

ZNALCKÝ POSUDEK

5 066-12-2017

Ocenění vybraného vodohospodářského majetku
města Veltrusy

Objednatel

Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
Kladno, U vodojemu 3085, IČ 46 35 69 91

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.
Hradec Králové, Nezvalova 423, IČ 25 26 01 38

Úvodní list

Objednatel:	Vodárny Kladno – Mělník, a.s. U vodojemu 3085 272 01 Kladno IČ 46 35 69 91 zastoupená ekonomickým náměstkem Ing. Oldřichem Večeřou
Zadání znaleckého zkoumání a dokazování:	Znalecký posudek byl vypracován na základě Objednávky ze dne 12. ledna 2017.
Předmět znaleckého zkoumání a dokazování:	Ocenění vybraného vodohospodářského majetku obce Veltrusy , IČ 00 23 72 72.
Účel znaleckého zkoumání a dokazování:	Ocenění vybraného vodohospodářského majetku obce Veltrusy, pro účely prodeje do společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a. s.
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČ 25 26 01 38, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
Znalecký posudek zpracovali:	Dr. Ing. Vítězslav Hálek , MBA, Ph.D., Ing. Vladimír Krupka , David Kořínek , Bc. Jakub Lisa .
Počet vyhotovení:	Znalecký posudek se vydává ve třech (3) vyhotoveních, z nichž dva (2) obdrží objednatel.
Datum zpracování:	28. února 2017

O b s a h

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady a omezující podmínky	4
Osvědčení	5
Znalecká doložka	6
1. Východiska znaleckého zkoumání a dokazování	7
1.1 Definice předmětu a účelu znaleckého zkoumání a dokazování.....	7
1.2 Rozhodné datum znaleckého zkoumání a dokazování.....	7
1.3 Podklady pro zpracování znaleckého zkoumání a dokazování	7
2. Metody znaleckého zkoumání, dokazování a jejich výběr.....	9
2.1 Vědecké metody používané při znaleckém dokazování	9
2.2 Východiska oceňování a znaleckého dokazování	14
2.3 Ocenění nemovitostí.....	19
2.4 Stanovení věcné hodnoty technologického zařízení	26
3. Charakteristika vlastníka	29
4. Ocenění vybraného vodohospodářského majetku	30
4.1 Vlastní ocenění vybraného vodohospodářského majetku	30
4.2 Rekapitulace ocenění vybraného vodohospodářského majetku.....	34
5. Výsledek znaleckého zkoumání, dokazování a ocenění	36
6. Seznam příloh	37

Výchozí předpoklady a omezující podmínky

Tento **znalecký posudek** byl zpracován v souladu s následujícími **1) výchozími předpoklady** a **2) omezujícími podmínkami**:

1. Znalecký ústav **vycházel** ze **a)** svých databází, **b)** obecně dostupných informací a **c)** z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.
Neodpovídá tudíž zejména za:
 - a) **pravost** a **platnost** vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
 - b) **pravost** a **platnost** práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedení znalecký posudek.
2. Znalecký ústav **vycházel** z toho, že **informace** získané z předložených podkladů pro znalecké zkoumání, dokazování a následné zpracování znaleckého posudku jsou **věrohodné** a **správné**, a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
3. Znalecký posudek je **vypracován** v souladu se **1)** zákonem č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, **2)** vyhláškou č. **37/1967 Sb.**, k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů a **3)** zákonem č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tento znalecký posudek **respektuje** právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, k níž je posudek zpracován.
5. Znalecký posudek byl podán v **souladu** s mezinárodními podmínkami pro udělování certifikátu kvality **ISO 9001**, jehož je znalecký ústav Česká znalecká, a. s. držitelem pod č. j. DQS-9001/41/09/rev.2.

Osvědčení

Znalecký ústav tímto **osvědčuje**, že

1. V současné době **nemá** a ani v budoucnosti **nebude** mít prospěch z podnikání, které je předmětem znaleckého zkoumání, dokazování a následně zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených **závěrech** nebo odhadnutých **hodnotách**.
2. Zpracovaný znalecký posudek **zohledňuje** všechny nám známé **skutečnosti**, které by mohly ovlivnit dosažené **závěry** nebo posuzované **hodnoty**.
3. Znalecký posudek je zpracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu **1) § 346 zákona č. 40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, **2) § 110a zákona č. 141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů a **3) § 127a zákona č. 99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Hradec Králové **28. února 2017**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel

Znalecké doložky

Znalecký posudek podal znalecký ústav **Česká znalecká, a. s.**, zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě Rozhodnutí ministra spravedlnosti č. 57/2012-OSD-SZN/6 do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů podle 1) ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a 2) ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro obor **ekonomika** s rozsahem **znaleckého oprávnění** pro:

- oceňování podniku jako celku
- oceňování cenných papírů a obchodování s nimi
- oceňování derivátů kapitálového trhu
- oceňování hmotného majetku, aktiv a pasiv
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování podílů v obchodních společnostech
- oceňování nepeněžních vkladů
- **oceňování nemovitostí**
- oceňování přístrojů, strojů, strojních zařízení a technologických celků včetně posuzování jejich technického stavu
- posuzování úvěrové způsobilosti fyzických a právnických osob,
- posuzování bonity podnikatelských subjektů
- hodnocení úvěrových rizik, transferové ceny
- mezinárodní daňové plánování
- oceňování jmění obchodní společnosti při fúzi, rozdělení a změně právní formy
- oceňování vypořádacího podílu z čistého obchodního majetku
- oceňování zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- přezkoumání úvěrových transakcí, vztahů mezi propojenými osobami, činnosti člena statutárního orgánu z hlediska ekonomických zájmů, vztahů mezi majoritními a minoritními akcionáři, ovládací smlouvy z ekonomického hlediska
- přezkoumání ceny obvyklé, přiměřenosti plnění a dalších ekonomických aspektů vyplývajících ze smlouvy o převodu podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- přezkoumání projektu přeměny a dalších ekonomických aspektů vyplývajících ze smlouvy o fúzi
- přezkoumání ekonomických, daňových a účetních aspektů operací spojených s pohybem zboží a služeb uvnitř i vně České republiky, resp. Evropské unie
- posouzení přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení
- účetnictví a cash – flow

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **1 071/2017** deníku znaleckého ústavu.

Hradec Králové **28. února 2017**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel

1. Východiska znaleckého zkoumání a dokazování

1.1 Definice předmětu a účelu znaleckého zkoumání a dokazování

Předmětem znaleckého zkoumání a dokazování je **ocenění vybraného vodohospodářského majetku obce, pro účely prodeje** do společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a. s.

Vybraný vodohospodářský majetek je představován následujícími **soubory** nemovitého majetku:

Kanalizační infrastruktura

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m]	MATERIÁL
A podtlakové – část A	160	173,29	PVC

1.2 Rozhodné datum znaleckého zkoumání a dokazování

Datem rozhodným pro znalecké zkoumání, dokazování a následného ocenění je dle zadání objednatele **1. února 2017**.

1.3 Podklady pro zpracování znaleckého zkoumání a dokazování

Při **1)** znaleckém dokazování a následném **2)** vypracování znaleckého posudku bylo **využito**:

- A** – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích,
- B** – odborné literatury zaměřené na tematiku ceny obvyklé
- C** – podkladů předaných objednatelem znaleckého posudku a účastníky sporu a
- D** – informace z místního šetření

Tyto **zdroje** (A, C, D) jsme pokládali za **věrohodné a úplné**.

Vybrané podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto znaleckého posudku.

Obsah zdroje **B**, vyjma publikací autora „BRADÁČ“, je volně dostupný a bezplatně stažitelný z www.halek.org.

A – Použité veřejné zdroje

- www.cuzk.cz
- www.mapy.cz
- www.justice.cz

B – Odborná literatura zaměřená na problematiku **ceny obvyklé (COB)**

- HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- HÁLEK, V. *Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014*. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- HÁLEK, V. *Axiom Eta – A schematic methodology for setting the standard price with respect to the market price*. London: SCIEMCEE Publishing London, vyd. 1, 2015. 64 s. ISBN 978-0-9928772-5-5.
- HÁLEK, V. *Ekonomická činnost statutárních orgánů ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2012. 240 s. ISBN 978-80-89364-40-4. HÁLEK, V.
- HÁLEK, V. *Ekonomické znalecké posudky v trestním řízení ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2013. 312 s. ISBN 978-80-89364-47-3.
- BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

C – Podklady předané objednatelem znaleckého posudku

- specifikace vodohospodářského majetku obce Veltrusy.

D – Informace z místního šetření

Dne **25. ledna 2017** jsme provedli **místní šetření** předmětu ocenění, jednalo se o **osobní prohlídku** předmětu znaleckého zkoumání a dokazování.

Součástí výstupu místního šetření bylo **pořízení** autentických **fotografií**.

2. Metody znaleckého zkoumání, dokazování a jejich výběr

2.1 Vědecké metody používané při znaleckém dokazování

Použité zdroje:

Název publikace	Vybrané kapitoly z metodologie
Autor	Mgr. Martin Sebera, Ph.D.
Vydavatel	Masarykova univerzita, Brno 2012
Identifikace	ISBN 978-80-210-5963-4

Název publikace	Znalcetví
Autor	JUDr. Ing. Lukáš Křístek, MBA
Vydavatel	Wolters Kluwer ČR, Praha 2013
Identifikace	ISBN 978-80-7478-042-4

Dle publikace **Vybrané kapitoly z metodologie** se rozumí:

Metodologie jako „**Souhrn metod** určité vědy, nauka o metodách.“

Metoda je „Soustavný **postup**, který v dané oblasti **vede k cíli**, v ideálním případě **nezávisle** na **schopnostech toho**, kdo ho **provádí** – souhrn pojmů, nástrojů a pravidel, jež patří k základům každé vědy, popř. i jiných činností.“

Vědecká procedura je „**Postup**, jímž **posloupně** realizujeme daný úkon související s výzkumem a s realizací výzkumného cíle. Vědecká procedura vychází z určité **metodologie**. Svým zaměřením a obsahem se o ni **opírá**. Smyslem vědecké procedury je úspěšně **realizovat** výzkumný **cíl**. **Vědecká procedura je současně implementačním postupem uplatňování výzkumných metod.**“

Vyjádříme-li laicky výše uvedené teoretické poznatky z publikace, dospějeme k následujícímu:

1. metodologie se **skládá** z metod, kdy metoda je **postupem**,
2. postupem je **vědecká procedura**, která je současně implementačním postupem uplatňování výzkumných metod,
3. vědecké postupy můžeme **klasifikovat** z různých hledisek.

Členění obecně vědních metod je následující:

Typ metod	Druhy metod	Příklad jednotlivých druhů metod	
Explanační	I. Empirické	I. 1 Pozorování	
		I. 2 Měření	
		I. 3 Experiment	
	II. Obecně teoretické	II. 1 Analogie	
		II. 2 Abstrakce	
		II. 3 Analýza	
		II. 4 Syntéza	
		II. 5 Dedukce	
		II. 6 Indukce	
		II. 7 Srovnání	
		II. 8 Specifické	
Interpretační	III. Úsudky	III. 1 Pravděpodobné	III. 1.1 Reduktivní
			III. 1.2 Induktivní
			III. 1.3 Analogické
		III. 2 Deduktivní	
	IV. Narativní	Vyprávění	
V. Hermeneutické	Porozumění textu		

I. Empirické metody

Empirické metody se vztahují ke **konkrétnímu** subjektu (lidé, věci, stavy, skutečnosti, ...). Pracuje se vždy s **konkrétními daty**. Vlastnosti a chování jednotlivých subjektů se zkoumá pomocí **smyslových** vjemů.

I.1 Pozorování

Základní znalecká metoda. Pozorovatel předpokládá **před** začátkem pozorování určité výsledky a doufá, že v průběhu pozorování se tyto **předpoklady potvrdí**. Jedná se o **subjektivní metodu**, kde lze na výsledky nahlížet z více úhlů pohledu. Předpokladem úspěšného pozorování je **stanovení**:

- **cíle**,
- **časového období**,
- **metodiky** pozorování,
- **způsob zapisování a interpretace** výsledků znaleckého zkoumání.

Úspěšné pozorování by mělo nejen **1) popsat skutečnost**, ale i **2) vysvětlit** jednotlivé skutečnosti. Nevýhodou pozorování je dění **pouze v reálném** čase, kdy neúspěch pozorovatele může být fatálním. **Příkladem** pro pozorování může být **vývoj cen** na určitém trhu.

I.2 Měření

Vychází z metody **pozorování**, kterou dále rozvíjí a popisuje. Pomocí měření se provádí **kvantitativní srovnání** určitých vlastností daného subjektu. Důležitým **předpokladem** je **srovnání** za jinak nezměněných podmínek (ceteris paribus). Výsledky lze zkoumat na základě **stejných vztahů**. **Příkladem** může být **měření** podnikové výkonnosti.

I.3 Experiment

Experiment neboli vědecký pokus, spočívá v **simulaci optimální situace** (optimálního prostředí), které **není** v reálném světě dostupné. **Výhodou** je možnost libovolného („nekonečného“) **opakování** experimentu. Vědecký pokus je tedy **1) plánovaný**, **2) opakovatelný** a tím i **3) ověřitelný**. **Příklad** experimentu v **ekonomickém** prostředí může být např. v tom, že se vybranému **vzorku** zákazníka **úmyslně změní cena** u konkrétního produktu o **x%**. Sleduje se **reakce** zákazníka (kupujícího) na tuto **změnu** ceny produktu.

II. Obecně teoretické metody

Jsou znalcem používány **automaticky** téměř v rámci každého **znaleckého dokazování**. Pomocí **úsudků** dospívá znalec k **závěru**, který je **zdůvodnitelný** a **obhajitelný**. Obecně teoretické metody se často vzájemně **kombinují** a doplňují.

II.1 Analogie

Analogie neboli **podobnost** vychází z komparace neboli porovnání **konkrétního** subjektu s jiným **konkrétním** subjektem. Čím **více** jsou si **dva (2)** a více subjektů podobných, tím je analogie **přesnější**. Na **srovnání** lze nahlížet ze **dvou (2)** pohledů, a to **1)** jak se bude chovat subjekt za odlišných podmínek a **2)** jak se zachovají subjekty za **stejných** podmínek. Pozorované subjekty se analyzují a srovnávají se jejich **společné** vlastnosti. Typickým **příkladem** analogie je **oceňování** pomocí **porovnávací metody**.

II.2 Abstrakce

Princip abstrakce je myšlenkové **oddělení důležitého** od **nedůležitého**. Při abstrakci se **hodnotí** jednotlivé prvky jako nutný předpoklad pro jejich odloučení. Využití této metody je převážně při výběru **vhodných podkladů** pro zpracování znaleckého posudku. **Příkladem** abstrakce může být **nezahrnutí** barvy karoserie při oceňování automobilu.

II.3 Analýza

Analýza je **proces rozkladu celku** na jednotlivé části za účelem **zjištění vlastností** analyzovaného celku. Jedná se o **nejčastěji** využívanou metodu znaleckého dokazování. Hlavním principem je, že každý subjekt lze „**rozebrat**“ na dílčí části. Pomocí analýzy lze zjistit **vztahy** mezi **vstupy** a **výstupy**, zároveň lze analýzou **směřovat** od následku k příčině. **Příkladem** může být **finanční analýza podniku** za účelem zjištění **ekonomických ukazatelů**.

II.4 Syntéza

Syntéza je **spojení poznatků získaných z analýzy**. Syntéza je jev **opačný** vůči analýze. Syntéza **doplňuje** analýzu, umožňuje tím **poznání subjektu** v jeho **úplnosti**. Následně hledá řešení na **konkrétní** problém, tedy **vylepšuje** zanalyzovaný subjekt. **Příkladem** může být **součet** individuálně oceňovaných položek majetku, kdy se pomocí syntézy zjistí **celková** hodnota podniku.

II.5 Dedukce

Dle **Wikipedie** – otevřené encyklopedie se **dedukcí** rozumí proces **usuzování** (odvození), ve kterém se od **předpokladů** (premis) dochází k **závěru** z těchto předpokladů vyplývajících, přičemž **odvozování** je **jisté, nikoliv** jen pravděpodobné. Jde tedy o **základní postup při dokazování**. Dedukce **nepřináší** nové informace. **Příkladem** dedukce v ekonomické teorii může být **zvýšení** ceny ropy a tím i následné **zvýšení** cen pohonných hmot na trhu.

II.6 Indukce

Indukce je považována za **párovou metodu k dedukci**. Induktivní metoda je postup od **jedinečného k obecnému**. Obecné výroky se odvozují od znalostí **jednotlivých** případů. Indukcí se dostávají **pouze pravděpodobné** výsledky. **Příkladem** indukce může být **růst cen** akcií a podílových listů. Můžeme konstatovat, že cena cenných papírů **roste**. Toto tvrzení **platí**, dokud **nezjistíme** pokles cen dluhopisů.

III. Úsudky

Úsudek představuje postup, kdy jsou ze **známých faktů** vyvozována **fakta nová**. Úsudek je **základní** metodou používanou při znaleckém dokazování. Znalec na základě **1) podkladů, 2) svých zkušeností** a **3) znalostí** daného oboru odpovídá na položené otázky.

III.1 Úsudek **pravděpodobný**

Výsledkem pravděpodobného usuzování je jen **pravděpodobný závěr**. Takové usuzování je založeno na **premisách**, které **nemusí** (mohou) být nutně pravdivé, ale pouze pravděpodobné. Pravděpodobný závěr ve znaleckém posudku **nelze** chápat jako vadu posudku, pouze použitá znalecká metoda **neumožňuje** učinit **jistý** závěr.

III.1.1 Úsudek pravděpodobný **reduktivní**

Úsudky jsou možné důvody zredukovány na **jediný** nejpravděpodobnější důvod. **Příkladem** reduktivního úsudku může být v situaci, kdy společnost **nezaplatila** svůj splatný závazek včas, tj. patrně nemá peníze. Faktura, která má být uhrazena, se **mohla** i ztratit.

III.1.2 Úsudek pravděpodobný **induktivní**

Premisy postihují jen **část** možností a na základě nich pak **usuzujeme** na **vlastnosti celku** (zobecnění z konkrétních poznatků na celek). **Příkladem** je výzkum veřejného mínění, kdy výzkumníci zjistí **názor** menšiny a tento názor **zobecní** podle určitého klíče na celou Českou republiku.

III.1. 3 Úsudek pravděpodobný **analogický**

Na základě **konkrétních vlastností** jednoho (1) objektu a **podobnosti** s jedním (více) odlišnými objekty, jsou vyvozovány **závěry** o **vlastnostech srovnávaných objektů**. **Příkladem** analogického úsudku může být stav, kdy firma, zabývající se produkcí mobilních telefonů, **investuje** do vývoje 3D obrazu. Úsudek spočívá v tom, že **konkurenční** společnost bude **rovněž** investovat do stejného či obdobného vývoje.

III.2 Úsudek **deduktivní**

Deduktivní usuzování u znalce představuje postup, kdy z **premis** (vstupních informací) a za použití **důsledkových pravidel** vyplývá **důsledek** (závěr znaleckého posudku) **logicky, vždy** a **nutně**. **Při splnění požadavku** na **uvedení úplného výčtu premis** (úplného seznamu podkladů), lze na základě deduktivního úsudku **považovat znalecký posudek** za **přezkoumatelný** a jeho závěr za **zcela jistý**. **Příkladem** deduktivního úsudku může být v makroekonomickém prostředí **kolísání ceny** u **potencionálního produktu**.

IV. **Narativní**

Narativní vědní metoda je založena na **vyprávění**.

V. **Hermeneutické**

Hermeneutika jako umění výkladu se zabývá **porozuměním textu**. Hermeneutika je **základ kvalitativního výzkumu**.

2.2 Východiska oceňování a znaleckého dokazování

A.1 PŘEDPISY pro ocenění

V ČR **neexistuje** obecně závazný zákon nebo předpis definující **jednotné** metody oceňování majetku. V případech definovaných zákonem je nutné se řídit ustanoveními **zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, ve znění pozdějších předpisů (**ZOM**).

V ostatních případech lze jako podpůrný argument využít **1) mezinárodní (IVS – International Valuation Standards)** a **2) Evropské (EVS – European Valuation Standards)** **oceňovací standardy**, obsahující především **definice hodnot** a **rámcové standardy**.

A.2 HODNOTA majetku a její druhy

Tržní hodnota (TH)

TH je definována jako **odhadnutá částka**, za kterou je **1) majetek** směněn, a to **2) k datu** ocenění, **3) mezi dobrovolným** kupujícím a prodávajícím, při **4) transakci** mezi **samostatnými a nezávislými partnery** a po **5) náležitém marketingu**, kdy **obě** strany jednaly **6) na základě dostatečných informací**, rozumně a bez nátlaku.

Tržní cena

Tržní cena je **skutečnou cenou** dosaženou na **trhu** v důsledku střetávání nabídky a poptávky.

Účetní hodnota

Účetní hodnota je hodnota zobrazená **ve finančních výkazech**.

Cena obvyklá (COB)

COB je pojem definovaný ZOM. COB se rozumí **cena**, která byla dosažena při **1) prodejkách stejného (obdobného) majetku (služby)**, v **2) obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a **3) ke dni** ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu **vliv** mimo **1) mimořádných** okolností trhu, **2) osobních poměrů** prodávajícího nebo kupujícího a **3) zvláštní oblíbenosti**.

Cena zjištěná

Cena zjištěná je dalším pojmem definovaným ZOM.

A.3 OBECNÉ metody ocenění

Metoda ocenění

Standardizovaný, obecně uznávaný postup činností, směřující k stanovení hodnoty **majetku** (předmětu znaleckého dokazování), která se bude **maximálně** blížit **tržní ceně**.

Při procesu ocenění se využívá obecně uznávaných **metod ocenění**:

- **NÁKLADOVÁ** metoda
- **POROVNÁVACÍ** metoda
- **VÝNOSOVÁ** metoda

M E T O D A		
NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
Minulost	Současnost	Budoucnost
Jaké jsou současné NÁKLADY na vytvoření srovnatelného majetku?	Jaká je současná POZICE oceňovaného majetku na trhu?	Jaký je VZTAH mezi COB a budoucími výnosy z majetku?

Doporučený postup podle výše uvedených metod je následující:

Sběr vstupních dat => **Analýza dat** => **Finanční ocenění**

1. NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda odpovídá na otázku: „*S jakými náklady by byl majetek znovu pořízen v současnosti?*“ Jde o peněžní **součet** všech **komponent** předmětu ocenění v dané době. Důležitou roli hraje **1) současný** stav a **2) lokalita** majetku.

Využití metody je **vhodné** v situaci nemožnosti použití jiné z výše uvedených metod. Výhoda spočívá v možnosti **srovnání 1) současné** hodnoty majetku s **2) historickou** cenou, za kterou byl majetek pořízen.

2. POROVNÁVACÍ METODA

Podstatou je **1) odhad ceny** na základě **2) porovnání** za **3) existence** alespoň **jednoho (1)** obdobného majetku (předmětu znaleckého zkoumání).

Porovnávaný majetek (předmět znaleckého zkoumání) musí mít srovnatelné **1) vlastnosti**, **2) velikost**, **3) očekávaný užitek**, **4) časové období** a **5) lokalitu**. Na trhu lze rozeznávat **dva (2) základní typy** majetků (předmětů znaleckého zkoumání):

- **běžně** dostupný majetek s **určitými** vlastnostmi (*osobní automobil, mobilní telefon, řadový rodinný dům, ...*) => porovnání s obdobným majetkem ve stejném (*sledovaném*) období a lokalitě.
- majetek s **omezenou** dostupností a **odlišnými** vlastnostmi (*vzácné autorské dílo, historický veterán, specializovaný stroj, ...*) => nutno zahrnout všechny **vedlejší** faktory ovlivňující cenu.

3. VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové ocenění vychází z poznatku, že **hodnota majetku** (transakce, předmětu znaleckého zkoumání) je určena **očekávaným** užitekem.

Očekávaný užitek může být chápán nejčastěji jako **peněžní příjem** (budoucí užitek). Nejčastější využití je u ocenění **podniků** (transakcí, předmětů znaleckého zkoumání), kde se dá určit **budoucí** hodnota výnosů.

A.4 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM

Zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších doplňků (**ZOM**), stanovuje v § 2, že majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

COB se pro účely tohoto zákona rozumí **cena**, která by byla dosažena při **1) prodeji** stejného (obdobného) majetku nebo služby v **2) obvyklém obchodním styku** v tuzemsku, a to **3) ke dni** ocenění. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, avšak do její výše se **nepromítají** vlivy **1) mimořádných okolností trhu**, **2) osobních poměrů** prodávajícího nebo kupujícího ani **3) vliv zvláštní obliby**.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například **1) stav tísně** prodávajícího nebo kupujícího nebo **2) důsledky** přírodních či jiných kalamit. **Osobní poměry** jsou viditelné majetkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibu představuje zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim. **COB** vyjadřuje hodnotu (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

Mimořádnou cenou se rozumí podle **ZOM** cena, do jejíž výše se **promítly 1)** mimořádné okolnosti trhu, **2)** osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo **3)** vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle tohoto zákona **jinak** než **COB** nebo **mimořádná** cena, je **cena zjištěná**.

Jako **jiné** způsoby oceňování stanovuje ZOM následující **metody**:

- a. **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b. **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (pomocí úrokové míry),
- c. **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji,
- d. oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e. oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f. oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g. oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB

COB produktu (zboží, služby nebo transakce) je možné chápat jako **peněžní částku**, zjištěnou na základě **porovnání**:

- 1.** **výchozích cen**,
- 2.** **srovnatelných produktů**,
- 3.** **na místním, nebo srovnatelném trhu**,
- 4.** **za obdobných transakčních podmínek**.



Příčemž:

1. **výchozími cenami** pro porovnání jsou:
 - a. **veřejně známé ceny** (ceny jsou zjistitelné pro kupujícího),
 - b. **legálního prodeje** (nikoliv černý trh),
 - c. **platné k datu ocenění** (datum uskutečnění transakce).
2. **cenové porovnání** je provedeno buď na **místním trhu**, nebo na trhu **srovnatelném** z pohledu:
 - a. **charakteru** (trh nemovitostí x trh movitých věcí, trh nových produktů x trh bazarový) a
 - b. **rozsahu** (místní trh na úrovni obce, regionální trh, trh ČR, evropský trh).
3. **srovnatelnost produktů** je zajištěna z hlediska:
 - a. **dostupnosti** (srovnatelný produkt musí být dostupný na stejném trhu),
 - b. **užitečnosti, účelu, uspokojení** (srovnatelný produkt musí sloužit ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
 - c. **kvality, standardu** (srovnatelný produkt musí být dostupný ve srovnatelné kvalitě, mít obdobné technické vlastnosti),
 - d. **kvantity** (srovnání musí být prováděno na stejném množství produktu).
4. u porovnávaných transakcí platily obdobné **transakční podmínky** spočívající v:
 - a. **záruce** (jejím rozsahu a době trvání),
 - b. **obchodních podmínkách** (době splatnosti, termínu dodání),
 - c. **účasti prostředníka** (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
 - d. **rozsahu dodávky** (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

Pokud má být v intencích uvedeného **AXIOMU η** zjištěna **COB** učiněné **služby/transakce**, musí se tak dít na základě zjištění **1) porovnatelných**, veřejně známých cen porovnatelné služby/transakcí a **2) platných** k datu realizace služby/transakce.



2.3 Ocenění **NEMOVITOSTÍ**

Při ocenění nemovitostí se používá následujících **možností**:

1. **ADMINISTRATIVNÍ** ocenění
2. **NÁKLADOVÉ** ocenění
3. **VÝNOSOVÉ** ocenění
4. **POROVNÁVACÍ** ocenění
5. kombinace **VĚCNÉ** a **VÝNOSOVÉ** hodnoty nemovitosti

Výchozí **podklady** jsou následující:

- **výpis** z katastru nemovitostí,
- kopie **katastrální mapy**,
- **projektová** dokumentace,
- **stavebně právní** dokumenty,
- **smlouvy** a ostatní doprovodná dokumentace

C.1 ADMINISTRATIVNÍ ocenění nemovitosti

Administrativní cena – cena zjištěná se stanovuje podle cenového předpisu, dle **vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., a 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Administrativní ocenění se používá zejména pro **stanovení daňové povinnosti** (daň z nabytí nemovitých věcí), ale je využitelná i jako cenový zdroj pro stanovení ceny obvyklé.

Postup zjištění ceny dle cenového předpisu

Budovy a haly oceněné dle § 12

Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru **základní cenou za m³**, stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty **K₁** až **K₅** a **K_i** podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde **ZCU**základní cena upravená
 ZCzákladní cena podle přílohy č. 8 nebo č. 9
 K₁koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
 K₂koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

kde PZP je zastavěná plocha v m² a 0,92 a 6,60 jsou konstanty

K₃koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \quad \text{pro haly,}$$

K₄koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

nje součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením

K₅koeficient polohový

K_ikoeficient změny cen staveb (inlace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Inženýrské a speciální pozemní stavby oceněné dle § 17

Cena inženýrské a speciální pozemní stavby se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky (m³, m², m nebo kus) **základní cenou** stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty **K_{nb}**, **K_{tv}** (námi zvolené koeficienty), **K₅** a **K_i** podle upraveného vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{nt} \times K_{tv} \times K_5 \times K_i$$

kde **ZCU**.....základní cena upravená
 ZC.....základní cena podle přílohy č. 15
 K_{nt}.....námi zvolený koeficient náročnosti trasy (dle použitého materiálu oceňované stavby a náročnosti vybudování v dané lokalitě; rozmezí koeficientu 0,500 – 2,50)
 K_{tv}.....námi zvolený koeficient technického vybavení (dle vnitřního vybavení oceňované stavby; rozmezí koeficientu 0,5 – 3,00)
 K₅.....koeficient polohový
 K_i.....koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Venkovní úpravy oceněné dle § 18

Cena venkovní úpravy se zjistí vynásobením počtu příslušných měrných **jednotek základní cenou** stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty **K_{nt}** (námi zvolený koeficient), **K₅** a **K_i** podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

kde **ZCU**.....základní cena upravená
 ZC.....základní cena podle přílohy č. 17
 K_{nt}.....koeficient náročnosti trasy (dle použitého materiálu oceňované stavby a náročnosti vybudování v dané lokalitě; rozmezí koeficientu 0,500 – 2,50)
 K₅.....koeficient polohový
 K_i.....koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Opotřebení

Cena stavby zjištěná dle § 12, § 17 a § 18 se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu **1) stáří, 2) stavu** a předpokládané **3) další životnosti stavby**. Pro výpočet opotřebení je použito **lineární metody**, kdy se opotřebení rovnoměrně rozloží na celou dobu předpokládané životnosti.

Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností.

$$A_L = \frac{S}{PCŽ} \times 100 \%$$

kde **A_L**.....opotřebení vypočtené lineární metodou
 S.....stáří stavby ke dni ocenění, tj. rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku, popř. kolaudace stavby
 PCŽ.....předpokládaná celková životnost při běžné údržbě od vzniku stavby do zehátrání

C.2 NÁKLADOVÉ ocenění nemovitosti

Nákladová metoda pro ocenění nemovitosti je založena na principu **srovnání** s náklady **na pořízení** (výstavbu) konkrétní nemovitosti. Při stanovení hodnoty nemovitosti nákladovou metodou se **1)** stanoví tzv. **výchozí hodnota**, která udává, za kolik by se dala obdobná nemovitost pořídit k datu ocenění.

Při stanovení **výchozí hodnoty** lze vycházet z:

- ceny srovnatelné nemovitosti,
- cenových indexů,
- pracnosti.

Následuje **2)** zohlednění **míry opotřebení** oceňované nemovitosti, které se promítne do výsledné **věcné hodnoty předmětu ocenění**. Matematicky lze uvedený přístup vyjádřit následujícím vztahem:

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \sum_{i=1}^n P_i - O_i$$

kde P_i pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
 O_isnížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
 n počet oceňovaných předmětů

C.3 VÝNOSOVÉ ocenění nemovitosti

Základem je **kapitalizace čistých výnosů**, získaných z uzavřených nájemních smluv. Výnosovou hodnotu nemovitosti lze definovat jako **součet** všech předpokládaných výnosů u oceňované nemovitosti. Výnosová hodnota je založena na **1) časovém rozlišení** a **2)** provozně ekonomickém **riziku** nemovitosti.

Východiskem **výnosových metod** je stanovení dosažitelných **zisků** plynoucích z **vlastnictví** oceňovaného majetku (TČV).

Dále je potřeba určit **kapitalizační míru (R)**, kterou je možné odvodit z následujícího vztahu.

$$R = R_1 + (-R_2) + R_3$$

kde **R**kapitalizační míra
 R₁bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)
 R₂míra inflace
 R₃specifické riziko

Hodnotu nemovitosti indikujeme podle následujícího vztahu.

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{T\check{C}V}{R}$$

kde **TČV**dosažitelný zisk
 Rkapitalizační míra

C.4 POROVNÁVACÍ ocenění nemovitosti

Vychází z **analýzy** prodejů **obdobných** druhů nemovitostí, které byly **uskutečněny** ve stejné **1) lokalitě** a **2) čase**. Nemovitost **se porovnává** pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech.

Matematicky lze uvedený **oceňovací** model popsat následujícím vztahem.

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n P_i k_i$$

kde **P_i**realizovaná cena podobného majetku
 k_ikoeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
 npočet porovnávaných případů

Jedná se relativně o nejpřijatelněji **logicky** pochopitelnou metodu pro **laickou veřejnost**. Oceňovaná nemovitost by měla být co nejvíce **podobná** srovnatelné nemovitosti, a to především **1) velikostí**, **2) tvarem (rozměry, půdorysem)**, **3) umístěním** a **4) využitím**.

C.5 kombinací VĚCNÉ a VÝNOSOVÉ hodnoty

Jedná se o **metodu pomocnou**, kde se provádí **kombinace věcné a výnosové** metody v závislosti na **poměru** jejich výše se stanovuje **váha** výnosové hodnoty, která je z hlediska **ekonomického užitku** z nemovitostí považována za hodnotu **primární**. Metoda se nazývá **Naegeliho** a je použitelná v situaci, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit **jinou váhu** než hodnotě druhé.

Váhy **1)** věcné a **2)** výnosové hodnoty podle Naegeliho

ROZDÍL VĚCNÁ a VÝNOSOVÁ (předpoklad VĚCNÁ > VÝNOSOVÁ)	VÁHA hodnoty		SOUČET vah
	VĚCNÁ	VÝNOSOVÁ	
0 až 10 %	1	1	2
10 až 20 %	1	2	3
20 až 30 %	1	3	4
30 až 40 %	1	4	5
40 a více %	1	5	6

Za **základ** (100 %) se volí **VÝNOSOVÁ hodnota**. Je-li výnosová hodnota **větší** než **VĚCNÁ** hodnota, použije se **prostý aritmetický průměr**.

Z důvodu používání **ROZDÍLNÉ terminologie** v právních předpisech a častým používáním termínů **CENA** a **HODNOTA** uvádíme níže základní **definice** nejčastěji používaných výrazů:

Tržní hodnota (v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA)

Je finanční částka, za kterou je možné získat **prodejem** majetku mezi **1) dobrovolně** a **2) legálně** jednajícím potencionálním **kupujícím** a **prodávajícím**. Přitom obě (2) zúčastněné strany **mají zájem** na uskutečnění transakce a **nejsou ovlivněny** jakýmkoliv **nátlakem** nebo zvláštní **motivací** typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího, a **znají** všechna relevantní **fakta** o předmětném majetku.

Cena pořizovací

Cena, za kterou byla věc **pořízena** za použití v **době pořízení** platných metodik a cen, **bez** **odpočtu opotřebení**. V účetnictví je cena **pořizovací** uváděna jako "**Brutto**".

Výnosová hodnota

Jistina, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě **uložit**, aby úroky z této jistiny byly **stejně** jako čistý výnos z majetku, nebo je možné tuto částku **investovat** na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Časová hodnota (věcná nebo substanční hodnota)

Je reprodukční cenou majetku, **sníženou** o přiměřené opotřebení, odpovídající **1) průměrnému stavu** věci stejného stáří a **2) přiměřené intenzity** využívání, případně **snížena** o náklady na **opravu** vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

Nominální hodnota

Hodnota majetku uváděná v účetnictví jako "**Brutto**".

Zůstatková hodnota

Hodnota majetku uvedená v účetnictví jako **zůstatková cena** nebo hodnota "**Netto**".

Účetní hodnota

Hodnota **ekvivalentní zůstatkové hodnotě** nebo hodnotě "**Netto**".

Cena reprodukční

Cena, za kterou **by bylo možno** stejnou nebo porovnatelnou **novou věc pořídit** v době ocenění, **bez** odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, **snížená o přiměřené opotřebení**, odpovídající průměrně opotřeбенé věci **1) stejného stáří** a **2) přiměřené intenzity používání**. Ke zjištění věcné hodnoty je využita upravená cena administrativní, zjištěná **nákladovým způsobem** dle cenového předpisu, bez použití koeficientu prodejnosti K_p (nákladová cena) a se zohledněním dalších specifických nákladových položek při výstavbě nemovitosti.

Hodnoty stanovené nákladovou metodou dle cenového předpisu

	BEZ koeficientu prodejnosti K_p	S koeficientem prodejnosti K_p
BEZ odpočtu opotřebení	Reprodukční cena	Cena bez odpočtu opotřebení
S odpočtem opotřebení	Věcná hodnota (nákladová cena)	Administrativní cena (výsledná cena)

2.4 Stanovení věcné hodnoty **technologického zařízení**

Při stanovení hodnoty oceňovaného majetku jsme vycházeli z metodiky České komory odhadců majetku.

Tato **metodika je založena na 1) stanovení indexů a 2) výpočtu dalších dílčích hodnot jednotlivých částí technologického zařízení**, na základě kterých je v konečné fázi stanovena **3) věcná hodnota (nákladová hodnota)** souboru oceňovaného majetku.

V případě **nedostatečné** identifikace technologického zařízení je technologické zařízení oceněno v souboru s nemovitou stavbou, a to **koeficientem technického vybavení (Ktv)**.

Stanovení výchozí ceny (**VC**)

Výchozí cena technologického zařízení je stanovena jako **aktuální pořizovací cena**, popř. jako součin **1) pořizovací ceny výrobku, 2) cenového indexu a 3) indexu** zohledňujícího další technické zhodnocení stroje, které je možné **matematicky** vyjádřit následujícím vztahem:

$$VC = CP \times K_1 \times K_2$$

kde **VC**.....výchozí cena strojního zařízení (v Kč)
 CPpořizovací cena strojního zařízení
 K₁.....koeficient založený na cenovém indexu příslušného stroje a období jeho pořízení
 K₂.....koeficient zohledňující technické zhodnocení příslušného stroje během jeho provozu

Stanovení technické hodnoty (**TH**)

Technická hodnota stroje **vyjadřuje míru morálního i skutečného opotřebení** příslušného strojního zařízení, včetně zohlednění **technického stavu** k datu ocenění a **matematicky** je tato hodnota vyjádřena vztahem:

$$TH = \frac{THV \times (100 - ZA) \times (100 + P - S)}{10.000}$$

kde **TH**.....technická hodnota strojního zařízení
 THV.....výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)
 ZA.....základní amortizace (v %)
 Ppřirážka za dobrý technický stav strojního zařízení
 Ssrážka za špatný technický stav strojního zařízení

Výchozí technická hodnota strojního zařízení zohledňuje **morální opotřebení** oceňovaného stroje.

$$THV = 100 - K_3$$

kde **THV**.....výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)
 K₃.....koeficient morálního opotřebení stroje

Základní amortizace (**ZA**) je volena v závislosti na **1)** druhu a **2)** délce **využívání** oceňovaného strojního zařízení.

Stanovení časové ceny (**CČ**)

Časová cena využívá **všech** výše uvedených **hodnot** a poskytuje **údaj o hodnotě** předmětu ocenění po zahrnutí jak **faktoru časového**, tak i **faktoru opotřebení**. **Matematicky** je časová cena vyjádřena následujícím vztahem:

$$CČ = \frac{VC \times TH}{100}$$

kde **CČ**.....časová cena strojního vybavení (v Kč)
 TH.....technická hodnota strojního zařízení (v %)

Stanovení obecné ceny (**CO**)

Obecná cena je stanovována z toho důvodu, že v některých případech **není** na trhu **možné dosáhnout časové ceny**, a proto **musí být** tato hodnota **upravena o koeficient prodejnosti K₄**.

Matematicky je tento vztah vyjádřen následovně:

$$CO = CČ \times K_4$$

kde **CO**obecná cena strojního vybavení (v Kč)
 CČ.....časová cena strojního vybavení (v Kč)
 K₄.....koeficient prodejnosti

Vzhledem k tomu, že **oceňovaný majetek není** běžně obchodovaným aktivem a **není** možné dosažené výsledky **porovnat** s již dosaženou cenou, bude pro konečné ocenění využito ceny **časové**, jejíž konstrukce výpočtu podle našeho názoru odpovídá **definici věcné hodnoty**.

Věcná hodnota oceňovaného majetku, zjištěná **nákladovou metodou**, je dána **součtem** časových cen jednotlivých položek získaných výše uvedenou metodikou.

3. Charakteristika vlastníka

Obchodní jméno	Město Veltrusy
Sídlo	Veltrusy, Palackého 9, PSČ 277 46
IČ	00 23 72 72

viz příloha č. **1**

4. Ocenění vybraného vodohospodářského majetku

4.1 Vlastní ocenění vybraného vodohospodářského majetku

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Výpis z katastru nemovitostí Snímek z katastru nemovitostí Seznam vodohospodářského majetku obce Veltrusy Internetové zdroje
Znalecké metody	2.2 Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM 2.3. Ocenění nemovitostí: C.1 Administrativní ocenění nemovitosti C.2 Nákladové ocenění nemovitosti
Obecně vědní metody	I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

Na základě 1) získaných **podkladů** a 2) vzhledem k výrazným **specifikům** oceňovaného majetku – **vodohospodářských staveb** – jsme se rozhodli pro aplikaci **nákladové** metody, vycházející z **administrativního ocenění**.

Výnosovou metodu jsme **nepoužili** vzhledem k **charakteru** oceňovaného majetku a účelu jeho pořízení.

Porovnávací metoda **nebyla** použita vzhledem ke **skutečnosti**, že nám v době ocenění **nebyly** známy **žádné** nezkreslené **realizované** případy prodeje obdobného majetku.

Konečné výsledky znaleckého zkoumání a dokazování jsou vždy zaokrouhleny na **celé stokoruny** směrem **dolů**.

Výpočet hodnoty majetku včetně hodnot koeficientů je uveden v **příloze č. 2**, znaleckého posudku.

SEKVENČNÍ postup **kroků** znaleckého zkoumání a dokazování:

1. **ANALÝZA** oceňovaného majetku (str. 7)
2. **STANOVENÍ** základní ceny oceňovaného majetku (str. 30, příloha č. 2),
3. Určení cenotvorných **KRITÉRIÍ** (str. 30, příloha č. 2),
4. **VÝPOČET** reprodukční ceny (str. 30, příloha č. 2),
5. **ZJIŠTĚNÍ** opotřebení (str. 32, příloha č. 2),
6. Výpočet **VÝCHOZÍ HODNOTY** předmětu znaleckého ocenění (str. 32, příloha č. 2).

Obecný popis předmětu znaleckého zkoumání

Jedná se o vybraný **vodohospodářský majetek** obce Veltrusy, konkrétně o **1) vodárenskou** a **2) kanalizační** infrastrukturu.

Nákladové ocenění nemovitosti

Ocenění nemovitostí je provedeno **zjištěním**:

- **věcné hodnoty**, tj. nákladů na pořízení **1) stejné** nebo **2) porovnatelné** nemovitosti v době ocenění,
- s **odpočtem** přiměřeného **opotřebení**.

Zjištění ceny dle cenového předpisu

Budovy a haly oceněné dle § 12

Cena **budovy a haly** se zjistí **vynásobením** počtu m^3 obestavěného prostoru **základní cenou** za m^3 , stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty K_1 až K_5 a K_i podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde **ZCU**základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru stavby,
 ZCzákladní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru podle přílohy č. 8 nebo č. 9
 K₁koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
 K₂koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{m^2 ZP}$$

K_3koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro haly,}$$

K_4koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n)$$

nje součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením

K_5koeficient polohový

K_ikoeficient změny cen staveb (inlace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Inženýrské a speciální pozemní stavby oceněné dle § 17

Cena **inženýrské** a speciální pozemní stavby se zjistí **vynásobením počtu příslušné 1) měrné jednotky** (m³, m², m nebo kus) **2) základní cenou** stanovenou v závislosti na **3) účelu** užití a upravenou koeficienty K_5 a K_i podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{nt} \times K_{tv} \times K_5 \times K_i$$

kde ZCUzákladní cena upravená

ZCzákladní cena

K_{nt}námi zvolený koeficient náročnosti trasy (dle použitého materiálu oceňované stavby a náročnosti vybudování v dané lokalitě; rozmezí koeficientu 0,500 – 2,50)

K_{tv}námi zvolený koeficient technického vybavení (dle vnitřního vybavení oceňované stavby; rozmezí koeficientu 0,5 – 3,00)

K_5koeficient polohový

K_ikoeficient změny cen staveb (inlace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Venkovní úpravy oceněné dle § 18

Cena **venkovní úpravy** se zjistí **vynásobením počtu příslušných měrných jednotek základní cenou** stanovenou v závislosti na **1) účelu** užití a **2) upravenou koeficienty** K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

Vlastní **ocenění** vybraného vodohospodářského majetku

Jednotková cena **pozemků** byla stanovena na základě provedeného průzkumu realitního trhu v daném **1) místě** a **2) čase**, **3)** s ohledem na současné **využití** daných pozemků.

Jednotkové ceny **technologií** byly stanoveny na základě poskytnutých informací od společnosti **VKM, a.s.**

Ocenění vybraného majetku ve vlastnictví obce **Veltrusy** je provedeno v **příloze č. 2**, znaleckého posudku.

V následujících tabulkách je uvedena **stručná rekapitulace**.

Kanalizační infrastruktura v obci Veltrusy

Č.	Název položky	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]
1	Kanalizační infrastruktura v obci Veltrusy	1 000 297,46	775 230,53
C e l k e m		1 000 297,46	775 230,53

4.2 Rekapitulace ocenění vybraného vodohospodářského majetku

Na základě výše provedeného znaleckého zkoumání a dokazování jsme stanovili **COB vybraného vodohospodářského majetku** obce **Veltrusy** ke dni ocenění, na **Kč 775.200,--**.

Položka	Věcná hodnota [Kč]
Kanalizační infrastruktura v obci Veltrusy	775 230,53
C e l k e m	775 230,53
C e l k e m po zaokrouhlení	775 200,00

Objektivizace poměrem základního a vlastního kapitálu $H_1 = 775\,200,00 \text{ Kč}$ $ZK / VK = 0,81415$

$$H_2 = H_1 \times \frac{ZK}{VK} = 775.200 \times 0,81415 = 631.129,08 \text{ Kč}$$

Vodohospodářský majetek	Věcná hodnota [Kč]	Objektivizovaná hodnota [Kč]
Kanalizační infrastruktura ve vlastnictví obce Veltrusy	775 200,00	631 129,00
C e l k e m	775 200,00	631 129,00

5. Výsledek znaleckého zkoumání, dokazování a ocenění

Na základě provedeného **znaleckého** zkoumání, dokazování a ocenění jsme stanovili hodnotu vybraného vodohospodářského majetku **obce Veltrusy, IČ 00 23 72 72**, a to:

- kanalizační infrastruktury,

k datu **1. února 2017**, ve výši

Kč 775.200.00

(slovy Sedmsetšedmdesátpěttisícdvěstě korun českých).

Objektivizovaná hodnota vodohospodářského majetku **obce Veltrusy**, pro účely prodeje společnosti **Vodárny Kladno – Mělník, a.s.**, k datu **1. února 2017**, činila částku

Kč 631.129.00

(slovy Šestsetřicetjednatisícjedenostodvacetdevět korun českých)

Hradec Králové **28. února 2017**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel

6. Seznam příloh

- 1. Výpis z RES – Město Veltrusy**
- 2. Ocenění vodohospodářského majetku – vodovod, kanalizace**
- 3. Orientační mapa**
- 4. CD příloha**

Výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES

(Datum aktualizace databáze: 31.1.2017)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

Základní údaje

IČ: 00237272

obchodní firma: Město Veltrusy

statistická právní forma: 801 - Obec nebo městská část hlavního města Prahy

datum vzniku: 1.7.1973

sídlo: 27746 Veltrusy, Palackého 9

ZÚJ: 535273 - Veltrusy

okres: CZ0206 - Mělník

Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE

84110: Všeobecné činnosti veřejné správy

37000: Činnosti související s odpadními vodami

Statistické údaje

institucionální sektor: podle ESA2010 13130 - Místní vládní instituce

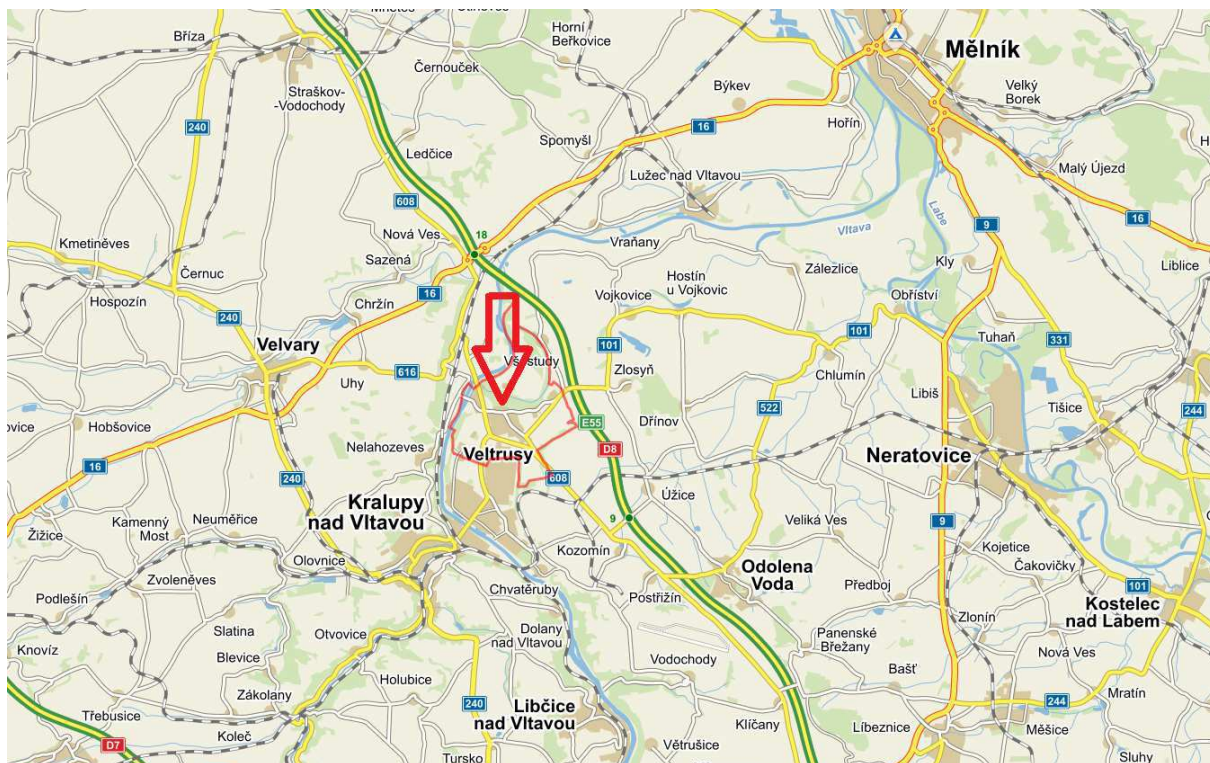
velikostní kat. dle počtu zam.: 10 - 19 zaměstnanců

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 13.2.2017 v 15:58:32

Copyright © 2017, Ministerstvo financí ČR, ares@mfc.cz

Č.	Název	Profil [mm]	Délka [m]; Množství [ks]	Materiál	Základní cena nebo odhadní/ pořizovací cena objednatel [Kč]	K _{nt} / K1, K2, K3, Kz	K _s	K _i	Hloubka uložení [m]	koeficient hloubky uložení	Základní cena upravená[Kč]	Reprodukční cena [Kč]	Životnost [roky]	Stáří [roky]	Předpokl. další živ.	Opořebení [%]	Opořebení [Kč]	Výchozí hodnota [Kč]
Seznam kanalizační infrastruktury																		
1.	A podtlakové - část A	160	173,29	PVC	2 470,00	1,00	1,00	2,337	1,72	1,00	5 772,39	1 000 297,46	80	18	62	23%	225 066,93	775 230,53
	MAJETEK CELKEM											1 000 297,46						775 230,53

Orientační mapa obec Veltrusy, situační schéma



VÝTLAK OD JZD + VÝTLAK NA TON KRALUPY
— TLAKOVÁ KANALIZACE



