

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy (situované při ulicích Kloknerova a Kaplanova)

pro účely jeho vykoupení od stávajícího provozovatele této parkovací plochy

Znalecký posudek je vypracován pro obor a odvětví, specializace: Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 016812/2023

|  |  |
|--|--|
| <b>ČÍSLO VYHOTOVENÍ:</b>                         | 1, CELKOVÝ POČET VYHOTOVENÍ: 3                 |
| <b>POČET STRAN</b>                               | 22 stran včetně úvodní strany a 3 stran příloh |
| <b>DATUM VYPRACOVÁNÍ:</b>                        | 4. 4. 2023                                     |
| <b>DATUM ZADÁNÍ:</b>                             | 17. 2. 2022                                    |
| <b>LHŮTA PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:</b> | 7. 4. 2023                                     |
| <b>OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZPRACOVÁNÍ:</b>        |  |

Zadavatel:  
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.  
sídlo: Veletržní 1623/24, 170 00 Praha 7  
IČ: 03047290  
obchodní sídlo: vč. 215 B 20059 vedaná u Městského soudu v Praze  
Grant Thornton Appraisal services a.s.  
sídlo: Pujmanova 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 275 99 582  
obozna: registrace Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 23987  
zápisna na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky č.j.  
234/2008-ODS-ZN/5 ve znění rozhodnutí č.j. 173/2012-ODS-SZNI/7 na prvního  
člona seznamu, dříve kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika,  
Ecologie, Právní vztahy k orně, Biotechnika a Kybernetika

# O GRANT THORNTON

## Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionály, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním 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 675 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 380 profesionálů. Grant Thornton poskytuje 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.



**675 mil. Kč**  
Roční obrat 2021



**22**  
partnerů



**381**  
zaměstnanců



**3 kanceláře**  
Praha • Brno • Ostrava

## SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

Private & Confidential

4. 4. 2023

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

Veletřní 1623/24

170 00 Praha 7

(dále také „Zadavatel“)

Stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy (situované při ulicích Kloknerova a Kaplanova) pro účely jeho vykoupení od stávajícího provozovatele této parkovací plochy.

Vážení,

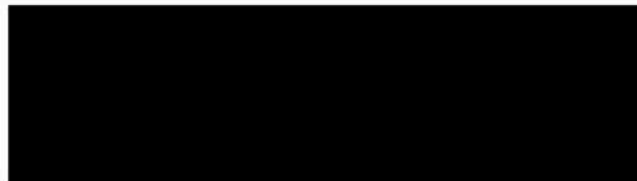
na základě Vaší objednávky naše společnost Grant Thornton Appraisal services a.s., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 275 99 582, člen skupiny Grant Thornton International Ltd., zpracovala znalecký posudek na stanovení hodnoty vybraného vybavení parkovací plochy situované při ulicích Kloknerova a Kaplanova v Praze 11 – Chodově k datu ocenění 1. 3. 2022. 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 1. 3. 2022 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 481 000,00 Kč.

S pozdravem,



Grant Thornton Appraisal services a.s.



# OBSAH

|  |           |   |    |
|--|-----------|---|----|
| <b>1 ZADÁNÍ</b>  | <b>5</b>  |   |    |
| 1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ ZADAVATELEM ZNALECKÉHO POSUDKU         | 5         |   |    |
| 1.1.1 Předmět ocenění  | 5         |   |    |
| 1.1.2 Datum ocenění  | 5         |   |    |
| 1.2 ÚČEL POUŽITÍ ZNALECKÉHO POSUDKU                              | 5         |   |    |
| 1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM                              | 5         |   |    |
| 1.4 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY             | 5         |   |    |
| 1.5 STANDARD HODNOTY   | 6         |   |    |
| 1.6 VÝČET PODKLADŮ   | 7         |   |    |
| 1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat                               | 7         |   |    |
| 1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis                  | 7         |   |    |
| 1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat                            | 7         |   |    |
| 1.7 SEZNAM ZKRATEK   | 8         |   |    |
| <b>2 METODOLOGIE</b>   | <b>9</b>  |   |    |
| 2.1 ÚROVNĚ HODNOTY OBECNĚ  | 9         |   |    |
| 2.2 OBECNĚ UZNÁVANÉ PŘÍSTUPY STANOVENÍ HODNOTY MOVITÝCH VĚCÍ     | 9         |   |    |
| 2.3 PRÁVNÍ ZÁKLADY A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM           | 9         |   |    |
| <b>3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>                                  | <b>11</b> |   |    |
| 3.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ   | 11        |   |    |
| 3.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ                                       | 11        |   |    |
| <b>4 VOLBA METOD OCENĚNÍ</b>                                     | <b>13</b> |   |    |
| 4.1 METODA STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU ÚPRAVOU JEHO VÝCHOZÍ CENY   | 13        |   |    |
| <b>5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ</b>                          | <b>15</b> |   |    |
| 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                             | 17 |
|  |           | 5.3 REKAPITULACE STANOVENÍ HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ | 18 |
| <b>6 SHRUTÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ</b>                       | <b>19</b> |   |    |
| 6.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ  | 19        |   |    |
| 6.2 KONTROLA POSTUPU ZNALCE                                      | 19        |   |    |
| <b>7 ZÁVĚR</b>   | <b>20</b> |   |    |
| <b>8 SEZNAM PŘÍLOH</b>   | <b>21</b> |   |    |
| <b>9 POSLEDNÍ STRANA</b>   | <b>22</b> |   |    |

# 1 ZADÁNÍ

## 1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“), zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), je úkolem tohoto znaleckého posudku stanovení hodnoty níže definovaného předmětu ocenění.

### 1.1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je soubor vybraného vybavení parkovací plochy, který je situován při ulicích Kloknerova a Kaplanova v Praze 11 – Chodově. Parkovací plocha se nachází na parcele evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1232, katastrální území 728225 Chodov, obec 554782 Praha, přičemž se jedná o část pozemku p. č. 2119/3 a na listu vlastnictví číslo 1678, katastrální území 728225 Chodov, obec 554782 Praha, přičemž se jedná o část pozemku p. č. 2119/134.

Soubor vybraného vybavení parkovací plochy zahrnuje následující položky.

- Oplocení
- Elektrická přípojka
- Buňka pro hlídače
- Systém DTZ

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

### 1.1.2 Datum ocenění

1. 3. 2022

## 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 1 písm. b) VoVZČ má být znalecký posudek použit pro účely vykoupení Předmětu ocenění od stávajícího provozovatele této parkovací plochy.

## 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Při zpracování ocenění jsme vyšli z informací, které jsou uvedeny v části Výčet podkladů. 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 Grant Thornton Appraisal services a.s. nebo jiných osob, které znalecký posudek zpracovaly, podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Grant Thornton Appraisal services 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 § 18 odst. 1 ZoZ). GT dále prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které jí byly předloženy zástupcem Zadavatele. V případě, že zástupce Zadavatele nepředložil GT dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá GT jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.



GT zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu v době k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým by došlo po dni ocenění. GT podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem 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.

## 1.5 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 okolností 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 nezaplátil 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 jednájí vzájemně nezávisle.
- Po náležitém marketingu – aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby vystavení není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.
- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejpříznivější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu 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 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 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 [REDAKCE] 2018<sup>1</sup> 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 [REDAKCE] (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009).

## 1.6 Výčet podkladů

### 1.6.1 Postup při výběru zdrojů dat

Po posouzení charakteru Předmětu ocenění GT přistoupila k výběrům zdrojů dat tak, aby tyto zdroje byly relevantní pro potřeby vypracování znaleckého posudku, přičemž se jednalo o zdroje poskytující informace např. technického, ekonomického či geografického charakteru relevantní k Předmětu ocenění. Výčet vybraných zdrojů dat je uveden v následujících kapitolách.

### 1.6.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

[REDAKCE] Metody oceňování podniku (základní metody a postupy). Praha, Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-38-5

A. Podklady pro znalce týkající se zařízení a staveb nacházející se na parkovišti Kaplanova-Kloknerova vypracované advokátní kanceláří [REDAKCE]

B. Cenová nabídka na systém DTZ parkoviště Kaplanova-Kloknerova;

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejně dostupných informací o Předmětu ocenění k datu 1. 3. 2022, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

C. Veřejný rejstřík a Sbirka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky.

D. Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidenci veřejné správy o ekonomických subjektech.

Při vypracování znaleckého posudku jsme využili rovněž údaje z následujících veřejně dostupných zdrojů:

E. Český statistický úřad - hlavní orgán státní statistické služby.

F. Český úřad zeměměřičský a katastrální - ústřední orgán státní správy zodpovědný za evidenci nemovitostí a s nimi spojenými věcnými právy.

G. Nahlizenidokn.cuzk.cz - veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.

H. Www.mapy.cz, www.maps.google.com - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.

I. Eurostat – Statistický úřad Evropské unie

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku jsme využili dále poznatky z nám dostupné odborné literatury.

### 1.6.3 Ověření věrohodnosti zdroje dat

Podklady A. až B. od Zadavatele považujeme za věrohodné, přičemž správnost podkladů bude ověřena.

Podklady z výše popsaných databází považujeme za věrohodné a správné, jelikož poskytovatelé těchto databází jsou renomované a etablované společnosti. Rovněž podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považujeme za věrohodné

a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsaných webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority ve svém oboru.

S ohledem na výše uvedené jsme neověřovali věrohodnost podkladů získaných ze zdrojů uvedených pod body C. až I. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů navíc není možné s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku a nedostupnost dat pro takové ověření.

Ačkoliv 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. Ověření věrohodnosti těchto zdrojů není s ohledem na hospodárnost zpracování znaleckého posudku možné. GT zároveň není odborně způsobilá pro provedení takového ověření.

## 1.7 Seznam zkratek

Níže uvádíme seznam používaných zkratek.

|                 |   |
|-----------------|---|
| GT, my          | Grant Thornton Appraisal services a.s., IČ: 275 99 582                          |
| Zadavatel       | Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s.                                  |
| Předmět ocenění | Soubor vybraného vybavení parkovací plochy                                      |
| ČR              | Česká republika   |
| EU              | Evropská unie   |
| IVS             | International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy)             |
| IFRS            | International Financial Reporting Standards (Mezinárodní účetní standardy)      |
| ZoZ             | Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech |
| VoVZČ           | Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti                            |
| ČÚZK            | Český úřad zeměměřičský a katastrální   |
| KN              | katastr nemovitostí   |
| Kč              | koruna česká  |



## 2 METODOLOGIE

### 2.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. [REDAKCE] (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 movitých věcí

Existují tři základní obecně uznávané přístupy stanovení hodnoty movitých věcí: porovnávací přístup, výnosový přístup a nákladový přístup.

**Porovnávací** (komparační, srovnávací) **přístup** určuje hodnotu majetku prostřednictvím analýzy podobných majetků nabídnutých k prodeji nebo nedávno prodaných. Prodejní a nabídkové ceny jsou upraveny tak, aby odrážely rozdíly mezi oceňovaným a porovnávaným majetkem, přičemž se přihlíží ke skutečnostem, jako jsou datum prodeje, umístění, velikost, technický stav majetku, funkčnost a další související faktory.

**Výnosový přístup** indikuje hodnotu majetku na základě současné hodnoty jeho budoucích příjmů odvozených z jeho vlastnictví. Tyto příjmy mohou zahrnovat výnosy, úspory nákladů, daňové úspory a výnosy z prodeje majetku.

**Nákladový přístup** (metoda úpravy výchozí ceny majetku) vychází z předpokladu, že hodnota majetku může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňovaného majetku majetkem podobným. Protože využitelnost oceňovaného majetku je menší než majetku nového, bude hodnota oceňovaného majetku upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky.

### 2.3 Právní základy a předpisy související s oceňováním

GT při stanovení hodnoty Předmětu ocenění postupovala dle předpisů platných k datu ocenění.



---

## NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

---

V následujících kapitolách jsou obsaženy náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ a je proveden postup v souladu s § 41 VoVZČ. S ohledem na požadavky kladené na náležitosti a postupy analýz dle odborných zdrojů, Mezinárodních oceňovacích standardů a oceňovací praxe jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Výsledné odůvodnění je syntézou jednotlivých dílčích názů, posudků a odůvodnění.



### 3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: [REDAKCE]

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro zpracování této kapitoly byla využita data z podkladu A. a B. a také informace získané na místním šetření.

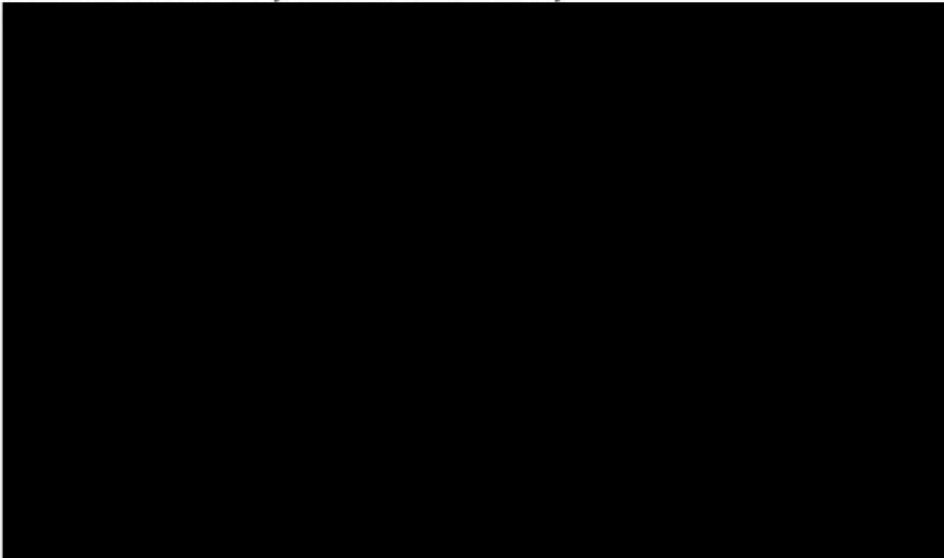
#### 3.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 24. 02. 2022 v lokalitě parkovací plochy, která je situována při ulicích Kloknerova a Kaplanova v Praze 11 za účasti zástupce Zadavatele znaleckého posudku a zástupce GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka oceňovaného Vybavení a zjištěn jeho skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Vybavení k datu ocenění.

#### 3.2 Popis Předmětu ocenění

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

Obrázek 3-1 Lokalizace Vybavení v rámci města Prahy



#### ▪ Oplocení

Jedná se o oplocení celé parkovací plochy o délce přibližně 280 metrů. Toto oplocení dosahuje výšky přibližně 2 metry a je tvořeno pletivovým plotem neseným kovovými sloupky.

Stáří položky bylo dle GT dostupných podkladů stanoveno na přibližně 15 let. Pořizovací cena oplocení byla stanovena za pomoci prováděcí Vyhlášky k Zákonu o oceňování majetku ve výši 189 571,20 Kč bez DPH.

#### ▪ Elektro přípojka

Elektrická přípojka zajišťuje dodávku elektrické energie pro buňku zázemí obsluhy, osvětlení parkoviště a systém DTZ. Její celková délka činí přibližně 87 metrů a je vedena nadzemním zavěšeným kabelovým vedením z blízkého bytového panelového domu, kde vedení dále pokračuje v zemi až ke zděnému pilíři.

Stáří elektrické přípojky bylo stanoveno na základě informací poskytnutých zástupcem provozovatele a činí necelých 8 let. Vzhledem k nedostupnosti informací o pořizovací ceně elektro přípojky byla pořizovací cena stanovena za pomoci prováděcí Vyhlášky k Zákonu o oceňování majetku ve výši 52 155,72 Kč bez DPH.

#### ▪ Buňka pro hlídače

Jedná se o buňku obdélníkového půdorysu, která se nachází při vjezdu na parkovací plochu. Buňka disponuje jednou místností sloužící jako zázemí obsluhy parkoviště. Konstrukčně se jedná o buňku z dřevěné konstrukce, vypodloženou betonovými panely. Buňka je osazena dřevěnými okny. Vstup do objektu je zajištěn dřevěnými dveřmi. Vnitřní povrchy zdí jsou dřevěné, stejně tak podlaha, na které je položena krytina z PVC. Vytápění buňky je zajištěno elektrickými přímotopy. Z inženýrských sítí je v objektu dostupná pouze elektřina. Strop buňky je na jednom místě propadlý a do buňky zatéká, což je nejvíce patrné na stěně, která je od vlhkosti plesnivá a shnilá.

Stáří a pořizovací cena byla stanovena na základě informací poskytnutých zástupcem provozovatele a to na necelých 8 let s pořizovací cenou 200 000,00 Kč bez DPH.

### ▪ **Systém DTZ**

Jedná se o soubor dopravně technologického zařízení, který se nachází na území parkoviště. Jedná se o systém parkovacích a kamerových zařízení, který umožňuje provozovat automatizovaný vzdálený režim parkoviště bez personální obsluhy. Systém DTZ byl dle podkladů od zástupce provozovatele pořízen přibližně v roce 2014. Systém DTZ sestává z následujících položek:

- Brána, motory, branka, čidla
- Elektrický zámek
- Přístupový systém
- Interkom
- Venkovní rack
- Kamerový systém
- Kabeláže, elektroinstalace, UPS, PC, plošina, sloup VO, internet a další

Požizovací cena, jenž vychází z cenové nabídky, která je dostupná v archivu GT, činí 570 106,51 Kč bez DPH.

Dle nám dostupných informací nebyl systém DTZ od provozovatele přebrán Zadavatelem plně funkční. Zadavatel měl k dispozici pouze částečně fungující systém a musel vynaložit dodatečné náklady na obnovení funkčnosti celého systému v plném rozsahu. Tyto náklady spočívaly především v zajištění personální obsluhy parkoviště, opravě a údržbě automatické brány a obnově vzdáleného režimu ovládní systému (IT služby, nastavení kamer, nastavení parkovacího systému, nové čipové karty, nákup a nastavení počítačové sestavy a další). Veškeré tyto skutečnosti byly v rámci ocenění zohledněny.



## 4 VOLBA METOD OCENĚNÍ

Zpracovatelé: [REDAKCE]

Hodnotu majetku lze odhadnout několika přístupy, blíže viz kapitola 2 tohoto znaleckého posudku.

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 opotřebení 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 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 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 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. Tato metoda blíže popsána dále v tomto znaleckém posudku.

### 4.1 Metoda stanovení hodnoty majetku úpravou jeho výchozí ceny

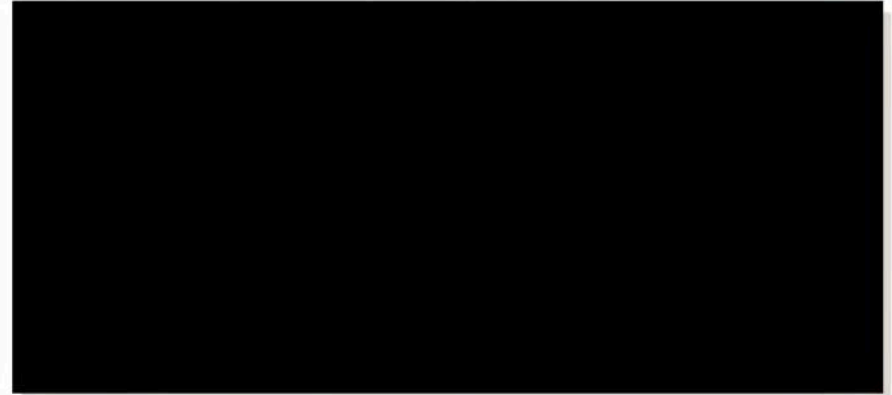
Tato metoda vychází ze zjištění výchozí ceny stejného neopotřebovaného majetku a její následné úpravy o vliv fyzického a morálního opotřebení se zohledněním tržní situace.

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 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.
- 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 zhoršený stav majetku (např. po prodělaných 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:



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:



Výpočet technické hodnoty majetku je následně vyjádřen vztahem:



- koeficient morálního opotřebení (dále také jako „K<sub>MO</sub>“) je cenový opravný koeficient vyjadřující funkční nedostatky majetku vlivem časového vývoje daného segmentu.
- koeficient prodejnosti (dále také jako „K<sub>P</sub>“) 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<sub>MO</sub>) a koeficientu prodejnosti (K<sub>P</sub>):





## 5 ODHAD HODNOTY PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Zpracovatelé: [REDAKCE]

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Pro účely této kapitoly byly využity informace poskytnuté Zadavatelem a aplikovány postupy obvyklé v oceňovatelské praxi.

### 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 ulicích Kloknerova a Kaplanova v Praze 11– Chodově.

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 1. 3. 2022.

- 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 <20 let; 50 let> a zbytková hodnota potom v intervalu <10 %; 20 %> (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).

- Srážky a přírázky

Na základě skutečností sdělených Zadavatelem byla aplikována srážka ve výši 25 % u položky „Systém DTZ“, a to s ohledem na skutečnost, že systém DTZ byl přebrán ve značně omezené funkčnosti a Zadavatel musel vynaložit dodatečné náklady na uvedení systému DTZ do standardního režimu fungování. Dále byla aplikována srážka 25 % u položky „Buňka pro hlídače“ z důvodu dřevé střechy, zatékání do vnitřního prostoru buňky a plesnivě stěny (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 zastarání položky majetku vlivem časového vývoje dané technologie. Hodnota koeficientu morálního opotřebení se pro jednotlivé položky nachází v intervalu <0,65; 0,80> (bližší viz Tabulka 5-2).

- Koefficient prodejnosti

Koefficient 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 koefficient prodejnosti uvažován v úrovni 1,00.



## 5.2.2 Stanovení hodnoty

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

Tabulka 5-1 Stanovení hodnoty základních parametrů

| i | Název               | Datum výroby | Stáří [roky] | Pořizovací cena [Kč] | Index cen | Výchozí cena [Kč] | VTH     | Přirážky a sračky |
|---|---------------------|--------------|--------------|----------------------|-----------|-------------------|---------|-------------------|
| 1 | Oplocení            | 01.01.2007   | 15,1667      |                      | 1,2339    |                   | 100,00% | 0,00%             |
| 2 | Elektrická přípojka | 01.01.2007   | 15,1667      |                      | 1,2339    |                   | 100,00% | 0,00%             |
| 3 | Buňka pro hlídače   | 01.06.2014   | 7,7500       |                      | 1,1454    |                   | 100,00% | -25,00%           |
| 4 | Systém DTZ          | 01.06.2014   | 7,7500       |                      | 1,1454    |                   | 100,00% | -25,00%           |

Zdroj: podklady dodané Zadavatelem, vlastní výpočet

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

| i                                       | Název               | Životnost [roky] | Zbytkové procento | Základní amortizace | Technická hodnota | K <sub>MO</sub> | Cena časová [Kč] | K <sub>P</sub> | Hodnota [Kč]      |
|---|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|
| 1                                       | Oplocení            | 30               | 20,00%            | 40,44%              | 59,56%            | 0,65            |                  | 1,00           |                   |
| 2                                       | Elektrická přípojka | 50               | 20,00%            | 24,27%              | 75,73%            | 0,65            |                  | 1,00           |                   |
| 3                                       | Buňka pro hlídače   | 25               | 20,00%            | 24,80%              | 56,40%            | 0,80            |                  | 1,00           |                   |
| 4                                       | Systém DTZ          | 20               | 10,00%            | 34,88%              | 48,84%            | 0,80            |                  | 1,00           |                   |
| <b>Celkem (zaokrouhleno na celé Kč)</b> |                     |                  |                   |                     |                   |                 |                  |                | <b>480 736,00</b> |

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

| i                                       | Název               | Hodnota [Kč]      |
|---|---------------------|-------------------|
| 1                                       | Oplocení            |                   |
| 2                                       | Elektrická přípojka |                   |
| 3                                       | Buňka pro hlídače   |                   |
| 4                                       | Systém DTZ          |                   |
| <b>Celkem (zaokrouhleno na celé Kč)</b> |                     | <b>480 736,00</b> |

Zdroj: vlastní výpočet

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

**481 000,00 Kč.**



## 6 SHRNUÍ POUŽITÝCH PŘÍSTUPŮ OCENĚNÍ

Zpracovatelé: [REDAKCE]

### 6.1 Interpretace výsledků

Hodnotu Předmětu ocenění jsme stanovili na základě metody úpravy jeho výchozí ceny. Výsledek ocenění dle uvedené metody rekapituluje následující tabulka.

**Pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění jsme zvolili metodu úpravy jeho výchozí ceny, na základě které jsme dospěli k hodnotě (zaokrouhлено na tisíce Kč):**

**481 000,00 Kč**

**(slovy: čtyři sta osmdesát jedna tisíc korun českých).**

### 6.2 Kontrola postupu znalce

GT prohlašuje, že jsme v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedli kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 1.6.

Sběr a vytvoření dat – obsahuje kapitola 1.6.

Zpracování dat – obsahuje kapitola 5.2.

Analýza dat a formulace výsledků – obsahuje kapitola 5.2.

Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 6.1.

Kontrola postupu je prováděna v této kapitole.

Závěr obsahuje kapitola 7.

## 7 ZÁVĚR

*Odborná otázka:*

Dle § 40, odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, je úkolem tohoto znaleckého posudku ocenění Vybavení parkovací plochy, která je situována při ulicích Kloknerova a Kaplanova v Praze 11 – Chodově.

Soubor Vybavení parkovací plochy zahrmoval následující položky:

- Oplocení
- Elektrická přípojka
- Buňka pro hlídače
- Systém DTZ

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

**481 000,00 Kč**

**(Slovy: čtyři sta osmdesát jedna tisíc korun českých).**

*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

## 9 POSLEDNÍ STRANA

Tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a GT v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, prohlašuje, že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

### Znalecká doložka:

Společnost Grant Thornton Appraisal services 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<br>Ekonomika                 |  |
|-----------------------------------|--|
| pro účetní evidenci:              | 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, 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 činností výzkumu a vývoje v kontextu daňových úlev, posouzení a vymezení výše slevy na daní z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, posouzení splnění zvláštních podmínek, za kterých lze uplatnit slevu na daní z příjmů u poplatníka, kterému byly poskytnuty investiční pobídky, zatřídění 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 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. 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 směrného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí, přezkoumání přiměřenosti ceny při veřejném návrhu smlouvy o převodu cenných papírů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směrného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce 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 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 |

Číslo položky, pod kterou je znalecký posudek zapsán v evidenci posudků: 016812/2023.

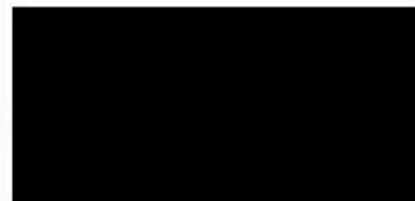
V Praze dne 4. 4. 2023

Otisk kulaté pečeti:

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:



Grant Thornton Appraisal services a.s.  
Zastoupena členem správní rady, společností  
AppTax Partners TBR s.r.o.



Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.  
Znalec nepřibral konzultanta pro zpracování tohoto znaleckého posudku.



PŘÍLOHA Č. 1



