

Znalecký posudek

2234/13

Objednavatel

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 2Nc 5576/2013 – 11.
Městského soudu v Praze ze dne 17.10.2013, který rozhodl samosoudkyní
Judr. Marií Tégerovou v právní věci navrhovatele

BUILDING TM INVESTMENT a.s.,

IČ 28999258, se sídlem Praha 22-Pitkovice, Žampionova 173, 104 00, o jmenování znalce
Ing. Milana Kouby se sídlem Praha 5, U Smíchovského hřbitova 14/979, 150 00, IČ:
16479432 o návrhu na jmenování znalce, kterému uložil vypracovat znalecký posudek podle
níže uvedeného úkolu.

Úkol posudku

Vypracovat znalecký posudek hodnoty movitého majetku, který tvoří funkční celek spolu
s nemovitostí, na adrese

Hotel Berg

Lázeňský Vrch 82, 471 63, Staré splavy

Vypracoval:



V Praze dne: 15.12.2013

Znalecký posudek má celkem 193 stran. Je vyhotoven ve šesti výtiscích z nichž pět obdrží
objednavatel a jeden je založen u zpracovatele.

1.

Obsah

1.

Úvod

2.

Předpisy, literatura a ostatní podklady

3.

Předložené podklady od objednavatele a podklady pro vypracování posudku

4.

Čas provedení znaleckého posudku

5.

Metodika zpracování posudku

6.

Posuzované a odhadové položky

7.

Závěr

8.

Znalecká doložka

1.

Úvod

předmětem, úkolem a cílem tohoto znaleckého posudku je posouzení použitých movitých věcí a odhad jejich obecných cen ve smyslu úkolu, tak jak je uveden na titulní straně.

Při posuzování bylo postupováno podle Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve zněních pozdějších předpisů, úplné znění po novelizaci vyhláškou Ministerstva spravedlnosti ze dne 10.2.1993, č. 77/1993Sb. zejména s přihlédnutím k bodům 1 a 2 § 13 výše uvedené vyhlášky.

Znalec se zabýval v tomto znaleckém posudku jen takovými skutečnostmi, k jejichž posouzení bylo třeba jeho odborných znalostí s výčtem otázek a s odpověďmi na tyto otázky:

Znalecky posoudit použité movité věci a provést odhady cen

Na tuto otázku odpověď na základě skutečností, které získal v průběhu místního šetření, při na tomto znaleckém posudku, z obecných informací, dostupných materiálů, technické dokumentace, z materiálů obdržených pověřenými pracovníky hotelu Berg, příslušných konzultací ve firmách, institucích a organizacích, které se zabývají výrobou, prodejem, údržbou a nebo servisem použitého movitého inventáře posuzovaného a odhadovaného v tomto znaleckém posudku.

při odhadu časových cen, cen současných, obecných a obvyklých, které jsou vytvořeny vztahem nabídky a poptávky v daném čase a místě, bylo vycházeno ze současných cen v této oblasti, oborech, skupinách a položkách, včetně příslušných sazeb DPH, z prohlídek a posuzování příslušných položek, pořizovacích cen, současných cen podobného použitého movitého majetku, ze zkušenosti znalce a z celého dalšího rozsáhlého souboru skutečností, které jsou rozhodné a mají vliv na odhad ceny v místě a čase včetně příslušných předpisů a podmínek.

Při odhadu byly brány v úvahu všechny současné známé předpisy a podmínky, které jsou rozhodné a mají vliv na odhad ceny v místě a čase.

Předpisy, literatura a ostatní podklady

Úřední oceňování majetku
Zákon č. 151/1997Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění

Úřední oceňování majetku 2013, Vyhláška ministerstva financí č.456/2008/Sb., kterou se mění některá ustanovení vyhlášky č. 3/2008Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů(oceňovací vyhláška) **s účinností od 1.1.2013**

Zákon č.22/1997Sb o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů.

Doc. Ing. Albert Bradáč DrCs. a Ing. Pavel Krejčíř
Znalecký standart č.VI – Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně – ÚSI,1998
Znalecký standart č. VIII- oceňování movitého majetku strojů a zařízení. VUT v Brně – USI

Ústav soudního inženýrství VUT Brno Soudní inženýrství, časopis pro soudní inženýrství a znalectví v technických a ekonomických oborech

Znalec – časopis Komory soudních znalců České republiky

Uwe Borg Hodnocení movitého hospodářského majetku

Odborná a firemní literatura, katalogy, ceníky, archiv znalce, konzultace

3.

Předložené doklady od objednavatele a podklady pro vypracování znaleckého posudku

Podklady byly získány k předmětu a úkolu tohoto znaleckého posouzení a odhadu v rámci přípravy před započítáním znaleckého posuzování a v průběhu vlastního znaleckého posuzování na místě od pověřených pracovníků hotelu Berg s.r.o. dále z materiálu českého statistického úřadu, příslušných organizací, které se zabývají nákupem a prodejem použitého movitého majetku v těchto oblastech včetně konzultací u ostatních výrobců, zpracovatelů, dodavatelů, obchodních organizací, zprostředkovatelských a montážních firem, které jsou činné v oblastech, ve kterých byly získávány další informace o realizovaných nákupech a prodejkách konkrétních porovnatelných položek.

4.

Čas provedení znaleckého posudku

Znalecké posuzování a odhady cen byly prováděny a rozhodné skutečnosti byly zjišťovány od data doručení předmětného usnesení to je 12.11.2013. První místní šetření a nezbytně nutné znalecké úkony byly započaty v předmětném objektu dne 13.11.2013 a ukončeny dne 2.12.2013. Do data vypracování znaleckého posudku byly prováděny ověřovací úkony všechny nezbytně nutné práce ve smyslu metodiky zpracování odhadu tak jak je dále uvedeno v kapitole 5. tohoto znaleckého posudku.

Odhadnuty ceny obecné, obvyklé tak, jak jsou uvedeny u jednotlivých položek použitých movitých věcí platí k datu vyhotovení tohoto znaleckého posudku

Metodika zpracování odhadu

pro splnění zadaného úkolu v návaznosti danou problematiku jsem vycházel z předpisů literatury a ostatních podkladů, tak jsou uvedeny na straně 4 v kapitole 2 tohoto znaleckého posudku a dále pak z metodiky publikované ve finančním zpravodaji a z metodiky Cenového úřadu České republiky pro stanovení obecných cen, jako cen tržních bez ostatních nákladů pro jejich pořízení a udržování, způsobem porovnávání k jejich ekvivalentům, reps obdobným výrobkům, které jsou v současné době k dispozici, nabízeny, dováženy, anebo vyráběny na našem vnitřním trhu. vychází se přitom z existujících ekonomických nebo tržních vztahů včetně příslušných podmínek Metodika odhadu je dále upravena v souvislosti s příslušnými znaleckými standardy, touto metodikou a dalšími předpisy, literaturou a ostatními podklady, tak jak je uvedeno v bodě 2 na straně 4 tohoto znaleckého posudku.

Pro stanovení odhadu cen, tak jak jsou uvedeny v následující části, jsem vycházel z pořizovacích cen, jak byly zjištěny nebo sděleny v návaznosti na již transformované vstupní obecné ceny. dále je odhadnutá cena výslednicí příslušného koeficientu kvality $K_q = 0, X$,
 Přičemž $X = 0,6, 0,5, \dots, 0$

tento koeficient zohledňuje úroveň výrobku, morální zastaralost, inovační stupeň, úroveň udržovatelnosti, opravitelnosti, dosažitelnosti náhradních dílů, substituční stupeň, vlastní výrobu a s ní spojené náležitosti a ostatní rozhodné faktory.

Obvyklá (časová) cena byla stanovena podle vztahu:

$$f = a \cdot b \cdot c / 100 \cdot 100 - d / 100 \cdot 100 + e / 100$$

kde jednotlivé symboly značí:

- f (Kč) obvyklá cena
- a (Kč) výchozí cena
- b (-) koeficient prodejnosti
- c (%) výchozí technická hodnota
- d (%) základní amortizace
- e (%) přírážka(+) nebo srážka (-) při hodnocení stavu příslušné položky

Metodika zpracování odhadu

pro splnění zadaného úkolu v návaznosti danou problematiku jsem vycházel z předpisů literatury a ostatních podkladů, tak jsou uvedeny na straně 4 v kapitole 2 tohoto znaleckého posudku a dále pak z metodiky publikované ve finančním zpravodaji a z metodiky Cenového úřadu České republiky pro stanovení obecných cen, jako cen tržních bez ostatních nákladů pro jejich pořízení a udržování, způsobem porovnávání k jejich ekvivalentům, reps obdobným výrobkům, které jsou v současné době k dispozici, nabízeny, dováženy, anebo vyráběny na našem vnitřním trhu. vychází se přitom z existujících ekonomických nebo tržních vztahů včetně příslušných podmínek Metodika odhadu je dále upravena v souvislosti s příslušnými znaleckými standardy, touto metodikou a dalšími předpisy, literaturou a ostatními podklady, tak jak je uvedeno v bodě 2 na straně 4 tohoto znaleckého posudku.

Pro stanovení odhadu cen, tak jak jsou uvedeny v následující části, jsem vycházel z pořizovacích cen, jak byly zjištěny nebo sděleny v návaznosti na již transformované vstupní obecné ceny. dále je odhadnutá cena výslednicí příslušného koeficientu kvality $K_q = 0, X$,
 Přičemž $X = 0,6, 0,5 \dots 0$

tento koeficient zohledňuje úroveň výrobku, morální zastaralost, inovační stupeň, úroveň udržovatelnosti, opravitelnosti, dosažitelnosti náhradních dílů, substituční stupeň, vlastní výrobu a s ní spojené náležitosti a ostatní rozhodné faktory.

Obvyklá (časová) cena byla stanovena podle vztahu:

$$f = a \cdot b \cdot c / 100 \cdot 100 - d / 100 \cdot 100 + e / 100$$

kde jednotlivé symboly značí:

- f (Kč) obvyklá cena
- a (Kč) výchozí cena
- b (-) koeficient prodejnosti
- c (%) výchozí technická hodnota
- d (%) základní amortizace
- e (%) přírážka(+) nebo srážka (-) při hodnocení stavu příslušné položky

Obvyklou cenou se pro účely tohoto znaleckého posouzení rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného použitého movitého předmětu, resp. výrobku nebo při prodejích stejného nebo obdobného výrobku, nebo obdobné služby obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni odhadu. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do této ceny (odhadu) se však nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a ostatní náležitosti, tak jak je již uvedeno v odst. 1 § 2 zákona č. 151/1997Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Výchozí ceny jsou stanoveny jako pořizovací ceny ve smyslu výše uvedeného s tím, že je splněna podmínka a konstatování, že výchozí cena je v podstatě reprodukční cenou, to je cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného výrobku v době oceňování. v tomto případě je výchozí cenou pro výpočet časové ceny pořizovací cena nového stroje (výrobku resp. movitého předmětu) stejného typu rozměrů nebo charakteru zjištěno u výrobce nebo u oficiálního prodejce či dovozce c případě že oceňovaná položka je dostupná na našem trhu. V případě, že oceňovaná položka se jako nová již nevyrábí, nedovází, ani není dostupná na trhu stanoví se srovnatelná výchozí cena a to cenovým porovnáním kde se porovnávají zejména charakter položky a účel jejího používání, koncepce a konstrukce včetně použitých konstrukčních materiálů, univerzálnost, substituční využití apod. dalšími momenty jsou výkonové parametry, velikost, celkové rozměry, dílčí rozměry a ostatní podobné veličiny. Nezastupitelnou úlohu má kvalita a životnost příslušných podstatných skupin technická úroveň výroby, značka, pověst, jméno, logo a v neposlední řadě i ekologie provozu. dále je nutno přihlídnout k podmínkám výroby a to zda jde o položku sériově vyráběnou, kusově vyráběnou individuálně vyráběnou či vyráběnou ve vlastních podmínkách pro vlastní potřebu. v neposlední řadě je nutno přihlídnout k takovým skutečnostem jako je dostupnost servisu náhradní díly opravitelnost a ostatní charakteristiky v této oblasti včetně možného přepočtu historické pořizovací ceně.

Koeficient prodejnosti vyjadřuje poměr mezi skutečnými prodejními cenami a vypočtenými časovými cenami stejného resp. porovnatelného typu příslušné položky v rozhodné době a místě. Tento koeficient někdy také vyjadřovaný jako index prodejnosti nekopíruje skutečnou prodejnost na současném trhu, jde pouze korekci, která je závislá na převaze nabídky na současném trhu. Skutečnou a nejpravděpodobnější prodejnost lze určit lépe jako podíl obvyklé ceny na výchozí ceně příslušných položek. Své místo v této oblasti má i zjišťování tržního stavu, to je z nabídky, reps. poptávky po těchto předmětech na trhu a z pravděpodné prodejnosti odhadovaných položek u příslušných organizací a institucí, které se zabývají prodejem těchto nebo podobných odhadovaných položek jakožto použitého zboží. Pomyslná křivka prodejnosti oproti pomyslné křivce poptávky a její průsečík vyjadřuje onu hypotetickou prodejnost, která pochopitelně osciluje okolo tohoto bodu vlivem mnoha okolností.

v souvislosti s úkolem a cílem tohoto znaleckého posudku a na základě provedeného místního šetření bylo přistoupeno ke stanovení hodnoty movitého majetku. nejobektivnější metodou se jevila metoda nákladového způsobu ocenění jinak též nazývaná metoda substanční hodnoty, která nezaložena na analýze dílčích položek předmětného souboru movitého majetku. další metodou která byla zařazena do souboru výběru příslušných metod je tzv. komparační způsob ocenění resp. metoda tržního porovnávání. Metoda tržní porovnávání jako další z metod vycházela již z výše uvedeného podkladového schématu tak jak je uvedeno již na str. 5 v bodě 3 tohoto znaleckého posudku tzn. konkrétních porovnáváním příslušné položky, jejich parametrů a realizovatelné tržní ceny.

příslušné metody a všechny výše uvedené okruhy předpoklady a ostatní skutečnosti, které se prolínají, představují včetně životnosti, stáří předmětu, technického stavu, funkčnosti, stupně fyzického a morálního opotřebení, intenzity a stupně provozu, provedených oprav a údržby, substituční možností, cenových indexů a ostatních vlivů

multikriteriální posouzení

Jehož výsledkem jsou dále uvedené **o d h a d y** v následné části dosazením do jednotlivých proměnných pro výpočet obvyklé časové ceny, která ve své výsledné podobě byla zaokrouhlena .

Terminologie byla volena přesně v souladu s terminologií, která byla uvedena v seznamech obdržených od objednavatele. V části nález jsou některé položky popsány a identifikovatelné více, některé méně, některé samostatně, některé v souboru a některé i jiným zvláštním způsobem. vždy, ale tak ,aby výsledná odhadnutá cena co nejobektivněji vyjadřovala hodnotu příslušného movitého majetku.

Kancelář

I3, 4GB, 500GB, 17"
 W7profi OEM
 Office 2010 OEM

Kuchyň

Cel. 3,2 GHZ, 512 MB , 160 GB, 17"
 WXP OEM
 Office 2003 OEM

Síť

6x router Wifi
 3x router ADSL
 1x router Wifi internet
 3x switch

ODHAD: Kč 260 000,-

Součet všech výše uvedených položek činí

Kč 6 013 568,-

(šestmilionůtrinácttisícpětsetšedesátosmkorun)

7.

Závěr

Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku a výsledky odhadu jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu odhadu a to je k 15.12.2013 včetně příslušné sazby DPH a při respektování všech právních předpisů platných v době zpracování.

Zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k pravosti a platnosti vlastnických, a nebo jiných věcných práv k oceňovaným, použitým, movitým věcem. Zpracovatel vycházel z toho, že informace získané od objednavatele z ostatních zdrojů, které sloužily jako další podklad pro zpracování posouzení a odhadu jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti plně ověřovány. Odhady byly zpracovány podle podmínek trhu v době jejich provádění a zpracovatel neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo v následném časovém období po předání tohoto znaleckého posudku.

Jednotlivé kapitly v tomto znaleckém posudku od ubytovací části-pokojů přes jednotlivé odbytové střediska včetně všech ostatních prostorů, míst, kanceláří, skladů, pomocných provozů a ostatní jsou seřazeny tak jak byly předávány jednotlivé podklady- materiály od objednavatele včetně terminologie a číslování a to vždy tak aby toto vše korespondovalo s interními materiály o inventarizaci a operativní evidenci v hotelu Berg, Lázeňský vrch 82, 471 63, Staré splavy.

Znalecká doložka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 2.5.1989 č.j. 616/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 8234/13
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů číslo:

.....
Otisk kulatého razítka:

Podpis znalce:



ING. MILAN V. KOUBA

U Smíchovského hřbitova 14/979
150 00 PRAHA 5, tel./fax/zázn. 251562485
tel.: 251561089 mobil 603 44 34 69
IČO: 16479432 DIČ: CZ470521012



Handwritten signature



Handwritten signature