K datu provedení místního šetření bylo oplocení v dobrém stavu.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy je stáří oplocení 12 – 13 let. Informace o jeho pořizovací ceně nebyly Zadavatelem GT poskytnuty. Tato byla stanovena analýzou provedenou GT na základě informací z veřejně dostupných zdrojů o obdobném druhu majetku a na základě provedeného místního šetření.

■ Hlavní brána

Touto položkou je myšlena dvoukřídlá kovová brána situovaná při vjezdu na parkovací plochu v její jižní části. Brána je kovářského provedení s výplní ze svařovaného pletiva.

K datu provedení místního šetření byla hlavní brána v dobrém stavu.

Informace o stáří této položky nebyla Zadavatelem GT poskytnuta. Na základě uskutečněného místního šetření však GT usuzuje, že hlavní brána je obdobného stáří jako oplocení, tedy 12 – 13 let. Zároveň nebyla GT poskytnuta informace o pořizovací ceně této položky. Tato byla GT stanovena metodou v analogii s platnými oceňovacími předpisy, tedy s Vyhláškou.

■ Vrátko

Jde o dva kusy jednokřídlých plotových vrátek pro pěší síluovaných v západní a východní části oplocení parkovací plochy. Oboje vrátka jsou kovářského provedení s pevnými rámy. Vrátko v západní části oplocení jsou vyplněna svařovaným pletivem, vrátka ve východní části pak mají výplň ze strojového pletiva.

K datu provedení místního šetření byla vrátka v dobrém stavu.

Informace o stáří vrátek nebyla Zadavatelem GT poskytnuta. Na základě uskutečněného místního šetření však GT usuzuje, že jsou vrátka obdobného stáří jako oplocení, tedy 12 – 13 let. Zároveň nebyla GT poskytnuta informace o pořizovací ceně vrátek. Tato byla GT stanovena metodou v analogii s platnými oceňovacími předpisy, tedy s Vyhláškou.

■ Automatická závora

Závora se nachází při vjezdu na parkovací plochu a jedná se o automatickou závora značky Nice Signo o délce přibližně 4 metry.

K datu provedení místního šetření byla automatická závora funkční a v dobrém stavu.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla automatická závora pořízena v roce 2007 a její pořizovací cena v té době činila 50 000,00 Kč.

■ Venkovní osvětlení

Jedná se o venkovní osvětlení, které je umístěno na dvou místech v rámci parkovací plochy. První část osvětlení je instalována na objektu buňky zázemí obsluhy a jde o 3 kusy starších typů světel, která nejsou vybavená technologií LED. Druhá část osvětlení je umístěna v blízkosti západních vrátek umožňujících přístup na parkovací plochu a je instalována na samostatném sloupu. Jde o 2 kusy LED svítidel výrazně novějšího data výroby v porovnání se svídky instalovanými na buňce zázemí obsluhy.

K datu provedení místního šetření byla dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy všechna světla funkční.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla světla nového typu (2 kusy LED světel) pořízena v roce 2020 a jejich celková pořizovací v cena té době činila 4 489,00 Kč. Pro starší typy světel (3 kusy bez LED technologie) nebyly GT poskytnuty informace o jejich datu pořízení – tedy stáří, ani o jejich pořizovacích cenách. Tyto informace byly GT odhadnuty na základě informací a poznatků získaných během místního šetření a na základě informací z veřejně dostupných zdrojů o obdobném druhu majetku.

■ Rozvody elektro

Touto položkou je myšlen soubor elektrických rozvodů v rámci parkovací plochy. Konkrétně se pak jedná o pilíř elektrické přípojky a její přívod, elektrické rozvody instalované k západním vrátkům pro pěší, elektrické rozvody k automatické závoře a smýčka elektrické přípojky vedoucí k závoře.

K datu provedení místního šetření byly dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy všechny elektrické rozvody funkční.

Informace o stáří rozvodů elektro nebyla Zadavatelem GT poskytnuta. Na základě uskutečněného místního šetření však GT usuzuje, že je tato položka obdobného stáří jako oplocení, tedy 12 – 13 let. Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce parkovací plochy byla pořizovací cena této položky k datu pořízení 330 000,00 Kč.

■ Asfaltový povrch a obrubníky

Jde o dvě části parkovací plochy, na kterých došlo k lokálním opravám povrchu na náklady nájemce. Obě části se nacházejí při východním okraji předmětné plochy přibližně v polovině parkoviště. Jejich výměry jsou dle zaměření provedeného během místního šetření přibližně 16,25 m² a 70,00 m². Součástí těchto lokálních oprav byla také výměna obrubníků přiléhajících k těmto opravovaným plochám.

K datu provedení místního šetření byly renovované asfaltové povrchy i obrubníky v dobrém stavu.

Zastupcem nájemce parkovací plochy byla GT sdělena pouze informace o pořizovací ceně asfaltových ploch. Tato činila k datu pořízení 150 000,00 Kč. Pořizovací cena obrubníků nebyla GT poskytnuta. Tato byla GT stanovena metodou v analogii s platnými oceňovacími předpisy, tedy s Vyhláškou. Zároveň nebyla GT sdělena informace o datech realizace/pořízení těchto položek. Jejich stáří tedy bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření

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	29.11.2007	335 326,90
2	Zařízení buňky zázemí obsluhy	30.6.2010	80 000,00
3	Oplocení *)	31.12.2007	-
4	Hlavní brána *)	-	-
5	Vrátka (2 ks *)	-	-
6	Automatická závara	31.12.2007	50 000,00
7	Venkovní osvětlení - starý typ (3 ks *)	-	-
8	Venkovní osvětlení - nový typ (2 ks)	31.3.2020	4 489,00
9	Rozvody elektro **)	-	330 000,00
10	Asfaltový povrch **)	-	150 000,00
11	Obrubníky asfaltového povrchu *)	-	-

Zdroj: podklady od Objednatelů

*) V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty 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. Zároveň nebyla Zadavatelem poskytnuta informace o pořizovací ceně této položky. Tato byla v případě položek číslo 4, 5

a 11 stanovena metodou v analogii s platnými oceňovacími předpisy, tedy s Vyhláškou. V případě položky číslo 7 pak byla její pořizovací cena 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, nepředpokladanou možnost pronájmu 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 materiálů, práce a sítové vyráběných zařízení, plateb subdodavatelům, ale s vyloučením nákladů na přesčasovou 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 materiálů, práce a sériově vyráběných zařízení, včetně plateb kryjících ceny, režii a zisk subkontraktorů, ale s vyloučením nákladů na přesčasovou 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 poplávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na službu 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 neopotřebovaného majetku a její následné úpravy o vliv fyzického a morálního opotřebení se zohledněním tržní situace.

Pro ocenění je nezbytné definovat následující parametry:

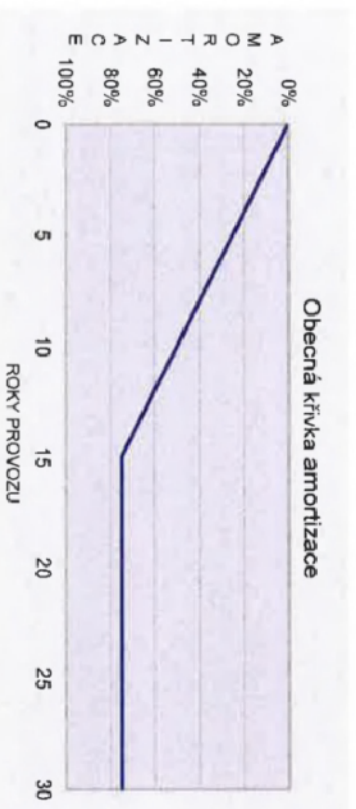
- výchozí cena (dále také jako „VC“): Výchozí cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou položku majetku k datu ocenění. U většiny položek je vhodné užití jejich pořizovací cenu upravenou na cenovou úroveň k datu ocenění – přepočtem užitím indexu zohledňujícího vývoj cen daných výrobků.
- 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 prokazatelně 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 vyjadří zhoršený stav majetku (např. po prodávaných 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:

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

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:

$$TH = \frac{(100 \% - ZA) \times (100 \% \pm PS)}{10^4}$$

- 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 přímě 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.

Na základě charakteru Předmětu ocenění bude jeho hodnota stanovena užitím kombinace metody stanovení hodnoty majetku úpravou jeho výchozí ceny a metody stanovení hodnoty majetku v analogii s platnými oceňovacími předpisy.



5 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Vybavení parkovací plochy nacházející se při ulici Tobrucká v Praze 6 – Vokovicích.

S ohledem na charakter jednotlivých položek Předmětu ocenění bude jejich hodnota stanovena za pomoci aplikace kombinace metody stanovení hodnoty majetku úpravou jeho výchozí ceny a metody stanovení hodnoty majetku v analogii s platnými oceňovacími předpisy.

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 22. 9. 2020.
- Východí cena

Východí 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 (bližze 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 přihlednutím k charakteru a typu těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Doba životnosti se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <8 roků; 50 roků> a zbytková hodnota potom v intervalu <5 %; 25 %> (bližze 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 (bližze viz Tabulka 5-2).

- Srážky a přírážky

Na základě skutečností zjištěných v rámci místního šetření nebyly přírážky ani srážky aplikovány (bližze viz Tabulka 5-1).

- Koefficient morálního opotřebení

Koefficient 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 přihlednutím k charakteru a typu těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Koefficient morálního opotřebení vyjadřuje. Hodnota koefficientu morálního opotřebení se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <0,55; 1,00> (bližze viz Tabulka 5-2).

- Koefficient prodejnosti

Koefficient 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 koefficient prodejnosti uvažován v intervalu <0,75; 1,00> (bližze 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 sračky
1	Buňka zázemní obsluhy	29.11.2007	12,8139	335 326,90	1,1207	375 800,86	0,00%
2	Zařízení buňky zázemní obsluhy	30.6.2010	10,2278	80 000,00	1,0738	85 904,00	0,00%
3	Oplocení *)	31.12.2007	12,7278	219 868,00	1,1207	246 406,00	0,00%
4	Hlavní brána *)	31.12.2007	12,7278	12 400,00	1,1207	13 897,00	0,00%
5	Vrátka (2 ks) *)	31.12.2007	12,7278	11 502,00	1,1207	12 890,00	0,00%
6	Automatická závorá	31.12.2007	12,7278	50 000,00	1,1207	56 035,00	0,00%
7	Venkovní osvětlení - starý typ (3 ks) *)	30.6.2015	5,2278	1 091,00	0,9623	1 050,00	0,00%
8	Venkovní osvětlení - nový typ (2 ks)	31.3.2020	0,4778	4 489,00	1,0000	4 489,00	0,00%
9	Rozvody elektro *)	31.12.2007	12,7278	330 000,00	0,8920	294 360,00	0,00%
10	Asfaltový povrch *)	31.12.2015	4,7278	150 000,00	1,0343	155 145,00	0,00%
11	Obrubníky asfaltového povrchu *)	31.12.2015	4,7278	10 589,77	1,0343	10 953,00	0,00%

Zdroj: podklady dodané Zadávatelům, vlastní výpočet

*) V případě této položky nebyly Zadávatelům poskytnuty 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 Zadávatelům 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 Zadávatelům poskytnuta informace o pořizovací ceně této položky. Tato byla v případě položek číslo 4, 5 a 11 stanovena metodou v analogii s platnými oceňovacími předpisy, tedy s Vyhláškou. V případě položky číslo 7 pak byla její pořizovací cena 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 Zadávatelům poskytnuty informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří. Stáří položky bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných 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 _{uo}	K _p	Hodnota [Kč]
1	Buňka zázemní obsluhy	50	20,00%	20,50%	79,50%	0,70	0,75	156 850,00
2	Zařízení buňky zázemní obsluhy	25	5,00%	38,87%	61,13%	0,65	1,00	34 134,00
3	Oplocení	35	20,00%	29,09%	70,91%	0,70	0,75	91 731,00
4	Hlavní brána	35	20,00%	29,09%	70,91%	0,70	0,75	5 174,00
5	Vrátka (2 ks)	35	20,00%	29,09%	70,91%	0,70	0,75	4 799,00
6	Automatická závorá	17	20,00%	59,90%	40,10%	0,70	0,75	11 797,00
7	Venkovní osvětlení - starý typ (3 ks)	8	25,00%	49,01%	50,99%	0,85	1,00	455,00
8	Venkovní osvětlení - nový typ (2 ks)	8	25,00%	4,48%	95,52%	1,00	1,00	4 288,00
9	Rozvody elektro	30	25,00%	31,82%	68,18%	0,55	0,75	82 787,00

I	Název	Životnost [roky]	Zbytková hodnota	Základní amortizace	Technická hodnota	K _{MO}	K _P	Hodnota [Kč]
10	Asfaltový povrch	50	20,00%	7,56%	92,44%	0,90	0,75	96 806,00
11	Obrubníky asfaltového povrchu	50	20,00%	7,56%	92,44%	0,90	0,75	6 834,00
Celkem (zaokrouhleno na celé Kč)								495 655,00

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

5.3 Rekaptulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následující tabulce je uvedena rekaptulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění.

Tabulka 5-3 Rekaptulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

Položka	Hodnota [Kč]
Buňka zázemní obsluhy	156 850,00
Zařízení buňky zázemní obsluhy	34 134,00
Oplocení	91 731,00
Hlavní brána	5 174,00
Vratka (2 ks)	4 799,00
Automatická závořa	11 797,00
Venkovní osvětlení - starý typ (3 ks)	455,00
Venkovní osvětlení - nový typ (2 ks)	4 288,00
Rozvody elektro	82 787,00
Asfaltový povrch	96 806,00
Obrubníky asfaltového povrchu	6 834,00
Celkem	495 555,00
Celkem (zaokrouhлено na tisíce Kč)	496 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

Hodnota Předmětu ocenění stanovená za použití zvolené metody činní k datu ocenění (po zaokrouhlení na tisíce Kč): 496 000,00 Kč
--

6 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty Vybavení parkovací plochy, která je situována při ulici Tobručská v Praze 6 – Vokovicích.

Soubor Vybavení parkovací plochy zahrnoval následující položky:

- Buňka zázemí obsluhy
- Zařízení buňky zázemí obsluhy
- Oplacení
- Hlavní brána
- Vrátko
- Automatická závoř
- Venkovní osvětlení (starý a nový typ)
- Rozvody elektro
- Asfaltový povrch a obrubníky

**GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu vybavení parkovací plochy
(zaokrouhleno na celé tisíce Kč) ve výši**

496 000,00 Kč

(Slovy: čtyři sta devadesát šest tisíc korun českých).

(hodnota Předmětu ocenění byla stanovena v úrovni bez DPH)

Znalečné 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 Ekonomika, Ekologie, Právní vztahy k cizině, Elektrotechnika a Kybernetika s rozsahem znaleckého oprávnění ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-OSD-SZ/17:

Obor Ekonomika

pro účelní evidenci:

pro daňovou a celní problematiku:

pro mzdy:

pro oblast veřejné podpory:
pro ceny a odhady:

Obor Ekologie

Obor Právní vztahy k cizině

Obor Elektrotechnika

Obor Kybernetika

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 20-10-2020/151.

Znalecký posudek připravovali a připadně vysvětlili podaj:

České a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizací a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účelní účely, sledování výše a snižování 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 snižování environmentálních nákladů, ekonomické souvislosti).
daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi společníky osazenými pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dani z příjmu u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, 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
ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

veřejná podpora

ocenování věci 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 vypracování cen bytů pro účely stanovení nájemného, ocenování podniku a jejich částí, ocenování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypracování v perzích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společnosti, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo smluvního poměru cenových papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenových papírů, stanovení a posuzování přiměřené ceny nebo smluvního 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 vyvrácení, ocenování podnikatelských rizik, ocenování odrazených znalostí a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářských využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právním autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadů znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických záležitostí

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 záležitostí

mezinárodní právo soukromé (občanské, obchodní, rodinné a pracovní) a mezinárodní právo veřejné ekonomické, včetně práva Evropské unie

automatizace

vypočtení technika – informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a síť, počítačové systémy a síť, počítačové grafika a multimedia, digitální zpracování obrázků, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Otisk kulaté pečeti:

V Praze dne 20. 10.

PŘÍLOHA Č. 1





