

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky v elektronické evidenci – 033215/2023

Interní č. znalce 221/20/2023

**Účel posudku:** Určení odhadu tržní hodnoty souboru movitého vybavení CZT Velké Hamry pro účely odprodeje využitelných zbytků po demontáži ze stávajícího umístění.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Přemysl Kamenář  
Sládkova 449/22  
40501 Děčín

**Číslo jednací zadavatele:** neuvedeno

**Znalec:**

Ing. Tomáš Semrád  
Lišno 73  
Bystřice 25751



**Znalec v oborech**

- ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializací motorových vozidel, strojů, zařízení a technologických celků
- ekonomika, odvětví ceny a odhady – movité věci
- strojírenství, odvětví všeobecné, se specializací technický stav strojů, zařízení a technologických celků

V Bystřici dne: 26.07.2023

Znalecký posudek má celkem 15 stran. Z toho 12 stran textu, 2 strany přílohy fotodokumentace a 1 poslední stranu znaleckého posudku. Znalecký posudek je podán v elektronické podobě.

1	ZADÁNÍ .....	3
1.1	Zadavatel posudku.....	3
1.2	Účel vyžádání znaleckého posudku .....	3
1.3	Úkol znalce - znalecká otázka .....	3
1.4	Termín vypracování posudku .....	3
1.5	Datum, ke kterému je posouzení předmětu posudku vypracováno.....	3
1.6	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.	3
2	VÝČET PODKLADŮ .....	3
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	3
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	4
2.2.1	Podklady předané zadavatelem posudku .....	4
2.2.2	Podklady opatřené znalcem .....	4
2.2.3	Prohlídka předmětu posudku .....	4
2.2.4	Použitá literatura, jiné zdroje. ....	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat .....	5
3	NÁLEZ .....	5
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování .....	5
3.2	Identifikace předmětu posudku .....	5
3.3	Obecný popis technického stavu předmětu ocenění: .....	5
4	POSUDEK .....	6
4.1	Metodika.....	6
4.2	Určení odhadu tržní hodnoty majetku.....	8
4.2.1	Obecné poznatky k určení odhadu tržní hodnoty majetku.....	8
4.2.2	Výpočet odhadu tržní hodnoty využitelných součástí jako samostatných celků....	9
4.3	Shrnutí.....	11
5	ODŮVODNĚNÍ.....	11
6	ZÁVĚR .....	12
6.1	Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	12
7	PŘÍLOHY .....	13
8	POSLEDNÍ STRANA ZNALECKÉHO POSUDKU .....	15
8.1	Konzultant znalce .....	15
8.2	Sjednaná odměna.....	15
8.3	Prohlášení znalce.....	15
8.4	Znalecká doložka.....	15

# 1 ZADÁNÍ

## 1.1 *Zadavatel posudku*

Posudek si vyžádal po dohodě dne 16.06.2023 JUDr. Přemysl Kamenář, Sládkova 449/22, 40501 Děčín. Posudek byl vyžádán prostřednictvím mailové objednávky od Znalecké a poradenské kanceláře s.r.o.

## 1.2 *Účel vyžádání znaleckého posudku*

Určení odhadu tržní hodnoty souboru movitého vybavení CZT Velké Hamry pro účely odprodeje využitelných zbytků po demontáži ze stávajícího umístění. Detailní popis předmětu ocenění je uveden v kapitole 3.2 a 3.3 tohoto posudku. Znalecký posudek je požadován v elektronické podobě.

## 1.3 *Úkol znalce - znalecká otázka*

Úkolem znalce je určení odhadu tržní hodnoty souboru movitého vybavení CZT Velké Hamry pro účely odprodeje využitelných zbytků po demontáži ze stávajícího umístění. Zadavatel požaduje stanovení souhrnného odhadu tržní hodnoty pro situaci, kdy CZT nebude dál provozováno a celá technologie bude demontována ze stávajícího umístění a rozprodána formou prodeje využitelných částí.

## 1.4 *Termín vypracování posudku*

Termín vypracování posudku je do 26.07.2023.

## 1.5 *Datum, ke kterému je posouzení předmětu posudku vypracováno*

Odhadu tržní hodnoty soupisu movitého vybavení je vypracováno ke dni zpracování tohoto posudku.

## 1.6 *Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku*

Znalci bylo sděleno, že nejsou žádné podklady pro zpracování znaleckého posudku v podobě nabývacích faktur ani jiné evidence. Dále je nejisté, v jakém časovém horizontu bude vybavení demontováno. Nebylo sděleno, jak bude probíhat prodej a demontáž jednotlivých celků.

# 2 VÝČET PODKLADŮ

## 2.1 *Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat*

Získaná data byla seřazena na základě příslušnosti ke znalecké otázce. Jako zdroj dat byla vybrána všechna dostupná data z prohlídky a dokumentace zajištěné na místě při prohlídce. Tato data byla použita pro identifikaci a popis stavu předmětu posudku v kapitole 3.2 a 3.3. Ostatní podklady získané při konzultacích byly následně použity jako zdroj dat pro další proces určení odhadu tržní hodnoty.

## 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.2.1 Podklady předané zadavatelem posudku

Pro zpracování posudku byla prostřednictvím obsluhy kotelny předána ústní informace o stavu a charakteru použití předmětu posudku.

### 2.2.2 Podklady opatřené znalcem

#### *Dokumenty a jiné podklady*

Znalci byly poskytnuty ústní formou informace o době a charakteru provozu zařízení od zadavatele. Tyto data nebylo možné nikterak doložit. Je možné pouze dovozovat jejich správnost z provedeného místního šetření.

#### Konzultace:

Konzultace s dodavatelem zdrojů tepla – společností Froling CZ (S WHG, s.r.o) za účelem zjištění stavu a servisní historie.

Konzultace s dosavadním provozovatelem kotelny – společnost Energie Mašťov, s.r.o. vedena za účelem zjištění stavu a charakteru provozu celé technologie.

Konzultace s dodavatelem technologie předávací stanice – společnost SYSTHERM s.r.o., zjištění stavu a rozložení jednotlivých dílů technologie předávací stanice.

Konzultace s instalační firmou tepelných rozvodů a zdrojů tepla - Installtop Tábor – zjištění využitelnosti částí technologie.

Konzultace s instalační firmou tepelných rozvodů a zdrojů tepla - Topenáři Benešov, s.r.o. – zjištění využitelnosti částí technologie a ceny za demontáž částí.

Konzultace s firmou zabývající se výkupem a likvidací ocelového šrotu - TSR Czech Republic, s.r.o. – pobočka Jablonec nad Nisou. Zjištění aktuální výkupní ceny a možnostech demontáže.

Konzultace s firmou zabývající se demontáží a likvidací technologických celků – KOVO-Central, s.r.o. Konzultace pro zjištění nákladů na demontáž a likvidaci.

Konzultace s firmou zabývající se demontáží a likvidací technologických celků – MAMAKO – Czech s.r.o. Konzultace pro zjištění nákladů na demontáž a likvidaci.

### 2.2.3 Prohlídka předmětu posudku

**Prohlídka** byla provedena 03.07.2023 cca od 14:45 – 16:00 v areálu kotelny a předávací stanice v Bohdalovicích (Velké Hamry) . Prohlídka byla provedena za účasti zástupce zadavatele pana Hůrky a obsluhy kotelny Plošťáka. Při prohlídce byla vyhotovena fotodokumentace.

### 2.2.4 Použitá literatura, jiné zdroje.

- Doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D. a kolektiv. *Znalecký standard č. I/2022: oceňování silničních a zvláštních vozidel*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021. ISBN 978-80-7623-076-7
- KREJČÍŘ, Pavel a Albert BRADÁČ. *Znalecký standard č. I/2005: oceňování motorových vozidel*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-7204-370-6.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*
- KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Brno: Vysoké učení technické v

Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4552-9.

- Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení – Poradní sbor znalců předsedy -  
- Krajského soudu v Praze - Ing. Jan Uhlíř
- Znalecký standard I/2005, ISBN 80-7204-370-6
- Archiv znalce

### **2.3 Věrohodnost zdroje dat**

Zdroje dat byly pocházejí od zadavatele nebo od třetích stran na základě konzultací v souvislosti s předmětem posudku. Data předaná zadavatelem nebyla zkoumána pro případ věrohodnosti. Věrohodnost dat od třetích stran nebylo možné nikterak doložit nicméně jsem nenabyl dojmu, že by byla jakkoli upravena proti skutečnosti. Komunikace byla vedena osobně, přes e-mailovou poštu nebo telefonicky.

## **3 NÁLEZ**

### **3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování**

Data byla vytvořena na základě zdrojů dat uvedených v kapitole č. 2 tohoto posudku. Byla vyňata data související s předmětem posudku a následně zpracována do kapitol pro identifikaci předmětu posudku a jeho popis technického stavu, kompletnosti a dalších informací spjatých s předmětem posudku.

### **3.2 Identifikace předmětu posudku**

Jedná se o vybavení kotelny, která slouží jako centrální zdroj tepla pro ohřev otopné vody a TUV. Tepelná energie je rozváděna teplovody ke koncovým odběratelům a do výměňkové stanice, umístěné v sídlišti.

Zdrojem tepla jsou primárně dva nově instalované kotle na biomasu (dřevní štěpka) o souhrnném výkonu cca 2x 500kW. Součástí kotelny je i jeden z původních kotlů na uhlí o výkonu 2800kW. Součástí topného okruhu je akumulční nádrž o efektivním objemu 10 m<sup>3</sup>. Kotelna disponuje jednotkou pro úpravu vody se dvěma vyrovnávacími nádržemi o objemu 2 x 10 m<sup>3</sup>.

Výměňková stanice umístěná v sídlišti je tvořena sestavou 8 modulů Systherm - Sympatik o různých výkonech s celkovou kapacitou . Každý modul obsahuje základní součásti okruhu pro předání tepelné energie teplonosnou látkou (otopná voda). Moduly jsou unifikovaná modulární řešení složená primárně z deskového výměníku, čerpadla, tlakových ventilů a uzávěrů. Každý modul je osazen řídicím systémem MaR včetně měření spotřeby. Součástí Výměňkové stanice je automatická doplňovací stanice.

### **3.3 Obecný popis technického stavu předmětu ocenění:**

Kotelna jako zdroj tepla prošla v roce 2019 rekonstrukcí a byla nově instalována technologie tepelných zdrojů na dřevní štěpku, spolu s akumulací a úpravou vody. Pro rozvod teplonosné látky bal ponechána stávající technologie soustavy trubek, uzavíracích ventilů a čerpadel. Současně byl ponechán v provozu a připojen do systému jeden kotel určený na spalování hnědého uhlí ořech 2. Nově instalovaná část technologie je servisována kombinací autorizovaného servisu a vlastními personálními silami provozovatele CZT. Nebyly provedeny některé servisní akce doporučené dodavatelem kotlů. Technologie byla v době prohlídky funkční s tím, že byl odstaven původní kotel na hnědé uhlí. Dopravní technika teplonosné látky vykazovala v době prohlídky závadu na ucpávce hlavního výtlačného čerpadla a docházelo k únikům vody skrze poškozenou část

ucpávky. Původní technologie trubek, uzávěrů a čerpací techniky pochází z období výstavby a provozu původní kotelny, tj. cca 1983 – 1985. Technologie je průběžně servisována ale dle informací na uzávěrech nedošlo k žádné repasi. Dimenze trubek je v rozmezí DN 100 – DN 200.

Výměňiková stanice je v provozu od roku 2019. V současné době je větší část výměňikové stanice mimo provoz z důvodu, že koncoví odběratelé, kteří byli vytápěni prostřednictvím odstavených modulů jsou již přepojeni na jiný druh vytápění. Moduly a jejich součásti jsou odstaveny od roku 2021. Celkový výkon instalovaný

## 4 POSUDEK

### 4.1 Metodika

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Zákon o oceňování majetku v aktuální znění, se majetek a služba oceňují cenou obvyklou. Definice obvyklé ceny je dle tohoto zákona následující:

**obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

**Dále zákon stanoví dle § 2 zákona č. 151/1997 odstavec 3**, že v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

#### **Definice tržní hodnoty**

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

#### **V tomto případě se však jedná o prodej nucenou likvidací.**

**Nucená likvidace** je synonymem tržní hodnoty majetku v tísně. Tato hodnota je definována jako odhadní suma, za kterou by mohl být majetek prodán buď vcelku, nebo po částech na volném trhu za předpokladu, že pro jeho prodej je k dispozici relativně omezený časový prostor a prodávající je pod jakýmkoliv právně přípustným tlakem nucen k prodeji majetku. Majetek je nabízen a prodáván ve svém stávajícím technickém stavu a v současném místě nebo v nezbytných situacích v náhradním prostoru, bez jakýchkoli dodatečných úprav nebo oprav.

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění majetku pro účely insolvenčního řízení a

následného prodeje formou inzerce, případně dražby, byl odhad ceny majetku stanoven za předpokladu, že dojde k realizaci zástavního práva prodejem majetku, a lze tedy důvodně předpokládat existenci některých skutečností vyplývajících z charakteru prodeje tak, jak jsou popsány ve výše definované nucené likvidaci. Dále vstupují do prodeje náklady na demontáž a případně bourací práce stavebního charakteru pro možnost demontáže kotlových těles, akumulací a vyrovnávací nádrže pro další použití

**Ocenění v režimu ceny obvyklé nebude použito. Bude použito ocenění v režimu tržní hodnoty z důvodu, že není možné nalézt dostatečné množství dat pro srovnání nutné ke stanovení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 v aktuálním znění.**

Před vyjádřením názoru na tržní hodnotu majetku jsem provedl osobní inspekci majetku a prostudoval místní a oblastní podmínky trhu. Při ocenění majetku jsem vzal v úvahu následující faktory:

- Náklady na pořízení majetku jakožto nového snížené o hodnotu odpisů nebo znehodnocení vlivem fyzického opotřebení a zastarání, ztráty použitelnosti apod.;
- Rozsah, povahu a využití náhradních dílů strojů a zařízení;
- Stáří, stav, dosavadní údržbu, současnou a předpokládanou využitelnost v porovnání s novými obdobnými majetky;
- Současné ceny, které jsou obvyklé pro obdobný majetek na trhu s použitým majetkem a které by obchodník nebo alternativní uživatel zaplatil za majetek ve srovnatelném stavu a množství.

Pro stanovení názoru na hodnotu majetku jsem zvážil tři obecně uznávané metody ocenění: metodu tržního porovnání, nákladovou metodu a příjmovou metodu. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících odstavcích.

Metoda tržního porovnání: Metoda tržního porovnání určuje hodnotu majetku prostřednictvím analýzy podobných majetků nedávno prodaných nebo nabídnutých k prodeji. Prodejní a nabídkové ceny jsou upraveny tak, aby odrážely rozdíly mezi oceňovaným a porovnávaným majetkem, přičemž se přihlíží ke skutečnostem, jako jsou datum prodeje, umístění, velikost, technický stav majetku, funkčnost a další související faktory.

Nákladová metoda: Nákladová metoda vychází z předpokladu, že hodnota majetku může být reprezentována hodnotou nákladů spojených se znovupořízením nebo nahrazením oceňovaného majetku majetkem podobným. Protože využitelnost oceňovaného majetku je menší než majetku nového, bude hodnota oceňovaného majetku upravena tak, aby odrážela případné fyzické znehodnocení a funkční a ekonomické nedostatky.

Příjmová metoda: Příjmová metoda indikuje tržní hodnotu majetku na základě současné hodnoty jeho budoucích příjmů odvozených z jeho vlastnictví. Tyto příjmy mohou zahrnovat výnosy, úspory nákladů, daňové úspory

a výnosy z prodeje majetku.

Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod s ohledem na daný typ majetku. Podle toho je vhodné použití jedné, nebo více metod ocenění, nebo jejich kombinace. V případě předmětného majetku jsem tedy pro stanovení tržní hodnoty majetku na volném trhu použil kombinaci metody tržního porovnání a nákladové metody. Vzhledem k účelu ocenění (insolvenční řízení a následná nucená likvidace spojená s dražbou majetku, nebo jeho prodejem nejvyšší nabídkou v běžném inzertním prostředí) a nedostatku patřičných podkladů nebyla příjmová metoda použita.

## **4.2 Určení odhadu tržní hodnoty majetku**

### **4.2.1 Obecné poznatky k určení odhadu tržní hodnoty majetku**

Pro posouzení využitelnosti jednotlivých částí jsem zvážil situaci, kdy se jedná o rozvody větších dimenzí (min DN100). Tedy jednotlivé části jsou využitelné pouze pro stejně kapacitní rozvody a výkony.

Dále je třeba zvážit již proběhlé roky provozu. Součástí systému jsou v 5 roce provozu, a tedy již po běžné záruční době od výrobce/dodavatele.

Výkonové prvky jako jsou čerpadla, elektromechanické ventily a výměníky jsou stavěné na výkon, který odpovídá větším budovám, a tedy využití pro malé rodinné domy bude nereálné. (kapacita nejmenšího výměníku je 215 kW).

Veškeré součásti jsou použité již po tak dlouhou dobu, že při jejich opětovném využití bude třeba provést revizi, případně repasi nebo vyčištění, aby bylo možné osadit tyto součásti na jiné místo s možností poskytnutí, byť třeba zkrácené záruky na funkčnost. Zejména se v tomto případě rozumí součásti typu deskový výměník, kapacitní čerpadla, ventily a uzávěry.

Při konzultacích byla potvrzena hypotéza, že jednotlivé části bez repase nemohou být použity do investičních akcí z důvodu, že se nejedná o zánovní (velmi krátce použité věci), ale o komerčně využitelné části, a to po dobu delší, než je záruka výrobce. Na základě toho jsou jednotlivé části použitelné maximálně pro havarijní stavy kdy lze dané věci použít, pokud budou výkonově odpovídat na nezbytně nutnou dobu, dokud se nenaskladní nový, odpovídající díl, aby byl do systému doplněn a nahrazen tedy původní na kterém došlo k závadě. Tato situace zejména vyplývá z nejistoty funkčnosti jednotlivých dílů po jejich jich demontáži a následném uskladnění.

Současně je třeba uvést, že tyto součásti nelze použít v případě kdy bude realizován dotační projekt, kde se musí jednat z podstaty o nové zařízení.

### **Výměňiková stanice**

Výměňiková stanice je tvořena modulárně kdy každý modul je osazen jako samostatná jednotka pro výměnu tepla prouděním teplotnosné látky. Moduly jsou navrženy na požadovaný výkon.

Pro posouzení prodeje byly vzaty pouze prvky, které je možné po demontáži použít jako samostatné unifikované prvky. (čerpadla, výměňiky, ventily a ostatní samostatné prvky) Pro další prodej je nereálné uvažovat s rozvody provedenými v ocelových trubkách opatřených izolací. S ohledem na výkonové parametry a poznatky v kapitole 4.2.1. se jeví prodej jednotlivých dílů jako problematický. Prodej by musel být realizován po částech s možností prohlídek, inzercí a delší doby uskladnění.



Součástí demontáže jsou náklady na samotné rozřezání, demontáž šroubových spojení a likvidací materiálu, který plnil formu izolace a v určitých případech je nutné ho likvidovat za zvýšenou cenu, která odpovídá likvidaci odpadů skupiny 17 dle katalogu odpadů.

Na základě posouzení prodejnosti jednotlivých součástí, ceny za využitelný materiál a porovnáním nákladů na demontáž, rozřezání odvoz, úklid a likvidaci nevyužitelných odpadů odhaduji že náklady na tuto akci budou po započtení výtěžnosti z takového procesu budou v rozsahu 150.000,- Kč bez DPH.

#### Kotelna

Kotelna je tvořena dvěma kotly na dřevní štěpku a jedním kotlem, který je původně určen na spalování hnědého uhlí. Součástí technologie je akumulční nádrž, úpravna vody a systém pro dopravu otopné vody do teplovodního kanálu.

Technologie byla instalována z části v osmdesátých letech a nová část v roce 2019. Pro případ demontáže je zřejmé že jako funkční celky bude možné odprodat oba nově instalované kotle s příslušenstvím a ovládním MaR. Dále pak akumulční nádrž a úpravnu vody. Ostatní součásti jsou pro další prodej problematické z důvodu svého stáří.

Pro vyjmutí využitelných součástí bude muset dojít k demontáži jednotlivých celků a následně k vybourání části obvodové zdi. Bez vybourání není vzhledem k rozměrům kotlů a akumulční nádrže možné provést demontáž.

Náklady na rozřezání, odvoz a likvidaci ostatní technologie, pochozích portálů a držáků vedení topných trubek budou vyšší než výtěžnost z prodeje vytěženého materiálu. Zejména se jedná o náklady na rozřezání a odstranění původního kotle. Zde je nutné použít pálení dílců a současně bourací techniku na odstranění vnitřní vyzdívky kotlového tělesa.

Náklady na demontáž technologie kotelny odhaduji na 480.000,- bez DPH po započtení prodeje vytěženého materiálu.

V kotelně je možné prodat jako samostatné celky dva instalované kotle Froling a akumulční nádobu.

Pro tyto součásti je níže stanoven výpočet.

#### 4.2.2 Výpočet odhadu tržní hodnoty využitelných součástí jako samostatných celků

##### 4.2.2.1 Výčet součástí samostatného ocenění

				am.
sk	popis	výrobní číslo	r.v.	sk.
1	Kotel Froling Turbomat 500	100215159	2019	10
2	Kotel Froling Turbomat 500	100215158	2019	10
3	Akumulční nádrž 10m3	nenalezeno	2019	20

##### 4.2.2.2 Amortizace

Pro určení technické hodnoty jsem stanovil na základě dostupných informací amortizaci. Fyzické opotřebení zařízení odráželo stáří majetku, dosavadní způsob předpokládané údržby a charakter používání majetku. Opotřebení bylo stanoveno na základě odhadované

technicko-ekonomické životnosti majetku a jejího poměření se skutečným stářím majetku. Případné úpravy u jednotlivých skupin byly následně učiněny pro zohlednění faktorů, jako je prováděná údržba, skutečný stav apod.

Doba provozu – doba používání – doba provozu byla určena od 06/2019. Amortizace určena dle amortizačních křivek pro stroje a zařízení v nelineární křivce. Pro Akumulační nádrž byla zvolena lineární amortizační křivka se zůstatkovou hodnotou v posledním roce předpokládané efektivní životnosti 10 %. Amortizace je uvedena v tabulce (AMO)

#### 4.2.2.3 Výpočet technické hodnoty zařízení

VTH - výchozí technická hodnota  
ZA - základní amortizace  
T.stav - technický stav dle hodnocení při prohlídce (**přirážka nebo srážka v tabulce +/-**)  
TH - technická hodnota ke dni ocenění

$$TH = \frac{VTH (100 - ZA) \cdot (100 \pm T.stav)}{10^4}$$

**Hodnota TH je uvedena v tabulce ve sloupci TH.**

Výchozí TH (VTH) byla stanovena jako 100 %.

**V případě, kdy vypočtená TH neodpovídá skutečné realitě zjištěné při prohlídce, stanovují TH dle skutečnosti. Stanovená TH je ve sloupci TH st.**

#### 4.2.2.4 Výchozí cena jednotlivých položek soupisu.

Výchozí cena byla určena u jednotlivých položek jako nákladová cena na pořízení stejného nebo obdobného majetku v současných cenách.

**Výchozí cena je uvedena v tabulce ve sloupci VC.**

#### 4.2.2.5 Výpočet časové ceny předmětu ocenění

VC	Výchozí cena VC
TH	Technická hodnota
TH st	Technická hodnota stanovená znalcem
ČČ	Časová cena ČČ = TH x CN

**Hodnoty ČČ jsou uvedeny v tabulce ve sloupci ČČ.**

#### 4.2.2.6 Určení koeficientu prodejnosti

Určení odhadu tržní hodnoty OTH jsem stanovil výpočtem = ČČ x KP, kde KP je koeficient prodejnosti. Hodnota koeficientu prodejnosti je uvedena v tabulce ve sloupci KP.

**Při hodnocení prodejnosti jsem přistoupil k faktu, že se bude jednat o prodej v celku prostřednictvím poptávkového řízení nebo běžné inzerce. K věcem nejsou žádné dílčí informace krom vizuální kontroly. Efektivita ekonomické výtěžnosti prodeje po jednotlivých částech by byla nižší vzhledem k nákladům na samotný proces inzerce,**

prodeje (prohlídky pro jednotlivé zájemce atd.). Jednotlivé položky budou prodávány ve stavu, v jakém se nacházejí. Nebude docházet k jejich vyčištění opravení a jakékoli jiné úpravě vedoucí ke zjištění dalších informací a zlepšení stavu. Na kotlích jsou dodavatelem technologie v minulosti detekovány vady, které nebyly opraveny. Tyto opravy jsou dle konzultace s dodavatelem techniky Froling ve výši cca 400.000 bez DPH na jeden kotel. Pro přesné posouzení konečné výše opravy je nutná podrobná prohlídka kotle. Tyto kotle jsou v současné době vyhledávané z důvodu dobrých emisních poměrů při spalování, ale na druhou stranu jsou poměrně veliké a jejich výkon odpovídá potřebě vytápět velký objekt nebo menší skupinu objektů.

Tržní porovnání určuji s ohledem na stav a v souladu s aktuální poptávkou a nabídkou na trhu v daném čase a místě. Nebyla nalezena žádná poptávka, a proto bylo srovnání provedeno na základě konzultace s dodavatelem kotlů, který je schopný kotel nabídnout repasovaný v okruhu svých zákazníků.

Pro jednotlivé položky byly hledány srovnatelné nabídky k prodeji na inzertních serverech v ČR, [www.bazos.cz](http://www.bazos.cz), [www.sbazar.cz](http://www.sbazar.cz), [www.hyperinzerce.cz](http://www.hyperinzerce.cz).

sk	popis	r.v.	am. sk.	VC	AMO	+/- %	TH	st.	CČ	KP	OTH celkem
1	Kotel Froling Turbomat 500 s příslušenstvím	2019	10	2 995 847,00	60	25	30	30	898754,1	0,65	584 190 Kč
2	Kotel Froling Turbomat 500 s příslušenstvím	2019	10	2 995 847,00	60	25	30	30	898754,1	0,65	584 190 Kč
3	Akumulační nádrž 10m3	2019	20	250 000,00	22,5	0	77,5	77,5	193750	0,80	155 000 Kč
CELKEM											1 323 380 Kč

#### 4.3 Shrnutí

Na základě popsaného postupu posouzení, výpočtu z pořízených a zjištěných dat byl určen odhad tržní hodnoty takto:

**Odhad nákladů na demontáž, odvoz a likvidaci nevyužitelného odpadu budou po odečtení výtěžnosti za prodej materiálu jako druhotné suroviny, v souhrnné výši cca 600.000 Kč bez DPH**

**Odhad tržní hodnoty využitelných celků činí po zaokrouhlení 1 323 400 Kč bez DPH.**

**Celková výtěžnost tedy vyplývá ze výpočtu: 1 323 400,- Kč (prodej využitelných zbytků) – 630 000,- (náklady na demontáž převyšující hodnotu prodeje vytěženého materiálu) = 693 400,- Kč.**

## 5 ODŮVODNĚNÍ

Při zpracování znaleckého posudku jsem použil relevantní data, která byla poskytnuta zadavatelem, data z prohlídky předmětu a z ostatních podkladů, které jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto posudku.

Následně byla data uspořádána dle své příslušnosti a na jejich základě byl proveden popis, identifikace a určení technického stavu. V kapitole 3.2 a 3.3. Rozhodující informace pro ocenění byly zjištěny z provedené prohlídky předmětu posouzení.

Z dat byl proveden výpočet dle postupu v kapitole 4.1. V kapitole 4.2.5 byla popsána úvaha

vedoucí ke zvolení koeficientu prodejnosti a proveden výpočet odhadu tržní hodnoty.

Určený odhad je interpretován v české měně, v hladině cen bez DPH

## 6 ZÁVĚR

Určení odhadu tržní hodnoty souboru movitého vybavení CZT Velké Hamry pro účely odprodeje využitelných zbytků po demontáži ze stávajícího, pro potřeby insolvenčního řízení, **činí po zaokrouhlení: 693 400,-Kč**

**slovy == šest set devadesát tři tisíc čtyři sta korun českých==**

**Odhad tržní hodnoty je vyjádřen v úrovni cen bez DPH.**

### 6.1 *Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost*

Odhad tržní hodnoty je podmíněn situací na trhu s výkupem kovu jako druhotné suroviny. Odhad je přizpůsoben aktuální výkupní ceně v rozsahu 3500,- až 4000,- Kč za t. Součástí nákladů na demontáž jsou nákupní ceny spotřebního materiálu a technických plynů pro pálení. Výrazná volatilita těchto cen může mít vliv na náklady demontáže jako takové.

Prodej bude realizován ve stávajícím stavu. Odhad tržní hodnoty je stanoven pro situaci dle zadání, a to pro případ demontáže součástí kotelny a předávací stanice z důvodu ukončení provozu. Znalecký posudek neřeší topný kanál.

## 7 PŘÍLOHY

### Fotodokumentace kotelny



## Fotodokumentace předávací stanice



## **8 POSLEDNÍ STRANA ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **8.1 Konzultant znalce**

Znalec nepřibral ke zpracování znaleckého posudku žádného konzultanta.

### **8.2 Sjednaná odměna**

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### **8.3 Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů.

### **8.4 Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Praze dne 07. 07. 2014, čj. SPR. 4051/2013 v:

- oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací motorových vozidel, strojů, zařízení a technologických celků
- oboru strojírenství, odvětví všeobecné, se specializací technický stav strojů, zařízení a technologických celků
- oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na věci movité

Zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod číslem 033215/2023

V Bystřici dne 26.07.2023

Ing. Tomáš Semrád