

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

**034675/2024 (Ministerstvo spravedlnosti)
č. 212/24 (znalecký deník)**

**Odhad obvyklé ceny technologie kotelny v objektu
Na Balabence 1438/2**

Objednatel: SVJ Na Balabence 1438/2, 190 00 PRAHA 9

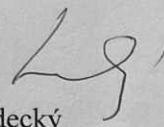
Zpracovatel: Ing. Radim Ledecký, soudní znalec, Marešova 642/2, 198 00 PRAHA 14

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb., a vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.; posudek byl vypracován podle stavu ke dni 23. 12. 2017.

V Praze dne 3. května 2024

Ing. Radim Ledecký



Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně fotodokumentace a zhotovuje se ve třech výtiscích, z nichž dva obdrží objednatel posudku a jeden si ponechá autor.

1.0 Úvod

Znalecký posudek byl vypracován na základě objednávky SVJ Na Balabence 1438/2, Praha 9 ze dne 30. 3. 2024.

Cílem posudku je stanovit obvyklou cenu technologie plynové kotelny situované v objektu bytového domu Na Balabence 1438/2, Praha 9.

2.0 Použité podklady

- Zákon č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších zákonů a předpisů
- Zákon ČNR č. 586/1992 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Borg, Uwe: Hodnocení movitého hospodářského majetku podniku, Consult Invest Praha 1995
- Uhlíř, Jan: Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení, Znalec, Praha, 1995
- Odborná a firemní literatura, katalogy a archiv znalce
- Ceníky topenářských výrobků
- Projekty SVJ 1437a 1431-3, 1438 – Soubor Projekt kotelny
- Základní informace – Technická zpráva D1-Vytápění, projektová dokumentace pro DPS, Ing. J. Šereda, Qteam Praha 2, 07/2017
- Výkresová dokumentace včetně schématu zapojení - Plynová kotelna
- Rekonstrukce kotelny – úprava technologie vytápění Na Balabence 1438/2, J Kuchyňka, Montservis, 5. 3. 2018
- Konzultace s výrobcem kotlů Buderus, 04/2024
- Konzultace s dodavatelem topenářské techniky
- Archiv znalce

3.0 Nález – popis

Jedná se o plynovou kotelnu III. kategorie dle ČSN 070703 a vyhl. 91/93 Sb. ČUBP. Úpravu původní kotelny do současného stavu prováděla v objektu Na Balabence 1438/2 firma Montservis, a.s., Prachatická 209, 199 00 PRAHA 9 – Letňany v průběhu roku 2017.

Zdrojem tepla pro vytápění, ohřev TUV je nová plynová kotelna o výkonu 450 kW. Kotelna se skládá z 5 plynových kotlů skládající se ze 4 kotlů Buderus GB 162-100, 94,5 kW při 80/60 a z jednoho plynového kotle Buderus GB 162-85, 80 kW při 80/60. Poslední plynový kotel je seřízen o 8 kW méně, aby nedošlo k překročení požadované hodnoty 450 kW. Z hlediska příslušných předpisů je kotelna hodnocena podle celkového tepelného výkonu. Plynová kotelna je vybavena kaskádovou regulací a plynulou regulací výkonu každého

plynového kotle v rozsahu 15-100 %. Plynové kotle jsou opatřeny čerpacími jednotkami a originálním propojením vč. HVDT. Za HVDT následují topné okruhy. 1. topný okruh pro ohřev TUV s vlastním deskovým výměníkem Alfa - Laval čerpadlem Grundfos, trojcestnou klapkou se servopohonem a měřičem tepla. Cílem je snížit teplotu topné vody co nejvíce, aby nebylo nutné TUV ohřívat na 80/60°C ale na např. 65/40 a zajistit tak efektivní provoz kondenzačních kotlů i v době letních měsíců tak, aby bylo dosaženo kondenzace pokud možno v celoročním období. Okruh TUV je vybaven dále 2 x akumulací nerezová nádrž o objemu 2 x 1000. Systém ohřevu TUV je doplněn o ostatní čerpadla v bronzovém provedení alt. v nerezovém provedení, která zajistí nabíjení bojlerů TUV, cirkulaci a dále je systém doplněn o nerezové rozdělovače a sběrače TUV, měřič spotřeby tepla, vodoměr na přívodu studené vody do bojleru. Blíže uvádí projekt ZTI. Ing.J.Šereda - Qteam Kladská 3, 120 00 Praha 2 Červenec 2017 Strana 5 2. topný okruh,

V žádném případě nebude výkon plynové kotelny větší jak 450 kW. 3.2.2 Průtoková bilance Důležité pro správný chod plynové kotelny s HVDT je zabezpečit správný průtok jednotlivých okruhů a jejich součet musí být v souladu s průtokem na tepelném zdroji. Systém byl navržen v souladu s podmínkami firmy Buderus.. 3.2.3 Úprava kotlové vody pro obě kotelny

Při prohlídce provedené znalcem dne 10. dubna 2024 spolu se správkyní kotelny paní Kmenovou a projektantem vytápění panem Ing. Lukášem Vítkem byl konstatován stav kotelny jako velmi dobrý, bez zjevných závad.

Kotelna je v původním stavu a plně funkční; během dosavadního provozu kromě drobných úprav - nebylo potřeba provádět žádné opravy.

4. 0 Metodika oceňování

Vzhledem k účelu posudku je nutné stanovit obvyklou cenu technologie kotelny.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji nebo poskytování stejného, případně porovnatelného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění podle jejich stavu a jakosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti,

Znalecký posudek byl vypracován na základě podkladů předaných objednatelem.

Znalec považuje za nutné upřesnit pojem tržní hodnota, který se v posudku vyskytuje.

Z uvedených podkladů (kap. 2.0) vyplývá, že za tržní hodnotu se obecně považuje odhad částky, za kterou by bylo možné majetek prodat.

Podle IVS (International Valuation Standards) a podobně i podle EVS (European Valuation Standards) " je tržní hodnotou odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu

odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“
Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou nákladová metoda, metoda porovnání prodejů a metoda kapitalizace výnosů.

Ve sledovaném případě se jako nejvhodnější metoda jeví **metoda nákladová**; v současných tržních podmínkách je totiž běžné, že náklady na pořízení majetku nejsou v relaci s výnosy, které z tohoto majetku plynou. **Prioritou uvedených metod je technický pohled na hodnotu majetku vycházející z pořizovacích nákladů.**

Rovněž je vhodné vysvětlit základní pojmy použité v dalším průběhu oceňování:

Hodnota

je ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím na jedné straně a prodávajícím nebo kupujícím na straně druhé. Hodnota vyjadřuje prospěch vlastníka zboží k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Cena obvyklá

je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Movitý hmotný investiční majetek (dále jen HIM)

je definován v zákoně o dani z příjmu (zákon č. 586/1992 Sb. v platném znění), kde se podle tohoto zákona jako HIM rozumí samostatné movité věci se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž vstupní cena je vyšší než 40000 Kč a mají provozně-technické funkce delší než jeden rok. Za samostatné movité věci se rovněž považují také výrobní zařízení, jakož i zařízení a předměty sloužící k provozování služeb (výkonů) a účelová zařízení a předměty, které s budovou nebo stavbou netvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny.

Životnost zařízení

je dána časovým obdobím, jehož počátkem je den uvedení do provozu (případně den, ke kterému se zařízení oceňuje) a koncem předpokládaný termín ukončení technického (technická životnost) nebo ekonomického (ekonomická životnost) života zařízení.

Životností

se rozumí doba, po kterou je předmět schopen plnit svoje požadované funkce až do dosažení mezního stavu při dodržení systému předepsané údržby a oprav. Tato životnost se udává v rocích, měsících případně cyklech.

Mezním stavem

se rozumí stav stroje nebo zařízení, ve kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro

neodstranitelné porušení bezpečnostních předpisů, neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, nedodržení předepsané přesnosti stroje a pro neodstranitelné snížení efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu nebo nutnost provedení generálních oprav.

Výchozí cena

se tvoří jedním ze tří uvedených způsobů:

- a) v případě, že plně srovnatelný předmět se vyrábí a je běžně na trhu, potom se výchozí cenou rozumí prodejní cena srovnatelného předmětu
- b) v případě, že se již plně srovnatelný předmět nevyrábí, ale je nahrazen inovovaným výrobkem, potom se výchozí cena stanoví jako prodejní cena inovovaného předmětu upravená cenovým indexem
- c) v případě, že vůbec nelze nalézt vhodný srovnatelný výrobek na trhu ani inovovaný, výchozí cena se stanoví jako historická pořizovací cena upravená cenovým indexem. Historická pořizovací cena se převezme z účetní evidence.

Cenový index

aktualizuje výchozí cenu na cenovou úroveň, pro kterou se ocenění provádí. Jeho výše se stanoví:

- a) v případě, že výchozí cena odpovídá plně současné cenové úrovni, potom cenový index = 1, 0
- b) pokud výchozí cena odpovídá historické pořizovací ceně v příslušném roce, zjišťuje se cenový nárůst několika předmětů stejného oboru a z výsledku se odvodí průměrná hodnota cenového indexu k příslušnému roku
- c) pokud nelze získat konkrétní údaje o cenovém nárůstu porovnáním několika srovnatelných předmětů, nabízí se jako další možnost přepočet pomocí indexů růstu cen vydávaných Českým statistickým úřadem. Tento třetí způsob formálně zcela čistý však nemusí odrážet skutečný nárůst ceny a proto je nutno jej dále porovnávat a vyhodnocovat.

Základní amortizace (opotřebení)

se stanoví na základě doby provozu zařízení a průměrného technického života. Pokud byla provedena generální oprava zařízení, počítá se stáří od této generální opravy. Hodnoty základní amortizace získané z amortizačních křivek pro jednotlivé průměrné délky technického života se odvozují z tabulek v databázi znalce.

Věcná hodnota (VH)

je cena výchozí upravená technickou hodnotou – tzn. je to technická hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách (v našem legislativním názvosloví nazývaná reprodukční cena nebo časová cena).

Koeficient obchodovatelnosti (KP)

má zohledňovat vztah mezi cenou obvyklou a cenou stanovenou věcnou hodnotou. Koeficient se zjišťuje statistickou metodou průzkumu trhu v daném čase a místě a ostatními metodami multikriteriálních hodnocení.

Vysvětlení zkratk:

VH věcná hodnota strojů a zařízení

OC cena obvyklá

Ic cenový index

KP koeficient obchodovatelnosti

TH technická hodnota

THV výchozí technická hodnota

VC výchozí cena

ZA základní amortizace

Vzhledem k účelu posudku je nutné stanovit obvyklou cenu v úvodu zmíněných linek a VV. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji nebo poskytování stejného, případně porovnatelného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění podle jejich stavu a jakosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv.

Obvyklá cena OC se stanoví podle upraveného vztahu:

$$OC = PC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times KP,$$

kde jednotlivé symboly značí:

$OC (Kč)$ obvyklá cena

$PC (Kč)$ pořizovací cena

$K1 (-)$ index růstu cen

$K2 (-)$ koeficient morálního opotřebení

$K3 (-)$ koeficient technického stavu

$K4 (-)$ koeficient amortizace

$KP (-)$ koeficient prodejnosti

Při oceňování movitého majetku je nutno brát v úvahu různá kritéria - t.zv. multikriteriální hodnocení.

Použitá kritéria:

- pořizovací cena
- životnost
- stáří předmětu
- technický stav
- funkčnost
- stupeň fyzického opotřebení
- stupeň morálního opotřebení
- intenzita a způsob provozu
- provedené opravy a údržba
- index cen
- prodejnost na současném trhu

Podklady k multikriteriálnímu hodnocení byly získány podrobnou prohlídkou oceňované technologie, z podkladů Českého statistického úřadu, z inventární dokumentace objednatele posudku a ze znalosti českého trhu. Technologie kotelny, která podle zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů je zařazena do 3. skupiny, položka 3-42, SKP 28.22.12. Tato skutečnost však není rozhodující pro stanovení obvyklé ceny.

5.0 Ocenění technologie kotelny

Oceňovaná technologie kotelny patří do 3. skupiny (3-42, SKP 28.22.12) s dobou odpisu 10 let. Tato skutečnost však není rozhodující pro stanovení obvyklé ceny. Ze zkušeností znalce vyplývá, že podobné kotelny mají většinou podstatně delší životnost. Při prohlídce bylo konstatováno, že životnost oceňované kotelny může být 20 až 25 let.

K ocenění byla použita hodnota předpokládané životnosti kotelny 22 let.

Nynější cena nové kotelny byla stanovena na základě zjištění současných cen shodných výrobků a prací (použitých při výstavbě oceňované kotelny) s přihlédnutím k tomu, že na trhu v ČR se mohou ceny vzájemně poněkud lišit - v takovém případě byl pak použitý průměr cen. Pořizovací cena kotelny podle dohledaných faktur pro objekty uváděné na fakturách Montservisu pod číslem 102 byla 3 428 753 Kč a pro objekty pod č. 103 byla 800 113 Kč – bez DPH. Vzhledem k tomu, že nebylo možné dohledat, čeho přesně se uvedené faktury týkají, vychází znalecký posudek ze stanovené současné ceny s přihlédnutím k současnému stavu a předpokládané životnosti.

Při ocenění byla respektována i skutečnost, že kotelná je plně funkční a v kotelně nebyly dosud nutné žádné podstatnější opravy.

Plynová kotelna Na Balabence 2, Praha 9

Typ zařízení / komponentů	Množství	Cena celkem (Kč)
Kotel Buderus Logamax GB 162-100, Jm. topný výkon 94,5 kW	4 ks	560.000,-
Kotel Buderus Logamax GB 162-85, Jm. topný výkon 80,0 kW	1 ks	95.000,-
Odvod spalin pro 2 plynové kotle	1 kpl	45.000,-
Odvod spalin pro 3 plynové kotle	1 kpl	70.000,-
Hydraulický vyrovnávač DT	1 ks	28.000,-
Stacionární zásobník TV 1000 l	2 ks	90.000,-
Deskový výměník pro ohřev TV	1 ks	45.000,-
Rozdělovač a sběrač topení	1 kpl	55.000,-
Potrubní rozvody vč. nátěru	1 kpl	195.000,-
Izolace potrubí	1 kpl	125.000,-
Armatury	1 kpl	170.000,-
Reflex Variomat VS 2-1, nádrž 400 l	1 ks	165.000,-
Úpravna vody	1 ks	32.000,-
Oběhové čerpadlo Magna1 40-60 F	1 ks	19.100,-
Oběhové čerpadlo Magna1 50-80 F	1 ks	40.200,-
Oběhové čerpadlo Magna1 25-60	1 ks	15.300,-
Oběhové čerpadlo Magna1 32-60	1 ks	18.000,-
Oběhové čerpadlo Alpha2 25-60	1 ks	14.500,-
Ultrazvukový Měřič tepla 6,0 m3/h	1 ks	14.300,-
Ultrazvukový Měřič tepla 10,0 m3/h	1 ks	19.300,-
Elektroinstalace	1 kpl	125.000,-
Měření a regulace	1 kpl	190.000,-
Vnitřní rozvody vody	1 kpl	95.000,-
Vnitřní rozvody kanalizace	1 kpl	35.000,-

Plynové hospodářství	1 kpl	170.000,-
Přívod spalovacího vzduchu	1 kpl	85.000,-
Kotvení, pomocné konstrukce	1 kpl	35.000,-
Zprovoznění, zkoušky, vyvážení, zaškolení	1 kpl	95.000,-
CELKEM		2.645.700,-

Odhad skutečné současné ceny:

$$2\,645\,700 \text{ Kč} \times 0,682 = 1\,804\,367 \text{ Kč, zaokrouhleno } 1\,804\,000 \text{ Kč}$$

Slovy **Jedemilionosmsetčtyřtisíce korun českých**

6.0 Závěr

Závěrem lze konstatovat, že obvyklá cena technologie kotelny v objektu Na Balabence 1438/2 v Praze 9 dosahuje ke dni zpracování posudku částky (zaokrouhleno)

1 804 000 Kč

slovy: Slovy **Jedemmilionsmsetčtyřitisíce korun českých**

7.0 Fotodokumentace

Obr.

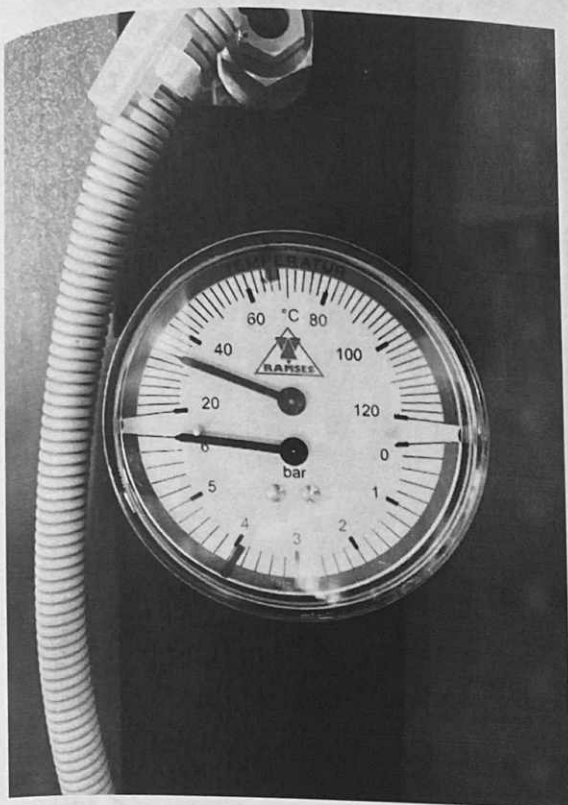
- 1 Teploměr a tlakoměr zásobníku
- 2 sběrač vytápění
- 3 sběrač teplé vody
- 4 rozdělovač vytápění
- 5 rozdělovač teplé vody
- 6 okruh pro ohřev TV
- 7 oběhové čerpadlo Magna1 40-60
- 8 dtto 25-60
- 9 dtto 50-80
- 10 kaskáda plynových kotlů
- 11 expanzní nádoba UT a SV
- 12 expanzní automat

Obr. 1

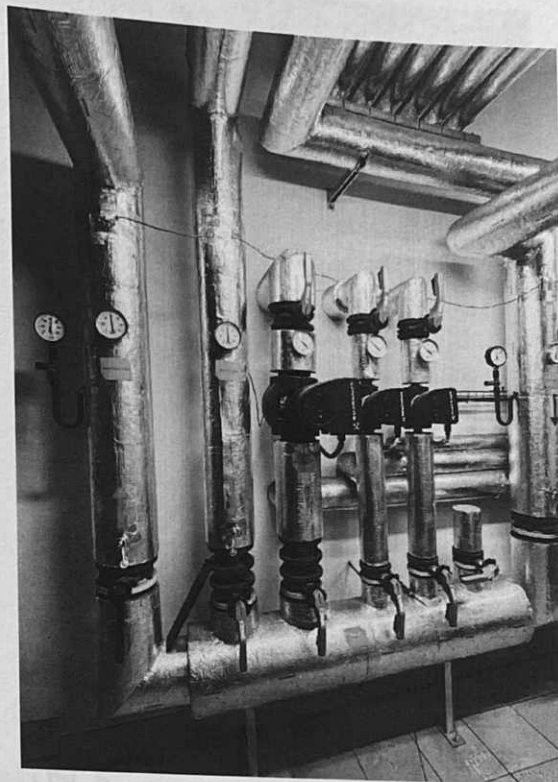
Obr. 2

Obr. 3

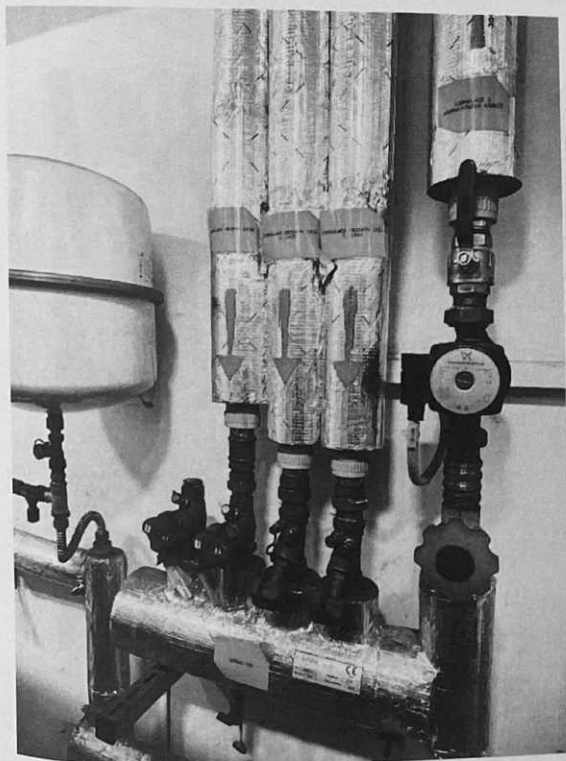
Obr. 4



Obr. 1



Obr. 2



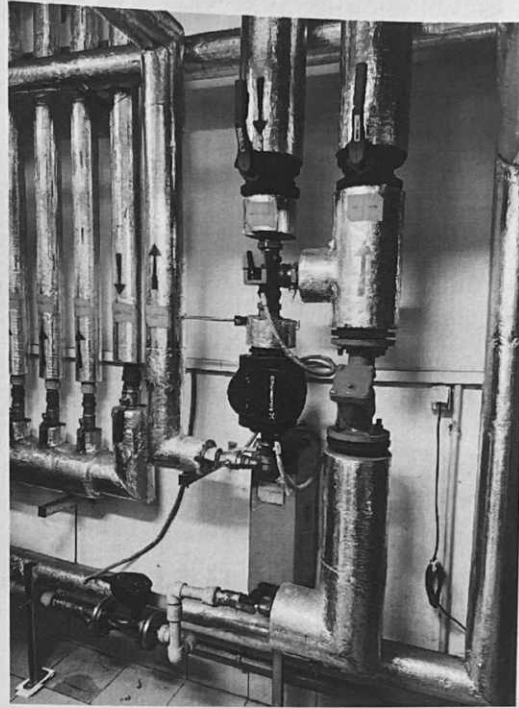
Obr. 3



Obr. 4



Obr. 5



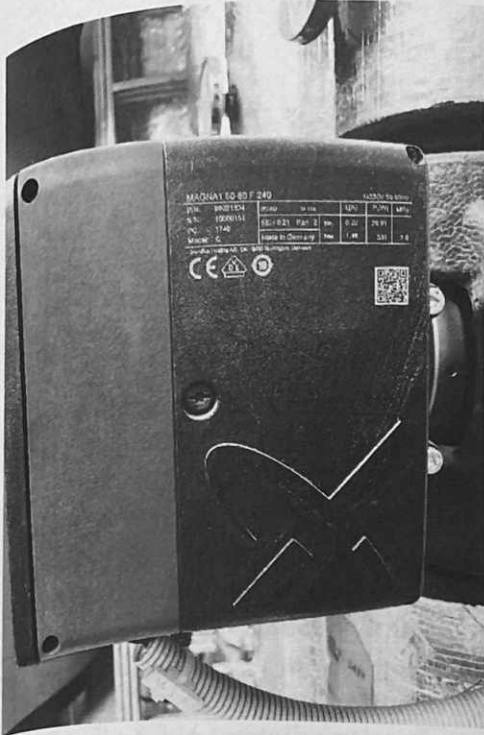
Obr. 6

Obr. 7

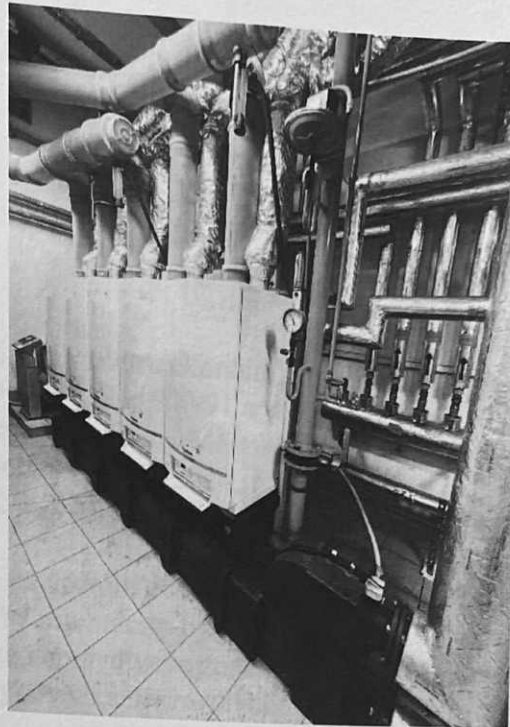


Obr. 8





Obr. 9



Obr. 10



Obr. 11



Obr. 12

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady jmenovaný Městským soudem v Praze 1 pod č. j. Spr 500/91 a jako soudní znalec v oboru strojírenství, odvětví strojírenství všeobecné jmenovaný Městským soudem v Praze 1 pod č.j. Spr. 444/80. Znalecký posudek je veden pod č. 034675/2024 (Ministerstvo spravedlnosti) a ve znaleckém deníku pod č. 212/24. Znalečné účtuji v příloze posudku.

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.



V Praze dne 3. května 2024

Ing. Radim Ledecký

