

ODBORNÝ POSUDEK

o stanovení technické hodnoty a obvyklé ceny movitého majetku

**Vlastník - držitel:** Magistrát města Jihlava  
Masarykovo náměstí 97 / 1, 586 01 Jihlava

**IČ:** 002 86 010

**Posudek vyžádán kým:** Magistrát města Jihlava  
Masarykovo náměstí 97 / 1, 586 01 Jihlava

**Ze dne:** 13. 2. 2026

**Účel vyžádání posudku:** prodej majetku

**Termín vypracování posudku:** 20. 2. 2026

**Odborný posudek vypracoval:** Ing. Pavel P r o k š  
Vančurova 12, Jihlava  
tel. 608 434 347  
e-mail: pavelproks @ volny.cz

**Doba, ke které je obvyklá cena stanovena:** 16. 2. 2026

**Počet listů:** 5

**Počet předaných vyhotovení:** 2

**Počet příloh:** 1

Odborný posudek byl vypracován podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121 / 2000 Sb., zákona č. 237 / 2004 Sb., zákona č. 257 / 2004 Sb., zákona č. 296 / 2007 Sb., zákona č. 188 / 2011 Sb. a zákona č. 350 / 2012 Sb. s využitím návaznosti na Znaleckého standardu č. VIII / 1998.

## 0. Úvod

Odborný posudek nebyl vypracován pro státní orgán, odhadci nebyly položeny otázky usnesením ani jiným opatřením.

### 0.1 Znalecký úkol

Stanovení technické hodnoty a obvyklé ceny movitého majetku kategorie DHM. Přitom nejsou šetřeny způsoby a okolnosti nabytí oceňovaného majetku. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a prodejné – zpeněžitelné, pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení.

### 0.2 Podklady

- 1/ Metodika české komory odhadců majetku pro oceňování - 1996
- 2/ Skutečnosti zjištěné odhadcem při prohlídce majetku dne 16. 2. 2026
- 3/ Internetové stránky
- 4/ Zákon ČNR č. 586 / 1992 Sb. s pozdějšími změnami a doplňky
- 5/ Cenové podklady pro znalce - Ceníky, katalogy
- 6/ Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení
- 7/ Statistický přehled vývoje cen průmyslových výrobců

## 1. Zadání

Předmětem odborného posudku je hodnocení a ocenění movitého majetku, tj. stanovení technické hodnoty, časové a obvyklé ceny.

## 2. Nález

Ocenění se týká sestavy diváckých sklápěcích sedadel, která jsou uložena v objektu města na ulici Březinovy sady v Jihlavě a jejichž technický popis je uveden v kapitole 3.7. Pro identifikaci, prohlídku a kontrolu byla sedadla zpřístupněna a odhadci předvedena dne 16. 2. 2026 v době od 13 do 14 hodin v místě uskladnění majetku.

### 2.1 Identifikace movitého majetku

Identifikace byla provedena odhadcem podle zadání a podkladů předaných k hodnocení a ocenění vlastníkem a provozovatelem.

### 2.3 Technická prohlídka

Prohlídkou dne 16. 2. 2026 byla ověřena kompletnost a technický stav movitého majetku.

### 3. Posudek a ocenění

#### 3.1 Způsob hodnocení a ocenění

Pro hodnocení a ocenění movitého majetku jsou v odborném posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro metodu reprodukční. Časová cena je technická hodnota, vyjádřená v korunách. Obvyklá cena je stanovena z časové ceny s použitím údaje koeficientu prodejnosti. Prodejnost ovlivňuje poměr nabídky a poptávky v době hodnocení a ocenění na trhu. Ovlivňuje jej však i technické a morální opotřebení, sledující světový trend rozvoje vědy a techniky. Morální opotřebení může být vyšší než fyzické, způsobené provozem a užitím.

Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu a životnosti a skutečného technického stavu k datu hodnocení t. j., který je určen koeficientem (k). Stav lepší než úměrný je určen přírážkou (+P), stav horší srážkou (-S).

$$k = 1 - (S \cdot 10^{-2})$$

$$k = 1 + (P \cdot 10^{-2})$$

#### 3.2 Stanovení základní amortizace

Základní amortizace hodnoceného zařízení je stanovena pomocí stupnic a křivek technickoekonomické použitelnosti v závislosti na stáří nebo na době provozování.

#### 3.3 Výpočet technické hodnoty

Technická hodnota (TH%) je určena:  $TH = [VTH \cdot (100 - ZA)] \cdot [(100 \cdot k) \cdot 10^{-4}]$

VTH - výchozí technická hodnota ZA - základní amortizace k – koeficient skutečného technického stavu

#### 3.4 Výpočet časové ceny

Časová cena (ČČ) je vyjádřením skutečné technické hodnoty věci k datu hodnocení a ocenění a obecně se určí vynásobením výchozí ceny (VC) technickou hodnotou:

$$\text{ČČ} = VC \cdot (TH \cdot 10^{-2})$$

#### 3.5 Výpočet koeficientu prodejnosti

Koeficient prodejnosti (KP) je průměr z jednotlivých podílů dosahovaných prodejních cen a časových cen srovnatelných zařízení v rozhodné době a v rozhodném místě.

$$KP = \frac{\sum CP \cdot n^{-1}}{\sum ČČ \cdot n^{-1}}$$

CP – cena prodejní ČČ – cena časová n – počet zjištěných cen

#### 3.6 Výpočet obvyklé ceny

Obvyklá cena (OC) je hodnota v korunách, za kterou je možno v rozhodné době věc koupit nebo prodat na otevřeném trhu. Určuje se z ceny časové pomocí koeficientu prodejnosti:

$$OC = ČČ \cdot KP$$

### 3.7 Hodnocení a ocenění movitého majetku

1) Druh:

#### Sestava sedací

Technický popis: sestava se skládá z těchto druhů křesel se sklopným sedákem pro instalaci v hledišti kin nebo divadel:

- 149 ks čalouněné křeslo se sklopným sedákem, šířka 550 mm, hloubka 460 mm, opěrák z bukové překližky, povrchová úprava dvousložkovým polyuretanovým bezbarvým lakem, šířka 550 mm, výška 650 mm, područky z masivního buku, potahová látka barvy modré.
- 3 ks čalouněné křeslo se sklopným sedákem, šířka 550 mm, hloubka 460 mm, opěrák z bukové překližky, povrchová úprava dvousložkovým polyuretanovým bezbarvým lakem, šířka 550 mm, výška 900 mm, područky z masivního buku, potahová látka barvy modré.
- 8 ks čalouněné dvoj křeslo se sklopným sedákem, šířka 1 100 mm, hloubka 460 mm, opěrák z bukové překližky, povrchová úprava dvousložkovým polyuretanovým bezbarvým lakem, šířka 1 100 mm, výška 660 mm, područky z masivního buku, potahová látka barvy modré.

Podnože jsou vyrobeny z ocelových tenkostěnných uzavřených profilů, povrchová úprava práškovým lakováním RAL 7037 šedá.

Rok pořízení: 2008  
 Inventární číslo: 208792 - 208950  
 Datum zařazení: 1. 12. 2008

Hodnocení technického stavu: sestava je nepoškozená, potahová látka není roztrhaná ani jinak opotřebovaná a špinavá. Její technický stav je velmi dobrý a neodpovídá stupnici technickoekonomické použitelnosti – je lepší. Z tohoto důvodu použiji přírážku k technické hodnotě ve výši 50 %. Sestava je demontovaná na jednotlivé části, které jsou uloženy ve skladu a jsou zakryty proti vnějším vlivům.

#### Ocenění zařízení:

##### Vstupní hodnoty:

Životnost:  $\check{Z} = 10$  roků  
 Doba provozu: DP = 15. rok  
 Základní amortizace: ZA = 90 %  
 Pořizovací cena: PC = 676 857,-Kč  
 Koeficient skutečného technického stavu: k = 1,5

##### Výstupní hodnoty:

Technická hodnota: TH = 15 %  
 Výchozí cena: VCS= 1 130 000,- Kč ( použil jsem přepočít dle indexu ČSÚ )  
 Časová cena: ČČ = 169 500,-Kč  
 Koeficient prodejnosti: KP = 0,4

Obvyklá cena činí zaokrouhleno: 68 000,- Kč

Slovy: šedesát osm tisíc korun českých

Cena je stanovena v úrovni cen s DPH!

2) Druh:

#### Sestava sedací

- Technický popis: sestava se skládá z těchto druhů křesel se sklopným sedákem pro instalaci v hledišti kin nebo divadel:
- 48 ks čalouněné křeslo se sklopným sedákem, šířka 550 mm, hloubka 460 mm, opěrák z bukové překližky, dekor mořený ořech, povrchová úprava dvousložkovým polyuretanovým bezbarvým lakem, šířka 550 mm, výška 650 mm, područky z masivního buku, dekor mořený ořech, výsuvný přídavný stolek z bukové překližky, dekor mořený ořech, potahová látka barvy žluté.
  - 12 ks čalouněné křeslo se sklopným sedákem, šířka 550 mm, hloubka 460 mm, opěrák z bukové překližky, dekor mořený ořech povrchová úprava dvousložkovým polyuretanovým bezbarvým lakem, šířka 550 mm, výška 900 mm, područky z masivního buku, dekor mořený ořech, výsuvný přídavný stolek z bukové překližky, dekor mořený ořech, potahová látka barvy žluté.

Podnože jsou vyrobeny z ocelových tenkostěnných uzavřených profilů, povrchová úprava práškovým lakováním RAL 7037 šedá.

Rok pořízení: 2008  
 Inventární číslo: 208953 - 209015  
 Datum zařazení: 1. 12. 2008

Hodnocení technického stavu: sestava je nepoškozená, potahová látka není roztrhaná ani jinak opotřebovaná a špinavá. Její technický stav je velmi dobrý a neodpovídá stupnici technickoekonomické použitelnosti – je lepší. Z tohoto důvodu použiji přírážku k technické hodnotě ve výši 50 %. Sestava je demontovaná na jednotlivé části, které jsou uloženy ve skladu a jsou zakryty proti vnějším vlivům.

Ocenění zařízení:

Vstupní hodnoty:

Životnost: Ž = 10 roků  
 Doba provozu: DP = 15. rok  
 Základní amortizace: ZA = 90 %  
 Pořizovací cena: PC = 497 894,-Kč  
 Koeficient skutečného technického stavu: k = 1,5

Výstupní hodnoty:

Technická hodnota: TH = 15 %  
 Výchozí cena: VCS= 830 700,- Kč ( použil jsem přepočít dle indexu ČSÚ )  
 Časová cena: CČ = 124 600,-Kč  
 Koeficient prodejnosti: KP = 0,3

Obvyklá cena činí zaokrouhleno: 37 000,- Kč

Slovy: třicet sedm tisíc korun českých

Cena je stanovena v úrovni cen s DPH!

#### 4. Závěr

Odborný posudek byl vypracován k datu 16. 2. 2025 s uvažováním ekonomických podmínek této doby. Koeficient prodejnosti byl stanoven s přihlédnutím na obor, ve kterém se majetek používá a na skutečnost, že se majetek od posledního odhadu ( 2 roky ) nepodařilo prodat. Takto stanovená cena může být podkladem k dalšímu jednání o prodeji majetku..

V Jihlavě dne 18. 2. 2026



Ing. Pavel P r o k š

Oceněný majetek

