

Znalecký posudek **č. 75-2505 / 2014**

Ohodnocení zařízení a inventáře provozovny cukrárny na adrese Mánesova 10, Praha 2



Vypracoval

Jiří Pelikán
K Cikánce 612 / 13
154 00 Praha 5
IČO: 15102823

Žadatel posudku

RNDr. Petr Dvořák
Mánesova 10
120 00 Praha 2

Účel posudku

Stanovení hodnoty posuzovaných předmětů.

Sepsáno v Praze dne 15. 9. 2014

A. Všeobecná část

Na základě žádosti výše uvedeného byla provedena prohlídka a zjištění stavu provozního vybavení a ostatního zařízení provozovny cukrárny na adrese Mánesova 10, Praha 2, vchod z ulice Balbínova 24, Praha 2. Posuzované zařízení provozovny je umístěno na výše uvedené adrese v prostorách provozovny cukrárny.

Cílem vypracování znaleckého posudku je stanovení hodnoty dále posuzovaných předmětů, a to na základě prohlídky, posouzení jejich kvality, prodejnosti, využitelnosti a reálné ceny v maloobchodní síti na tuzemském trhu, stanovit hodnotu – obecnou cenu. **Tato cena je stanovena ke dni prohlídky a posouzení tj. 20. 8. 2014.**

Všechny ceny byly znalcem stanoveny jako ceny obvyklé (obecné). Obvyklou cenu chápe znalec jako finanční částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím. Obě zúčastněné strany mají přitom zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího.....(definice Evropského sdružení odhadců TEGEVOFA - The European Group of Valuers of Fixed Assets). Jinak řečeno obvyklá cena je průřezem nabídky a poptávky ve všech souvislostech. Obdobné stanovisko k obvyklým cenám zaujímá i sekce movitého majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze.

Ve své podstatě uvedené obvyklé ceny vyjadřují vztah nabídky a poptávky na našem trhu s daným sortimentem, a to na základě cenového výzkumu.

B. Podklady pro vypracování posudku

- soupisy posuzovaných předmětů vypracované zadavatelem
- prohlídka na místě a zjištění skutečného stavu
- poznatky znalců o pohybech srovnatelných cenových košů
- poznatky znalců o stavu a pohybu cenových relací na trhu s použitým zbožím

C. Nálezová zpráva

Na základě objednávky zadavatele jsem provedl posouzení a ocenění předmětů umístěných v provozovně cukrárny na výše uvedené adrese. Všechny posuzované předměty jsou všeobecně známé, a je tedy vycházeno z fyzické prohlídky a ohodnocení je provedeno dle předloženého seznamu. Jedná se o vybavení výroby cukrářských produktů, zázemí a prodejnu s posezením. Všechny věci, které jsou předmětem posouzení byly odsouhlaseny a fyzicky prohlédnuty, kdy byl zjištěn jejich skutečný stav k datu ocenění. Při ocenění je vycházeno ze skutečnosti, že se jedná o funkční zařízení, protože nebylo možné zjistit jejich stav v běžném provozu.

Jedná se o vybavení provozovny ve standardním provedení a zhotoveném na míru.

Při stanovení současné hodnoty (obecné ceny) posuzovaných předmětů bylo znalcem přihlédnuto k současné ceně, tj. k ceně obvyklé dle sortimentu vyjádřené v následující tabulce. Toto zařízení bylo běžně užíváno až do doby posouzení. Rozsah poškození resp. běžného opotřebení způsobeného v období užívání do doby prohlídky je na dosti vysokém stupni. Toto opotřebení nemá vliv na estetickou stránku ani nefunkčnost zařízení.

Vyjádřené posouzení bylo stanoveno a vydáno žadateli z nezištných důvodů a je zcela nespekulativní.

Výše uvedená hlediska jsou zohledněna a vyjádřena v následující tabulce, ve které je stanovena hodnota posuzovaných předmětů ve vztahu k jejich funkčnosti, fyzickému nebo morálnímu opotřebení a možnému dalšímu využití. Uváděné ceny jsou stanoveny včetně daně z přidané hodnoty.

Pol.	Movité věci, popis, aj.	Výrobce, typ, model, rozměr, aj.	Počet	Poživovací - odhadní cena / ks	Časová - odhadní cena
1.	Chladnička, prosklená vitrina, 2x posuvné dveře, značné opotřebení, viditelné poškození	zn. Eurofrigor, model Maso-Profí, rozměr 180x160 cm, výstavní čelní strana	1	4 000,00	4 000,00
2.	Pult s proskleným chladícím prostorem, chladící zmrzlinová vitrina	ozn. LGL00-typ 2/1 Trend, rozměr - d. 100 cm	1	5 000,00	5 000,00
3.	Pult s proskleným chladícím prostorem, vitrina pro výstavní dortů a chlazených výrobků	ozn. Oscartielle, Branco AWEET 2LX GI L200, rozměr d. 195 cm	1	12 000,00	12 000,00
4.	Chladnička, klasická	výrobce Liebherr, ozn. Profi-line, rozměr 160x75 cm	1	1 000,00	1 000,00
5.	Kávovar, espresso, pákové	ozn. Ducale, Fiorenzata, typ 1GELE,	1	14 000,00	14 000,00
6.	Mlýnek na kávu	ozn. Tavaguacco, typ Doge	1	3 000,00	3 000,00
7.	Pracovní stůl, nerez, , jednodřez,	rozměr 120 x 65 cm	1	4 500,00	4 500,00
8.	Pracovní stůl, nerez	rozměr 120 x 65 cm	1	4 000,00	4 000,00
9.	Chladnička, reklamní Kofola	nehodnocena, jiný vlastník	1		
10.	Kontrolní pokladna	Scharp XE-A203	1	3 000,00	3 000,00
11.	Prodejní pult s odkládací poličkou, úložný prostor, lamino, zelené barvy	rozměr 140 x 70 cm	1	4 000,00	4 000,00
12.	Kontejner se zásuvkami, zásuvkový, stejný styl jako pult	4x zásuvka	1	1 200,00	1 200,00
13.	jídelní stůl, kovová konstrukce, dřevěná deska	rozměr 70 x 70 cm	4	1 000,00	4 000,00
14.	židle, kovová konstrukce, proplétané sedáky i opěradla		3	500,00	1 500,00
15.	židle styl Thonet		7	500,00	3 500,00
16.	Mycí stůl, dvoudřez, rohový, atyp, baterie se sprchou, nerez	rozměr d. 220 cm, zabudovaný na míru	1	7 000,00	7 000,00
17.	Pracovní stůl rovný, dvoudřez, nerez	rozměr 200 x 65cm	1	6 000,00	6 000,00
18.	Pracovní stůl s poličkou, nerez	rozměr 160 x 75 cm	1	5 000,00	5 000,00
19.	Pojízdný stůl na plechy s pečivem, 10 polic, nerez	rozměr 55 x 70 x v. 90 cm	1	3 500,00	3 500,00
20.	Pracovní stůl, jednodřez, nerez	rozměr 170 x 65 cm	1	6 000,00	6 000,00
21.	Nástěnné police, nerez	rozměr 170 x 30 cm	2	800,00	1 600,00
22.	Elektrický sporák, 2x plotna, nerez	ozn. Royal, typ E6P2M	1	3 000,00	3 000,00
23.	Pekařská pec elektrická, (horkovzdušná pečící trouba), silně opotřebeno, mechanické poškození	ozn. Foinox, model LP40EEPEC, rozměr 90x90cm	1	20 000,00	20 000,00
24.	Podstavec pod pekařskou pec, nerez	rozměr 90 x 90 x 65 cm	1	1 500,00	1 500,00
25.	Kovové police na zboží, nerez, 4x police	rozměr 180 x 60 x 80 x 60 cm	1	4 000,00	4 000,00
26.	Kovové police na zboží, nerez, 4x police	rozměr 180 x 180 x 60 cm	1	7 000,00	7 000,00
27.	Chladnička, klasická, malá	výrobce Liebherr, model Comfort, rozměr v. 80 cm	2	1 000,00	2 000,00
28.	Chladnička, klasická, silně opotřebená, olepena reklamními předměty	ozn. TEF Gold, výška 185 cm	1	800,00	800,00
29.	Šatní skříň, setava 2 ks, 3x modul	kovové, rozměr 180 x 80 cm	3	1 800,00	5 400,00
30.	Kancelářský nábytek, pracovní stůl s nástavbou, 2x konterner (4 zásuvkový), nástavba na pracovní stůl, poličky, hodnoceno jako sestava, kpl	kovová konstrukce, MDF desky, lamino, rozměr 160 x 80 cm	1	3 000,00	3 000,00
31.	Kancelářská židle na kolečkách	látkový potah	3	400,00	1 200,00

32.	Kancelářská skříň na doklady, uzavřená, dvoudvéřová, kovová, lakovaná	rozměr 100 x 100 cm,	1	800,00	800,00
33.	Pracovní stůlek, odkládací, dřevěná masivní deska, kovová konstrukce	rozměr 140 x 70 cm	1	500,00	500,00
34.	Hodiny nástěnné Quartz	ručičkové, kulatá skříň	2	50,00	100,00
35.	Nádobí, pečící plechy, kuchařské náčiní aj. vše silně opotřebeno, bez hodnoty	nehodnoceno			
36.	drobné zařízení pro dětský koutek, silně opotřebeno, bez hodnoty	nehodnoceno			
	Celkem				143 100,00

Použitý postup ocenění vychází z provedeného odhadu reálných obecných cen jednotlivých položek, pro něž platí předpoklad prodejnosti v tuzemské maloobchodní síti v prodejnách s použitým zbožím.

Charakteristika metodického postupu:

Použitý postup ocenění vychází z provedeného odhadu reálných tržních cen jednotlivých položek, pro něž platí předpoklad prodejnosti v tuzemské maloobchodní síti.

Postup byl aplikován vždy pro sortimentně stejnorodé skupiny posuzovaných předmětů.

Při posuzování vlivu uvedených faktorů na ocenění předmětů byly rozlišovány vždy dva možné směry působení:

- Faktor se projevuje neutrálně, jeho působení vede k zachování výchozí prodejní ceny.
- Faktor se projevuje negativně, jeho působení vede ke snížení prodejní ceny, které je předpokladem dosažení prodejnosti.

Pozitivní působení uvedených faktorů pokládáme v daném případě za irelevantní, neboť se jedná o posuzované předměty, na které působí opotřebení jak mechanické, tak morální, vzhledem k jejich stáří a délce používání.

D. Závěr

U posuzovaného zařízení provozovny jsem došel ke zjištění odhadu celkové hodnoty při rozsahu daném podrobným položkovým seznamem a s přihlédnutím k posouzení jednotlivých faktorů daných použitou metodikou. Hodnota stanovena k datu posouzení včetně DPH.

.....Hodnotu posuzovaných předmětů v obecných cenách stanovuji:	143.100,- Kč
slovy: Jednosto čtyřicet tři tisíc jedno, -- korun.	

Znalecký posudek byl vypracován celkem ve třech vyhotoveních.

- 2 ks. žadatel posudku
- 1 ks. archiv znalce Jiří Pelikán

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 28. 6. 1983 čj. Spr. 833/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací na movité věci.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 75-2505/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 75-2505/2014.

Zpracováno v Praze dne 15. 9. 2014

Vypracoval:

Jiří P e l i k á n

Otisk kulaté pečeti