



ZNALECKÝ POSUDEK

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

Vypracoval:
GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.
sídlo: Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4,
IČ: 275 99 582
obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987

ZNALECKÝ POSUDEK Č.: 31-12-2020/250

- DATUM ZADÁNÍ: 4. 9. 2020
- LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU: 31. 12. 2020
- DATUM VYPRACOVÁNÍ: 31. 12. 2020
- ZPRACOVATEL: GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s., společnost se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, 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“)
- ZADAVATEL: Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.
IČO: 034 47 286
Řásnovka 770/8
110 00 Praha 1 – Staré Město
- OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ: Ing. Petr Turczer
Ing. Jaroslav Hlinka
Bc. Vratislav Kořínek
- POČET VYHOTOVENÍ: 3 originály: 2 předané + 1 uložený v archivu znaleckého ústavu
- POČET STRAN: 20 stran včetně úvodní strany a 1 strana příloh

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

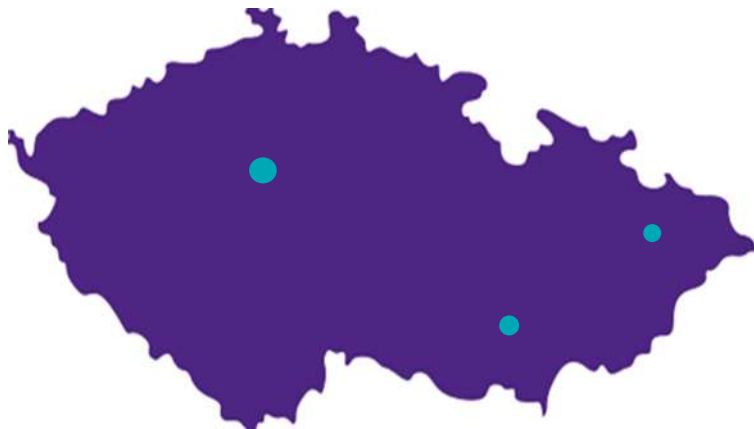
Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností, které tvoří více než 56 000 profesionálů ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli uvolnit jejich potenciál pro růst.

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 obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 750 miliónů 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 obrat 2019



22
partnerů



400+
zaměstnanců



3 kanceláře
Praha • Brno • Ostrava

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

31. 12. 2020

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

Řásnovka 770/8

110 00 Praha 1 – Staré město

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy

Vážení,

na základě Vaší objednávky naše společnost GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy situované při ulici Cíglerova v Praze 14 – Černý Most k datu ocenění 20. 12. 2020. Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty předmětu ocenění pro potřeby jeho vykoupení od stávajícího provozovatele této parkovací plochy.

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění k datu 20. 12. 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 zaokrouhloeno na tisíce Kč) ve výši 127 000,00 Kč.

S pozdravem,



GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.

OBSAH

1	PODMÍNKY ZADÁNÍ	6	7	SEZNAM PŘÍLOH	19
1.1	ZNALECKÝ ÚKOL	6	8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	20
1.1.1	Předmět ocenění	6			
1.1.2	Datum ocenění	6			
1.1.3	Účel ocenění	6			
1.2	ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	6			
1.3	STANDARD HODNOTY	7			
1.4	POUŽITÉ PODKLADY	8			
2	METODOLOGIE	9			
2.1	ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ	9			
2.2	OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU	9			
2.3	PRÁVNÍ 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 OCEŇOVACÍMI PŘEDPISY	14			
5	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	15			
5.1	VÝCHODISKO	15			
5.2	STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY	15			
5.2.1	Definice vstupních parametrů	15			
5.2.2	Stanovení hodnoty	16			
5.3	REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	17			
6	ZÁVĚR	18			

1 PODMÍNKY ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

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

1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je soubor vybraného vybavení parkovací plochy, která je situována při ulici Cíglerova v Praze 14 – Černý Most. Parkovací plocha se nachází na parcelách evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 85, katastrální území 731676 Černý Most, obec 554782 Praha, přičemž konkrétně se jedná o pozemek p. č. 5/40 a pozemek p. č. 766.

Soubor vybraného vybavení parkovací plochy zahrnuje následující položky.

- Buňka zázemí obsluhy
- Oplocení parkoviště
- Vjezdová vrata
- Chemická toaleta
- Elektrická přípojka
- Hasicí přístroj
- Přímotop AEG
- Kombinovaná chladnička Baumatic
- Drobný nábytek
- Kancelářská židle

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

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

1.1.2 Datum ocenění

20. 12. 2020

1.1.3 Účel ocenění

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

1.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

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

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

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

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

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. 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 vyžádat odpovídající korekce. V případě podstatných změn v ekonomické situaci společnosti nebo zásadních zvrátů na trhu může být potřebná aktualizace tohoto posudku.

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

1.3 Standard hodnoty

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

- Odhadovaná částka – cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.
- Směna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časově závislé hodnoty k danému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená.

Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.

- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s realitou aktuálního trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezapltil 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 nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli zpětně.

z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuváživé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úrovně. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uváživý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.

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

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

1.4 Použité podklady

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

- A. Informace o pořizovacích cenách a datech pořízení jednotlivých položek Předmětu ocenění poskytnuté paní Kasalickou ze společnosti Juxta, spol. s r.o. prostřednictvím mailové komunikace;

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

¹Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5

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 Zadavatele analýzy 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 rozdílností 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 užitky 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 11. 11. 2020 v lokalitě parkovací plochy, která je situována při ulici Cíglarova v Praze 14 – Černý Most, a to za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku, zástupců nájemce parkovací plochy a zástupců GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka Předmětu ocenění a zjištěn jeho skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Předmětu ocenění k datu ocenění.

3.2 Popis Předmětu ocenění

Předmětem ocenění je soubor Vybavení parkovací plochy nacházející se v Praze v městské části Černý Most.

Obrázek 3-1 Lokalizace Předmětu ocenění v rámci města Prahy



Zdroj: geoportal.gepro.cz

Soubor Vybavení, který tvoří Předmět ocenění, zahrnuje buňku zázemí obsluhy, oplocení parkoviště včetně vjezdové brány, mobilní chemickou toaletu, elektrickou přípojku, jeden

kus hasicího přístroje a drobné vybavení umístěné v buňce zázemí obsluhy ve formě přímotopu, kombinované chladničky Baumatic, nábytku a kancelářské židle. Níže je uveden stručný popis jednotlivých prvků oceňovaného souboru.

■ Buňka zázemí obsluhy

Jedná se o dřevěnou buňku půdorysu přibližně 4 x 3 metry, která se nachází při vjezdu na parkovací plochu. Buňka disponuje pouze jednou místností. Objekt je zastřešený sedlovou střechou s krytinou ze střešních tašek, která je opatřena klempířskými prvky. Z exteriéru je buňka opláštěna dřevotřískovými deskami, výplněmi okenních otvorů je 5 kusů jednoduchých dřevěných oken různých velikostí. Vstup do objektu je zajištěn jednokřídlými plnými dveřmi. Podlaha objektu je kryta převážně PVC, částečně je položen také koberec. Dle informací poskytnutých během místního šetření došlo v průběhu let užívání buňky k výměně podlahové krytiny a k vymalování objektu. Buňka je připojena na rozvod elektrické energie a její vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy.

Stavebně technický stav buňky je dobrý.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy byla buňka zázemí obsluhy pořízena k datu 26.7.2005 a její celková pořizovací cena v té době činila 41 310,00 Kč bez DPH.

■ Oplocení parkoviště

Jedná se o oplocení nacházející se po obvodu celé parkovací plochy o délce přibližně 345 metrů. Oplocení je tvořeno pletivem o výšce přibližně 185 cm neseným kovovými sloupky.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy bylo oplocení parkoviště pořízeno k datu 26.7.2005 a jeho celková pořizovací cena v té době činila 153 330,00 Kč bez DPH.

■ Vjezdová vrata

Vjezdová vrata jsou situovaná v blízkosti buňky zázemí obsluhy a jedná se o dvoukřídlá vrata s kovovými rány s výplní z pletiva o celkové délce přibližně 6,8 metru.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy byla vrata pořízena k datu 26.7.2005 a jejich celková pořizovací cena v té době činila 29 550,00 Kč bez DPH.

■ Chemická toaleta

Jde o klasické mobilní WC s pastovou kabinou, které je umístěné v blízkosti buňky zázemí obsluhy.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy byla chemická toaleta pořízena v roce 2012 a její celková pořizovací cena v té době činila 8 140,00 Kč bez DPH.

■ Elektrická přípojka

Jedná se o elektrickou přípojku zajišťující napojení zdroje elektřiny na parkovací plochu, konkrétně pak přímo na buňku zázemí obsluhy. Přípojka je vedena z rozvodného pilíře umístěného v jihozápadním rohu parkovací plochy a její délka je přibližně 95 metrů.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy byla elektrická přípojka zbudována k datu 26.7.2005 a její celková pořizovací cena v té době činila 40 810,00 Kč bez DPH.

■ Hasicí přístroj

Jde o jeden kus práškového hasicího přístroje o hmotnosti 6 kg, který neměl ke dni uskutečnění místního šetření aktuálně platnou revizi.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy byl hasicí přístroj pořízen v roce 2013 a jeho pořizovací cena v té době činila 1 010,00 Kč bez DPH.

■ Přímotop AEG

Jedná se o jeden kus nástěnného přímotopu značky AEG, který je umístěn v buňce zázemí obsluhy.

Dle informací poskytnutých zástupcem provozovatele parkovací plochy byl přímotop pořízen v prosinci roku 2018 a jeho pořizovací cena v té době činila 5 130,00 Kč bez DPH.

■ Kombinovaná chladnička Baumatic

Kombinovaná chladnička Baumatic je umístěná v buňce zázemí obsluhy.

Informace o datu pořízení – tedy stáří – této položky nebyla zástupcem provozovatele parkovací plochy GT poskytnuta. Stáří položky bylo tedy odhadnuto na základě informací získaných během uskutečnění místního šetření. Pořizovací cena této položky sdělená

zástupcem provozovatele parkovací plochy byla k datu pořízení ve výši 3 990,00 Kč bez DPH.

■ Drobný nábytek

Jedná se o nábytek, který tvoří vybavení buňky zázemí obsluhy, konkrétně se jedná například o psací stůl, úložné skříňky, šatní skříň apod.

Informace o datu pořízení – tedy stáří – této položky nebyla zástupcem provozovatele parkovací plochy GT poskytnuta. Stáří položky bylo tedy odhadnuto na základě informací získaných během uskutečnění místního šetření. Pořizovací cena této položky sdělená zástupcem provozovatele parkovací plochy byla k datu pořízení ve výši 5 000,00 Kč bez DPH.

■ Kancelářská židle

Jde o kancelářskou židli nacházející se v buňce zázemí obsluhy.

Informace o datu pořízení – tedy stáří – této položky nebyla zástupcem provozovatele parkovací plochy GT poskytnuta. Stáří položky bylo tedy odhadnuto na základě informací získaných během uskutečnění místního šetření. Pořizovací cena této položky sdělená zástupcem provozovatele parkovací plochy byla k datu pořízení ve výši 2 260,00 Kč bez DPH.

Identifikace jednotlivých položek Předmětu ocenění je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Identifikace položek Předmětu ocenění

i	Položka	Datum pořízení	Celková pořizovací cena [Kč]
1	Buňka zázemí obsluhy	26.7.2005	41 310,00
2	Oplocení parkoviště	26.7.2005	153 330,00
3	Vjezdová vrata	26.7.2005	29 550,00
4	Chemická toaleta	30.6.2012	8 140,00
5	Elektrická přípojka	26.7.2005	40 810,00
6	Hasicí přístroj	30.6.2013	1 010,00
7	Přímotop AEG	15.12.2018	5 130,00
8	Kombinovaná chladnička Baumatic *)	-	3 990,00
9	Drobný nábytek *)	-	5 000,00
10	Kancelářská židle *)	-	2 260,00

Zdroj: podklady od Objednatele

*) V případě této položky nebyly Zadavatelem poskytnuty informace 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, nepředpokládanou možnost pronájmu jednotlivých položek Předmětu ocenění a omezenost počtu transakcí a rozsahu tržního prostředí s obdobnými statky obecně chápeme hodnotu Předmětu ocenění v úrovni reprodukčních nákladů na jeho pořízení, tedy dle IVS 2020 v úrovni tzv. „Reproduction Cost“. Jedná se o veškeré náklady nutné pro pořízení shodného majetku a jejich následné snížení o opotřebením 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 opotřebením, 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 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 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 přesčasovou práci, prémie za práci a vícenákladů spojených s obstaráním materiálu nebo zařízení.
- fyzické opotřebením je definováno jako snížení hodnoty vyplývající z provozního opotřebením 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 neopotřebeného majetku a její následné úpravy o vliv fyzického a morálního opotřebením se zohledněním tržní situace.

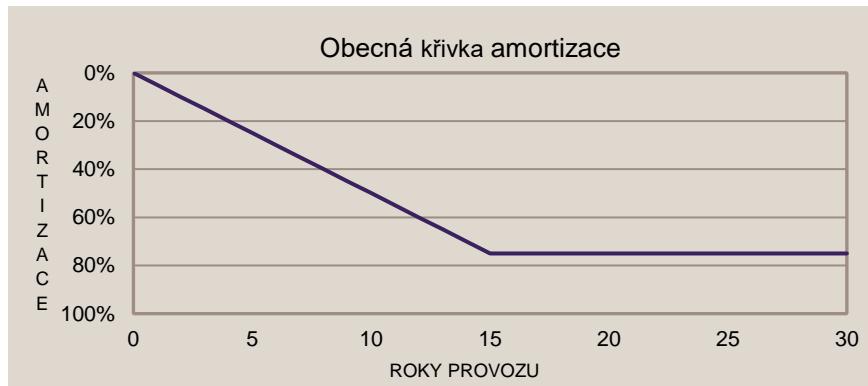
Pro ocenění je nezbytné definovat následující parametry:

- 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 užít jejich pořizovací cenu upravenou na cenovou úroveň k datu ocenění – přepočtem užitím indexu zohledňujícího vývoj cen daných výrobků.
- doba životnosti, životnost (dále také jako „DŽ“): je definována jako doba, po jejímž uplynutí je položka majetku již fyzicky i morálně amortizována, ale má ještě určitou zbytkovou hodnotu. Doba životnosti do zbytkové hodnoty determinuje sklon amortizační křivky, která je definována dále. Tento parametr je udáván v letech.

- doba užívání, stáří (dále také jako „DU“) je definována jako doba mezi datem pořízení a datem ocenění položky majetku. Doba užívání je uvedena v letech.
- zbytkové procento, zbytková hodnota (dále také jako „ZP“) představuje technický stav majetku po uplynutí doby životnosti, který vychází z faktu, že majetek má stále užitkovou 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.
- přírázky 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 nereflexuje skutečnost. Srážkou se potom vyjádří zhoršený stav majetku (např. po prodělaných haváriích). Přírázky 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 (DŽ = 15 roků, ZP = 25 %)



Zdroj: vlastní model

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

$$ZA = 100 \% - ZP$$

Výpočet technické hodnoty majetku je následně vyjádřen vztahem:

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

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

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

4.2 Metoda stanovení hodnoty majetku v analogii s platnými oceňovacími předpisy

Tato metoda 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 ceny.

5 STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

5.1 Východisko

Dle definice znaleckého úkolu (viz kapitola 1.1) a s ohledem na požadavek Zadavatele je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty Vybavení parkovací plochy nacházející se při ulici Cíglarova v Praze 14 – Černý Most.

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 20. 12. 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 (blíže viz Tabulka 5-1).

- Doba životnosti a zbytková hodnota

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

jednotlivé položky nachází v intervalu <8 let; 50 let> a zbytková hodnota potom v intervalu <5 %; 25 %> (blíže 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 (blíže viz Tabulka 5-2).

- Srážky a přírázky

Na základě informací poskytnutých zástupcem provozovatele během uskutečněného místního šetření došlo v průběhu let užívání buňky k výměně podlahové krytiny a k vymalování objektu. Tato skutečnost bude zohledněna aplikací odpovídající přírázky (blíže 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 zastarání položky majetku vlivem časového vývoje dané technologie. Hodnota koeficientu morálního opotřebení se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <0,70; 1,00> (blíže 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 <0,50; 1,00>.

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	Buňka zázemí obsluhy	26.7.2005	15,4000	41 310,00	1,1542	47 680,00	10,00%
2	Oplocení	26.7.2005	15,4000	153 330,00	1,1542	176 973,49	0,00%
3	Vjezdová vrata	26.7.2005	15,4000	29 550,00	1,1542	34 106,61	0,00%
4	Chemická toaleta	30.6.2012	8,4722	8 140,00	1,0523	8 565,72	0,00%
5	Elektrická přípojka	26.7.2005	15,4000	40 810,00	0,8732	35 635,29	0,00%
6	Hasicí přístroj	30.6.2013	7,4722	1 010,00	1,0439	1 054,34	0,00%
7	Přímotop AEG	15.12.2018	2,0139	5 130,00	0,9910	5 083,83	0,00%
8	Kombinovaná chladnička Baumatic *)	30.6.2015	5,4722	3 990,00	0,9623	3 839,58	0,00%
9	Drobný nábytek *)	30.6.2015	5,4722	5 000,00	1,0343	5 171,50	0,00%
10	Kancelářská židle *)	30.6.2015	5,4722	2 260,00	1,0343	2 337,52	0,00%

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

*) V případě této položky nebyly zástupcem provozovatele 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 _{MO}	K _P	Hodnota [Kč]
1	Buňka zázemí obsluhy	25	20,00%	49,28%	55,79%	0,85	0,75	16 958,00
2	Oplocení	30	20,00%	41,07%	58,93%	0,85	0,75	66 485,00
3	Vjezdová vrata	30	20,00%	41,07%	58,93%	0,85	0,75	12 813,00
4	Chemická toaleta	25	5,00%	32,19%	67,81%	0,80	1,00	4 647,00
5	Elektrická přípojka	50	25,00%	23,10%	76,90%	0,70	0,75	14 387,00
6	Hasicí přístroj	17	20,00%	35,16%	64,84%	0,95	0,50	325,00
7	Přímotop AEG	8	25,00%	18,88%	81,12%	1,00	1,00	4 124,00
8	Kombinovaná chladnička Baumatic	8	25,00%	51,30%	48,70%	0,90	1,00	1 683,00
9	Drobný nábytek	25	5,00%	20,79%	79,21%	0,90	1,00	3 687,00
10	Kancelářská židle	25	5,00%	20,79%	79,21%	0,90	1,00	1 666,00
Celkem (zaokrouhleno na celé Kč)								126 775,00

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

5.3 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

V následující tabulce je uvedena rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění.

Tabulka 5-3 Rekapitulace stanovení hodnoty Předmětu ocenění

Položka	Hodnota [Kč]
Buňka zázemí obsluhy	16 958,00
Oplocení	66 485,00
Vjezdová vrata	12 813,00
Chemická toaleta	4 647,00
Elektrická přípojka	14 387,00
Hasicí přístroj	325,00
Přímotop AEG	4 124,00
Kombinovaná chladnička Baumatic	1 683,00
Drobný nábytek	3 687,00
Kancelářská židle	1 666,00
Celkem	126 775,00
Celkem (zaokrouhleno na tisíce Kč)	127 000,00

Zdroj: vlastní výpočet

**Hodnota Předmětu ocenění stanovená za použití zvolené metody činí k datu
ocenění
(po zaokrouhlení na tisíce Kč):
127 000,00 Kč**

6 ZÁVĚR

Úkolem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty Vybavení parkovací plochy, která je situována při ulici Cíglarova v Praze 14 – Černý Most.

Soubor Vybavení parkovací plochy zahrnoval následující položky:

- Buňka zázemí obsluhy
- Oplocení parkoviště
- Vjezdová vrata
- Chemická toaleta
- Elektrická přípojka
- Hasicí přístroj
- Přímotop AEG
- Kombinovaná chladnička Baumatic
- Drobný nábytek
- Kancelářská židle

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

127 000,00 Kč

(Slovy: jedno sto dvacet sedm tisíc korun českých).

(hodnota Předmětu ocenění byla stanovena v úrovni bez DPH)

Znalečné a náhradu nákladů GT účtuje podle daňového dokladu

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

7 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Fotodokumentace Předmětu ocenění pořízená během místního šetření

8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Společnost GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, 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:

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

pro daňovou a celní problematiku:

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

pro mzdy:

ocenění naturální mzdy a jiných nepeněžních příjmů

pro oblast veřejné podpory:

veřejná podpora

pro ceny a odhady:

oceňování věcí 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 nepeněžitých 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. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění, přezkoumání ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku, přezkoumání přiměřenosti ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovení a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení, přezkoumání 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 hospodářsky využitelných poznatků (know-how), autorských práv a podobných práv právům autorským, odhady environmentálních rizik, ocenění znečištění ovzduší, vod, půdy a dopadu znečištění a nákladů na sanaci znečištění a odstranění ekologických zátěží

Obor Ekologie

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 zátěží

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 obrazu, licencování informačních systémů, technologií, licencování výpočetních a počítačových programů

Znalecký posudek je vydán pod pořadovým číslem: 31-12-2020/250.

Znalecký posudek připravovali a případná vysvětlení podají:



AppTax Partners s.r.o., člen představenstva,
kterou při výkonu funkce zastupuje
Ing. Tomáš Brabeneč, Ph.D., LL.M.



Ing. Petr Turczer



Ing. Jaroslav Hlinka



Bc. Vratislav Kořínek

Otisk kulaté pečeti:



V Praze dne 31. 12. 2020

PŘÍLOHA Č. 1



