



TSKRP000L15C

KUPNÍ SMLOUVA

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

číslo smlouvy kupujícího: 3/20/4500/027

číslo smlouvy prodávajícího:

I.**Smluvní strany**

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

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 20059

Název účtu: [REDAKCE]
[REDAKCE]

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: Saba Parking CZ, a. s.

Sídlo: Washingtonova 17/1599, 110 00 Praha 1

IČO: 26198631
[REDAKCE]

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

Spisová značka B 6720

Bankovní spojení: [REDAKCE]
[REDAKCE]

Kterého zastupují: Mario Grega, předseda představenstva

Josep Oriol Carreras, člen představenstva

(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 garážového a parkovacího komplexu**
umístěného na pozemcích 2314, 2313/12, 2313/14 k. ú. Nové Město.

2. Soubor vybraného vybavení parkovací plochy dle předchozího odstavce zahrnuje níže uvedené položky:
- server kamerového systému,
 - myčka automobilů,
 - velín obsluhy parkoviště,
 - trezor obsluhy,
 - trezor vedoucího obsluhy,
 - hasicí přístroje (30 ks).
- (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. Předání Předmětu koupě bylo provedeno dne 1. 10. 2020 a potvrzeno předávacím protokolem podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Předávací protokol je přílohou č. 2 této Smlouvy a její nedílnou součástí.

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 (Garážový a parkovací komplex Wilsonova) č. 03-11-2020/158“ 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:** 1 546 000,- Kč
DPH 21%: 324 660,- Kč
Cena Předmětu koupě včetně DPH: 1 870 660,- 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:

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

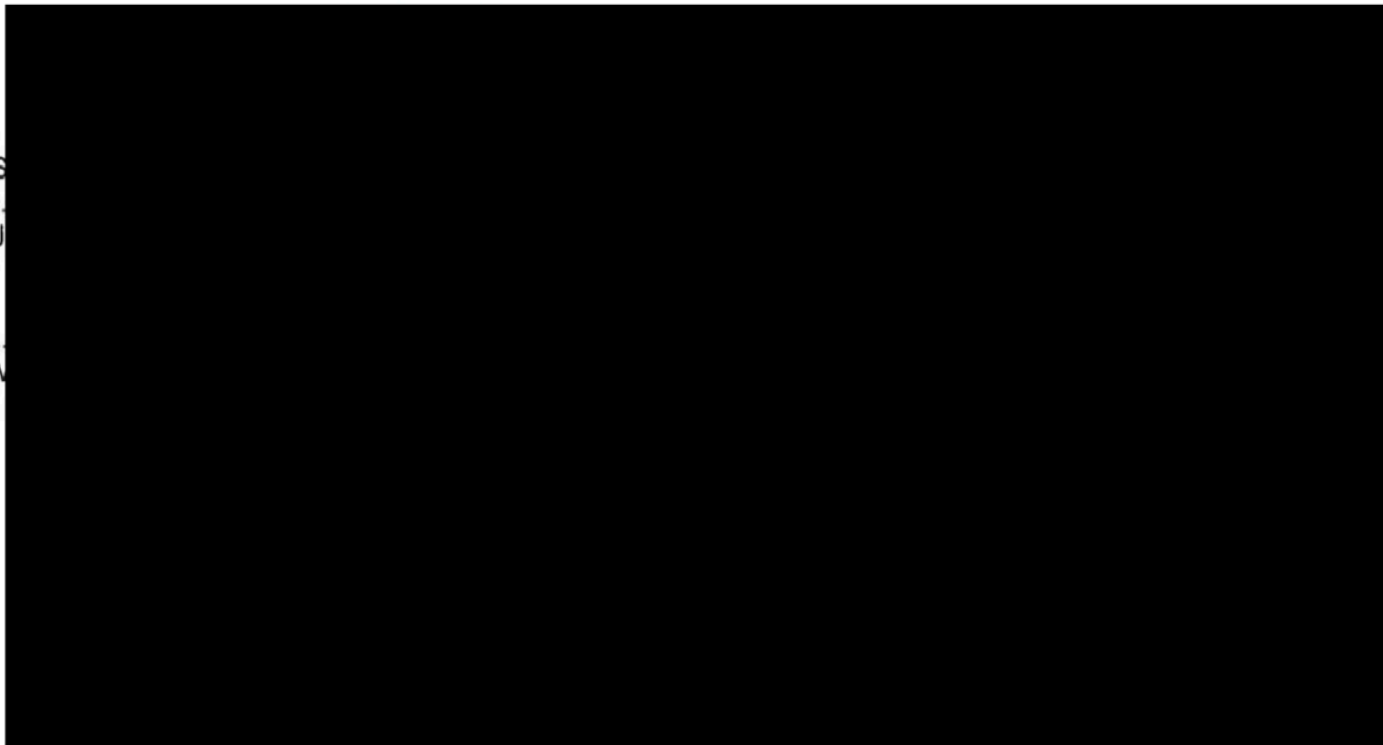
1. V případě, že se prohlášení Prodávajícího dle čl. VI. odst. 1. ukáže kdykoliv po podpisu této smlouvy nepravdivým, má Kupující právo od Smlouvy odstoupit a požadovat po Prodávajícím náhradu vzniklé škody.
2. Ujednává se úrok z prodlení pro případ prodlení Kupujícího s úhradou faktury za podmínek této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

- č. 1 Znalecký posudek - Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy (Garážový a parkovací komplex Wilsonova) č. 03-11-2020/158
- č. 2 – Předávací protokol ze dne 1. 10. 2020





Grant Thornton

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy
(Garážový a parkovací komplex Wilsonova)

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 danišlá 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 danišská firma nejsoú mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými danišskými společnostmi / 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.: 03-11-2020/158

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

4. 9. 2020

6. 11. 2020

3. 11. 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

Řásnovka 770/8

110 00 Praha 1 – Staré Město

Ing. Jaroslav Hlinka

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

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

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

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



Grant Thornton v České republice

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

**\$30 m**

Roční obrát 2019

**22**

partnerů

**400+**

zaměstnanců

**3 kanceláře**

Praha • Brno • Ostrava

**Grant Thornton**

An instinct for growth

SHRnutí PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

3. 11. 2020

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

Rásoňka 770/8

110 00 Praha 1 – Staré město

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení hodnoty vybraného vybavení Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova

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 Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova situovaného při ulici Wilsonova v blízkosti budovy Hlavního nádraží hl. m. Prahy v Praze 2 – Vinohradech k datu ocenění 22. 9. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětu ocenění pro potřeby jeho výkoupení od stávajícího provozovatele tohoto Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova.

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 1 546 000,00 Kč.

S pozdravem,

GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.



OBSAH

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



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 Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova, který je situovaný při ulici Wilsonova v blízkosti budovy Hlavního nádraží hl. m. Prahy v Praze 2 – Vinohradech.

Soubor Vybraného vybavení Garážového a parkovacího komplexu zahrnuje následující položky.

- Server kamerového systému
- Myčka automobilů
- Veliká obslužná parkoviště
- Trezor obsluhy a trezor vedoucího obsluhy
- Hasičí přístroje

(výše uvedený soubor vybavení Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova 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 tohoto parkovacího komplexu.

1.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

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

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

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity společnosti GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. Tímto není dotčeno právo a povinnost zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování. GT zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění 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. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které ji 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 nízké 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 nejvyšší hodnotu ceny přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navyšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelech 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 závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se tyto 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 očekávanými tlu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož

existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládány kupující by nezaplatili 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 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 nejvýhodnější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně z hlediska zkušenosti nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.



- Nikoli v tísni – obě strany jsou motivovány 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 nejistoti při výběru z více zdrojů vycházet z uzanci (viz Mařík M. a kolektiv, 2018¹ str. 35–37). Tržní hodnota však není vyjádřením jakési správné ceny odpovídající tzv. fundamentálním faktorům majetku. Tržní hodnota je vždy odhad ceny platný k datu ocenění a za podmínek, které platí k datu ocenění. Dále je nutné rozumět, že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota (viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

1.4 Použité podklady

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

- A. 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;

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 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 978-90-87865-38-5



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 obdržena od Zadávatel analyzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít daný standard hodnoty. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty.

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

2.2 Obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty majetku

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

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

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

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

předpoklad 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 pronajmitelný 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

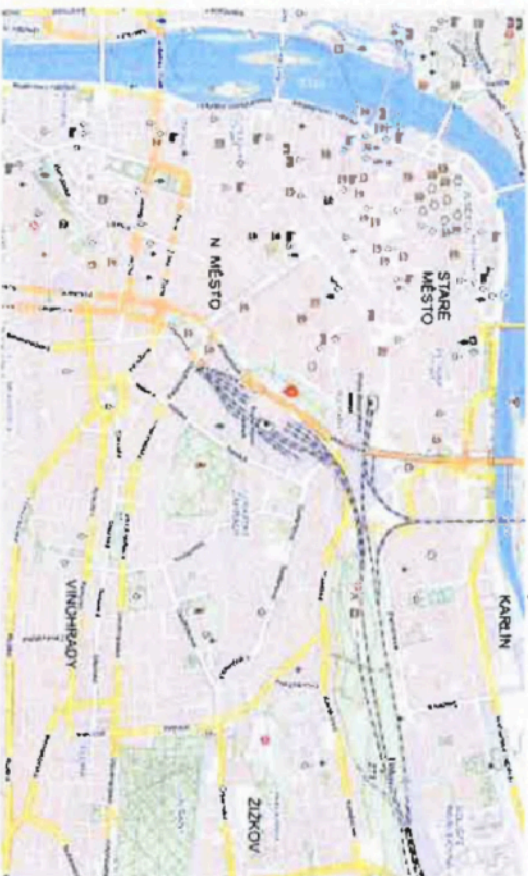
3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22.9.2020 v lokalitě Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova, který je situovaný při ulici Wilsonova v blízkosti budovy Hlavního nádraží hl. m. Prahy v Praze 2 – Vinohradech, a to za účasti zástupců Zadavatele znaleckého posudku, zástupců nájemce parkovacího komplexu 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 parkovacího a garážového komplexu nacházejícího se v Praze v městské čtvrti Vinohrady.

Obrázek 3-1 Lokalizace Předmětu ocenění v rámci města Prahy



Zdroj: geoportál.gispro.cz

Soubor Vybavení, který tvoří Předmět ocenění, zahrnuje příslušenství Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova v podobě serveru kamerového systému, technologie

myčky automobilů, velinu obsluhy parkoviště, trezoru obsluhy a trezoru vedoucího obsluhy a hasících přístrojů. Níže je uveden stručný popis jednotlivých prvků oceňovaného souboru.

■ Server kamerového systému

Jedná se o server kamerového systému s označením QNAP, VS-8148U-RP Pro+ určený pro zapojení až 48 kusů kamer a dále pevný disk s kapacitou 2 TB určený pro uložení kamerového záznamu.

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

Dle informací poskytnutých zástupcem Zadavatele byla pořizovací cena těchto položek 184 410,00 Kč a byly pořízeny k datu 4.4.2016.

■ Myčka automobilů

Touto položkou se rozumí umývací zařízení automobilů, které se nachází v prostorách garáží zmiňovaného komplexu. Jedná se o portálovou mycí linku umístěnou na pojízdových kolejkách, která je určena pro čištění vozidel.

K datu provedení místního šetření byla myčka dle poskytnutých informací plně funkční.

Dle poskytnutých informací byla tato technologie instalována k datu 31.12.2014 a její pořizovací cena činila 942 013,22 Kč.

■ Velin obsluhy parkoviště

Jedná se o objekt nacházející se na úrovni 1. nadzemního podlaží při vjezdu do Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova. Objekt přibližně čtvercového půdorysu je tvořen sestavou kontejnerů a ze své severní strany těsně přiléhá k objektu obdobného charakteru, který slouží jako půjčovna automobilů. Dispozičně se jedná o jednu hlavní místnost, ve které v jejím severním rohu přepažením vznikl prostor pro chemickou toaletu.

Z konstrukčního hlediska se tedy jedná o kontejnerovou stavbu s plochou střechou opatřenou klempířskými prvky. Obvodové stěny při jihozápadní a západní straně velina jsou převážně tvořeny prosklenými plochami s izolačními skly. Na západní straně objektu jsou pak umístěny prosklené vstupní dveře. Interiérové stěny jsou opatřeny hladkou omítkou, podlaha je kryta keramicko-dlažbou. Vytápění a chlazení objektu je zajištěno splitovou klimatizací jednotkou instalovanou pod stropem velina. Stavba je napájena pouze na rozvod elektrické energie.

Stavebně technický stav objektu je velmi dobrý.

Dle informací poskytnutých zástupcem Zadavatele byl velin dodán k datu 27.5.2014 a jeho pořizovací cena činila 1 541 885,14 Kč.

■ **Trezor obsluhy a trezor vedoucího obsluhy**

Jde o dva kusy trezorů umístěných v kanceláři vedoucího obsluhy Garážového a parkovacího komplexu. Menší trezor má rozměry přibližně 100 x 67 x 50 cm, větší trezor je pak o rozměrech přibližně 123 x 75 x 55 cm.

K datu provedení místního šetření byly oba trezory dle poskytnutých informací funkční.

K těmto položkám nebyly Zadavatelem poskytnuty informace o datu jejich pořízení – tedy o jejich stáří. Stáří položek bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření. Zároveň nebyla Zadavatelem poskytnuta informace o pořizovacích cenách těchto položek. Tyto byly GT stanoveny na základě uskutečněného místního šetření a provedené analýzy trhu.

■ **Hasicí přístroje**

Jedná se o celkem 30 kusů práškových hasicích přístrojů o váze 6 kg.

K datu provedení místního šetření byly všechny hasicí přístroje označeny štítkem s aktuálně platnou kontrolní zkouškou.

Informace o pořizovací ceně hasicích přístrojů byla zástupcem Zadavatele poskytnuta jako informace o provedení nákupu celkem 38 kusů hasicích přístrojů. Z tohoto množství však je Předmětem ocenění pouze 30 kusů. S ohledem na tento fakt byla tedy pořizovací cena celé zakázky poměrně snížena tak, aby odpovídala pouze 30 kusům. Pořizovací cena 30 kusů hasicích přístrojů byla s ohledem na výše uvedené 14 640,00 Kč. Informace o stáří hasicích přístrojů nebyla Zadavatelem GT poskytnuta.

Identifikace jednotlivých položek Předmětu ocenění je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Identifikace položek Předmětu ocenění

I	Položka	Datum pořízení	Pořizovací cena celkem [Kč]
1	Server kamerového systému	4.4.2016	184 410,00
2	Myčka automobilů	31.12.2014	942 013,22
3	Velin obsluhy parkoviště	27.5.2014	1 541 885,14
4	Trezor obsluhy *)	-	-
5	Trezor vedoucího obsluhy *)	-	-
6	Hasicí přístroje (30 kusů *)	30.6.2015	14 640,00

Zdroj: podklady od Objednatele

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

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

4 VOLBA METODY OCENĚNÍ

S ohledem na specifika jednotlivých položek Předmětu ocenění, nepředpokládá se možnost proněmu jednotlivých položek Předmětu ocenění a omezenosti 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 zasařáváním.

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

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

- ekonomické (vnější) nedostatky jsou definovány jako neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky trhu nebo daného odvětví, dostupnost financování nebo neharmonické využití majetku. Příčinami mohou být snížená 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 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 neopoteřebeného majetku a její následné úpravy o vliv fyzického a morálního opotřebení se zohledněním tržní situace.

Pro ocenění je nezbytné definovat následující parametry:

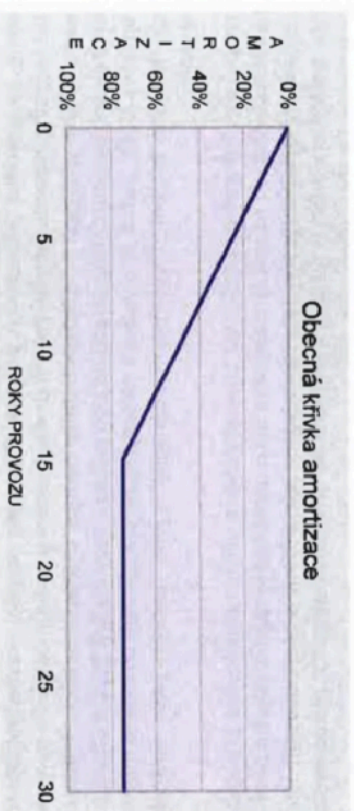
- výchozí cena (dále také jako „VC“): Výchozí cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou položku majetku k datu ocenění. U většiny položek je vhodné užit jejich pořizovací cenu upravenou na cenovou úroveň k datu ocenění – přepočtem užitím indexu zohledňujícího vývoj cen daných výrobků.
- doba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



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

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

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



Zdroj: Vlastní model

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

$$ZA = 100 \% - ZP$$

Výpočet technické hodnoty majetku je následně vyjádřen vztahem:

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

- 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 východí 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 jednostranných 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 východí ceny.



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 Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova nacházejících se při budově Hlavního nádraží hl. m. Prahy v Praze 2 – Vinohradech.

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 (bližší viz Tabulka 5-1).

- Doba životnosti a zbytková hodnota

Doba životnosti a zbytková hodnota byla stanovena zvlášť pro každou z položek Předmětu ocenění na základě odborného úsudku GT s přihlédnutím k charakteru a typu těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Doba životnosti se pro

jednotlivé položky nachází v intervalu <5 roku; 30 roku> a zbytková hodnota potom v intervalu <5 %; 25 %> (bližší viz Tabulka 5-2).

- Základní amortizace

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

- Sračky a přírážky

Na základě skutečnosti zjištěných v rámci místního šetření nebyly přírážky ani sračky aplikovány (bližší viz Tabulka 5-1).

- Koeficient morálního opotřebení

Koeficient morálního opotřebení vyjadřující funkční nedostatky majetku (resp. zastarání položky majetku vlivem časového vývoje daného segmentu) byl zvolen zvlášť pro každou z položek Předmětu ocenění na základě odborného úsudku GT s přihlédnutím k charakteru a typu těchto položek a doporučením uváděným v odborné literatuře. Koeficient morálního opotřebení vyjadřuje. Hodnota koeficientu morálního opotřebení se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <0,85; 0,90> (bližší viz Tabulka 5-2).

- Koeficient prodejnosti

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



5.2.2 Stanovení hodnoty

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

Tabulka 5-1 Stanovení základních parametrů

I	Název	Datum pořízení	Stáří [roky]	Pořizovací cena [Kč]	Index cen	Výchozí cena [Kč]	Přirážky a sražky
1	Server kamerového systému	4.4.2016	4,4667	184 410,00	0,8800	162 280,80	0,00%
2	Myčka automobilů	31.12.2014	5,7278	942 013,22	0,9945	936 832,15	0,00%
3	Velin obsluhy parkoviště	27.5.2014	6,3194	1 541 885,14	1,0403	1 604 023,11	0,00%
4	Trezor obsluhy *)	30.6.2015	5,2278	29 005,00	1,0343	30 000,00	0,00%
5	Trezor vedoucího obsluhy *)	30.6.2015	5,2278	36 740,00	1,0343	38 000,00	0,00%
6	Hasiči přístroje (30 kusů) *)	30.6.2015	5,2278	14 640,00	1,0343	15 142,15	0,00%

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

*) V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty informace o datu jejího pořízení – tedy o jejím stáří. Stáří položky bylo GT odhadnuto na základě informací a poznatků získaných během místního šetření. Zároveň nebyla Zadavatelem poskytnuta informace o pořizovací ceně této položky. Tato byla GT stanovena na základě uskutečněného místního šetření a provedené analýzy trhu.

*) 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.

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

I	Název	Životnost [roky]	Zbytková hodnota	Základní amortizace	Technická hodnota	K _{exp}	K _p	Hodnota [Kč]
1	Server kamerového systému	5	5,00%	84,87%	15,13%	0,85	1,00	20 870,00
2	Myčka automobilů	15	25,00%	28,64%	71,36%	0,85	1,00	568 245,00
3	Velin obsluhy parkoviště	30	20,00%	16,85%	83,15%	0,90	0,75	900 278,00
4	Trezor obsluhy	17	20,00%	24,60%	75,40%	0,90	1,00	20 358,00
5	Trezor vedoucího obsluhy	17	20,00%	24,60%	75,40%	0,90	1,00	25 787,00
6	Hasiči přístroje (30 kusů)	17	20,00%	24,60%	75,40%	0,90	1,00	10 275,00

Celkem (zaokrouhleno na celé Kč)

1 545 813,00

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

6 REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

V následující tabulce je uvedena rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění.

Tabulka 6-1 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

Položka	Hodnota [Kč]
Server kamerového systému	20 870,00
Myčka automobilů	568 245,00
Velin obsluhy parkoviště	900 278,00
Trezor obsluhy	20 358,00
Trezor vedoucího obsluhy	25 787,00
Hasicí přístroje (30 kusů)	10 275,00
Celkem	1 545 813,00
Celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč)	1 546 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená za použití zvolené metody činní k datu
ocenění**
(po zaokrouhlení na tisíce Kč):

1 546 000,00 Kč



7 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty Vybavení Garážového a parkovacího komplexu Wilsonova, který je situovaný při budově Hlavního nádraží hl. m. Prahy v Praze 2 – Vinohrady.

Soubor Vybavení parkovací plochy zahrnoval následující položky:

- Server kamerového systému
- Myčka automobilů
- Velín obsluhy parkoviště
- Trezor obsluhy a trezor vedoucího obsluhy
- Hasící přístroje

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

1 546 000,00 Kč

(Slovy: jeden milion pět set čtyřicet 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.



8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Fotodokumentace Předmětu ocenění pořízená během místního šetření



9 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-SZN/17.

Obor Ekonomika pro účetní 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

České a mezinárodní účetní standardy, účetnictví podnikatelů, finančních institucí, organizací veřejného sektoru, inventarizací a ekonomické rozborů, stanovení reálné hodnoty pro účetní účely, sledování výše a snižování nákladů, kontroloving, 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 dvojitého zdanění, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami pro daňové účely, posouzení a vymezení činnosti výzkumné a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na dan z příjmu u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zajišťování majetku do odpisových tříd pro daňové účely

ocenění naturalní mzdy a jiných nepeněžních příjmů
veřejná podpora

oceňování věci movitých a nemovitých, oceňování práv, pohledávek a závazků, nehmotného majetku a jiných majetkových hodnot, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžních vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu, posuzování ceny bydlení pro účely stanovení nájemného, oceňování podniků a jejich částí, oceňování obchodního jmění zejména při přeměnách právnických osob, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společnosti, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ověřací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání příměrnosti ceny nebo směnného poměru cenových papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání příměrnosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posuzování příměrné ceny nebo směnného poměru cenových papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, přezkum zpráv o vztazích mezi propojenými osobami, ekonomika správy majetku v rámci likvidace, konkursu a vyrovnání, oceňování podnikatelských rizik, oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví, počítačových programů (software), výrobně technických a jiných hospodářských využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům 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

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

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 03-11-2020/158.

Znalecký posudek připravovali a případně vysvětlili podají:

Otisk kulače pečeti:

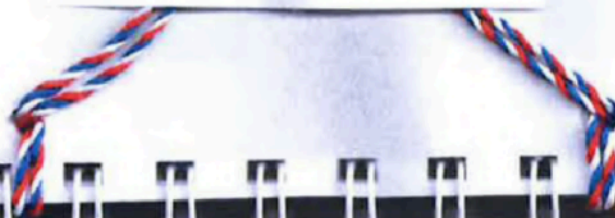
V Praze dne 3. 11. 2020



PŘÍLOHA Č. 1









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

Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Předávací protokol

(předávající)

Saba Parking CZ a.s.

IČ : 26198631 se sídlem Washingtonova 17/1599, Nové Město, 110 00, Praha 1

(přebírající)

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

IČ : 03447286 se sídlem Řásnovka 770/8 , 110 00 Praha 1

Podepsaní svým podpisem stvrzují předání a převzetí **garážovacího a parkovacího komplexu Wilsonova, Praha 1 – Nové Město**

Přebírající tímto předávacím protokolem přebírá předmět protokolu určený k provozování garážových a parkovacích ploch.

Poznámky:



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

Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1 - Staré Město

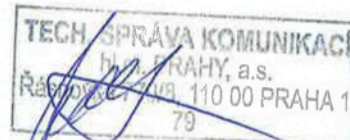
Předávací protokol je vyhotoven ve dvou provedeních, jeden je určen pro předávajícího a jeden pro přebírajícího.

Datum předání : 1.10.2020

předávající

Saba Parking CZ a.s.

Datum předání : 1.10.2020



přebírající

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

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

IČ: 03447286

Řásnovka 770/8

110 00 Praha 1

Zastoupená Mgr. Denison Řezníčková

a

Saba Parking CZ a.s.

IČ: 26198631

Washingtonova 17/1599

110 00 Praha 1

Zastoupená Ing. Ondřejem Kružíkem

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Dne 1.10.2020 předala společnost Saba Parking CZ a.s. parkoviště Hlavní nádraží pronajaté na základě smlouvy nájemní smlouvy 1/00/361/0025 ve znění platných dodatků zpět Technické správě komunikací hl.m. Prahy a.s.

Pozemky byly v době předání vyklizené a v souladu s nájemní smlouvou s výhradou.....

Stav vodoměru: Č. vodoměru: 42009508061 (pau hlavní vodoměr) - 3122 m³
Č. vodoměru: 95233894 (vodoměr servis) - 8027 m³

Stav elektroměru: Č. elektroměru: 121696 (pražské služby) - 77802,4 kWh
Č. elektroměru: 6744628 (servis) - 946045 kWh
Č. elektroměru: 6744588 - 540151,6 kWh
Č. elektroměru: 6074010 (dobijací stanice) - 4852,1 kWh
~~33873 (ele)~~
Č. elektroměru: 4473639 (elektro kotel) - 33866,8 kWh

Mimo původního zařízení parkoviště byly předány zároveň věci a zařízení, jejichž pořízení bylo financováno společností Saba Parking CZ a.s.

Soupis věcí financovaných společností Saba Parking CZ a.s.

- Server kamerového systému
- LED trubice v prostorách garáží
- myčka automobilů v prostorách servisu
- velín obsluhy parkoviště
- ceníkové a označnickové tabule
- trezor obsluhy
- trezor vedoucího obsluhy
- spotřební materiál pro parkovací systém.
- hasící přístroje

K věcem a zařízením uvedených na soupisu byly předány pořizovací faktury.

Mimo výše uvedené poskytla (zapůjčila) na dobu jednoho měsíce (tedy do 31.10.2020) společnost Saba Parking CZ a.s., společnosti TSK hl.m. Prahy a.s., přístupové parkovací karty do objektu.

Finanční vypořádání za věci a zařízení uvedené v soupisu bude provedeno následně.

technický kontrolní:



V Praze dne 1.10.2020



TSK hl.m. Prahy a.s.



Ing. Ondřej Kružík

Saba Parking CZ a.s.