

# *Znalecký posudek 967-133/2020*

*na ocenění dále specifikovaného  
souboru movitého majetku*



## Obsah

<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4. METODIKA OCEŇOVÁNÍ MAJETKU .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4.1. METODIKA OCEŇOVÁNÍ MOVITÉHO MAJETKU .....</b>	<b>5</b>
<b>2. NÁLEZ .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. HODNOTA OCEŇOVANÉHO MOVITÉHO MAJETKU .....</b>	<b>7</b>
<b>2.4.1. DLOUHODOBÝ MAJETEK.....</b>	<b>7</b>
<b>2.4.2. DROBNÝ MAJETEK .....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. ZNALECKÝ NÁLEZ .....</b>	<b>10</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>11</b>

### Přílohy:

- Inventurní soupis majetku
- fotodokumentace

## Znalecký posudek 967-133/ 2020

zpracovaný v souladu se zákonem č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ze dne 6. dubna 1967, a s ustanovením §13 vyhlášky ministerstva spravedlnosti č.37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ze dne 17. dubna 1967, za účelem **ocenění hodnoty souboru dále specifikovaného movitého majetku.**

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a listu obsahujícího znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti znalce a 2 strany příloh. Posudek se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 15.10.2020

**Objednatel posudku:**

**Městská část Praha 3, Odbor vnějších vztahů a kultury, Havlíčkovo nám. 700/9, PSČ: 130 85, IČ: 00063517 dále i *zadavatel.***

**Zhotovitel posudku:**

**APELEN Valuation a.s., znalecký ústav v oboru ekonomika, IČ: 248 17 953, sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, PSČ 182 00, Praha 8, dále jen *znalec.***

**Posudek vyhotovil:**

**Ing. Lenka Tůmová**

## 1. Úvod

### 1.1. Preambule

Zodpovězení výše uvedené otázky bylo vypracováno v souladu s *následujícími obecnými předpoklady* a dále v textu uvedenými omezujícími podmínkami:

1. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je řádné a zcizitelné, že oceňovaný majetek je funkční ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. S ohledem na účel ocenění a dobu zpracování posudku nebylo možné ověřit existenci a plnou funkčnost všech položek majetku. Dále se předpokládá, že dispozice se zde uvedeným majetkem není omezena nad rámec údajů uvedených v tomto znaleckém posudku, a to zejména žádným zástavním či podzástavním právem, opčním právem, předkupním právem či jakýmkoli jiným obdobným způsobem, a že předmětný podíl nemá žádné právní vady.

2. Informace a data potřebná k vyhotovení tohoto znaleckého posudku byla čerpána od *zadavatele* posudku. Místní šetření proběhlo dne 8.10.2020.

4. Tento znalecký posudek smí být použit pouze pro daný účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé stránky kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez písemného souhlasu *znalce*.

5. Zjištěná hodnota je relevantní pouze pro daný účel, a může se lišit od jakékoli v budoucnu dosažené ceny při transakci s daným majetkem.

### 1.2. Prohlášení znalce

Jakožto znalecký ústav v oboru ekonomika tímto osvědčujeme, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovené hodnoty. Rovněž osvědčujeme, že v současné době ani v blízké budoucnosti, nemáme a nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětným aktivům, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani naše další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

### 1.3. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny v místě a čase souboru movitých věcí dlouhodobých, 2 ks typových stánků, 5 ks prodejních stánků a 15 ks mobilních stánků, pochozí terasy s nájezdovou rampou a drobný majetek specifikovaný dále, za účelem prodeje předmětných movitých věcí. Ocenění je nutné provést na bázi tržní neboli **obvyklé ceny**. V první fázi je vhodné stručně popsat principy ocenění tohoto druhu majetku.

### 1.4. Metodika oceňování majetku

*Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)*

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. *Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém*

obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav **tísně prodávajícího** nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem o oceňování nebo na jeho základě je

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

#### 1.4.1. Metodika oceňování movitého majetku

Samostatné movité věci a soubory movitých věcí jsou obecně technologie, dopravní prostředky, ostatní zařízení a vybavení podniku. Na základě určení technického stavu zařízení, včetně omezujících faktorů, jsou obvykle vypočteny jeho časové ceny, případně ceny hospodářského využití, ceny likvidační a ceny leasingu.

Cena hospodářské využitelnosti /CH/ je definována v Normě 2 IVSC. Je užívána pro oceňování provozů, strojů a vybavení, pokud mají aktiva být oceňována jako část fungujícího podniku. Toto ocenění však neposkytuje tržní hodnotu.

Cena likvidační /CL/ - cena při vynucené likvidaci na místě - je předpokládaný hrubý výtěžek vyjádřený v penězích, který mohl být získatelný ze zařízení s omezeným časovým obdobím (zpravidla do 3 měsíců), které je k dispozici pro uskutečnění prodeje, tedy prodeje bez náležitého marketingu. Zohledňuje rovněž náklady na demontáž a odvoz zařízení.

Za tímto účelem bývá stanoven tíšňový koeficient, který vychází ze stáří technologického zařízení, technického stavu a celkového zájmu o koupi takového zařízení na současném trhu ČR.

Obecně se technický stav posuzuje na základě životnosti a hodnocení základních provozních vlastností ve vztahu k technické hodnotě technologií ( zařízení ) a vybraného movitého majetku nového, včetně zohlednění morálního opotřebení.

Při stanovování jednotlivých cen je brán zřetel na následující kritéria: pořizovací cenu, životnost, stáří, technický stav, funkčnost, stupeň fyzického a morálního opotřebení, intenzitu a způsob provozu, provedené opravy a údržbu, index cen a prodejnost na stávajícím trhu apod.

Technická hodnota stroje/zařízení je stanovena dle závislosti:

$$TH = THN \times (100\% - ZA) \times (100\% \pm PS)$$

kde: THN – technická hodnota výchozího stroje či zařízení  
ZA – základní amortizace  
PS – přírážky nebo srážky dle zjištěného technického stavu

#### *Základní amortizace (ZA v %)*

Základní (Technická) amortizace je snížení technického života stroje v %, stanovených podle amortizačních stupnic nebo amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování stroje. V tomto smyslu amortizační stupnice udávají nikoliv amortizaci v závislosti na rocích provozu stroje, ale doplněk základní amortizace do 100% (čili jakési procentuálně vyjádřené zbytkové hodnoty stroje v závislosti na rocích jeho provozu).

#### *Technická hodnota (TH v %)*

Procentuálně vyjádřený zbytek technického života stroje ke dni ocenění v porovnání se strojem továrně novým (TH = 100%) a jeho prognózovanou životností.

Časová cena /CČ/ použitého zařízení ke směrodatnému dni oceňování, zohledňující účel hodnocení je vypočtena ze vztahu:

$$C\check{C} = VC \times TH$$

kde: VC – výchozí (nová) cena ( cena, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného nového zařízení – stroje v době oceňování.)

Časová cena ČC je následně násobena odhadovaným koeficientem prodejnosti Kp.

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

Výstupem je pak hledaná obvyklá cena OC.

V případě oceňovaného majetku bude ale vhodný i přístup na bázi ceny obvyklé ve výše uvedené podobě.

## 2. Nález

### 2.1. Hodnota oceňovaného movitého majetku

Jak již bylo uvedeno, je nezbytné v daném případě jako metodu ocenění aplikovat *obvyklou cenou* se dle §2 zákona č. 151/1997 Sb. tedy cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění bez připuštění mimořádných vlivů.

Pro ocenění je možný jednak výše zmíněný přístup na bázi zjištění technické hodnoty, časové ceny a koeficientu prodejnosti aktiva.

*Technická hodnota (TH v %)*

Procentuálně vyjádřený zbytek technického života stroje ke dni ocenění v porovnání se strojem továrně novým (TH = 100%) a jeho prognózovanou životností.

*Časová cena /CČ/* použitého zařízení ke směřodatnému dni oceňování, zohledňující účel hodnocení je vypočtena ze vztahu:

$$CČ = VC \times TH$$

Časová cena ČČ je následně násobena odhadovaným koeficientem prodejnosti Kp.

$$OC = CČ * Kp$$

Předmětem ocenění je soubor movitého majetku dlouhodobého a drobného.

#### 2.4.1. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý majetek tvoří mobilní prodejní stánky určené pro farmářské trhy a dřevěná pochozí terasa s nájezdovou rampou k pochozí terase.

Stánky byly pořízeny v letech 2009-2011. Půdorysný rozměr boxu je 1x3m /výška 0,5m, výška prodejního stánku je 2,6 m, v rozloženém stavu činí zábor 3x3 m a váha je cca 120 kg. Stánky mají oboustrannou markýzu s plachtou v barevném provedení modré plochy s lemem.

Všechny stánky vykazovaly, větší či menší poškození mechanismu vysouvání markýzy, poškozené ramena markýz, ohnuté a vychýlené lišty pozinkované konstrukce, prověšené plachty, značné opotřebení plachet, plachty jsou místy proděravělé do hlodavců a povětrnostních vlivů, barvy jsou vyšisované, jsou zde drobné trhliny, plíseň.

Všechny stánky měly menší či větší poškození plastových imitací dřevěných palubek pokrývající lavice a police. Jednalo se zejména o drobné uštipnuté či uvolněné části, opravované plochy byly pospravovány různými materiály aj.

Pochozí terasa s nájezdovou rampou byla realizována v roce 2019. Terasa bohužel po roce užívání vykazuje opotřebení neodovídající stáří stavby. Byly zde použity nekvalitní materiály, zřejmě nebyl dodržen správný technologický postup. Desky jsou zkroucené, místy uhnílé, lišty nedoléhají, jsou zde uvolněné šrouby.

Na základě těchto principů je možné specifikovat ocenění položek majetku v tabulkách dále v textu.

Tab. Ocenění dlouhodobého majetku

Inv. Číslo	Název	číslo	Pořizovací cena	Datum nabytí	TH	Časová cena	Koef.pr.	Ocenění v Kč
MCP310023579	prodejní stánek	1	147 107	06.09.2010	0,2	29 421	0,35	10 298
MCP310023580	prodejní stánek	2	147 107	06.09.2010	0,2	29 421	0,35	10 298
MCP310023828	prodejní stánek	3	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023840	prodejní stánek	4	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023841	prodejní stánek	5	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023842	prodejní stánek	6	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023843	prodejní stánek	7	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023844	prodejní stánek	8	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023845	prodejní stánek	9	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023846	prodejní stánek	10	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023847	prodejní stánek	11	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023848	prodejní stánek	12	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023849	prodejní stánek	13	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023850	prodejní stánek	14	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023852	prodejní stánek	15	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023853	prodejní stánek	16	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310023855	prodejní stánek	17	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310024465	prodejní stánek	18	128 926	01.11.2010	0,2	25 785	0,4	10 314
MCP310024466	prodejní stánek	19	98 777	08.09.2011	0,3	29 633	0,4	11 853
MCP310024467	prodejní stánek	20	98 777	08.09.2011	0,3	29 633	0,4	11 853
MCP310024468	prodejní stánek	21	98 777	08.09.2011	0,3	29 633	0,4	11 853
MCP310024469	prodejní stánek	22	98 777	08.09.2011	0,3	29 633	0,4	11 853
	dřevěná pochozí terasa + nájezdová rampa	x	607 325	2019	0,4	242 930	0,5	121 465
<b>Celkem v Kč</b>			<b>3 359 457</b>					<b>354 498</b>

**Celková hodnota souboru movitých věcí –dlouhodobého majetku tedy činí dle názoru znalce 354 498,- Kč bez DPH.**

#### 2.4.2. Drobný majetek

Drobný majetek zahrnutý do ocenění byl pořízen v letech 2017-2020, výjimku tvoří umyvadlo Johnny Bravo pořízené v roce 2011. Majetek byl přeceněn na tržní hodnoty viz tabulka níže.

Tab. Ocenění drobného majetku

Název	Stáří cca	Poř.		TH	ČC	KP	Ocenění celkem v Kč	
		ks	Poř.cena/ks					celkem
dopravní značka s příslušenstvím	1 rok	10	2 311	23 110	0,7	16 177	0,5	8 089
kalený visací zámek	1 rok	22	519	11 418	0,8	9 134	0,6	5 481
upínací popruh na stánky	1 rok	44	399	17 556	0,7	12 289	0,5	6 145
umyvadlo Johnny Bravo	9 let	1	9 421	9 421	0,5	4 711	0,6	2 826
vestavěná rozvodna	3 roky	3	5 550	16 650	0,6	9 990	0,4	3 996
kabel od rozvodny	3 roky	6	1 150	6 900	0,5	3 450	0,4	1 380
přenosný venkovní rozvaděč	2-3 roky	5	2 850	14 250	0,5	7 125	0,4	2 850
ručně vyrobený rozvaděč	1 rok	2	2 520	5 040	0,7	3 528	0,5	1 764
přenosný rozvaděč adventní trhy	1rok	1	3 200	3 200	0,8	2 560	0,5	1 280
Rudl Bantam	3 roky	1	1580	1 580	0,5	790	0,8	632



stojan na popelnice	2-3 roky	15	969	14 535	0,6	8 721	0,6	5 233
popelnice plastová modrá	2 roky	1	1106	1 106	0,5	553	0,5	277
popelnice plastová žlutá	2 roky	1	1161	1 161	0,5	581	0,5	290
popelnice plastová zelená	2 roky	1	1521	1 521	0,5	761	0,5	380
vrtačka Stanley	3 roky	1	2999	2 999	0,7	2 099	0,5	1 050
elektrické topení Rohson	3 roky	1	1999	1 999	0,7	1 399	0,5	700
hasicí přístroj	3 roky	6	1190	7 140	0,7	4 998	0,5	2 499
info stánek dřevěný	1 rok	1	39693	39 693	0,9	35 724	0,7	25 007
nůžkový stan modrý 2x2 metry	2 roky	1	4300	4 300	0,3	1 290	0,6	774
párty stan bílý 6x3 metry	0,5 roku	1	3855	3 855	0,9	3 470	0,8	2 776
stolek bistro bílý	1-2 roky	13	1632	21 216	0,5	10 608	0,4	4 243
stolek	1 rok	7	1299	9 093	0,7	6 365	0,7	4 456
židle	1 rok	16	316	5 056	0,7	3 539	0,7	2 477
ratanová židle	3 roky	12	1599	19 188	0,6	11 513	0,6	6 908
poštovní schránka	1 rok	1	669	669	0,7	468	0,5	234
dřevěný adventní stánek	1 rok	12	38998	467 976	0,9	421 178	0,7	294 825
komponenty k adventním stánkům	1 rok	12	2500	30 000	0,8	24 000	0,7	16 800
vánoční výzdoba	1 rok	1	550	550	0,8	440	0,5	220
5-kanálový velký kabelový přejezd	1-3 roky	34	1560	53 040	0,6	31 824	0,5	15 912
5-kanálový malý kabelový přejezd	1 rok	8	1190	9 520	0,8	7 616	0,5	3 808
kufř s ručním nářadím	1 rok	1	1560	1 560	0,7	1 092	0,6	655
barel na zakrytí vestavěné rozvodny	1 rok	1	699	699	0	0	0,0	0
<b>Celkem v Kč</b>			<b>140 865</b>	<b>806 001</b>				<b>423 964</b>

**Celková hodnota souboru movitých věcí –drobného majetku dle názoru znalce činí 423 964,- Kč bez DPH.**

## **2.2. Znalecký nále**

*Dle názoru znaleckého ústavu činí obvyklá cena souboru výše specifikovaného movitého majetku dlouhodobého, zjištěná znalcem ke dni zpracování znaleckého posudku částku*

**354 498,- Kč**

*a obvyklá cena souboru výše specifikovaného movitého drobného majetku, zjištěná znalcem ke dni zpracování znaleckého posudku činí*

**423 964,- Kč**

*Obvyklá cena v tomto případě nezahrnuje DPH.*

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

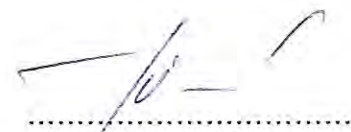
Znalecký posudek podal znalecký ústav APELEN Valuation a.s., jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ze dne 27.6.2011 pod spr.č. 257/2011 pro základní obor ekonomika, se zvláštními specializacemi:

- Oceňování podniků a jejich částí
- Oceňování věcí movitých
- Oceňování nemovitostí
- Oceňování nehmotného majetku
- Oceňování finančního majetku
- Oceňování jmění a čistého obchodního majetku, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, rozdělení, převodem jmění na společníka či při změně právní formy
- Vypracovávání znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů
- Stanovení hodnoty nepeněžitých vkladů
- Oceňování pohledávek a závazků
- Posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí
- Oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře nebo jiné osoby stanovené zákonem
- Přezkoumávání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- Vyčíslování náhrady škody
- Vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenční

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 967-133 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojeného dokladu.

V Praze dne 15.10.2020



  
.....  
Ing. Lenka Tůmová

**Přílohy:**

- Inventurní soupis majetku
- Fotodokumentace



