

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 2 / 2022

pořadové číslo ve znaleckém deníku : 2503

počet stran : 7
počet předaných výtisků : 2
výtisk č. 2



člen Komory soudních znalců České republiky

Znalecký posudek č. 2/2022

Ve věci : Ocenění, resp. stanovení ceny souboru věcí z vybavení a zařízení restaurantu Rosemary v majetku společnosti Žiška Consulting s.r.o. v místě i čase obvyklé

Objednavatel posudku : JUDr. Petr Michal, Ph.D. (IČ : 68865988)
insolvenční správce dlužníka Žiška Consulting s.r.o. (IČ : 27918441)
Hvězdova č. 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel posudku : Ocenění, resp. stanovení v místě i čase obvyklé ceny předložených věcí z vybavení a zařízení denního restaurantu Aquarius (později Rosemary) v majetku společnosti Žiška Consulting s.r.o. (IČ : 27918441), bylo provedeno pro účely stanovení současné reálné a spravedlivé kupní ceny, která v tomto případě koresponduje s odhadem tržní hodnoty celého souboru majetku pro připravovaný odprodej v rámci insolvenčního řízení.

Stanovení ceny : Na základě požadavku objednavatele ze dne 1.3.2022 jsem ocenil, resp. jsem stanovil v místě i čase obvyklou cenu souboru věcí z vybavení a zařízení restaurace Rosemary jako odhad jejich souhrnné reálné tržní hodnoty v rámci celého souboru věcí dle předloženého soupisu, tj. věcí zahrnutých do majetku dlužníka, tj. společnosti Žiška Consulting s.r.o.. Prohlídku a fyzické zjišťování na místě jsem provedl dne 7.3.2022 přímo v provozovně v Černošicích, Tábořská č. 2024, za účasti pana Luboše Mencla, zaměstnance objednavatele tohoto posudku. Při prohlídce jsem konstatoval, že se jedná o soubor věcí z původního vybavení a zařízení restaurantu z období 2008 až 2014, delší dobu (od XII roku 2016) ze dne na den odstavené mimo provoz, zjevně bez dostatečné denní i následné péče a údržby, vyčištění, nakonzervování a řádného uložení, s chybějícími či nedostupnými štítkovými údaji, a u kterých, vzhledem k tomu, že v provozovně byla vypnuta elektřina a nebyla prohlídce přítomna ani zaučená a proškolená obsluha přístrojů a kuchyňských spotřebičů z vybavení kuchyně a kuchyňského zázemí, nebylo možno provést ani zkoušku funkčnosti, či jednoznačně určit, že posuzovaná zařízení jsou kompletní. Některé další potřebné informace jsem získal od pana Rudolfa Podroužka, kuchaře restaurantu Rosemary před jeho uzavřením. Při stanovení v místě i čase obvyklé ceny věcí, při absenci nabývacích dokladů a účtů, jsem vycházel z odhadu pořizovací ceny jednotlivých věcí, v konfrontaci s prodejními cenami těchto a dalších srovnatelných výrobků v české obchodní síti ve shodné době se zjištěnou, či předpokládanou dobou jejich prvního pořízení se zohledněním té skutečnosti, že se celý soubor majetku bude nabízet najednou jako celek. V úvahu jsem dále vzal stáří hodnocených věcí, stupeň jejich aktuálního opotřebení, eventuálně poškození, tj. jejich současný stav a předpoklad další možné využitelnosti, tj. zejména předpokládané další životnosti, v porovnání s cenami srovnatelných výrobků v tuzemské síti obchodů s použitým zbožím tohoto sortimentu, s důrazem na cenové relace dostupné mezipodnikové a občanské inzercí a internetových aukcí. Pro objektivní odhad skutečné životnosti hodnocených věcí, jako neopominutelného kritéria při stanovení jejich obecné ceny, jsem kromě obvyklé technické životnosti navíc vycházel i z přílohy zákona č. 586/1992 Sb., v platném znění pozdějších předpisů, o zatřídění majetku do odpisových skupin podle předpokládané doby odpisování, jako jediného existujícího srovnávacího předpisu. Při prohlídce jsem dále konstatoval, že se jedná o převážně profesionální gastro vybavení kuchyně a vybavení denní restaurace pro hosty, tedy věci běžně a obvyklým způsobem v takovýchto zařízeních používané, částečně opotřebované, ale velmi často nevyčištěné a nešetrně odložené. Jejich současný stav nesvědčí o řádné údržbě. Dále jsem konstatoval, že tento současný stav a způsob odložení bude mít zásadně negativní vliv i na tržní hodnotu tohoto vybavení při vlastním odprodeji. I přes výše uvedené předpokládám, že po základní údržbě, eventuálně repasi, bude možno tyto věci využít. Po dohodě s objednavatelem je stanovena cena hodnocených jednotlivých věcí, i cena celková, vždy uvedena jako cena tržní, tedy s DPH. V případě potřeby lze z této ceny cenu administrativní, tj. bez DPH, vypočítat jednoduchým výpočtem, a to dle příslušného ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění pozdějších změn a doplňků.

Stanovená cena je tedy odhadem tržní hodnoty celého souboru majetku ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Posudek zpracoval : Dr. Petr PELZL, znalec z oboru ekonomika,
ceny a odhady movitých věcí
Sýkovecká č. 196/7
198 00 Praha 9 - Kyje

V Praze dne 22.3.2022



I. Ocenění jednotlivých věcí z vybavení restaurace dle soupisu majetkové podstaty

Vlastní ocenění, resp. stanovení ceny jednotlivých věcí z vybavení v místě a čase obvyklé nutně slouží jako nezbytný podklad pro výpočet ceny celého souboru majetku, který se v rámci insolvenčního řízení bude nabízet, resp. odprodávat jako celek. V úvahu jsem dále vzal stáří hodnocených věcí (podle dostupných informací 6 až 12 let), stupeň jejich aktuálního opotřebení, eventuálně poškození, tj. jejich současný stav a předpoklad další možné využitelnosti, tj. zejména předpokládané další životnosti, v porovnání s cenami srovnatelných výrobků v tuzemské síti obchodů s použitým zbožím tohoto sortimentu, a s důrazem na cenové relace dostupné inzerce. Řada z hodnocených věcí není vyčištěna, nese stopy letitých usazenin či dlouhodobého nepoužívání. Naopak jako plus při ocenění působí skutečnost, že většina z přístrojů a vybavení kuchyně je v provedení nerez, u kterých se cena materiálu, zejména v posledních letech, pohybovala výrazně vzhůru. Jednotlivé položky jsou zařazeny do tabulky v Microsoft Excel s původními názvy, které spolu s pořadovými čísly uvedenými v soupisu majetkové podstaty jednoznačně určují hodnocenou věc. Jsem si vědom, že případná repase, provedená údržba, vyčištění a seřizení jednotlivých věcí, či volba vhodného místa prodeje by přineslo zatraktivnění nabídky, výhodné pro nezávislého prodávajícího i nezávislého kupce, a následně i navýšených prodejních cen, což rozhodně není předmětem tohoto posouzení :

poř.č.	číslo na soupisu	Popis věci	cena za kus	počet kusů	cena celkem
1	4	Stůl výdejní - 2 police, zadní kryt/1700*500*900/	8000,-	1	8000,- Kč
2	5	Infrapolice - 2 police stojánková /1700*300/	6500,-	1	6500,- Kč
3	6	Vařič těstovin Mareno/Krefft PC7-4E	3000,-	1	3000,- Kč
4	7	Koše do vařiče těstovin-XPC-C 1/3	1000,-	1	1000,- Kč
5	8	XPC - C 1/6 (sada 2 kusy)	2500,-	1	2500,- Kč
6	9	Indukční sporák Mareno/Krefft I7-8E	120000,-	1	120000,- Kč
7	10	Grilovací deska vroubk. Mareno/Krefft FT7-4ER	10000,-	1	10000,- Kč
8	11	Podestavba Mareno/Krefft BV7-4	3000,-	1	3000,- Kč
9	12	Konvektomat elektr. Rational CM 61	80000,-	1	80000,- Kč
10	13	Podestavba bez vsunů pro přestavbu šokérů	10000,-	1	10000,- Kč
11	14	Šokér Iriinox A3	52000,-	1	52000,- Kč
12	15	Stůl s dřezem vpravo, police /1250*600*900/	15000,-	1	15000,- Kč
13	16	Nástěnná police /1250*300/	1800,-	1	1800,- Kč
14	17	Stůl - 2 police /700*500*900/	5000,-	1	5000,- Kč
15	18	Fritéza stolní model Roller Grill RF 125	4000,-	1	4000,- Kč
16	19	Stůl s 2 dřezem /500*400/ bez police	12000,-	1	12000,- Kč
17	20	Regál nerez /300*600*1800/	6000,-	1	6000,- Kč
18	21	Stůl - 2 police se sníženou prac. deskou částí	5500,-	1	5500,- Kč
19	22	Hnětač těsta Dito ZSP 12 litrů	20000,-	1	20000,- Kč
20	23	Chladicí nástavba Ilsa VR321016 /1400*320/	12000,-	1	12000,- Kč
21	24	Gastronádoby GN 1/4 nerez bet držadel	50,-	6	300,- Kč
22	25	Pec na pizzu dvojité PizzaGroup Entry Max 12L	22000,-	1	22000,- Kč
23	26	Podestavba pro pec na pizzu	18000,-	1	18000,- Kč
24	27	Umyvadlo na ruce nerez s pákovou baterií	4000,-	1	4000,- Kč
25	28	Nerez regál /1200*400*1800/	8000,-	1	8000,- Kč
26	29	Nerez regál /1200*400*1800/	8000,-	1	8000,- Kč
27	30	Stůl s dřezem vlevo, police /1500*700*900/	14000,-	1	14000,- Kč
28	31	Nástěnná police /1500*300/	2200,-	1	2200,- Kč
29	32	Umyvadlo na ruce nerez s pákovou baterií	4000,-	1	4000,- Kč

30	33	Regál nerez /850*600*1800/	10000,-	1	10000,- Kč
31	34	Chladicí stůl 2 sekce: 2x dvířka	28000,-	1	28000,- Kč
32	35	Stojánková police se zadním krytem	4000,-	1	4000,- Kč
33	36	Stůl pracovní - 2 police	6500,-	1	6500,- Kč
34	37	Chladicí stůl s dřezem - 3 sekce : 3x2 zásuvky s vodovodní baterií, stojánková police	38000,-	1	38000,- Kč
35	38	Nářezový stroj - 20 GTS	7000,-	1	7000,- Kč
36	39	Mrazicí skříň dveře nerez - Liebherr GG1550	12000,-	1	12000,- Kč
37	40	Chladicí skříň, bílé provedení - Liebherr FK 3600	10000,-	1	10000,- Kč
38	41	Chladicí stůl - 3 sekce : 3x2 zásuvky	28000,-	1	28000,- Kč
39	42	Chladicí skříň vestavná nerez dveře Liebherr UKU	12000,-	1	12000,- Kč
40	43	Stůl s dřezem /300*300/ vlevo, spodní police s umyvadlem na ruce vpravo	16000,-	1	16000,- Kč
41	44	Chladicí skříň volně stojící, bílé provedení - Liebherr FKS	10000,-	1	10000,- Kč
42	45	Stůl se dřezem /400*400/ vlevo se sprchou, s prostorem pro myčku nádobí, spodní police	14000,-	1	14000,- Kč
43	46	Myčka nádobí vestavná	20000,-	1	20000,- Kč
44	47	Stůl odkládací bez police	5000,-	1	5000,- Kč
45	48	Regál nerez	4000,-	1	4000,- Kč
46	49	Chladicí skříň volně stojící, bílé provedení - Liebherr FKS	10000,-	1	10000,- Kč
47	50	Nerez deska na přední bar, 2x výřez pro chl. vanu a dřez, límec Z, P, L	20000,-	1	20000,- Kč
48	51	Chladicí pult na nápoje s chl. vanou vpravo, 2 sekce : 3x3 zásuvky- Metagro MKE 218-L6	82000,-	1	82000,- Kč
49	52	Výrobek ledu - Carotti Ice CB 45A	22000,-	1	22000,- Kč
50	53	Výsuvný odpadkový koš se zásuvkou na lógr	2600,-	1	2600,- Kč
51	54	Myčka skla - Komenda LF 322	16000,-	1	16000,- Kč
52	55	Odšťavňovač pomerančů Santos 10C	5000,-	1	5000,- Kč
53	56	Nerez deska na zadní bar, 1x dřez, 1x umyvadlo, límec Z, P, L	15000,-	1	15000,- Kč
54	57	Chladicí box, teplota +4°C	52000,-	1	52000,- Kč
55	58	Regál nerez	6000,-	1	6000,- Kč
56	59	Regál nerez	6000,-	1	6000,- Kč
57	60	Regál nerez	6000,-	1	6000,- Kč
58	61	Skladový regál	1800,-	1	1800,- Kč
59	62	Skladový regál	1800,-	1	1800,- Kč
60	63	Skladový regál	1800,-	1	1800,- Kč
61	64	Váha stolní kuchyňská	3500,-	1	3500,- Kč
62	65	Stojanová police pod saládetu	4800,-	1	4800,- Kč
63	66	Změkčovač manuální LT-8	1700,-	3	5100,- Kč
64	67	Zásuvkový set 2x1/2 GN k chladicímu stolu	7000,-	2	14000,- Kč
65	68	Baterie senzorová	2600,-	1	2600,- Kč
66	69	Nerez lišta	300,-	1	300,- Kč
67	70	Jakl pod lapače tuku	50,-	6	300,- Kč
68	71	Doplňek podstavby předního baru - jakl konstrukce	1400,-	1	1400,- Kč

69	72	Plastová židle Mammut	150,-	2	300,- Kč
70	73	Plastový dětský stůl	100,-	1	100,- Kč
71	74	Dětská židle Antilop s podnosem	100,-	3	300,- Kč
72	78	Látková židle TON	200,-	65	13000,- Kč
73	79	Lampa klobouková stropní ARTEMIDE	2000,-	6	12000,- Kč
74	80	Televize Philips 42 PF 9631D/10	800,-	2	1600,- Kč
75	81	Váza průměr 43 v 95cm	400,-	2	800,- Kč
76	82	Váza čtvercová 39x39x120	600,-	6	3600,- Kč
77	83	Váza sklo průměr 26x65cm	400,-	1	400,- Kč
78	84	Váza sklo průměr 28x59cm	400,-	1	400,- Kč
79	85	Chromový věšák 140x154	800,-	1	800,- Kč
80	86	Akvárium 258x52x146,5cm	35000,-	1	35000,- Kč
81	87	Skříň zásuvková 101x58x88cm	600,-	1	600,- Kč
82	88	Skříň na lahve policová 40x55,5x166,5cm	500,-	1	500,- Kč
83	89	Skříň na vinotéku	1200,-	1	1200,- Kč
84	90	Vinotéka SIEMENS KF 18WA41/01	22000,-	1	22000,- Kč
85	91	Skříňka s dvířky 28x60x94	500,-	1	500,- Kč
86	92	Lednička na nápoje NORCOOL	7000,-	1	7000,- Kč
87	93	Výčepní stojan dvoupákový	4000,-	1	4000,- Kč
88	94	Pult s odkapávačem	18000,-	1	18000,- Kč
89	95	Stolní mixér CATLER BL 8020	7000,-	1	7000,- Kč
90	96	Espresso Café in Grami MTX			0,- Kč
91	97	Kávovar La Spaziale dvoupákový	60000,-	1	60000,- Kč
92	98	Umyvadlo 56x56x15 + baterie	1200,-	3	3600,- Kč
93	99	Stojanová lampa ARTEMIDE	2000,-	1	2000,- Kč
94	100	Tiskárna Glaive RT 565	400,-	1	400,- Kč
95	101	Dotyková pokladna Glaive RT 565	250,-	1	250,- Kč
96	102	Žaluzie látková 105x320	50,-	21	1050,- Kč
97	103	Žaluzie látková 217x320	100,-	2	200,- Kč
98	104	Mrazák ELECTROLUX TTI 120F	3000,-	1	3000,- Kč
99	105	Mikrovlnná trouba Proline SM 117	400,-	1	400,- Kč
100	106	Salamandr HENDI 600	8000,-	1	8000,- Kč
101	107	Fritéza Bartscher 6 F-4TE	3000,-	1	3000,- Kč
102	108	Udírna HELIA 48	20000,-	1	20000,- Kč
103	109	Mikrovlnná trouba BARTSCHER WP9000SL23-5S	1000,-	1	1000,- Kč
104	110	Mikrovlnná trouba Combu grill LCE 2010 G	800,-	1	800,- Kč
105	111	Ohřívací vana HORECA GMB 2001	1800,-	1	1800,- Kč
106	112	Parní hrnec Tefal Steam Cuisine	700,-	1	700,- Kč
107	113	Mixér Dito Electrolux SP	800,-	1	800,- Kč
108	114	Vakuovačka X10	1200,-	1	1200,- Kč
109	115	Mrazák LIEBHERR Komfort GS5203	12000,-	1	12000,- Kč
110	116	Stroj na těstoviny LA PARMIGIANA RV3	10000,-	1	10000,- Kč
111	117	Robot COUPÉ CL 30 BIASTRO	16000,-	1	16000,- Kč
112	118	Tiskárna HP PSC 2355	1200,-	1	1200,- Kč
113	119	Monitor LCD ACER AL 1716	400,-	1	400,- Kč
114	120	Ochrana předpětí APC Back UPS ES 550	800,-	1	800,- Kč

115	121	PC Interl Celeron CPU 400 + účetní program	300,-	1	300,- Kč
116	122	MARANTZ tuner FM/AM ST 6001	1500,-	1	1500,- Kč
117	123	MARANTZ DVD player DV 3003	2200,-	1	2200,- Kč
118	124	CLOUD Z4 Four zone Venue mix	7000,-	1	7000,- Kč
119	125	R150 Plus Reference Amplifier	8000,-	1	8000,- Kč
120	126	R300 Plus Reference Amplifier	8000,-	1	8000,- Kč
121	127	Čistička vzduchu Euromate	12000,-	2	24000,- Kč
Celkem :					1291000,- Kč

II. Ocenění celého souboru věcí z vybavení restaurace dle soupisu majetkové podstaty

Pro vlastní ocenění celého souboru majetku zapsaného jednotlivě v soupisu majetkové podstaty, resp. stanovení souhrnné ceny věcí z vybavení jednotlivě oceněných v předchozí kapitole jsem přistoupil na reálné podmínky prodeje, tedy na skutečnost, že je nutné předmětné vybavení odprodat jako celek v co nejkratší době, ve stavu, v jakém se v současné době nachází, a to v místě současného „uskladnění“. Tedy v situaci, kdy případný kupce si kromě věcí, které se mu hodí, kupuje i celou řadu věcí, které nepotřebuje a pro které sám uplatnění nemá. Zatím co kupující zůstává nezávislým, prodávající se stane závislým na tom, že je nucen odprodej ukončit co nejdříve, aby nezvyšoval náklady insolvenčního řízení, tj. náklady na organizaci prodeje, náklady na uskladnění „zboží“, mzdové náklady pro prodáváče a další personál atd., prodávající se stane závislým na celé řadě důvodů a vlastní obchod nese jasné prvky tzv. prodeje v nouzi. Úkolem znalce v tomto případě je odhadnout co nejoptimálnější poměr mezi cenou nabízeného souboru majetku a rychlostí odprodeje, tedy odhadnout reálnou tržní hodnotu celého souboru věcí, který bude pro prodávajícího i případného kupce co nejvýhodnější.

Srovnávací výpočet ceny :

Zjištěná souhrnná cena jednotlivých věcí ze souboru majetku (s DPH) :	1 291.000,- Kč
Rok prvního uvedení do provozu :	2008
Doposud v provozu :	8 let
Zatřídění do odpisových skupin :	1. a 2. třída
Technicko-ekonomická životnost :	10 - 16 let
Výchozí technická hodnota	100%
Základní amortizace/znehodnocení (p.a.):	7,5%
Celková výše amortizace/znehodnocení :	60%
Technická hodnota (po 8 letech provozu):	50%
Prostá časová cena (s DPH) :	645.500,- Kč
Koeficient prodejnosti (i s ohledem na nutnost odkupu celého souboru majetku) k 22.3.2022 :	0,60
Cena obecná stanovená srovnávacím výpočtem :	387.300,- Kč

Cena stanovená odhadem tržní hodnoty celého souboru majetku **600.000,- Kč**

Celkovou obecnou časovou cenu hodnoceného souboru majetku, jako odhad jeho tržní hodnoty, stanovuji na 600.000,- Kč.

(slovy : šest set tisíc korun českých)



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 2.5. 1989
č.j. Spr. 829/89 pro základní obor ekonomika
pro odvětví ceny a odhady.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. **2503**
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze tohoto
znaleckého posudku.



Dr. Petr PELZL
soudní znalec

příloha : Vyúčtování znalečného