

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 615/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady movitých věcí, vybavení dílen, mechanizační prostředky, sportovní a rekreační lodě, plavidla a lodní příslušenství.

Znalec: Ing. Zbyněk Meškán, MBA
BENOFIN s.r.o.
Panuškova 1301/4
14000 Praha
IČ: 28120264
DIČ:CZ28120264

Zadavatel: Městská část Praha-Kolovraty
Mírová 364/34
103 00 Kolovraty
IČO: 00240346
DIČ:CZ00240346

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty souboru movitých věcí – vybavení fitness centra.

Počet stran: 9 a 3 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.11.2022

Vyhotoveno: V Praze 30.12.2022

1. ZADÁNÍ

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty souboru movitých věcí – vybavení fitness centra.

Účel

Pro účely prodeje.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka oceňovaných a hodnocených movitých věcí byla provedena 14.11.2022 za přítomnosti pana Marinčiče.

2. VÝČET PODKLADŮ

Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

Datum, ke kterému má být obvyklá cena (ev. tržní hodnota) souboru movitých věcí stanovena

Movitý majetek je oceněn ke dni 14.11.2022

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro vypracování znaleckého posudku byly znalcem použity následující podklady:

1. Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/67 Sb. v platném znění
2. Znalecký standart oceňování strojů a strojního zařízení, VUT Brno 1996.
3. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
4. Vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Údaje se zakládají na skutečnostech zjištěných od objednavatele

Údaje z dokladů vlastníka

Nebyly předloženy žádné další podklady, na základě kterých by byly zjištěny majetkoprávní vztahy výše uvedeného majetku.

Údaje o opravách a údržbě

Dle sdělení zadavatele provozovatel zajišťuje údržbu a běžné opravy podle technického stavu a provozní potřeby vlastními silami, popř. prostřednictvím specializovaného servisu. Celkový technický stav a údržbu majetku hodnotím jako průměrný.

Názvosloví

Cena

Je pojmem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní. Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Cena pořizovací

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno pořídit movitý majetek v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Též „reprodukční pořizovací hodnota“. Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Též „časová cena“. Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Metoda stanovení časové ceny

Časovou cenou ke dni stanovení hodnoty se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí ceny se odečte částka odpovídající skutečnému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku, do dne stanovení hodnoty. Časové ceny, jako výsledek zjištěné hodnoty, jsou vyjádřeny v Kč.

Cena výchozí

Cena výchozí je rovna ceně pořizovací nebo reprodukční. Je to cena výrobku továrně nového.

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné a že vlastnictví je pravé a čisté od všech jiných zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě uvedených objednatelem ocenění.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

6) Tento posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny, ev. tržní hodnoty movitých věcí.

Výpočet obvyklé ceny

Pro stanovení obvyklé ceny movitého majetku se vychází ze zákona o oceňování majetku, kdy zákon říká: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Tržní hodnota:

Nejčastější kategorií hodnoty pro stanovení hodnoty majetku je používána jeho tržní hodnota. Tato tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVAL a smezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC (International Valuation Standards Comitee), vydání 2007-8 jako „odhadnutá finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje“. Z uvedené definice vyplývá, že tržní hodnotu majetku nelze dopředu matematicky vypočítat, ale lze na podkladě použitelných metod stanovit pouze návrh tržní hodnoty majetku, protože tržní hodnota je ta, která je dosahována při směně majetku na volném trhu a následně po vzájemné dohodě zúčastněnými stranami obchodu uvedená ve smlouvě, kde potom takto smluvně dohodnutá vyjadřuje tržní cenu majetku. Tržní cena je skutečně smluvně dohodnutá a realizovaná cena při směně majetku. Tržní hodnota obsahuje také předpoklad nejlepšího možného využití, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako nepravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně přípustné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.

Výchozí cena movité věci je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejné nebo srovnatelné věci a zařízení v době oceňování. Může být použita cena pořizovací z účetní evidence.

Provedeným průzkumem trhu bylo zjištěno, že oceňované movité věci se v současné době (až na výjimky) stále prodávají nebo je lze vyrobit na míru. Odhad tržní hodnoty je možné provést

výhradně na základě dostupných a relevantních informací. Níže uvedený odhad vychází ze stavu předmětu, jeho stáří, pořizovací ceny a stupně opotřebení, resp. zachovalosti. Při odhadu tržní ceny jsem vycházel z příslušných předpisů a literatury uvedené v seznamu a z vlastních zkušeností. Pokud to bylo možné, přihlédl jsem k cenovým relacím tohoto druhu zboží na našem i otevřeném evropském trhu, včetně cen u organizací, které se zabývají nákupem, prodejem nebo zprostředkovatelskou činností v oblasti nového i použitého zboží tohoto charakteru.

Koeficient prodejnosti nebylo možné získat z oficiálních pramenů ani z prodejních a časových cen použitého movitého majetku stejného charakteru a stáří dosahovaných v posuzovaném období a místě. Koeficient prodejnosti pro odhad tržní hodnoty byl proto spočítán na základě analýzy a mé zkušenosti. Takto zjištěný koeficient prodejnosti vyjadřuje můj subjektivní názor, ke kterému jsem dospěl na základě všech dostupných a předložených podkladů a skutečností, které jsem měl k datu zpracování znaleckého posudku k dispozici.

Výpočet časové ceny

Časová cena movité věci je vyjádřením skutečné technické hodnoty k datu hodnocení a ocenění a obecně se určí vynásobením reprodukční cenou a jeho technickou hodnotou podle níže uvedeného vztahu.

Takto stanovená cena může být podkladem pro jednání eventuálně dohodou o výši prodejní resp. kupní ceny.

$$CC = \frac{CN \times TH}{100 \%}$$

CN – Výchozí cena

TH – Výsledná technická hodnota majetku

Všechny ceny uvedené v tomto posudku jsou vyjádřeny v cenách bez DPH, pokud to výslovně není uvedeno jinak.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu ev. tržní hodnotu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění. Takto stanovená cena může být podkladem pro jednání eventuálně dohodou o výši prodejní resp. kupní ceny.

3. NÁLEZ

Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) movitých věcí". Pro určení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) movitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěn technický stav, vybavení, příslušenství, stáří movitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných movitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných movitých věcí.

Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům.

Identifikace nemovitých věcí

Dle sdělení objednavatele a na základě místního šetření bylo zjištěno, že oceňovaným majetkem je:

Poř. č.	Název
1.	závěsný systém TRX
2.	zrcadlo nástěnné
3.	žebřiny inSportline Basicline
4.	hrazda
5.	šatní sestava skříněk +bar+skříňka+kuch. linka (celkem)
6.	lavice
7.	lednice

4. POSUDEK

Poř. č.	Název	popis / tech. stav	Foto č.	počet ks	životnost mov. věci	pořizovací cena z účetní evidence (ks)
1.	závěsný systém TRX	PRO Pack P2 10k/ 2,9m, 4m	1.	1	25	14 793 Kč
2.	zrcadlo nástěnné	1*1,9m	2.	26	25	nezjištěno
3.	žebříny inSportline Basicline	2,45*0,9m	3.	1	25	2 140 Kč
4.	hrazda	1,3m	4.	1	25	nezjištěno
5.	šatní sestava skříněk +bar+skříňka+kuch. linka (celkem)	skříňka (šatna) 1,9*0,9*0,42m (7ks)	5.		25	95 600 Kč
		skříňka (dělená - šatny) 1,9*0,6*0,4m	6.	6		
		skříňka (koupelna) 1*0,3*0,8m	7.	1		
		skříňky (nízké - chodba) 0,6*0,5*0,8m	8.	6		
		dřevěný bar 1,6*0,7*0,9m	9.	1		
		skříňka na lednice 2,9*0,6*0,9m	10.	1		
		kuchyňská linka 3,6*0,5*0,9m	11.	1		
6.	lavice	lavice 1,5*0,4*0,5m	12.	2	25	nezjištěno
7.	lednice	Nord Line RD 130LG	13.	3	15	5 974 Kč

Poř. č.	Datum pořízení mov. věci z účetní evidence	Výchozí cena/pořizovací cena/prodejní cena/reprodukční cena (Kč) / ks	Výchozí cena/pořizovací cena/prodejní cena/reprodukční cena (Kč) - celkem	Základní amortizace (%)	Tech. hodnota (%)	Koeficient prodejnosti (KP)	Obvyklá (časová) cena ke dni ocenění
1.	24.02.2017	14 793 Kč	14 793 Kč	24	76	1	11 243 Kč
2.	25.02.2017	2 590 Kč	67 340 Kč	24	76	1	51 178 Kč
3.	01.02.2018	2 140 Kč	2 140 Kč	24	76	1	1 626 Kč
4.	2017	1 645 Kč	1 645 Kč	24	76	1	1 250 Kč
5.	29.09.2011	95 600 Kč	95 600 Kč	50	50	1	47 800 Kč
6.	2017	1 704 Kč	3 408 Kč	24	76	1	2 590 Kč
7.	26.03.2012	5 974 Kč	17 922 Kč	50	50	0,8	7 169 Kč
Obvyklá cena souboru movitých věcí celkem							122 857 Kč

5. ZÁVĚR

Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty souboru movitých věcí – vybavení fitness centra.

Odpověď

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu jednotlivých movitých věcí stanovuji tržní hodnotu souboru movitých věcí ke dni 14.11.2022 na:

122 857,- Kč bez DPH

slovy: Jednostodvacetdvatisícsmsetpadesátsedm Kč

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 24.6.2014 č.j. 1995/Z pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a ze dne 15.3.2017 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady movitých věcí, vybavení dílen, mechanizační prostředky, sportovní a rekreační lodě, plavidla a lodní příslušenství.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 615/2022 znaleckého deníku.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhradu nákladů účtuji podle připojené faktury.

V Praze 30.12.2022

Ing. Zbyněk Meškán, MBA

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

3

Fotodokumentace

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 615/2022



foto č.1



foto č.2



foto č.3

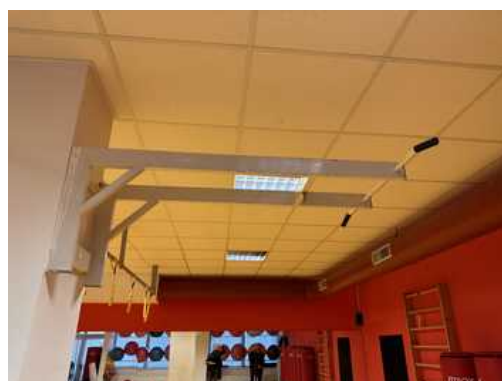


foto č.4



foto č.5



foto č.6



foto č.7



foto č.8



foto č.9



foto č.10



foto č.11



foto č.12



foto č.13