



Pražská
znalecká kancelář

Dodatek č. 1
ke znaleckému posudku č. 428-54/2016

Ocenění souboru movitých věcí

Zpracoval: Pražská znalecká kancelář, s.r.o. (dále též jako „Zpracovatel“)
Na Bateriích 822/9
162 00 Praha 6 - Střešovice
IČ: 48910660

Zadavatel: Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. (dále též jako „Zadavatel“)
Olšanská 2666/7
130 00 Praha 3
IČ: 28954866

Znalecký posudek obsahuje celkem 16 stran textu včetně titulní strany a příloh.

Zadavateli se předává v třech výtiscích.



Obsah:

1	ÚVOD	3
1.1	Předmět a účel dodatku	3
1.2	Zpracovatel	3
1.3	Zúčastněné subjekty	3
1.4	Datum ocenění	3
1.5	Seznam použitých zkratk a zkrácených výrazů	3
1.6	Použití podklady a zdroje informací	4
1.7	Základní vymezení a pojmy	4
2	NÁLEZ	6
2.1	Popis situace	6
2.2	Popis movitého majetku	6
3	METODOLOGIE, VOLBA METOD A POSTUP OCENĚNÍ	7
3.1	Metody ocenění	7
3.2	Nákladová metoda	7
3.3	Metoda tržního porovnání	8
3.4	Výnosová metoda	8
3.5	Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění	9
4	OCENĚNÍ	10
5	ZÁVĚR	12
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA	13
7	PŘÍLOHY	14
7.1	Příloha č. 1: Indexy cen průmyslových výrobců	15
7.2	Příloha č. 2: Fotogalerie oceňovaného majetku	16



1 ÚVOD

1.1 Předmět a účel dodatku

Předmětem dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č 428-54/2016 je stanovení tržní hodnoty souboru movitého majetku společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. za účelem převodu tohoto majetku mezi spřízněnými osobami do společnosti Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. na základě objednávky ze dne 16.12.2016 pod označením 160171, kterou vystavila společnost Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., sídlem Olšanská 2666/7, Praha 3, PSČ 130 00, IČ 28954866. Důvodem vzniku tohoto dodatku ke znaleckému posudku je skutečnost, že Zadavatel doplnil původní seznam movitého majetku o nové položky.

Názor na hodnotu je stanoven za předpokladu pokračování současného využití (going concern princip), které odráží podmínku, kdy kupující i prodávající předpokládají zachování majetku v jeho současné lokalitě jako součást současného nebo plánovaného provozu, nebo instalovaného v jiné lokalitě jako součást obdobného provozu.

1.2 Zpracovatel

Dodatek zpracoval znalecký ústav Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ 48910660, se sídlem Praha 6 - Střešovice, Na Bateriích 822/9, IČ 48910660 (dále jen „Zpracovatel“), jmenovaný znaleckým ústavem na základě žádosti a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

1.3 Zúčastněné subjekty

Městské části Praha 3 (dále také jen „MČ P3“)

Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. (dále také jen „SMP“)

Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. (dále také jen „SZM“)

Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. a Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. jsou akciové společnosti ve 100 % vlastnictví Městské části Praha 3

1.4 Datum ocenění

Ocenění se provádí k datu 30.11.2016. K tomuto datu nám byly k dispozici poslední známé údaje o oceňovaném majetku.

1.5 Seznam použitých zkratk a zkrácených výrazů

MČ P3	Městské části Praha 3
SMP	Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.
SZM	Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.
SVJ	Společenství vlastníků bytových jednotek



1.6 Použité podklady a zdroje informací

Pro účely vypracování dodatku ke znaleckému posudku předal objednatel následující podklady:

- Doplnění původního seznamu majetku z účetní evidence, předaný Zadavatelem

Literatura:

- MAŘÍK, Miloš, et al. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy*. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. Tržní hodnota, s. 22-24.
- International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

Další použité zdroje informací:

- Internetové zdroje: www.justice.cz, www.cnb.cz, www.mfcr.cz, <http://ec.europa.eu/eurostat>, apod. Tam, kde jsou použity internetové zdroje je vždy uveden odkaz na tyto zdroje pod v textu pod čarou

Veškeré podklady pro dodatek posudku předané objednatelem přijal zpracovatel bez dalšího ověřování.

1.7 Základní vymezení a pojmy

Následující pojmy jsou ve zpracovaném ocenění použity ve významu uváděném v obecně uznávaných mezinárodních publikovaných metodikách tržního oceňování Mezinárodní organizace pro oceňování (IVSC – International Valuation Standards Committee) a v navazujících publikacích tuzemských autorů.

Stanovení tržní hodnoty oceňovaného majetku se vypracovává pro právní úkon převodu mezi spřízněnými osobami, který je vymezen daňovými zákony.

Vztahy mezi spřízněnými osobami jsou sledovány a posuzovány daňovými správami jednotlivých států z pohledu jejich daňových dopadů, zejména jejich vlivu na výši základny pro stanovení daně z příjmů. Proto je nezbytné, aby spřízněné společnosti měly tyto vztahy dobře ošetřeny s ohledem na problematiku transferových cen.

Transferové ceny musí být podle daňových předpisů stanoveny s ohledem na dodržení principu tržního odstupu, tj. v takové výši, v jaké by byly za stejných nebo obdobných podmínek sjednány mezi nezávislými subjekty v běžných obchodních vztazích.

Tržní odstup představuje kategorii tržní hodnoty

Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005¹:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy v definici tržní hodnoty dle IVS²:

Definice tržní hodnoty dle International Valuation Standards používá následující pojmy:

¹International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

² MAŘÍK, Miloš, et al. *Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy*. 2. upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o., 2007. Tržní hodnota, s. 22-24.



Pražská
znalecká kancelář

„...odhadnutá částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,

„...by měl být majetek směněn...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,

„...k datu ocenění...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,

„... mezi ochotným kupujícím...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,

„...ochotným prodávajícím...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

„...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),

„...po náležitém marketingu...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,

„...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,

„...a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Pro následující kategorie hodnoty platí definice tržní hodnoty buď jen omezeně, nebo neplatí vůbec, výsledné hodnoty odpovídající této úrovni nemají obecnou platnost, mají omezenou vypovídací schopnost či platí jen pro zúžený okruh účastníků transakce. Podle tzv. subjektivního oceňovacího principu může výsledek takového ocenění plnit určitou předem definovanou funkci (tzv. Kolínská škola), nejčastěji arbitrážní nebo poradenskou.

V případě, že tržní hodnota je stanovena na základě předpokladu pokračování jeho současného využití (Going Concern) odráží hodnota podmínku, kdy kupující i prodávající předpokládají zachování majetku v jeho současné lokalitě jako součást současného nebo plánovaného provozu nebo instalovaného v jiné lokalitě jako součást obdobného provozu.

Předpoklad pokračování současného využití je obecně vhodný, když:

- majetek plní ekonomicky poptávku po službách, které poskytuje;
- majetek má dostatečně dlouhou dobu zbytkové životnosti;
- existuje zodpovědný vlastník a kompetentní vedení;
- odklon k alternativnímu využití majetku by nebyl ekonomicky uskutečnitelný nebo právně povolen;
- pokračování současného využití stávajícími nebo obdobnými uživateli je účelné;
- přiměřená váha je dána funkční využitelností majetku při jeho současném využití;
- přiměřená váha je dána ekonomické využitelností majetku.

Odhad takto stanovené tržní hodnoty nereprezentuje nezbytně částku, které by mohlo být dosaženo prodejem jednotlivých částí majetku na volném trhu, aukčním prodejem, nuceným prodejem majetku likvidací v nouzi nebo jeho alternativním využitím.



Pražská
znalecká kancelář

2 NÁLEZ

2.1 *Popis situace*

Oceňované movité věci jsou předmětem převodu mezi vlastnickými spřízněnými společnostmi SMP a SZM a to v souvislosti s přesunem činností SMP prováděných pro MČ P3 na společnost SZM.

Tento převod majetku je prováděn v souvislosti s údaji a úkoly uvedenými ve smlouvě o spolupráci č. 2016/00584/OKÚ-OS mezi Správou majetkového portfolia Praha 3 a.s., Správou zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. a Městskou částí Praha 3 ze dne 30. 6. 2016.

2.2 *Popis movitého majetku*

„Movité věci“ jsou definovány ustanovením § 498 zákona 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku. Pro účely tohoto dodatku movité věci dále nazýváme také jako „movitý majetek“.

Oceňovaný vybraný movitý majetek nám byl specifikován výpisem z účetní evidence, který je podkladem pro zpracování předmětného dodatku. Oceňovaný majetek obsahoval celkem **14 položek v celkové účetní pořizovací ceně 145 920,- Kč k datu 30. 11. 2016.**

Oceňovaný majetek zahrnoval kancelářské vybavení, jako je nábytek, drobná kancelářská technika a různé přístroje. Majetek byl pořizován mezi roky 1996 až 2013.



3 METODOLOGIE, VOLBA METOD A POSTUP OCENĚNÍ

3.1 Metody ocenění

Pro stanovení našeho názoru na hodnotu majetku jsme zvážili tři obecně uznávané metody ocenění: nákladovou metodu, metodu tržního porovnání a výnosovou metodu.

Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících kapitolách označených 3.2 až 3.4.

3.2 Nákladová metoda

V případě nákladové metody je hodnota majetku stanovena 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.

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 nákladovou metodou zpravidla poskytuje nejspolehlivější měřítko hodnoty staveb, účelových budov, speciálních konstrukcí, inženýrských sítí a speciálního strojního zařízení a vybavení, které jsou užívány ve výrobním procesu.

V případech, kdy nemáme k dispozici informace z trhu o transakcích srovnatelného majetku, kdy z větších transakcí na trhu nemohou být získány nebo extrapolovány jednotlivé údaje nebo když na trhu obdobné transakce neexistují, dáváme za předpokladu pokračování současného využití a předpokladu odpovídajících příjmů z majetku nákladové metodě přednost.



3.3 Metoda tržního porovnání

Při ocenění metodou tržního porovnání stanovujeme hodnotu oceňovaného nemovitého a movitého majetku pomocí analýzy prodejů srovnatelných nemovitých a movitých majetků v nedávném období. Při oceňování nemovitostí jsou analyzovány podobné majetky nedávno prodané nebo nabídnuté k prodeji v současných tržních podmínkách. Tyto majetky jsou porovnány s oceňovaným majetkem a následně jsou provedeny úpravy na základě rozdílů ve faktorech, jako jsou práva vztahující se k majetku, způsob platby ceny, datum prodeje, lokalita, typ, stáří a technický stav majetku a pravděpodobné budoucí využití. Srovnávací metoda je nejpoužívanější metodou pro ocenění pozemků a obecně využitelného majetku, pro který je k dispozici dostatek tržních informací.

Tato metoda se používá také pro ocenění strojů a zařízení, jejichž prodejní ceny na trhu použitých prostředků jsou známy. Pokud je tržní hodnota stanovena za předpokladu pokračování současného využití a odpovídajících příjmů z majetku, uvažuje tato metoda rovněž nabídkové ceny na trhu použitých prostředků, včetně nákladů na dopravu a instalaci, celních poplatků a všech aplikovaných nepřímých nákladů.

Varianta k přímé srovnávací metodě je použití známých jednotkových cen. Tržní ceny z nedávné doby majetků rozřazených s ohledem na jejich stáří jsou porovnány s jednotkovými cenami nákladů na pořízení majetku jakožto nového. Tento poměr mezi tržními cenami a reprodukčními náklady je aplikován na obdobně klasifikované majetky v případech, kdy na trhu s použitými prostředky není dostatek vhodných majetků srovnatelných s předmětným zařízením.

3.4 Výnosová metoda

Tvoří-li hodnotu oceňovaného majetku především výnosy a užitky z něj plynoucí, pak je na místě použít metody založené na analýze výnosů. V rámci této skupiny lze rozlišit několik metod, z nichž každá je vhodná pro podnik v určité fázi životního cyklu, resp. pro podnik jiného typu.

Ve fázi, kdy existuje záměr anebo podnik již funguje, ale nelze ještě alespoň přibližně odhadnout budoucí růst poptávky po jeho výrobcích či službách, cenu, za kterou tyto výrobky či služby bude prodávat nebo oboje, se používá tzv. **metody reálných opcí**. Je-li podnik ve fázi zralosti, poklesu anebo naopak růstu, lze využít **metody diskontovaných peněžních toků** (DCF). Podstata této metody spočívá v odúročení očekávaných peněžních toků na současnou hodnotu zvolenou diskontní mírou. Očekávané peněžní toky jsou zjišťovány jako tzv. volné peněžní toky (pro akcionáře a věřitele nebo pouze pro akcionáře), které lze odebrat z podniku při zachování jeho potenciálu, s nímž se počítá ve finančním plánu. Metoda diskontovaných peněžních toků se používá zpravidla dvoufázová. V první fázi se provede explicitní odhad vývoje hospodaření a sestaví finanční plán, který je podkladem pro zjištění volných peněžních toků. Ve druhé fázi se pak předpokládá stabilizace hospodaření oceňovaného podniku a odhadne se očekávané dlouhodobé tempo růstu peněžního toku, ideálně v nekonečném časovém horizontu – postup s tzv. pokračující hodnotou nebo se provede odhad čistého likvidačního zůstatku na konci předpokládaného ukončení provozování podniku v případě, kdy není splněn předpoklad jeho nekonečného trvání. Peněžní toky takto zjištěné jsou odúročeny (diskontovány) odhadnutou úrokovou mírou, která zahrnuje bezrizikový výnos a rizikovou přírážku, zohledňující nestabilitu peněžních toků.

Další skupinou výnosových metod jsou **metody založené na analýze zisku**. Mohou být používány v analytické podobě (tj. opět je sestaven v 1. fázi finanční plán a poté odhadnuta hodnota 2. fáze) nebo v paušální podobě, kdy se vychází z hospodaření několika posledních let



Pražská
znalecká kancelář

a předpokládá se, že zisk a provozní charakteristiky jsou již stabilizované. Jednou z variant takového přístupu je také metoda přímé kapitalizace.

Metoda přímé kapitalizace stanovuje hodnotu majetku na základě kapitalizace čistých výnosů, které by mohly být generovány specifickými výnosovými toky vytvořenými předmětným majetkem nebo skupinou majetků. Tato metoda je nejvhodnější pro ocenění investičních a běžně využitelných majetků, pro které existuje dostatek informací o tržním nájemném nebo jiné formě stabilních výnosů.

3.5 Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno užití všech tří metod ocenění s ohledem na daný typ majetku a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění. V tomto posudku byla s ohledem na charakter, množství oceňovaného majetku a možnosti jeho využití použita metoda nákladová.



4 OCENĚNÍ

Pro ocenění předmětného movitého majetku byla použita metoda nákladová.

Naším znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu oceňovaného majetku. V souladu se zadáním a účelem vypracování tohoto dodatku jsme majetek ocenili, jak je v naší praxi u podobných analýz obvyklé, jako by byl prodáván za předpokladu pokračování současného využití. S ohledem na zadání a v souladu s tímto předpokladem jsme dále vycházeli z předpokladu, že majetek bude provozován na dále na stejném místě a k účelu, pro který byl pořízen

Před stanovením tržní hodnoty majetku jsme neprováděli osobní či fyzickou inspekci položek majetku ani jeho inventarizaci. Vycházeli jsme pouze z předaného seznamu majetku a z informací poskytnutých nám odpovědnými pracovníky Zadavatele.

Při stanovení tržní hodnoty majetku jsme vycházeli z jeho technického stavu, který jsme předpokládali dle předané evidence majetku a jeho využitelnosti na trhu k datu, ke kterému je prováděno ocenění.

Tržní hodnota movitého majetku byla pomocí nákladové metody stanovena na základě reprodukčních hodnot majetku, následně byla k jednotlivým skupinám zařízení (roztříděných podle funkce a druhu) přiřazena technickoekonomická životnost a stanoveno základní opotřebení. Reprodukční hodnota zjištěná nákladovou metodou byla stanovena na základě předaných účetních údajů a indexů průmyslových cen výrobců pro jednotlivé roky a skupiny majetku. Indexy cen průmyslových výrobců jsme stanovili na základě údajů publikovaných databází ČSÚ pro domácí trh. Indexy cen průmyslových výrobců pro výpočetní techniku a nábytek jsme uvažovali jako pro německý trh, který lépe vystihuje situaci na trhu v celé Evropě. Pokud nebyly v předaném seznamu majetku uvedeny účetní údaje nebo byly zavádějící, (např. v případě účetní hodnoty majetku 1 Kč) byla reprodukční hodnota stanovena pomocí informací z trhu.

$$\text{Reprodukční hodnota} = \text{pořizovací hodnota} * \text{index cen průmyslových výrobců}$$

Fyzické opotřebení movitého majetku odráželo stáří majetku a charakter používání majetku. Opotřebení bylo kalkulováno na základě odhadované technickoekonomické životnosti majetku a jejího poměření se skutečným stářím majetku. Skutečné stáří jsme stanovili jako rozdíl mezi datem ocenění a datem pořízení majetku. Maximální hranice opotřebování byla stanovena v pro jednotlivé skupiny majetku ve výši 90 – 95%. U majetků, kde nebyly předány data pořízení majetku, bylo pracováno s fyzickým opotřebováním ve výši 75%.

$$\text{Fyzické opotřebení} = \frac{\text{skutečné stáří}}{\text{technicko – ekonomická životnost}}$$

Základní životnosti jednotlivých strojů, přístrojů, zařízení a ostatních prostředků byly uvažovány v následujícím rozmezí let:



Název skupiny dlouhodobého movitého majetku	Rozsah technickoekonomické životnosti
Výpočetní technika	4 – 8
Přístroje a zvláštní zařízení	6 – 8
Vybavení kanceláří	5 – 12

Funkční nedostatky vyjadřují způsob využívání oceňovaného majetku, jeho funkční zastaralost, vícenáklady spojené s jeho provozováním a obdobné faktory. S ohledem na stáří majetku a jeho využití nebyly funkční nedostatky uplatněny.

Ekonomické nedostatky jsou neodstranitelné snížení hodnoty v důsledku působení vnějších negativních vlivů na daný majetek, jako jsou všeobecné ekonomické podmínky, dostupnost financování nebo neoptimální 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. Ekonomické nedostatky nebyly aplikovány.

$$\text{Tržní hodnota} = \text{reprodukční hodnota} * (1 - \text{fyzické opotřebení})$$

Odhad tržní hodnoty majetku stanovený za předpokladu „pokračování současné formy využití“ nereprezentuje nezbytně částku, které by mohlo být dosaženo prodejem jednotlivých částí majetku na volném trhu, aukčním prodejem, nuceným prodejem majetku likvidací v nouzi nebo jeho alternativním využitím.

Detailní stanovení tržní hodnoty je pro přehlednost a přezkoumatelnost uvedeno v příloze č. 1 tohoto dodatku.

Na základě našich analýz máme za to, že tržní hodnota předmětného movitého majetku zahrnutého do ocenění za předpokladu pokračování současného využití je k datu ocenění reprezentována částkou ve výši 44 600 Kč (zaokrouhleno).

Pař. č.	Název	Pořizovací cena (Kč)	Počet ks	Datum pořízení	Rok pořízení	Stáří (let)	Předpokl. celková životnost (let)	ZA	Th (bez KP)	Hodnota zaokrouhlená (Kč)
HNM 22	tresor BULDOK 32A +podstavec	33 516	1	01.09.1996	1996	20	12	1,00	0,10	4 400
HNM 188	Signalizační zařízení Olšanská 7	78 632	1	01.10.2010	2010	6	10	0,648	0,352	26 300
DM 1539	KARTOTEKA +ROZRADOVAC	894	1	01.06.2001	2001	15	10	1	0,1	100
DM 20010	Židle Saturn	6 100	1	01.10.2009	2009	7	10	0,7245	0,2755	1 700
DM 2582	Lednice Whirpol	755	1	01.08.2005	2005	11	5	1	0,1	100
DM 2915	Telefon Euroset	96	1	01.07.2008	2008	8	5	1	0,1	100
DM 20028	Židle Lyra	5 354	1	01.12.2009	2009	7	10	0,7245	0,2755	1 500
DM 30029	Židle Lyra	5 354	1	01.12.2009	2009	7	10	0,7245	0,2755	1 500
DM 30278	Skříňka pod tiskárnu	3 737	1	01.10.2011	2011	5	10	0,5625	0,4375	1 700
DM 30322	Skartovač Martin Yale	4 722	1	01.05.2013	2013	3	8	0,443	0,557031	2 800
DM 30332	Telefon Gigaset 710	1 121	1	01.10.2013	2013	3	5	0,648	0,352	400
DM 4419	Stůl pracovní	3 655	1	01.07.2013	2013	3	10	0,3645	0,6355	2 400
DM 4420	Stolová deska oblouková	1 974	1	01.07.2013	2013	3	10	0,3645	0,6355	1 300
DM 823	RUDL	10	1	01.08.1998	1998	18	10	1	0,1	300
Celkem		145 920								44 600



Pražská
znalecká kancelář

5 ZÁVĚR

Tento dodatek ke znaleckému posudku č. 428-54/2016 byl vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) Zadavatelem doplněného movitého majetku společnosti Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s. za účelem převodu tohoto majetku do společnosti Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s. Náš názor na hodnotu je stanoven za předpokladu pokračování současného využití.

Ocenění je provedeno na základě podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem a z veřejně dostupných zdrojů známých k datu 30. 11. 2016.

Pro ocenění pro daný účel jsme použili kombinaci metody nákladové a tržního porovnání.

Na základě provedených analýz, s použitím metod a s aplikací předpokladů a omezujících podmínek uvedených v kapitolách 1–4 dodatku je stanovena obvyklá cena (tržní hodnota) vybraných movitých věcí k datu 30. 11. 2016 za předpokladu pokračování současného využití na částku:

44 600 Kč

(slovy: čtyřicet čtyři tisíce šest set korun českých)

Částka je uvedena bez daně z přidané hodnoty (bez DPH).

Nakládání s obsahem dodatku a dodatkem č.1 ke znaleckému posudku č. 458-54/2016 jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.



Pražská
znalecká kancelář

6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 34-97-OOD pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

Oceňování podniků, ceny a odhady cenných papírů, účetní evidence, daně, informační systémy, nemovitosti.

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku, který je zapsán pod pořadovým číslem 428-54/2016 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:




Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá:

Ing. Petr Šmíd

V Praze dne 31. 5. 2017

Podpis za znalecký ústav:


.....
Ing. Petr Šmíd



Pražská
znalecká kancelář

7 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Indexy cen průmyslových výrobců

Příloha č. 2: Fotogalerie oceňovaného majetku

Příloha č. 1: Indexy cen průmyslových výrobců

Indexy cen průmyslových výrobců dle klasifikace CZ-GPA (ICPV)	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
ÚHRN	4,90%	5,00%	4,80%	1,00%	4,90%	2,80%	-0,60%
Nábytek	6,90%	4,80%	3,10%	0,80%	1,00%	3,20%	1,30%
Komunikační zařízení	5,50%	6,20%	1,90%	-0,20%	-0,40%	1,30%	0,20%
Spotřebiče převážně pro domácícnost	12,30%	4,60%	4,20%	1,70%	-1,00%	-0,50%	-0,80%
Ostatní stroje pro speciální účely	7,50%	4,30%	4,40%	0,80%	1,40%	1,80%	2,40%
Elektrická osvětlovací zařízení	0,50%	5,90%	4,50%	-1,50%	-2,30%	-0,80%	-1,60%
Ostatní elektrická zařízení	7,00%	5,60%	4,70%	2,20%	1,30%	0,90%	0,20%

Indexy cen průmyslových výrobců dle klasifikace CZ-GPA (ICPV)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ÚHRN	-0,40%	5,50%	3,10%	1,50%	4,10%	4,50%	-3,10%
Nábytek	0,70%	1,00%	3,30%	0,50%	1,60%	1,30%	2,20%
Komunikační zařízení	0,30%	0,00%	0,00%	0,40%	0,10%	0,40%	-1,80%
Spotřebiče převážně pro domácícnost	-0,80%	1,90%	0,50%	-0,30%	0,50%	0,40%	0,50%
Ostatní stroje pro speciální účely	-0,20%	0,70%	2,00%	3,20%	1,90%	2,80%	1,60%
Elektrická osvětlovací zařízení	0,70%	-2,10%	2,30%	-1,00%	-2,20%	-1,60%	-1,10%
Ostatní elektrická zařízení	0,00%	-1,50%	-9,40%	-0,60%	3,80%	4,00%	4,10%

Indexy cen průmyslových výrobců dle klasifikace CZ-GPA (ICPV)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ÚHRN	1,20%	5,60%	2,10%	0,80%	-0,80%	-3,20%	-3,30%
Nábytek	-0,20%	0,70%	-0,10%	0,80%	1,90%	0,00%	-0,10%
Komunikační zařízení	-0,70%	-1,80%	1,00%	-0,40%	-0,60%	-0,30%	0,60%
Spotřebiče převážně pro domácícnost	0,50%	0,50%	0,60%	1,10%	1,00%	-0,80%	0,40%
Ostatní stroje pro speciální účely	-1,70%	-0,50%	-0,30%	0,20%	-0,90%	0,20%	1,50%
Elektrická osvětlovací zařízení	-2,90%	-1,40%	-0,60%	1,30%	0,90%	-2,30%	-3,00%
Ostatní elektrická zařízení	-1,70%	0,40%	0,00%	0,70%	3,90%	0,20%	1,60%

Příloha č. 2: Fotogalerie oceňovaného majetku



