



TSKRP000L14H

KUPNÍ SMLOUVA

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

číslo smlouvy kupujícího: 3/20/4500/028

číslo smlouvy prodávajícího:

I.

Smluvní strany

1. **Kupující:** **Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské nám, 2, Praha 1, IČO: 00064581,
██████████ **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: ██████████

Bankovní spojení: ██████████
██████████

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:** **O.K. Služby Praha, s. r. o.**

Sídlo: Tálínská 1594, 198 00 Praha 9 - Kyje

IČO: 25060040
██████████

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
spis. zn. C 46212

Bankovní spojení: ██████████

Číslo účtu: ██████████

Zastoupený: Ing. Vladimírem Zemanem, 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 Garáží Letná** nacházející se při ulici Milady Horákové v Praze 7 v městské čtvrti Holešovice.

2. Soubor vybraného vybavení parkovací plochy dle předchozího odstavce zahrnuje níže uvedené položky:
 - drenážní čerpadlo,
 - klimatizace,
 - startovací booster pro autobaterie,
 - kancelářská policová skříň,
 - skříň zázemí dispečinku,
 - vodovodní přípojky pro čištění stroje.(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 (Garáže Letná) č. 14-10-2020/141,“ zpracovaného společností GT Appraisal Services – Znalecký ústav a.s., který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy. Předmětem koupě nejsou tyto položky uvedené ve znaleckém posudku: Laserová tiskárna HP, čistič podlah Karcher KM 70/20 C.
2.

Cena Předmětu koupě bez DPH:	52.000,00 Kč
DPH 21%:	10.920,00 Kč
Cena Předmětu koupě včetně DPH:	62.920,00 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: [REDACTED]

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

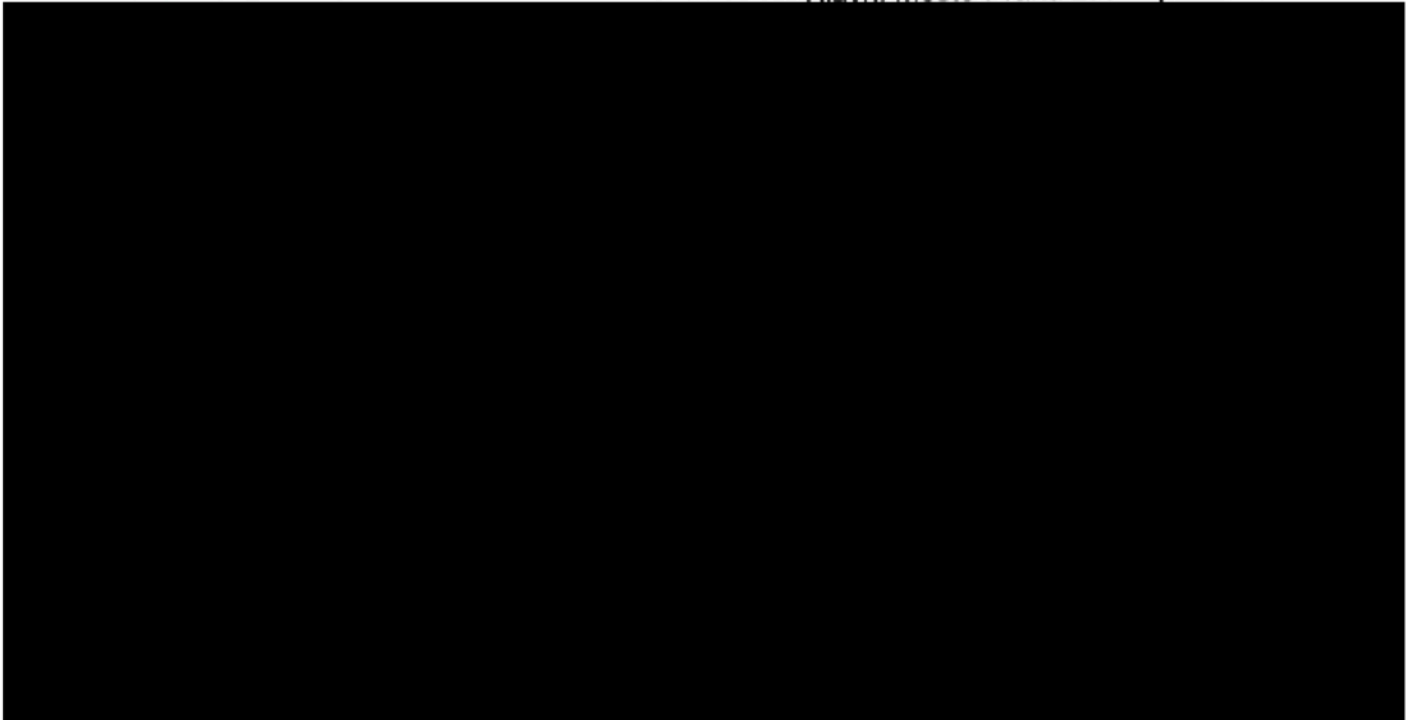
1. V případě, že se prohlášení Prodávajícího dle čl. VI. odst. 1. ukáže kdykoliv po podpisu této smlouvy nepravdivým, má Kupující právo od Smlouvy odstoupit a požadovat po Prodávajícím náhradu vzniklé škody.
2. Ujednává se úrok z prodlení pro případ prodlení Kupujícího s úhradou faktury za podmínek této 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 (Garáže Letná) č. 14-10-2020/141

V Praze dne 30.11.2020
za Prodávajícího:

V Praze dne 27.11.2020
za Kupujícího:
Hlavní město Praha zastoupené





Grant Thornton

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy
(Garáže Letná)

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

© 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
Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International) a členská firma mezinárodního partnerství 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.: 14-10-2020/141

- 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 (dale 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 uloženy v archivu znaleckého ústavu

20 stran včetně úvodní strany a 2 stran příloh



O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsmo 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.

Řáسنovka 770/8

110 00 Praha 1 – Staré město

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení hodnoty vybraného vybavení Garáží Letná

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 Garáží Letná situovaných při ulici Mladý Horákově v Praze 7 - Holesovických k datu ocenění 22. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětu ocenění pro potřeby jeho vykoupení od stávajícího provozovatele těchto Garáží Letná.

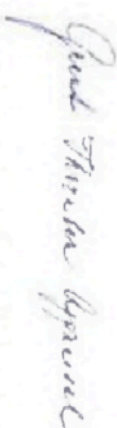
Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 22. 9. 2020 a nelze jej použít za jiným účelem.

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 zaokrouhleno na tisíce Kč) ve výši 69 000,00 Kč.

S pozdravením,



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	PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	9			
3	POPIS PŘEDMĚTU OCEŇENÍ	11			
3.1	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	11			
3.2	POPIS PŘEDMĚTU OCEŇENÍ	11			
4	VOLBA METODY OCEŇENÍ	13			
4.1	METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	13			
4.2	METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU V ANALOGII S PLATNÝMI OCEŇOVACÍMI PŘEDPISY	14			
5	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCEŇENÍ	15			
5.1	VÝCHODISKO	15			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCEŇENÍ ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	15			
5.2.1	Definice vstupních parametrů	15			
5.2.2	Stanovení hodnoty	16			
5.3	REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCEŇENÍ	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 Garáží Letná, které jsou situované při ulici Mlády Horákové v Praze 7 – Holešovicích.

Soubor Vybraného vybavení Garáží Letná zahrnuje následující položky.

- Drenážní čerpadlo
- Klimatizace
- Startovací booster pro autobaterie
- Kancelářská policová skříň
- Skříň v zázemí dispečinku
- Kuchyňka v zázemí dispečinku
- Laserová tiskárna
- Čistič podlah Kärcher
- Vodovodní přípojka pro čističí stroje

(Výše uvedený soubor vybavení Garáží Letná 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 dozvěděl.

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. 361/1967 Sb., o znalcích a tlumačích, ve znění pozdějších předpisů). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely 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 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 vyžadovat 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 tísni.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější 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 zřetelelů 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 časové závislosti hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se tedy 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. Předpokládáný 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. Současně tato 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 jednájí 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 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 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 nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu thů k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušenosti nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na thů 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.

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

- Nikoli v tísni – obě strany jsou motivovány transakcí 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. 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 Použití podklady

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

- A. Daňové doklady k pořízení jednotlivých položek Předmětu ocenění:
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 978-80-87865-38-5



2 METODOLOGIE

2.1 Úrovně 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 obdržená od Zadávatel a 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 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 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

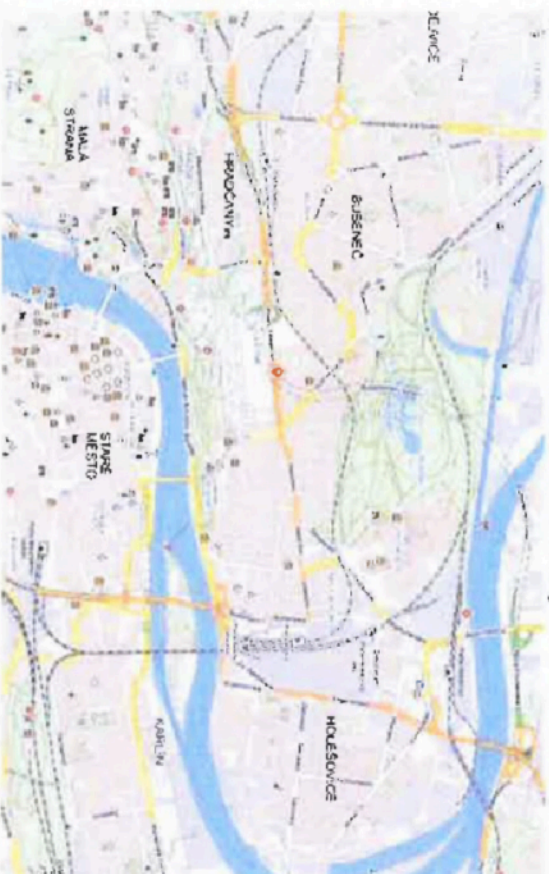
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22.9.2020 v lokalitě Garáží Letná, které jsou situované při ulici Mladý Horákově v Praze 7 – Holešovicích, a to za účasti zástupců Zadávatel znaleckého posudku, zástupců nájemce Garáží Letná 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 Garáží Letná nacházející se při ulici Mladý Horákově v Praze 7 v městské části Holešovice.

Obrázek 3-1 Lokalizace Předmětu ocenění v rámci města Prahy



Zdroj: geportal.gespro.cz

Soubor vybavení, který tvoří Předmět ocenění, zahrnuje příslušenství Garáží Letná v podobě drenážního čerpadla, klimatizace, startovacího boosteru pro autobaterie, kancelářské policové skříň, skříň v zázemí dispečinku, kuchyňky v zázemí dispečinku,

laserové tiskárny, čističe podlah značky Kärcher a vodovodní přípojky pro jeho čištění. Niže je uveden stručný popis jednotlivých prvků oceňovaného souboru.

■ Drenážní čerpadlo

Jedná se o drenážní čerpadlo s označením 50-KBFU-2.2 400 V, které je umístěno v odtokovém kanálu při vjezdu do prostor Garáží Letná a zajišťuje odčerpání přebytečné vody v případě výrazných srážek. Součástí této položky je také přípojovací hadice o průměru 50 mm a drobný instalační materiál.

K datu provedení místního šetření bylo drenážní čerpadlo dle poskytnutých informací funkční.

Dle informací poskytnutých zástupcem nájemce Garáží Letná byla tato položka pořízena k datu 13.5.2019 za pořizovací cenu 23 105,00 Kč.

■ Klimatizace

Jde o klimatizaci značky SATURN s typovým označením ST-12APC, která je umístěna v prostorách dispečinku.

K datu provedení místního šetření byla klimatizace dle poskytnutých informací funkční.

Dle poskytnutých informací byla klimatizace pořízena k datu 7.6.2018 za pořizovací cenu 8 328,75 Kč.

■ Startovací booster pro autobaterie

Touto položkou je myšlena přenosná startovací stanice GYSPACK PRO 12V, která slouží pro případy, kdy klienti Garáží Letná mají problémy s nastartováním automobilů.

K datu provedení místního šetření byl startovací booster pro autobaterie dle poskytnutých informací funkční.

Dle poskytnutých informací byl startovací booster pořízen k datu 29.1.2018 za pořizovací cenu 3 214,68 Kč.

■ Kancelářská policová skříň

Jde o uzamykatelnou kancelářskou policovou skříň se 4 regály umístěnou v prostorách dispečinku.

K datu provedení místního šetření byla předmětná skříň v dobrém stavu.

Dle poskytnutých informací byla pořízena k datu 29.3.2018 za pořizovací cenu 4 543,50 Kč.



■ Skříňe v zázemí dispečinku

Jedná se o 2 kusy dřevěných třídvěřových šatních skříní a 1 kus dřevěné spisové skříňe, které jsou umístěny v zázemí dispečinku.

K datu provedení místního šetření byly předmětné skříňe v dobrém stavu.

Dle poskytnutých informací byly tyto položky pořízeny k datu 22.9.2017 za celkovou pořizovací cenu 17 660,40 Kč.

■ Kuchyňka v zázemí dispečinku

Kuchyňka se nachází v zázemí dispečinku a je tvořena jednou spodní skříňkou s dvířky a kuchyňskou deskou a jednou horní skříňkou s dvířky.

K datu provedení místního šetření byla předmětná kuchyňka v dobrém stavu.

K této položce 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 GT stanovena na základě uskutečněného místního šetření a provedené analýzy trhu.

■ Laserová tiskárna

Jde o laserovou tiskárnu s označením HP Color LaserJet Pro MFP M281tdw, která je umístěna v dispečinku Garáží Letná.

K datu provedení místního šetření byla předmětná tiskárna dle poskytnutých informací funkční.

Dle poskytnutých informací byla tato položka pořízena k datu 19.12.2019 za celkovou pořizovací cenu 7 390,91 Kč.

■ Čistící podlah Kärcher

Touto položkou je myšlen stroj na čištění podlah od společnosti Kärcher s označením Professional KM 70/20 C, který je používán pro čištění povrchů podlah v hůře dostupných částech Garáží Letná.

K datu provedení místního šetření byl předmětný čistící dle poskytnutých informací funkční.

K této položce 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 GT stanovena na základě uskutečněného místního šetření a provedené analýzy trhu.

Vodovodní přípojka pro čištění stroje

Jedná se o vodovodní přípojku, která se nachází v blízkosti vjezdových závor do Garáží Letná. Přípojka byla instalována za účelem usnadnění čištění stroje na čištění podlah.

K datu provedení místního šetření byla předmětná přípojka dle poskytnutých informací funkční.

Dle poskytnutých informací byla tato položka instalována k datu 4.2.2019 za celkovou pořizovací cenu 5 500,00 Kč.

Identifikace jednotlivých položek Předmětu ocenění je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Identifikace položek Předmětu ocenění

I	Položka	Datum pořízení	Pořizovací cena [Kč]
1	Drenážní čerpadlo včetně hadice	13.5.2019	23 105,00
2	Klimatizace SATURN ST-12APC	7.6.2018	8 328,75
3	Startovací Booster GYSPACK PRO 12V	29.1.2018	3 214,68
4	Kancelářská policová skříň (uzamykatelná)	29.3.2018	4 543,55
5	Skříňe v zázemí dispečinku (2 ks šatní a 1 ks spisová)	22.9.2017	17 660,40
6	Kuchyňka v zázemí dispečinku *)	-	-
7	Laserová tiskárna HP	19.12.2019	7 390,91
8	Čistící podlah Kärcher KM 70/20 C *)	-	-
9	Vodovodní přípojka pro čištění stroje	4.2.2019	5 500,00

Zdroj: *podklady od Objednatelů*

*) 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 GT stanovena na základě uskutečněného místního šetření a provedené analýzy trhu.



4 VOLBA METODY OCENĚNÍ

S ohledem na specifika jednotlivých položek Předmětu ocenění, nepředpokládá se možnost pronájemů 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 IWS 2020 v úrovni tzv. „Reproduction Cost“. Jedná se o veškeré náklady nutné pro pořízení shodného majetku a jejich následné snížení o opořebání 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 opořebání, 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 najeďnou, při současných tržních cenách materiálu, práce a sériové vyráběných zařízení, plateb subdodavatelům, ale s vyloučením nákladů na přesčasovou práci, prémie 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 najeďnou za použití současných technologií a konstrukčních materiálů, za současných cen materiálu, práce a sériové vyráběných zařízení, včetně plateb kryjících ceny, režii a zisk subkontraktorů, ale s vyloučením nákladů na přesčasovou práci, prémie za práci a vícenákladů spojených s obstaráním materiálu nebo zařízení.
- fyzické opořebání je definováno jako snížení hodnoty vyplývající z provozního opořebání a působení vnějšího prostředí.
- funkční nedostatky jsou definovány jako snížení hodnoty způsobené obvykle zdkonalemním metod, projekty, 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 poptávka po daných produktech, problémy s dodávkami surovin, zvýšení materiálových a mzdových nákladů, nákladů na služby a dopravu při nezměněné nebo méně zvýšené prodejní ceně produktu, 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 neopořebaného majetku a její následné úpravy o vliv fyzického a morálního opořebání se zohledněním tržní situace.

Pro ocenění je nezbytné definovat následující parametry:

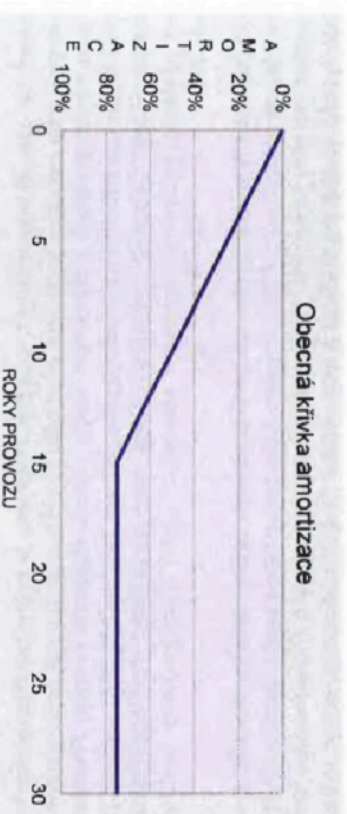
- výchozí cena (dále také jako „VC“): Vychází cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou položku majetku k datu ocenění. U většího počtu položek je vhodné užití jejich pořizovací cenu upravenou na cenovou úroveň k datu ocenění – přepočtem užitím indexu zohledňujícího vývoj cen daných výrobků.
- 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 sražky (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 faktu, že byl majetek minimálně využíván a opotřebení dané jeho stářím tak nereflakuje skutečnost. Sražkou se potom vyjádří zhoršený stav majetku (např. po prodávaných haváriích). Přírážky a sražky 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 roku, 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 případně 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. 188/2019 Sb. (dále také „Vyhláška“).

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



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 Garáží Letná nacházejících se při ulici Milady Horákové v Praze 7 – Holešovicích.

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 22.9.2020.

■ **Výchozí cena**
Výchozí 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 přihlédnutím k charakteru a typu těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Doba životnosti se pro

jednotlivé položky nachází v intervalu <5 roků; 25 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).

- Strážky a přírážky

Na základě skutečnosti zjištěných v rámci místního šetření nebyly přírážky ani strážky 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 přihlédnutím 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 <0,90; 1,00> (bližze viz Tabulka 5-2).

- Koefficient prodejnosti

Koefficient prodejnosti vyjadřující stav mezi nabídkou a poplávku 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 uvážován v intervalu <0,75; 1,00> (bližze viz Tabulka 5-2).



5.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následující tabulce je uvedena rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění.

Polozka	Hodnota [Kč]
Drenažní čerpadlo včetně hadice	20 144,00
Klimatizace SATURN ST-12APC	6 157,00
Startovací Booster GYSPACK PRO 12V	2 156,00
Kancelářská policová skříň (uzamykatelná)	3 697,00
Skříň v zázemní dispečinku (2 ks šatní a 1 ks spisová)	13 189,00
Kuchyňka v zázemní dispečinku	2 912,00
Laserová tiskárna HP	5 937,00
Čistič podlah Kärcher KM 70/20 C	11 273,00
Vodovodní přípojka pro čističské stroje	3 702,00
Celkem	69 167,00
Celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč)	69 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená za použití zvolené metody číni k datu
ocenění
(po zaokrouhlení na tisíce Kč):**
69 000,00 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:

- Drenážní čerpadlo
- Klimatizace
- Startovací booster pro autobaterie
- Kancelářská policová skříň
- Skříň v zázemí dispečinku
- Kuchyňka v zázemí dispečinku
- Laserová tiskárna
- Čistič podlah Kärcher
- Vodovodní přípojka pro čističní stroje

GT stanovila na základě tohoto znaleckého posudku hodnotu vybraného vybavení Garáží Letná (zaokrouhleno na celé tisíce Kč) ve výši

69 000,00 Kč

(Slovy: šedesát devět tisíc korun českých).

(hodnota Přednětu 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 zapřesána 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-SZN/17.

Obor Ekonomika

pro účetní evidenci:

české a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizaci a ekonomické rozborů, stanovování reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroly, 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)

pro daňovou a celní problematiku:

daně, daňový systém České republiky a Evropské unie, mezinárodní smlouvy o zamezení dvojitého zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (základových) cen mezi společníky osobami pro daně účely, posouzení a vymezování činnosti vzhledem k vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezování 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, zatřídování majetku do odpisových tříd pro daně účely

pro mzdy:

pro oblasti veřejné podpory:

ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

pro ceny a odhady:

veřejná podpora

ocenování věcí movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních nástrojů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžních vkladů do obchodních společností, oceňování výpočtadního podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniku a jejích částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypočítání v peněžní oř. zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společnost, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání priměřenosti ceny nebo smlouvy o převodu centrych papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání priměřenosti ceny nebo smlouvy o převodu centrych papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo smlouvy o převodu centrych papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkoumání vztahů mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování odtrahovaných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářských využitelných poznatků (know-how), autoritických 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

Obor Ekologie

identifikace a hodnocení ekologických a environmentálních rizik, environmentálních dopadů, politik, strategií, cílů, reporting emisí skleníkových plynů, reporting znečištění ovzduší

Obor Právní vztahy k cizině

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

Obor Elektrotechnika

automatizace

Obor Kybernetika

výpočetní technika = informační systémy, informační technologie, inteligentní systémy a sítě, počítačové systémy a sítě, počítačová grafika a multimedia, digitální zpracování obrázků, řídicí systémy, informační systémy, technologie, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalec

Znatel

Otisk kuličkové pečeti

V Praze dne 14. 11. 2020

Ing. Tomáš Burian, Ph.D., I.M.M.



PRÍLOHA Č. 1

