



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2032/2019

Věc:

**Stanovení hodnoty věcí movitých úpadce Fitnesskotva s.r.o.,
IČO 24776513 ve věci insolvenčního řízení a pro potřeby
insolvenčního správce – společnost Administrace insolvencí CITY
TOWER, v.o.s., IČO 29414873, insolvenčního správce úpadce.**

Zpracoval

Ing. Vladimír Albrecht

Komořanská 2168/48, 143 00 Praha 4

soudní znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady se specializací movité věci

Ing. Vladimír Albrecht
Komořanská 2168/48
143 00 Praha 4

Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4 – Nusle

V Praze dne 19. července 2019

Věc:

Stanovení hodnoty věcí movitých úpadce Fitnesskotva s.r.o., IČO 24776513 ve věci insolvenčního řízení a pro potřeby insolvenčního správce – společnost Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873, insolvenčního správce úpadce.

I. Nález

I. 1.

Zadání

Znalecký posudek byl vypracován na základě žádosti o vyhotovení znaleckého posudku zaslané elektronicky dne 19.6.2019 společností Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 – Nusle, 140 00, IČO 29414873, která byla ustanovena usnesením Městského soudu v Praze č.j. MSPH 99 INS 17912/2018-A-28 insolvenčním správcem společnosti Fitnesskotva s.r.o., se sídlem nám. Republiky 656/8, 110 00 Praha 1, IČO 24776513.

I. 2.

Stanovený úkol znalce

Insolvenčním správcem mi bylo uloženo podat znalecký posudek o obvyklé ceně solárií zn. Mega Sun nacházejících se v místě sídla společnosti Fitnesskotva s.r.o., nám. Republiky 656/8, 110 00 Praha 1, IČO 24776513 (dále je Fitnesskotva s.r.o., IČO 24776513).

I. 3.

Určení a popis movitých věcí, u kterých je provedeno ocenění

Věci movité, u kterých je provedeno ocenění, byly určeny zadavatelem znaleckého posudku společností Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., se sídlem 140 00 Praha 4 – Nusle, Hvězdova 1716/2b, IČO 29414873 (dále jen CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873). Jedná se o 2 ks solárií: solárium MEGASUN 6800 a solárium MEGASUN 2000.

I. 4.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalecký posudek byl vypracován na základě těchto dokladů a podkladů:

1. Žádosti o vypracování znaleckého posudku společností CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873, zaslané elektronicky dne 19. 6. 2019.
2. Osobní prohlídky oceňovaných věcí movitých na místě určení.
3. Zjištěných skutečností při osobní prohlídce a soupisu věcí movitých.
4. Ověření úrovně obvyklých pořizovacích cen oceňovaných věcí.
5. Ověření úrovně obvyklých cen stejných nebo srovnatelných výrobků při jejich prodeji specializovanými prodejci, zabývajícími se prodejem použitých věcí movitých třetím osobám.
6. Fotodokumentace věcí movitých pořízené při osobní prohlídce.

Žádné doklady o době a ceně pořízení jednotlivých věcí nebo o nákladech vynaložených na jejich případné opravy nebyly předloženy a ani nebyly při prohlídce nalezeny.

I. 5.

Účel vypracování znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován ve věci insolvenčního řízení vedeného společností CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873 na základě rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. MSPH 99 INS 17912/2018-A-28 a společnost CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873 v insolvenčním řízení rozhodla o ocenění věcí movitých obvyklou cenou znaleckým posudkem.

I. 6.

Způsob zjištění současné obvyklé ceny oceňovaných věcí

Určenou hodnotou věci je její cena. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, není stanoveno jinak. Cenou obvyklou je cena, která by byla dosažena při prodejích a nákupech stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy. Zvláštní oblibou se pak rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Pro cenu obvyklou je používán zejména v právní sféře termín cena obecná.

Ocenění věcí movitých určených zadavatelem znaleckého posudku společností CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873, je proto provedeno formou stanovení obecné ceny. Obecná cena je v zásadě odrazem dosahovaných cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., a to při zohlednění srovnatelných způsobů prodeje v daném čase, tj. ke dni ocenění. Stanovení hodnoty formou obecné ceny vyjadřuje, že se při jejím odvozování přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci. Při jejím stanovení se nepřihlíží k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu.

Vzhledem k tomu, že k ocenění určené věci byly již v minulosti, tj. před datem, ke kterému je provedeno ocenění, používány, bylo při stanovení cen zohledněno jejich opotřebení jak věcné, tak i časové. Případná vlastní tržní cena dosažená při prodeji a koupi se však tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi, a může se proto od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Způsob ocenění věcí movitých dle jednotlivých metod ocenění:

1. Porovnávací (komparativní) metoda ocenění

Věci movité stanovené k ocenění byly používány v podmínkách provozu fitnesscentra. Tyto byly s největší určitostí nakoupeny v běžném obchodním styku u prodejců zabývajících se jejich prodejem provozovatelům fitnesscenter a konečným spotřebitelům. Porovnávací metoda je založena na cenovém porovnání oceňovaných věcí movitých se shodnými nebo obdobnými výrobky se srovnatelnými vlastnostmi prodávanými v daném místě a čase na běžném trhu za podmínek volného prodeje.

2. Výnosová metoda

Oceňované věci movité byly používány k další výdělečné činnosti, kdy dosahovaná tržba a její efektivita může mít za určitých okolností vliv na cenu takto používaných věcí movitých při jejich případném prodeji třetím osobám. Podklady o dosahovaných tržbách jak celé provozovny, ale ani z provozu oceňovaných solárií nebyly znalci předložena, dle sdělení zadavatele znaleckého posudku nejsou ani k dispozici údaje z účetní evidence úpadce. Z tohoto hlediska je použití výnosové metody k ocenění solárií je nevhodné.

3. Metoda ocenění obvyklou (obecnou, tržní) cenou

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Obvyklá cena je v zásadě odrazem dosahovaných cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, opotřebení používáním, stáří apod., a to při zohlednění srovnatelných způsobů prodeje. Ocenění obvyklou - obecnou cenou odpovídá cenové úrovni při uskutečňování obdobných prodejů již používaných srovnatelných výrobků a zohledňuje cenovou úroveň specializovaných prodejců zabývajících se prodeji použitými výrobky konečným kupujícím.

Ocenění věcí movitých je proto provedeno metodou stanovení obvyklé (obecné) ceny. Při ocenění jednotlivých věcí byla současně použita komparativní metoda stanovení cen pro stejné, či obdobné výrobky prodávané na tuzemském trhu prodejci zabývajícími se prodejem použitým zbožím.

I. 7.

Osobní prohlídka oceňovaných věcí movitých a zajištění součinnosti účastníků řízení při osobní prohlídce

Osobní prohlídka věcí movitých byla provedena za účasti osoby určené zadavatelem znaleckého posudku dne 10. července 2019 od 16.30 hod do 17.00 hod. na místě určení, tj. adrese nám. Republiky 656/8, Praha 1 v prostorách bývalého fitnesscentra v OD Kotva.

Součinnost potřebná k vypracování znaleckého posudku byla poskytnuta.

I. 8.

Určení data, ke kterému je ocenění prováděno

Hodnota věcí movitých je stanovena k datu vypracování znaleckého posudku, tj. ke dni 19. 7. 2019.

II.

Stanovení cen věcí movitých

Číslo položky	Oceňované věci movité a jejich umístění	Stanovená cena v Kč
1.	Solárium zn. Mega Sun 6800, typ Mega Sun Ultra Power, Dle sdělení pořízeno pravděpodobně v r. 2013, k datu ukončení provozu fitnesscentra funkční, funkčnost k datu prohlídky neověřena, rozměry zavřené: 2380 x 1430 x 1534 mm, otevřené 2380 x 1430 x 1942 mm, USB port, mp3-sound-box, Bluetooth, p2 technologie, Four Seasons, dálkové ovládání nenalezeno. Doba používání cca 4 roky, předpokládaná pořizovací cena v době pořízení cca 600.000,--, Žádné doklady o pořízení nebo o případných opravách nepředloženy. Hodnota stanovena na částku	240.000,--
2.	Solárium zn. Mega Sun Space 2000. Vertikální solárium, Dle sdělení pořízeno rovněž cca v r. 2013, doba používání cca 4 roky, k	

Číslo položky	Oceňované věci movité a jejich umístění	Stanovená cena v Kč
	datu ukončení provozu fitnesscentra funkční, funkčnost k datu prohlídky neověřena, rozměry zavřené 1400 x 1405 x 2180 mm, otevřené: 1400 x 1963 x 2180 mm, předpokládaná pořizovací cena v době pořízení cca Kč 400.000,--. Žádné doklady o pořízení nebo případných opravách nepředloženy. Hodnota stanovena na částku	160.000,--

X-X-X-X-X-X-X-X

Závěrečná poznámka znalce:

1. Stanovené ceny odpovídají cenové úrovni při uskutečňování prodejů obdobných a srovnatelných výrobků na trhu a zohledňují cenovou úroveň při jejich prodeji specializovanými prodejci zabývajícími se prodeji použitými výrobky konečným kupujícím.
2. Znalecký posudek byl vypracován pro potřeby společnosti CITY TOWER, v.o.s., IČO 29414873 ve věci insolvenčního řízení dle rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. MSPH 99 INS 17912/2018-A-28 o úpadku dlužníka Fitnesskotva s.r.o., IČO 24776513. Pro jiné účely nelze znalecký posudek použít.

Znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Albrecht

Ing. Vladimír Albrecht



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR z dne 28. 11. 1984 č.j. ZT 629/84 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady movité věci. *Lo 32/2019*
 Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.
 znaleckého deníku.
 Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů č.

Lo 32/2019

Podpis znalce

Vladimír Albrecht