

# **ZNALCKÝ POSUDEK č. 539/2023**

## **o stanovení ceny obvyklé (COB)**

<b>Předmět posudku:</b>	<b>1 soubor vybraného movitého majetku společnosti Česká pošta, s.p.</b> Politických vězňů 909/4, Praha 1; IČ: 471 14 983	
<b>Posudek vyžádán:</b>	<b>Česká pošta, s.p., IČ: 471 14 983</b> administrativa Solní 260/20, 301 01 Plzeň Bc. Václav Krejčí, objednávka č. 4710116014	
<b>Účel vyžádání posudku:</b>	<b>Stanovení ceny obvyklé MM v obchodním režimu</b>	
<b>Termín vypracování posudku:</b>	<b>30. listopad 2023</b>	
<b>Posudek vypracoval:</b>	<b>Ing. KULDA Robert – znalec</b> obory: EKONOMIKA; STROJÍRENSTVÍ odvětví: CENY a ODHADY; STR. VŠEOB. spec.: STROJE a TECHNOL. ZAŘÍZENÍ jmenovaný Krajským soudem v Plzni, dne 2.11.1994, pod číslem 1772. <b>Oceňování movitého majetku</b> <b>Koncesní listina č. 340300-37353-00</b> Kpt. Nálepky 2, 36004 Karlovy Vary IČ: 13876945; DIČ: neplátce mobil: 602-444923; DS: 97us3q8	
<b>Doba, ke které je ZP stanoven:</b>	<b>ke dni prohlídky, to je 30. říjen 2023</b>	
<b>Počet listů:</b>	<b>Znalecký posudek</b>	<b>6xA4</b>
	Příloha č.1 – Majetek pošty RA 2	1x A4
	Příloha č.2 – Výpočtová tabulka	1x A4
	Fotodokumentace (vybraná)	1x A4
<b>Počet předaných vyhotovení:</b>	<b>2</b>	

ZNALCKÝ POSUDEK je vypracován podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – metodika ocenění: Znalecký standard č. VI; Obecné zásady oceňování majetku, VUT – ÚSI Brno, září 1999

# Obsah

<b>1 ÚVOD .....</b>	<b>2</b>
1.1 ÚKOL, ÚČEL .....	2
1.2 DALŠÍ POUŽITÉ PODKLADY.....	2
<b>2 NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
2.1 SOUBOR, 7 POLOŽEK - POPIS.....	3
<b>3 POSUDEK .....</b>	<b>3</b>
3.1 VÝPOČET TECHNICKÉ HODNOTY – TH.....	3
3.1.1 VÝPOČET ZÁKLADNÍ AMORTIZACE – ZA .....	3
3.1.2 STANOVENÍ TECHNICKÉ HODNOTY – TH .....	4
3.2 CENA VÝCHOZÍ (NOVÁ) – CN .....	4
3.2.1 VÝPOČET CENY ČASOVÉ – CČ.....	5
<b>4 CENA OBVYKLÁ – COB .....</b>	<b>5</b>
4.1.1 STANOVENÍ K <sub>P</sub> .....	5
<b>5 ZÁVĚR - CENA OBVYKLÁ .....</b>	<b>6</b>

## 1 ÚVOD

Dne 16. října 2023 mi byla doručena objednávka České pošty, s.p. č. 4710116014 vystavená Mirkou Rychtářovou, digitálně podepsaná Bc. Václavem Krejčím vedoucím týmu, na stanovení ceny obvyklé (COB) 1 souboru movitého majetku.

**Jedná se 1 soubor movitého majetku (mobiliář) společnosti Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1; IČ: 471 14 983 na adrese: pošta Rakovník 2, Nádražní 188, 269 01 Rakovník 2. – Vybavení objektu pošty (technické, hospodářské, pracovní prostory, chodby, atd.). – Funkce: užitková, či jako prostředek práce. – 7 položek; PC celkem: 138.356,00 Kč; ZC celkem: 0,00 Kč. – viz Příloha č. 1.**

### 1.1 Úkol, účel

**Úkol:** Vypracovat ZNALECKÝ POSUDEK

**Účel:** Stanovení CENY OBVYKLÉ.

### 1.2 Další použité podklady

- 1) Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kolektiv – Soudní inženýrství, CERM, 1997.
- 2) Vlastní archiv znalce
- 3) Ceníky dodavatelů
- 4) Ročenky ČSÚ

## 2 NÁLEZ

Předmětem ocenění je 1 soubor movitého majetku společnosti Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1; IČ: 471 14 983 umístěno na adrese: pošta Rakovník 2, Nádražní 188, 269 01 Rakovník 2. Ocenění provedeno ke dni prohlídky tohoto majetku, **to je ke dni:**  
... .. 30.říjen 2023.

### 2.1 Soubor, 7 položek - Popis

**Popis** – 7 položek mobiliáře – soubor nábytkového vybavení tvořící vybavení budovy pošty, viz Příloha č. 1

<b>Rok výroby, dodání, zprovoznění:</b>	...	...	...	...	...	<b>1940-2000</b>
<b>Výrobce, Dodavatel:</b>	...	...	...	...	...	<b>NEZNÁMÝ</b>
<b>STAV: Mobiliář funkční, kompletní. Stav:</b>	...	...	...	...	...	<b>ÚMĚRNÝ</b>

## 3 POSUDEK

Movitý majetek se oceňuje cenou obvyklou. Cenou obvyklou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Na základě technické hodnoty je potom vypočítaná časová cena a dále cena obvyklá majetku.

### 3.1 Výpočet technické hodnoty – TH

Zbytek technického života ke dni ocenění v porovnání s věcí novou (TH = 100 %). Pro výpočet TH je nejprve nutno zjistit u mobiliáře: S – Stáří, Ž – Životnost a PS – Přirážky a Srážky.

Všechny výpočty provedeny v Příloze č. 2: sloupec S, Ž, PS a TH.

**Poznámka - Pro stanovení TH u „výrazně starších věcí, strojů, zařízení“ (S – Stáří vyšší než Ž – Životnost) je použito pravidlo: Je-li věc používána a není-li dosud účetně a fyzicky zlikvidována, pak „její TH je vždy minimálně 10,0%.**

#### 3.1.1 Výpočet základní amortizace – ZA

- Snížení hodnoty věci v závislosti na stáří.
- Veškerý majetek je zařazen do jedné ze 7mi základních amortizačních skupin - AS: 5-10-15-20-25-30-40ti-letá technická životnost.

S - Stáří provedené akce je dané datem zprovoznění, případně datem zařazení provedené akce do účetnictví:

<b>Dodáno, vyrobeno, užíváno od:</b>	...	...	<b>uvedeno jednotlivě u každé položky</b>
<b>S – Stáří =...</b>	...	...	<b>uvedeno jednotlivě u každé položky</b>
<b>AS – Amortizační stupnice:</b>	...	...	<b>zvolena jednotlivě pro každou položku</b>

Dle stáří jednotlivých akcí a dle zařazení do některé z amortizačních stupnic je pak zjištěna vlastní základní amortizace. ZA daná dle tabulek Albert Bradáč a kolektiv – Soudní inženýrství.

Všechny výpočty provedeny v Příloze č. 2: sloupce S, Ž, ZA

### 3.1.2 Stanovení technické hodnoty – TH

Technická hodnota se stanoví ze vztahu:

$$TH = (f) = \{K \cdot THN \cdot (100 - ZA)\} / 10^4 + \{K \cdot THN \cdot (100 - ZA)\} / 10^4 \cdot PS / 10^2$$

Skupina	(a)	(b)	(c)	(d)
	THN	ZA	PS	TH
	%	%	+-%	%

THN výchozí technická hodnota

ZA základní amortizace u stroje (zařízení)

TH technická hodnota

K kompletnost

Parametr THN je:

**100** u továrně nového zařízení

90 u stroje (zařízení) po GO

80 u vozidel po GO

#### Technická zhodnocení: Přirážky, Srážky – PS:

PS = 0,0 %, zařízení úměrně opotřebeno

PS = -(10,0 – 30,0)% - zařízení se zvýšeným opotřebením

PS = +(10,0 – 30,0)% - zařízení se sníženým opotřebením

pramen: Albert Bradáč a kolektiv – Soudní inženýrství

Stanovení PS (Přirážky; Srážky) – provedeno na základě prohlídky dne 30. října 2023.

Nezjištěny nadměrné závady na funkčnosti ani na vzhledu mobiliáře:

PS = ... .. 0,0 %.

Všechny výpočty provedeny v Příloze č. 2: sloupce S, Ž, PS a TH

### 3.2 Cena výchozí (nová) – CN

Výchozí cena stroje či zařízení je v podstatě reprodukční cenou, to je cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje či zařízení v době oceňování.

Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

1) „**Pořizovací cena – PC**“ - v případě, že oceňovaný stroj, zařízení je dostupné na trhu, má stejné technické parametry i stejnou užitnou hodnotu je výchozí cenou obvyklé cena nového stroje, zařízení zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce.

*V případě, že oceňovaný stroj se jako nový již nevyrábí, nedovází ani není dostupný na trhu stanoví se srovnatelná výchozí cena – vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňovaného stroje, vliv morálního opotřebení a míru inflace za uplynulé roky.*

2a) „**Srovnatelná pořizovací cena – SPC**“ - v případě, že oceňovaný stroj je dostupný na trhu, ale nemá stejné technické parametry a stejnou užitnou hodnotu, v těchto případech je nutné upravit PC nových strojů koef. morálního opotřebení Koe, který upravuje (srovnává) PC u moderních současných strojů s vyššími technickými parametry na úroveň starších oceňovaných strojů s nižšími technickými parametry a s nižší užitnou hodnotou.

2b) „**Srovnatelná historická cena – SHC**“ - obvyklá cena z podnikové, či jiné evidence, se přepočítává koeficientem růstu cen v příslušném oboru –  $K_{in}$  od doby pořízení do data ocenění. Tyto indexy jsou periodicky vydávány Českým statistickým úřadem (jsou rozdílné nejen podle příslušného oboru, ale i podle země výrobce). Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení.

2c) V případě, že u oceňované technologie není známá žádná, ani „historická“ obvyklá cena, stanoví se „**Srovnatelná rozpočtová cena**“ – **SRC** (v nových současných cenách). Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení.

2d) V případě, že u oceňované technologie není známá žádná, ani „historická“ obvyklá cena, stanoví se „**Srovnatelná cena**“ – **SC** na základě podobnosti s jinými podobnými zařízeními. Vždy je nutno zohlednit technickou úroveň oceňované technologie, vliv morálního opotřebení.

-----  
**CN – Ceny nové stanoveny podle 2b) Srovnatelná historická cena – SHC, případně dle 1) „Pořizovací cena – PC“ (starší trezor Ippen pořízený jako použitý – místo Kin uveden zdroj) - v Příloze č. 2: sloupec CN/ks.**

**Pro stanovení „CN – Ceny nové“ byly použity koeficienty inflace pro jednotlivé roky a druhy výrobků vydané Českým statistickým úřadem.**

**Koe - koef. morálního opotřebení znalec stanovil na: ... .. 1,0,**  
původní majetek je kvalitativně (materiálově, zpracováním, atd.) na stejné úrovni jako současný nábytek.

-----  
Všechny zjištěné ceny provedeny v Příloze č. 2: sloupce Zdroj ceny, Cena/ks, koef. Kin

### **3.2.1 Výpočet ceny časové – CČ**

Reprodukční cena věci snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak přiměřeně snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují užívání věci.

**Výpočet CČ = ..... CN x TH / 100.**

-----  
Všechny výpočty provedeny v Příloze č. 2: sloupce TH, CN, Ks, CN celkem a CČ celkem

## **4 Cena obvyklá – COB**

Cena, za kterou je stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Koeficient prodejnosti  $K_p$  je u každé věci jiný, především je ovlivněn poptávkou a nabídkou na nabídkovém a poptávkovém trhu.

**Výpočet COB = ..... CČ x  $K_p$  (Kč)**

-----  
**Základní koeficienty prodejnosti  $K_p$  :**

$K_p = 0,0$	neprodejné, nemožné najít kupce
$K_p = 0,1 - 0,5$	<b>spíše neprodejné (možnost, že se prodej uskuteční existuje)</b>
$K_p = 0,5 - 0,6$	prodej velmi nejistý, (spíše prodejné než neprodejné)
$K_p = 0,6 - 0,7$	<b>převažující prodejnost</b>
$K_p = 0,7 - 0,85$	velká - vysoká pravděpodobnost prodeje
$K_p = 0,85 - 1,0$	velmi vysoká pravděpodobnost prodeje
$K_p = 1,0 - 1,1$	jistý prodej - velmi nedostatkové zboží
$K_p = 1,0$	- movitý majetek dodatečně zařazovaný do evidence, - přecenění aktiv (ocenění mezi spřízněnými firmami) - majetek se kterým se obchoduje velmi zřídka, nebo vůbec ne

### **4.1.1 Stanovení $K_p$**

Znalec stanovil koeficient prodejnosti:  **$K_p$  jednotlivě pro každou položku**

Zaokrouhlování:	0,0 – 2.000,0	na desítky
	2.000,00 – 20.000,00	na stovky
	20.000,00 – 100.000,00	na tisíce
	100.000,00 – 1.000.000,00	na pětistíce
	nad 1.000.000,00	na desetistíce

-----  
Všechny výpočty provedeny v Příloze č. 2: sloupce CČ celkem,  $K_p$ , COB a COB zaokr.

## 5 ZÁVĚR - CENA OBVYKLÁ

### ZÁVĚR - CENA OBVYKLÁ

Cenu obvyklou, COB, jednotlivých položek majetku:  
movitého majetku (mobiliář) společnosti Česká pošta, s.p.,  
Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1; IČ: 471 14 983  
umístěného na adrese: pošta Rakovník 2, Nádražní 188, 269 01 Rakovník 2.  
stanovuji ke dni: 30. říjen 2023 tak,  
jak je uvedeno v Příloze č. 2, sloupec COB zaokrouhleno.

**Celkovou cenu obvyklou celého souboru movitého majetku,  
stanovuji ke dni: 30. říjen 2023 na: 23.040,00 Kč.**

Slovy: dvacetitřítisícečtyřicet Korun českých  
Ceny a všechny výpočty jsou bez DPH.

Karlovy Vary, 3. listopad 2023

Ing. KULDA Robert – znalec

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni, dne 2.11.1994, pod č.j.: 1772; pro základní obory: EKONOMIKA; STROJÍRENSTVÍ VŠEOBECNÉ, odvětví: CENY A ODHADY; STROJÍRENSTVÍ VŠEOBECNÉ. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.: 539/2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu účtuji podle připojené likvidace.

Karlovy Vary, 3. listopad 2023

Ing. KULDA Robert