

ZNALECKÉ POSOUZENÍ

ČÍSLO 1223/2023

o stanovení obvyklé ceny souboru vybavení

Zadavatel

Česká pošta s.p.
Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1
IČO 47114983, DIČ 47114983

Vypracoval

Petr Kovář IČO/SPR 1747/2003
K Sídlišti 8, Brno, 643 00
www.znalci-posudky.cz



Účel posudku

Určení obvyklé ceny zařízení a vybavení

Posudek obsahuje
Posudek se předává
Výtisk číslo
V Brně

21 stran
ve dvojím vyhotovení
1
20.10.2023

A	Všeobecné údaje	2
1	Úvod	2
2	Znalecký úkol	2
3	Předmět ocenění	3
1	Zjištění stavu	5
2	Podklady pro vypracování znaleckého posudku	5
3	Dokumentace a skutečnost	5
C	Posouzení	6
1	Názvosloví	6
2	Metody oceňování	7
3	Zjištění ceny výchozí předmětu ocenění	8
4	Zjištění časové a obecné ceny předmětu ocenění	8
D	Rekapitulace	11
	Znalecká doložka	12
	Fotodokumentace kompletní	součástí ZP

A. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Úvod

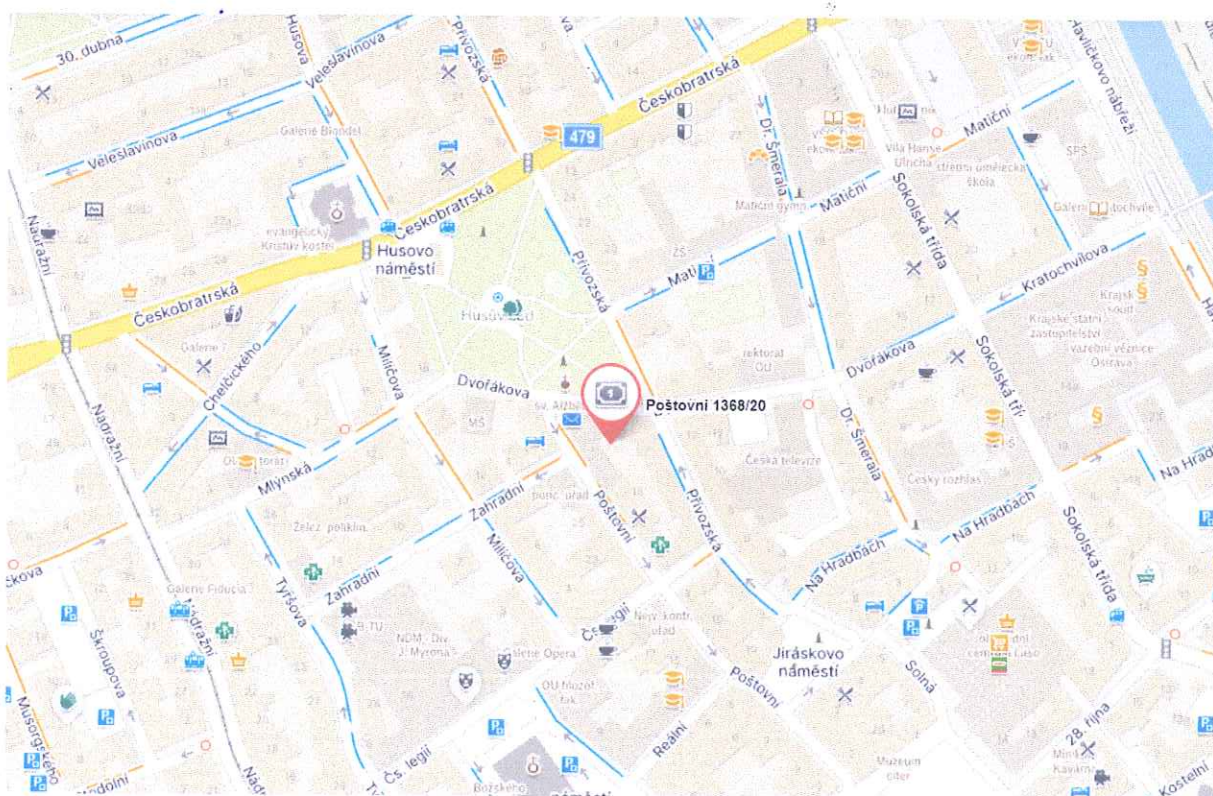
Znalecké posouzení o stanovení ceny vybavení a zařízení je vypracován na žádost objednavatele.

2. Znalecký úkol

Úkolem zpracovatele bylo zpracování znaleckého posouzení o ceně zařízení a vybavení pobočky České pošty. Ocenění je provedeno ke dni 16. 10. 2023 ► tedy ke dni fyzické kontroly.

3. Předmět ocenění

Předmětem ocenění je vybavení a zařízení pobočky České pošty umístěné na adrese Poštovní 1368/20, Ostrava.



Jednotlivé prvky jsou následující:

15000002247	PLOŠINA ZVEDACÍ ZX 15-1500 P	30.11.2004	
19100012286	KLIMATIZACE MITSUBISHI SRK 71 ZMS (1 KS VNITŘNÍ + 1 KS VENKOVNÍ)	01.01.2015	438602267BE
19100012288	KLIMATIZACE MITSUBISHI SRK 71 ZMS (1 KS VNITŘNÍ + 1 KS VENKOVNÍ)	01.01.2015	438602360BE
19100057819	JEDNOTKA KLIMATIZAČNÍ (1 KS VNITŘNÍ + 1 KS VENKOVNÍ)	01.11.2017	754902144BE
10700011318	KLIMATIZACE (10 KS VNITŘNÍ + 4 KS VENKOVNÍ)	01.07.1998	
NEEVIDOVANÉ	VZDUCHOTECHNIKA POŠTA + 2 KS VENKOVNÍ JEDNOTKA LENNOX (ATRIUM)	2004	
NEEVIDOVANÉ	DVEŘNÍ TEPELNÁ CLONA (VCHOD DO POŠTY)	2004	
NEEVIDOVANÉ	DVEŘNÍ TEPELNÁ CLONA (VCHOD DO POŠTY)	2004	
NEEVIDOVANÉ	DVEŘNÍ TEPELNÁ CLONA (VCHOD NA RAMPU)	2004	
NEEVIDOVANÉ	IMOBILNÍ PLOŠINA	2004	
NEEVIDOVANÉ	VĚTRACÍ JEDNOTKA S REKUPERACÍ TEPLA DUPLEX 850 TC	2003	
NEEVIDOVANÉ	VĚTRACÍ JEDNOTKA S REKUPERACÍ TEPLA DUPLEX 2801 TC	2003	

B. NÁLEZ

1. Zjištění stavu

Prohlídka předmětného majetku byla provedena dne 16.10.2023.
Všechny předměty byly řádně prohlédnuty, byla provedena fotodokumentace.
Veškerá fotodokumentace je nedílnou přílohou znaleckého posouzení.
Zařízení je funkční a používané.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Bradáč A., Krejčíř P, Hallerová A. – Úřední oceňování majetku, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2000.

Krejčíř P. - Metodika oceňování věcíh movitých, Akademické nakladatelství CERM s.r.o.,
Bradáč A., - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM s.r.o.

3. Dokumentace a skutečnost

Skutečnost je vyjádřena tímto znaleckým posudkem, který vychází z:

předložených podkladů

informací podaných objednavatelem znaleckého posudku

uskutečněné prohlídky výše uvedeného zařízení

kontrolou identického nebo srovnatelného zařízení nejčastěji na internetu

C. POSOUZENÍ

1. Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty).

Cena

Je pojem 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.

Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Trh

Je systém, kde se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

Tržní hodnota

Odhadnutá částka, za kterou by se k datu ocenění aktivum směňovalo mezi potenciálním kupujícím a prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž každá strana by jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.

Věcná hodnota

Reprodukční cena investičního majetku, 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 znemožní okamžité užívání věci.

Cena administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu

Cena pořizovací

Týká se především jednotlivých prvků investičního majetku podniku. Jde hlavně o nemovitosti, stroje, zařízení, dopravní prostředky ap. Je to cena, za kterou by bylo možno pořídit investiční majetek v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Opět se týká především investičního majetku podniku. Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

2. Metody oceňování

Metoda stanovení obvyklé ceny

Ke zjištění obvyklé ceny je využívána metoda hodnotového ocenění, tj. vyjádření zůstatkové technické hodnoty majetku formou časové ceny, která je pak přehodnocena koeficientem prodejnosti K_p . Časová cena vyjadřuje míru skutečného technického znehodnocení (opotřebení) oceňovaného majetku, koeficient prodejnosti se zjišťuje z prodejních a časových cen stejného popř. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě, a to ze statisticky významného souboru.

K_p = průměrná cena prodejní / průměrná cena časová

Zjištění časové ceny

Časovou cenou ke dni stanovení hodnoty se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení hodnoty.

Výpočet časové ceny se provede dle vzorce :

$$CČ = \frac{TH}{100} \times CN \text{ (Kč)}$$

CČ - cena časová (Kč)

CN - cena výchozí (Kč)

TH - technická hodnota (%)

Technicko - ekonomická hodnota

Zbytek technického života věci ke dni stanovení hodnoty v porovnání s jednotlivými složkami věci továrně novými a ekonomicky plnohodnotnými ($TH = 100 \%$) a jejich prognózovanou technickou životností (též zbytkovou životností).

Výpočet technické hodnoty se provede podle vzorce :

$$TH = 100 - ZA \text{ (%)}$$

TH - technická hodnota (%)

ZA - základní amortizace (%)

Základní amortizace je mírou snížení technické hodnoty majetku v porovnání s majetkem továrně novým.

3. Zjištění ceny výchozí předmětu ocenění

Pro ocenění technického zařízení byla použita výchozí cena ► která je cca stejná i v dnešní době. Cena je uvedena **bez DPH**.

Oceňované zařízení bylo zařazeno do amortizační stupnice pro majetek s životností 10 - 20 let.

15000002247	PLOŠINA ZVEDACÍ ZX 15-1500 P	30.11.2004	155 700
-------------	------------------------------	------------	---------

1

Pořizovací cena	155700,-Kč
TH dle ZS(%)	20
Časová cena	31140,-Kč
KP (%)	80
OBVYKLÁ CENA	24912,-Kč

19100012286	KLIMATIZACE MITSUBISHI SRK 71 ZMS (1 KS VNITŘNÍ + 1 KS VENKOVNÍ)	01.01.2015	47 917
-------------	---	------------	--------

2

Pořizovací cena	47900,-Kč
TH dle ZS(%)	40
Časová cena	19160,-Kč
KP (%)	50
OBVYKLÁ CENA	9580,-Kč

19100012288	KLIMATIZACE MITSUBISHI SRK 71 ZMS (1 KS VNITŘNÍ + 1 KS VENKOVNÍ)	01.01.2015	47 917
-------------	---	------------	--------

3

Pořizovací cena	47900,-Kč
TH dle ZS(%)	40
Časová cena	19160,-Kč
KP (%)	50
OBVYKLÁ CENA	9580,-Kč

19100057819	JEDNOTKA KLIMATIZAČNÍ (1 KS VNITŘNÍ + 1 KS VENKOVNÍ)	01.11.2017	47 917
-------------	---	------------	--------

4

Pořizovací cena	47900,-Kč
TH dle ZS(%)	40
Časová cena	19160,-Kč
KP (%)	50
OBVYKLÁ CENA	9580,-Kč

10700011318	KLIMATIZACE (10 KS VNITŘNÍ + 4 KS VENKOVNÍ)	01.07.1998	434 700,-
-------------	---	------------	-----------

5

Pořizovací cena	434700,-Kč
TH dle ZS(%)	10
Časová cena	43470,-Kč
KP (%)	30
OBVYKLÁ CENA	13041,-Kč

neevidované	VZDUCHOTECHNIKA POŠTA + 2 KS VENKOVNÍ JEDNOTKA LENNOX (ATRIUM)	2004
-------------	--	------

6

Pořizovací cena	298000,-Kč
TH dle ZS(%)	40
Časová cena	11920,-Kč
KP (%)	40
OBVYKLÁ CENA	47680,-Kč

neevidované	DVEŘNÍ TEPELNÁ CLONA (VCHOD DO POŠTY)	2004
-------------	---------------------------------------	------

7

Pořizovací cena	58500,-Kč
TH dle ZS(%)	30
Časová cena	17550,-Kč
KP (%)	80
OBVYKLÁ CENA	14040,-Kč

neevidované	DVEŘNÍ TEPELNÁ CLONA (VCHOD DO POŠTY)	2004
-------------	---------------------------------------	------

8

Pořizovací cena	58500,-Kč
TH dle ZS(%)	30
Časová cena	,-Kč
KP (%)	17550
OBVYKLÁ CENA	14040,-Kč

neevidované	DVEŘNÍ TEPELNÁ CLONA (VCHOD NA RAMPU)	2004
-------------	---------------------------------------	------

9

Pořizovací cena	49000,-Kč
TH dle ZS(%)	30
Časová cena	14700,-Kč
KP (%)	80
OBVYKLÁ CENA	11760,-Kč

neevidované	IMOBILNÍ PLOŠINA	2004
-------------	------------------	------

10

Pořizovací cena	211000,-Kč
TH dle ZS(%)	40
Časová cena	84400,-Kč
KP (%)	90
OBVYKLÁ CENA	75960,-Kč

neevidované	VĚTRACÍ JEDNOTKA S REKUPERACÍ TEPLA DUPLEX 850 TC	2003
-------------	---	------

11

Pořizovací cena	112900,-Kč
TH dle ZS(%)	30
Časová cena	33870,-Kč
KP (%)	80
OBVYKLÁ CENA	27096,-Kč

12

Pořizovací cena	159000,-Kč
TH dle ZS(%)	30
Časová cena	47700,-Kč
KP (%)	90
OBVYKLÁ CENA	42930,-Kč

Počet kusů	Název	Cena výchozí bez DPH
Soubor vybavení	VYBAVENÍ POBOČKY Poštovní 1368/20, Ostrava	1 681 000,-Kč

4. Zjištění časové a obvyklé ceny předmětu ocenění

Každý prvek, který je popsán výše má ve svém popisu uvedenou cenu pořizovací, amortizaci podle a amortizaci dle znalce.

Výsledkem je časová cena každého prvku jednotlivě.

D. REKAPITULACE

Kontrolované zařízení je v použitelném technickém stavu, mechanicky je opotřebené. Vzhledem k době pořízení a délce provozu je ve standardním udržovaném stavu.

**OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA
KE DNI KONTROLY
300 199,-Kč BEZ DPH**

Petr Kovář BFA



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Brně ze dne 3.11.2003 č.j.Spr.1747/2003 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací pro motorová vozidla, **spotřební elektronika, výpočetní technika, kancelářská technika, nábytek, vybavení domácností, zařízení, stroje, zemědělská a manipulační technika.**

V Brně dne 20.10.2023

Amortizační stupnice pro majetek s životností 5 - 25 let:

Amortizační stupnice pro majetek s životností 5 - 25 let					
Rok	Předpokládaná životnost (roků)				
	E	D	C	B	A
	25 let	20 let	15 let	10 let	5 let
0	100%	100%	100%	100%	100%
1	90%	90%	85%	80%	70%
2	86%	85%	79%	70%	50%
3	82%	80%	73%	60%	40%
4	78%	75%	66%	50%	30%
5	74%	70%	59%	40%	20%
6	70%	65%	53%	30%	10%
7	66%	60%	46%	20%	10%
8	62%	55%	39%	17%	10%
9	58%	50%	32%	14%	10%
10	54%	45%	26%	12%	10%
11	50%	40%	22%	10%	10%
12	46%	35%	19%	10%	10%
13	42%	30%	16%	10%	10%
14	38%	27%	13%	10%	10%
15	34%	26%	11%	10%	10%
16	30%	25%	10%	10%	10%
17	29%	24%	10%	10%	10%
18	28%	23%	10%	10%	10%
19	27%	22%	10%	10%	10%
20	26%	21%	10%	10%	10%
21	25%	20%	10%	10%	10%
22	24%	18%	10%	10%	10%
23	23%	16%	10%	10%	10%
24	22%	14%	10%	10%	10%
25	21%	12%	10%	10%	10%
26	20%	10%	10%	10%	10%
27	10%	10%	10%	10%	10%
28	10%	10%	10%	10%	10%
29	10%	10%	10%	10%	10%
30	10%	10%	10%	10%	10%
31	10%	10%	10%	10%	10%

