

Kupní smlouva 1/2022

uzavřená dle ustanovení § 2085 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „OZ“), mezi následujícími smluvními stranami:

Prodávající: Statutární město Ostrava
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

Městský obvod Vítkovice
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Mírové náměstí 516/1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
zastoupený starostou panem Richardem Čermákem

Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Variabilní symbol:



(dále jen „prodávající“)

a

Kupující: **Vojtech Kiss**



(dále jen „kupující“)

I.

Předmět smlouvy

1. Prodávající má ve výlučném vlastnictví následující movité věci:

- 20 ks prodejních pultů (tržních stánků kovových), ev. č. 54-73/04/398/2;
- 12 ks unimo buněk, č. 1 – 12 (ev. č. 27-36/04/398/2, 39-40/04/398/2)

Vše dále jen „předmět koupě“.

2. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmět koupě a převádí na něj za smlouvenou kupní cenu vlastnické právo k předmětu koupě, a kupující od prodávajícího za smlouvenou kupní cenu předmět koupě přijímá do svého vlastnictví.

3. O předání předmětu koupě bude sepsán předávací (přejímací) protokol.

4. Kupující prohlašuje, že měl možnost seznámit se se stavem předmětu koupě a je si vědom, že se jedná o věc použitou, stáří předmětu koupě odpovídá i míra jeho opotřebení. Prodávající prohlašuje, že upozornil kupujícího na všechny jemu známé vady, které se na předmětu koupě vyskytly. Kupující prohlašuje, že s těmito vadami byl seznámen a je s nimi srozuměn.



II.

Kupní cena

1. Kupující se zavazuje za předmět koupě uhradit prodávajícímu celkovou smluvenou kupní cenu ve výši **97.600,- Kč**, (slovy: *devadesát sedm tisíc šest set korun českých*) včetně 21 % (DPH ve výši 21 % činí 16.938,84 Kč, cena bez DPH: 80.661,16 Kč) (dále jen „**kupní cena**“), a to na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude kupujícím uhrazena prodávajícímu do 31. 10. 2022.
3. Kupní cena předmětu koupě byla určena následujícím způsobem – částky jsou uváděny včetně 21 % DPH:
 - 20 ks prodejních pultů (tržních stánku kovových) za cenu 2.000,- Kč / ks

Celkem za prodejní pulty 40.000,- Kč.

- 12 ks unimo buněk, č. 1 – 12:
 - Unimo buňka č. 1 – 6 a 9 za cenu 5.400,- Kč / ks
 - Unimo buňka č. 7, 8, 11 a 12 za cenu 4.500,- Kč / ks
 - Unimo buňka č. 10 za cenu 1.800,- Kč

Celkem za unimobuňky 57.600,- Kč.

4. Kupní cena předmětu prodeje byla určena dle Znaleckého posudku č. 1006/2022 o ceně movitých věcí, vypracovaného dne 24. 6. 2022 soudním znalcem Ing. Jiřím Hlostou. Znalecký posudek je přílohou č. 1 této smlouvy.

III.

Prohlášení stran

Kupující prohlašuje, že přebírá předmět koupě v takovém stavu, s jakým byl seznámen, jak stojí a leží. Prohlašuje, že si předmět koupě řádně prohlédl a podpisem smlouvy potvrzuje, že stav předmětu koupě odpovídá jeho stáří.

IV.

Přechod vlastnického práva

1. Smluvní strany se dohodly, že vlastnické právo k předmětu koupě přechází na kupujícího v okamžiku účinnosti této smlouvy, neboť předmět koupě má v současné době kupující od prodávajícího v nájmu.
2. Smluvní strany s ohledem na odst. 1 tohoto článku shodně prohlašují, že předmět koupě byl prodávajícím předán a kupujícím převzat před podpisem této smlouvy, a to ve stavu, jak stojí a leží. Kupující potvrzuje převzetí předmětu koupě podpisem této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

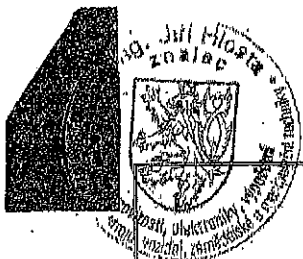
1. Smluvní strany potvrzují, že tato písemná smlouva je jediným a úplným smluvním ujednáním ohledně předmětu koupě. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou postupně číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění 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. Zveřejnění v registru smluv zajistí prodávající.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, text smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, všem ujednáním smlouvy porozuměly, příp. se k jejich porozumění dotázaly druhé smluvní strany a ta poskytla dostatečné vysvětlení. Smluvní strany dále prohlašují, že ujednání této smlouvy jsou jasná, srozumitelná, nikoliv neobvyklá či nevýhodná, smlouva není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva vytváří spravedlivé a vyvážené uspořádání práv a povinností smluvních stran.
4. Tato smlouva se uzavírá ve **třech (3)** vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení a kupující jedno, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu.
5. **Doložka platnosti právního jednání dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:**
O uzavření této kupní smlouvy rozhodla RMOB Vítkovice na své **130. schůzi konané dne 5. 10. 2022 pod usnesením číslo 3761/RMOB-Vit/1822/130.**

V Ostravě dne 6. 10. 2022

V Ostravě dne 7. 10. 2022

Prodávající:

Kupující:



Soudní znalec : Ing. Jiří Hlosta, [REDACTED]

Zadavatel :

**Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava – Moravská Ostrava**

ZNALECKÝ POSUDEK

**č.: 1006/2022
o ceně movitých věcí**

Počet listů 10
Počet předaných vyhotovení 2

Znalecký posudek č.: 1006/2022

o stanovení obvyklé ceny movitých věcí Unimo buněk a prodejních stánků

Příjemce: Statutární město Ostrava
Úřad městského obvodu Vítkovice
odbor bytový a majetkový
Mírové náměstí 1
703 79 Ostrava IČ: 00845451

Číslo objednávky : O/0683/2022/BaM

Zastoupení :

Vyžádáno dne : 14.6.2022

Doba, ke které je cena
movitého majetku stanovena : Datum provedení ocenění – rozhodné datum

Termín vypracování posudku : 24.6.2022

Účel vyžádání posudku : **Stanovení obvyklých cen UNIMO-buněk a prodejních stánků za účelem jejich vyřazení z evidence a prodej**

Posudek vypracoval : Ing. Jiří HLOSTA – soudní znalec

Počet listů celkem : 10
Počet předaných vyhotovení : 2

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 151/1997Sb., o oceňování, s použitím zásad podle znaleckých standardů schváleného Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

0. Úvod

0.1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu / tržní hodnotu skladovacích a prodejních objektů:

- unimobuška / rok pořízení 2001/ poř. cena 10 615,- Kč/ celkem 12 ks
- unimobuška s turnikety/ rok pořízení 2001/ poř. cena 124 094,- Kč/ celkem 1 ks
- dřevěný dvojtánek /rok pořízení 2012/ pořizovací cena 68 000,- Kč/ celkem 4 ks
- dřevěný dvojtánek /rok pořízení 2014/ pořizovací cena 68 000,- Kč/ celkem 5 ks
- tržní stánek kovový / rok pořízení 2008 / poř. cena 2 617,- Kč/ celkem 20 ks

Hodnocené objekty jsou majetkem Statutárního města Ostrava, Úřadu městského obvodu Vítkovice se sídlem na Mírovém náměstí 1, Ostrava IČ: 28627865.

Všechny objekty jsou instalovány a užívány v areálu Autoburzy na ulici Místecká č. 95 Ostrava - Vítkovice.

Ocenění má být provedeno k měsíci červnu 2022.

0.2. Dodané podklady

Ze strany zadavatele je dodán seznam hodnocených objektů s ilustračními fotografiemi. V seznamu jsou uvedeny počty jednotlivých shodných objektů, historické nákupní ceny a data pořízení.

0.3. Další použité podklady

Zásadní poznatky o geometrických rozměrech, použitých materiálech a především o aktuálním technickém stavu byly zjištěny při znalecké prohlídce. Prohlídky se zúčastnil správce areálu [REDAKCE], který je obeznámen s historií i způsobem užívání hodnocených objektů. V rámci prohlídky poskytl informace potřebné pro řešení posudku.

0.4. Použité metody

Ocenění posuzovaných věcí je provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění (zákon o oceňování majetku) a s jeho prováděcí vyhláškou č. 488/2020 Sb. (oceňovací vyhláška)

Tento typ majetku se ve smyslu ustanovení par. 2 odst. 1 a 3 zákona o způsobu oceňování majetku oceňuje obvyklou cenou. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se oceňuje tržní hodnotou. Pro určení obvyklé ceny je stanoven postup, který odpovídá metodě zpravidla označované jako metoda srovnatelných transakcí.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, vliv zvláštní obliby. Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu.

Pro stanovení obvyklé ceny je v posudku použita kombinace dvou metod:

- Metoda zjištění časové hodnoty.** Hodnota hmotného movitého majetku je zde vyjádřena cenou časovou, která reprezentuje hodnotu věci výchozí (reprodukční) sníženou o opotřebení. Tato cena představuje zbytkovou užitnost vyjádřenou v korunách a reprezentuje potenciál daného majetku uspokojit potřeby.
- Metoda srovnatelných transakcí,** která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato metoda je použita jednak při stanovení výchozí ceny (prodejní ceny nové věci) a při stanovení prodejnosti.

1. Posudek

1.1. Postup řešení

- Obecně je základem řešení zjištění základních parametrů a dat následně použitých k výpočtům obvyklých cen.
- Ke každé věci je zjištěno stáří (T) – doba technického života a je stanovena předpokládaná technicko-ekonomická životnost (Z)
 - Podle tabulek znaleckého standardu se stanoví základní amortizace (ZA) – předpokládané (etalonové) opotřebení.
 - Na základě zjištění technického stavu se stanoví případné přírážky nebo sračky za stav lepší nebo horší, než je stav očekávatelný (P/S).
 - Veličiny ZA a P/S se dosadí do vzorců pro výpočet technické hodnoty (HT).
 - K položkám se stanoví výchozí cena, za kterou lze shodný nebo srovnatelný výrobek pořídit k datu ocenění (CV)
 - Z ceny výchozí se podle zjištěné aktuální technické hodnoty vypočte cena časová (CC) - věčná hodnota.
 - Časová cena představuje cenu dané věci po zohlednění stupně opotřebení.
 - Cenu obvyklou (COB) je pak možno stanovit po zvážení vlivu tčau – nabídky a poptávky.

Požadavkem zadavatele posudku je ocenění několika typů movitých věcí, které obsahují větší množství shodných objektů se shodnými hlavními parametry. Protože je zjištěna shoda v parametrech jednotlivých objektů (stáří, rozměry, výroba, typ, technický stav), lze provést ohodnocení typického zástupce souboru (reprezentanta) a zjištěný výsledek zobecnit pro ostatní shodné objekty.

1.2. Prohlídka a identifikace

Prohlídku předmětného movitého majetku provedl znalec osobně dne 3.6.2022 v celkové době trvání 2 hodiny. Přítomen byl správce objektu Autoburzy [REDAKCE], který podal základní informace a zpřístupnil 3 Unimo buňky a jednu buňku s turniketyk prohlídky jejich interiéru. Uzavíratelné dřevěné dvojitánsky bylo možno zhlédnout pouze zvenčí, tržní stánky kovové byly k ohledání zcela přístupné. Podle možnosti byly zjištěny základní rozměry, materiály a aktuální technický stav. Některé informace, především pak o technickém stavu interiéru, které nebyly zpřístupněny, jsou uváděny pouze na základě sdělení [REDAKCE]. V rámci prohlídky byly pořízeny fotografie a videozáznamy, které jsou uloženy v archívu znalce.

1.3. Výsledky šetření

1.3.1. Unimobuňka - 12 ks (označení číselnými tabulkami 1 – 12)

1.3.1.1. Popis

Unimo buňky jsou svou konstrukcí samonosné a jsou přepravovány a dodávány jako stavba na klíč. Napevno svařený ocelový rám odolný proti zkroucení tvoří prostorovou jednotku. Rámy mohou být sestavovány a spojovány dle potřeby vedle sebe, za sebou nebo nad sebou. Vypuštěním venkovních stěn, nebo zabudováním dělicích příček mohou být tvořeny libovolně velké prostory. Každá buňka má vlastní vstupní dveře se zamřížovaným prosklením a zadní zamřížované okno.

Přívodně byly všechny buňky pořízeny jako kompletní se čtyřmi stěnami. V průběhu užívání byly buňky č. 7-8 a č. 11-12 upraveny vycoumáním přilehlých stěn tak, že byl vytvořen dvojnásobný vnitřní prostor.

Rozměry: 6 x 2,3 m, výška 2,5 m.

Materiál: Ocelový rám, výplň stěn je tvořena OSB deskami, izolační vrstvou z lisovaného kartonu, vnitřní pohledová vrstva je ze sádkartonu.

Podlaha je vyrobena z tabulí OSB a pokryta PVC krytinou.

Vybavení:

Osvětlení - stropní tělesa - zářivky nebo žárovkové světlo. Zásuvkový rozvod s jističem blokem 230/400 V. Zásuvky i světlo jsou funkční ve všech buňkách, původně instalované přímotopy byly demontovány. Buňky jsou elektricky propojeny hlavním přívodním kabelem vedeným ve venkovním přístřešku nad vstupem. Odtud jsou vyvedeny odbočky do jednotlivých buněk.

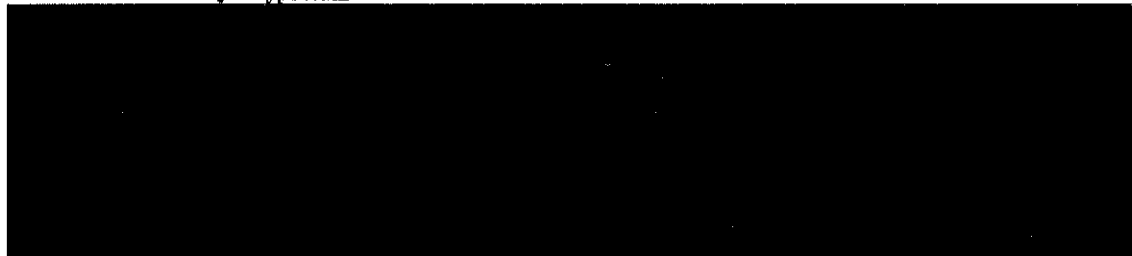
1.3.1.2. Zjištěný technický stav

Buňky č. 1-10 tvoří jednotný blok, kde jsou buňky č. 7 a 8 interiérově propojené. Samostatně jsou postaveny interiérově propojené buňky č. 11-12. Vstupní (čelní) stěny jsou zvenčí natřeny a udržovány. Ostatní vnější stěny již postrádají povrchovou ochranu a jsou tak vystaveny přímému působení povětrnostních vlivů.

Střešní izolace je provedena asfaltovou krytinou, která je již natolik poškozená, že ve většině buněk dochází k opakovanému zatékání dešťové vody. Tím dochází k lokálnímu promočení stěn a podlah.
Ke kontrole byly zpřístupněny pouze buňky č. 10, č. 7+8 (dvojbuňka).

Závěr: Vlivem opakovaného zatékání vody jsou všechny buňky použitelné pouze v omezené míře. Zatékání dešťové vody je základní a největší problém u všech hodnocených buněk. Řešením je pouze obnovení střešní krytiny a následná náprava způsobených škod, především obnova malby v interiérech, případně opravy podlah. Buňka č. 10 je bez provedení oprav zcela nepoužitelná. Zde se vlivem působení vody zcela rozpadla část stropu a podlahy. Je nezbytné nutně provést opravy izolace i vnitřní krytiny stropu a celkovou opravu podlahy. Elektroinstalace je funkční, bližší stav nebylo možno zjistit. Podle stavu, zjištěného při prohlídce na 3 objektech a na základě informací od [REDAKCE] se usuzuje na obdobný průměrný stav ostatních buněk.

1.3.1.3. Podklady k výpočtům



Podklady k výpočtům jsou zaneseny v tabulce výpočtů časových cen - kapitola 2.4.

1.3.2. Unimobuňka s turnikety - 1 ks

1.3.2.1. Popis

Unimo buňka je prostorově upravena na 3 části spojené společným zastřešením a podlahou. V levé a pravé části jde o samostatné malé místnosti, které mají sloužit jako prostory pro biletáře. Obě jsou vybaveny vstupními dveřmi se zamřížovaným prosklením, jedním venkovním okénkem s mřížemi a okénkem směřujícím do středního průchozího prostoru. Místnosti jsou vybaveny zářivkovým tělesem a elektrickou zásuvkou.

Střední část slouží jako průchozí pro vstup do areálu. Původně byl vybaven zařízením pro kontrolu počtu průchozích návštěvníků (turnikety), v době ocenění již není funkční a zbývá pouze kovová konstrukce. Průchozí prostor je z obou stran opatřen uzamykatelnou mříží a je rozdělen ocelovým zábradlím.

Základní konstrukce a materiály jsou shodné s Unimo buňkami řešenými v předchozím bodě. Svou konstrukcí je buňka samonosná a byla pořízena patrně na zakázku.

Celkové rozměry cca: 6 x 2,3 m, výška 2,5 m.

Materiál: Ocelový rám, výplň stěn je tvořena impregnovanou OSB deskou, izolační vrstvou z lisovaného kartonu, vnitřní pohledová vrstva je ze sádrokartonu. Podlaha je vyrobena z tabulí OSB a pokryta PVC krytinou.

1.3.2.2. Zjištěný technický stav

Buňka je na rozdíl od ostatních Unimo buněk atypicky dělená a zvenčí obložena smrkovými palubkami. Tyto jsou v době ocenění díky nedostatečné údržbě (nátěry) ve spodní části rozpraskané, místy se krouží a ztrácejí původní funkci. Oprava je možná pouze výměnou desek.

Střešní krytina je již natolik poškozená, že dochází k zatékání dešťové vody.

Podlaha v pravé místnosti je již poškozena zatečením vody.

Závěr: Vlivem opakovaného zatékání vody je buňka použitelná pouze v omezené míře. Zatékání dešťové vody je základní a největší problém, řešením je pouze obnovení střešní krytiny a následná náprava škod.

Buňka již neslouží k elektronickému snímání průchodu návštěvníků, může však po opravě sloužit jako vstupní brána pro pěší.

1.3.2.3. Podklady k výpočtům



Podklady k výpočtům jsou zaneseny v tabulce výpočtů časových cen - kapitola 2.4.

1.3.3. Dřevěný dvojstránek - 4+5 ks

1.3.3.1. Popis

Všechny hodnocené dvojstránky se odlišují pouze v jejich stáří k datu hodnocení. Konstrukce je celodřevěná, strop i stěny jsou zhotoveny z lisovaných OSB desek, které jsou napuštěny pryskyřicí. V čelní části jsou stěny přizpůsobeny tak, že lze dvě horní desky vyklopit pomocí řetězů do polohy, kdy plní funkci přístřešku. Střecha je opatřena krytinou z trapézových pozinkovaných plechů. Rozměry: 6 x 3 m, střední výška šikmé střechy 2,5 m, tloušťka OSB desek 2,5cm.

1.3.3.2. Zjištěný technický stav

Protože nebyly stánky zpřístupněny k prohlídce interiéru, je možno zvažovat technický stav pouze podle stavu stánku zvenčí a na základě dodaných informací od [redacted]. Stánky jsou umístěny na podstavcích, avšak natolik nízkých, že při deštích odšťukující voda smáčí dřevěné stěny až do výšky cca 30 cm. Povrchová vrstva je proto v těchto místech zašedlá, což je příznak pokročilé ztráty kvality povrchové úpravy. Nebyly však zjištěny žádné zásadní vady, které by měly vliv na funkčnost stánků. Nevhodně nízké postavení stánků nad terénem způsobuje vlnutí desek, což lze klasifikovat jako poškození konstrukce nad standardně očekávaný technický stav.

1.3.3.3. Podklady k výpočtům



Podklady k výpočtům jsou zaneseny v tabulce výpočtů časových cen - kapitola 2.4.

1.3.4. Tržní stánek kovový - 20 ks

1.3.4.1. Popis

Stánky jsou pravděpodobně zhotoveny na zakázku. Všechny byly původně zhotoveny shodně jak materiálově, tak i konstrukčně. Z toho důvodu je ocenění provedeno na jedním zástupci, který reprezentuje ostatní kusy. Jednotlivé stánky se liší pouze aktuálně zjištěným materiálem stolové desky a střechní krytiny. Rozměry: Délka 250 cm, šířka 150 cm (stojky na terénu a šířka střechy), výška 250 cm. Konstrukce: Základ je tvořen dvěma bočními svařenci ve tvaru „A“ z ocelových „L“ nebo „U“ profilů. Ve vřechní části je upevněna základna pro zasíření stánku obdélníková konstrukce. Tato je opět zhotovena převážně z ocelových profilů „L“, případně „U“. Jako celek je stánek zhotoven jako kompaktní a nerozebratelný. Na stříšky je použit různý materiál. Nejčastěji jde o vlnité plechy, trapézové plechy, výjimečně vlnitý eternit. Stolová deska je položena na ocelovém rámu. Původně šlo patrně o OSB desky, které byly na stáncích zjištěny nejčastěji. V několika případech jsou stolové desky provedeny z ocelových plechů. Celková hmotnost je odhadována na cca 150 - 200 kg. Stánky jsou samostatně stojící a lze je jednoduše přemístit.

1.3.4.2. Zjištěný technický stav

Základní konstrukce je opatřena nátěrem, který však již ve většině případů nespĺňuje ochrannou ani estetickou funkci. Konstrukce mají lak značně podřtený a vlivem působení povětrnosti jsou napadeny rzi. Tyto skutečnosti nemají vliv na pevnost.

Pouze některé střechní krytiny byly patrně během let opraveny a vyměňovány. Plechové krytiny jsou již silně napadeny rzi, azbestová krytina je popraskaná.

Desky stolu jsou ve většině případů již ve stádiu fyzického rozpadu - vliv vlhkosti. Stabilní jsou pouze ty, které jsou opraveny na svařením ocelových plechů.

Celkový stav: Lze konstatovat, že jsou stánky pevné a pro účel jejich použití celkem bezpečné. Problematické jsou z hlediska bezpečnosti pouze některé stříšky (např. eternit).

Vzhledem k technickému stáří jsou všechny stánky pod hranicí předpokládané životnosti avšak jejich současná hodnota je menší, než by odpovídala hodnotě předpokládané základní amortizace.

Závěr: Kovové tržní stánky jsou použitelné, avšak pouze v omezené míře. Je především nutné opravit stříšky tam, kde je jejich stav již nebezpečný a vyměnit stolové desky. Součástí oprav by mělo být také provedení nových nátěrů. Současný technický stav je způsoben nedostatečnou údržbou během užívání stánků. Vliv venkovního prostředí vyžaduje výraznější péči a údržbu.

1.3.4.3. Podklady k výpočtům

Podklady k výpočtům jsou zaneseny v tabulce výpočtů časových cen - kapitola 2.4.

2. Posudek

Rozbor znaleckých postupů

2.1. Stanovení výchozích cen

Protože všechny hodnocené věci jsou ve stáří 8 až 21 let, nelze všechny nákupní ceny dokladované zadavatelem dosadit přímo za ceny výchozí.

Tam, kde to bylo možno, byla pro stanovení výchozích cen použita srovnávací metoda. (Umimo buňky včetně buňky s turnikety)

Princip použité srovnávací metody stanovení výchozí ceny spočívá v nalezení parametricky shodných nebo podobných výrobků se srovnatelnými uživatelskými vlastnostmi. Ceny těchto nových výrobků (CN) jsou v těchto případech cenami výchozími $CN = CV$.

K datu ocenění nebylo možno na trhu nalézt shodné ani srovnatelné výrobky pro dřevěné dvojtánky a tržní stánky kovové. Ide patrně o výrobu na zakázku.

U těchto výrobků jsou výchozí ceny stanoveny na základě zkušeností znalce a s přihlédnutím k cenám historickým.

U dřevěných dvojtánek byly ceny historické dosazeny za ceny výchozí přímo bez úpravy.

Pro kovové tržní stánky byla výchozí cena určena na základě odhadu cen konstrukčních materiálů a ceny práce.

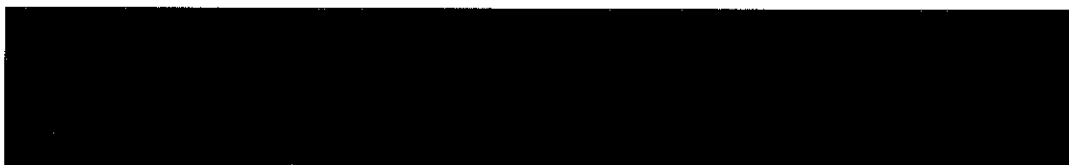
2.2. Stanovení technické hodnoty (HT)

Pro určení technické hodnoty je nutno stanovit vyšší základní amortizace (ZA). Její výše je odvozována z tabulek Znaleckého standardu na základě průměrné životnosti (Z) a zjištěného stáří (T).

Průměrná životnost je standardně dosazována u hodnocených objektů 15 a 20 let. Na dobu předpokládané životnosti má vliv prostředí (umístění) a režim užívání.

U všech objektů je zjištěn horší skutečný technický stav než stav předpokládaný. Na základě těchto zjištění jsou přiřazovány sračky, které jsou u každé položky uváděny v tabulce výpočtů časových cen.

2.3. Stanovení časové ceny – věcné hodnoty (CC)



2.4. Tabulka výpočtů časových cen

Všecké hodnoty zjišťovaných a vypočtených veličin jsou zaneseny do níže uvedeně do tabulky. Časová cena, která slouží ke stanovení obvyklé nebo tržní ceny, je v tabulce uvedena v posledním sloupci.

Č. pol.	NÁZEV	CV Kč	ks	T let	Z let	ZA %	P/S %	HT %	CC/ks Kč
1.3.1.	Unimo buňka č. 10	90 000	1	21	20	80	-90	2	1 800
	Unimo buňky č. 1-6 a č.9	90 000	7	21	20	80	-70	6	5 400
	Unimo buňky č. 7+8 a 11+12 spoř. Interiér	75 000	4	21	20	80	-70	6	4 500
1.3.3.	Unimo buňka pro turnikety-průchozí	90 000	1	21	20	80	-70	6	5 400
1.3.4.	Dřevěný dvojtánek	68 000	4	10	15	74	-20	20,8	14 000 *
	Dřevěný dvojtánek	68 000	5	8	15	61	-20	31,2	21 000 *
1.3.5	Kovový tržní stánek	15 000	20	14	20	73	-30	9,7	2 000 *

* zokrouhleno

Legenda: CV cena výchozí ZA základní amortizace P/S přírůstek / srážka k tech. stavu
Z životnost TH technická hodnota k rozhodnému datu
T stáří věci CC cena časová

2.5. Stanovení obvyklé ceny (COB)

COB cena obvyklá (cena věci po amortizaci a po zohlednění aktuálního technického stavu, ovlivněná zájmem trhu o tuto věc jako použitou v daném regionu k rozhodnému datu).

Vzorec pro výpočet obvyklých cen:

$$COB = CC \times KP$$

KP - koeficient prodejnosti je veličina, která vyjadřuje, do jaké míry je na trhu o danou věc zájem. Tato hodnota se vypočítá jako poměr časových cen dostatečného počtu již reálně uskutečněných prodejů stejné nebo srovnatelné věci a časové ceny věci hodnocené.

Pro zjištění koeficientu prodejnosti není v nabídce trhu dostatek relevantních podkladů. Obvyklou cenu tedy nelze stanoveným výpočtem určit pro žádný z hodnocených objektů.

KP je nutno nahradit rozvahou o prodejnosti dané věci při respektování vypočtené časové ceny – věcné hodnoty. Cena obvyklá je tak nahrazena tržní hodnotou, která se stanovuje odhadem (viz kapitola 0.4. Použité metody).

2.6. Stanovení tržní hodnoty (HT)

U všech objektů byly spočítány časové ceny k datu hodnocení. Tyto ceny vycházejí z aktuálních nákupních cen, které jsou výpočtem metodou sníženy o stupeň opotřebení za dobu užívání.

Odhad tržní hodnoty se opírá především o předpokládanou ochotu kupujícího zaplatit za danou věc zjištěnou cenu časovou. Výše potřebných dalších nákladů (na straně kupujícího) je v časové ceně již zohledněna pomocí stanovených srážek k technické hodnotě.

Je zřejmé, že vypočtenou časovou cenu je možno použít bez větší úpravy jako tržní hodnotu pouze při nabídce objektů, které nový majitel bude užívat přímo na současném stanovišti (CC řádově odpovídá HT1)

V případě, že nakupující bude objekt užívat na jiném stanovišti, hraje důležitou roli, jaká je možnost přepravy bez poškození. Odhad tržní hodnoty je ovlivněn náročností přepravy včetně souvisejících víceprací (např. potřeba rozebrání objektu před jeho přepravou a jeho zpětné sestavení). Snížený zájem o nákup lze také předpokládat u Unimo buňky s turnikety, která byla původně určena pro specifické použití.

Pro případ, kdy bude po prodeji nutno jednotlivé objekty přemístit na jiné stanoviště, je stanovena jejich tržní hodnota HT2, která již zohledňuje vliv náročnosti přepravy, ale především vliv výše rizika poškození konstrukce při manipulaci.

3. Závěr

3.1. Znalecký úkol

Úkolem znalce bylo ocenění movitého majetku objednatele.

K ocenění byly předloženy objekty instalované na pozemku Autoburzy na ulici Místecké v Ostravě - Vítkovicích:

- unimobuňka / rok pořízení 2001 / celkem 12 ks
- unimobuňka s turnikety / rok pořízení 2001 / celkem 1 ks
- dřevěný dvojtánek / rok pořízení 2012 / celkem 4 ks
- dřevěný dvojtánek / rok pořízení 2014 / celkem 5 ks
- tržní stánek kovový / rok pořízení 2008 / celkem 20 ks

3.2. Výsledky ocenění tržní hodnotou

Jak již bylo uvedeno, pro stanovení obvyklé ceny není k dispozici dostatek relevantních podkladů. Proto je ocenění provedeno na základě odhadu zájmu trhu o nákup hodnocených věcí. Vliv na tržní hodnotu mají především obavy z případných negativních důsledků manipulace se zakoupenými objekty při jejich přepravě. Ve všech řešených případech kdy se nepočítá s přepravou hodnocených objektů platí, že tržní hodnota odpovídá ceně časové HT1 = CC.

Celková tržní hodnota HT1 hodnocených objektů k datu ocenění činí 264 000,- Kč
 Slovy dvěšedesátčtyřtisíc Korun českých

HT1 - Tržní hodnotu může prodávající úspěšně použít jako nabídkovou cenu v případě, že budou objekty dále užívány na současném stanovišti.

HT2 - Snížená tržní hodnota může být použita při nabídce k prodeji, po kterém je nutno objekty přemístit na jiné stanoviště.

Unimo buňka č. 10	Tržní hodnota HT1 = 1 800,- Kč	HT2 = 1 000,- Kč
Unimo buňky č.1-6 a č. 9 (7 ks)	Tržní hodnota HT1 = 5 400,- Kč/ks	HT2 = 4 400,- Kč/ks
Unimo buňky č. 7,8 a č.11, 12 (4 ks)	Tržní hodnota HT1 = 4 500,- Kč/ks	HT2 = 3 500,- Kč/ks
Unimo buňka s turnikety	Tržní hodnota HT1 = 5 400,- Kč	HT2 = 4 000,- Kč
Dřevěné dvojtánky stáří 10 let (4 ks)	Tržní hodnota HT1 = 14 000,- Kč/ks	HT2 = 11 000,- Kč/ks
Dřevěné dvojtánky stáří 8 let (5 ks)	Tržní hodnota HT1 = 21 000,- Kč/ks	HT2 = 18 000,- Kč/ks
Kovový tržní stánek (20 ks)	Tržní hodnota HT1 = 2 000,- Kč/ks	HT2 = 2 000,- Kč/ks

Poznámky:

- Snížení ceny HT2 Unimo buněk ani dřevěných dvojtánek neodpovídá ceně dopravy, reprezentuje pouze snížení zájmu kupujícího vlivem rizik spojených s přepravou.
- Snížení ceny HT2 Unimo buňky s turnikety je dáno nejen vlivem rizik spojených s přepravou, ale i nižším zájmem o atypickou konstrukci buňky.
- Výraznější snížení ceny HT2 u dřevěných dvojtánek je dáno vyšší náročností přepravy jako nadměrného nákladu, případně potřebou rozebrání konstrukce před přepravou.

Tržní hodnoty jsou platné k datu 24.6.2022, jsou uvedeny včetně DPH a mohou být použity pro účely vyřazení z evidence a prodej.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný KS Ostrava dne 13.4.2006 pod č.j. 1783/06 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování movitostí, spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácností, oceňování strojů a zařízení, motorových vozidel, zemědělské a manipulační techniky,
Znalecký posudek je veden pod poř. č. 1006/22. Znalečné a náhradní náklady účtují podle připojené likvidace.

24.6.2022
Ve Frýdku - Místku

