

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

069035/2025 (Ministerstvo spravedlnosti)

243/25 (znalecký deník)

Odhad obvyklé ceny technologie výměňkové stanice

Drahobejlova 1601/35 Praha 9

Objednatel: Městská část Praha 9, Sokolovská 14/324, 180 49 PRAHA 9

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

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny jako podklad k prodeji

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 12. 8. 2025.

V Praze dne 20. 8. 2025

Ing. Radim Ledecký

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně fotodokumentace a zhotovuje se ve třech výtiscích, z nichž dva obdrží objednatel posudku a jeden si ponechá autor.

OBSAH :

1. 0 Úvod

2. 0 Použité podklady

3. 0 Nález - popis

4. 0 Metodika oceňování

5. 0 Ocenění technologie topného zařízení

6. 0 Závěr

7. 0 Fotodokumentace

Znalecká doložka

1. 0 Úvod

Znalecký posudek byl vypracován na základě objednávky Městské části Praha 9
č. O/OSM/7005/2025 ze dne 21. 8. 2025.

Cílem posudku je stanovit obvyklou aktuální cenu technologie výměníkové stanice
situované v objektu bytového domu Drahobejlova 1601/35 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
- Rekonstrukce VS Drahobejlova 1601/35, Praha 9, Vendula Charyparová, 04/2014
- Konzultace s dodavateli topenářské techniky
- Archiv znalce

3. 0 Nález - popis

Technická prohlídka výměníkové stanice v objektu bytového domu v ulici Drahobejlova 1601/35 v Praze 9 byla provedená znalcem se zástupcem objednatele posudku technikem Janem Tošnerem dne 12. 8. 2025.

Topné zařízení sestává z kompaktní výměníkové stanice (dále jen VS) Alfa Laval, s výkonem ÚT 255kW, TV 129kW s akumulací 300 l.

Při prohlídce bylo konstatováno, že vzhledem k výkonu VS podle ČSN 07 0703 se jedná o VS III. kategorie. Topné zařízení bylo uvedené do provozu v roce 2014.

Stav výměníkové stanice:

Dobrý, bez zjevných závad.

Výměníková stanice je v původním stavu a plně funkční, během dosavadního provozu byla prováděna běžná údržba a podle vyjádření správce tepelného zařízení nebylo potřeba provádět žádné významné opravy.

4. 0 Metodika oceňování

Vzhledem k účelu posudku je nutné stanovit obvyklou cenu technologie výměníkové stanice.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 uvedené metody 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 prodejích 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 oblíbenosti.

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 tvoří 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.

Životnost

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 zmíněného topného zařízení. 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 $O C$ se stanoví podle upraveného vztahu:

$$O C = P C \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K P ,$$

kde jednotlivé symboly značí:

$O C$ (Kč) obvyklá cena

$P C$ (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 - tzv. 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 topného zařízení, 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 topného zařízení

Oceňovaná technologie výměníkové stanice 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 výměníkové stanice mívají většinou delší životnost. Při prohlídce bylo konstatováno, že životnost oceňované výměníkové stanice může být až 15 let.

Odhad ceny oceňované výměníkové stanice byl proveden na základě stanovené současné ceny jednotlivých skupin výměníkové stanice v souladu se shora uvedenou metodikou oceňování. V úvahu byla vzata i skutečnost nelineárního poklesu ceny během životnosti.

Při ocenění byla respektována skutečnost, že výměníková stanice je funkční a nebyly dosud nutné žádné podstatné opravy.

Odhad obvyklé ceny výměníkové stanice byl stanovený na základě podrobné prohlídky provedené znalcem a položkového rozpočtu výměníkové stanice (z podkladu zadavatele) – viz. Použité podklady v souladu se shora uvedenou metodikou oceňování. V úvahu byla vzata i skutečnost nelineárního poklesu ceny během životnosti.

Při ocenění byla respektována skutečnost, že výměníková stanice je funkční a nebyly dosud nutné žádné podstatné opravy.

K ocenění byla z jednotlivých komponent stanovena současná pořizovací cena nové srovnatelné VS a shora uvedenou metodikou pak stanovena současná (časová) cena oceňované VS; použitá hodnota předpokládané životnosti VS 15 až 20 let.

Na základě položkového rozpočtu (nové VS) byly jednotlivé položky zahrnuty do skupin, u kterých je vždy uvedený odhad jejich časové (současné) ceny:

Výměníková stanice Drahobejlova 1601/35, Praha 9

Typ zařízení / komponentů	Množství	Cena celkem (Kč)
Kompaktní předávací stanice Alfa Laval		
ÚT=255 kW, TV=129 kW, 300 l zásobník	1 kpl	390.000,-
Rozdělovač a sběrač topení	1 kpl	40.000,-
Potrubní rozvody vč. nátěru	1 kpl	160.000,-
Izolace potrubí	1 kpl	135.000,-
Armatury uzavírací, pojistné	1 kpl	145.000,-
Filtry, zpětné klapky, kompenzátory	1 kpl	110.000,-
Teploměry, manometry, jímký	1 kpl	35.000,-
Směšovací a regulační ventily	1 kpl	190.000,-
Expanzní zařízení Olymp HC-10 S	1 ks	152.000,-
Měření a regulace	1 kpl	180.000,-
Elektroinstalace	1 kpl	150.000,-
Zdravotechnika	1 kpl	90.000,-
Kotvení, pomocné konstrukce	1 kpl	25.000,-
Zprovoznění, zkoušky, vyvážení, zaškolení	1 kpl	35.000,-
Stavební práce	1 kpl	50.000,-
C E L K E M		1.887.000,-

1. skupina zahrnuje:

- kompaktní předávací stanice Alfa Laval

ÚT=255 kW, TV=129 kW, 300 l zásobník

2. skupina zahrnuje:

- rozdělovač a sběrač topení

- potrubní rozvody včetně nátěrů

- izolace potrubí

3. skupina zahrnuje:

- armatury

- filtry, zpětné klapky, kompenzátory

- teploměry, manometry, jímky

- směšovací a regulační ventily

- expanzní zařízení Olymp HC-10 S

4. skupina zahrnuje:

- elektroinstalace

- měření a regulace

5. skupina zahrnuje:

- zdravotní technika

6. skupina zahrnuje:

- kotvení, pomocné konstrukce, stavební práce

7. skupina zahrnuje:

- zprovoznění, zkoušky, vyvážení, zaškolení

OCENĚNÍ	odhad obvyklé ceny (Kč)
---------	-------------------------

Skupiny	
---------	--

1	74 880
2	72 360
3	106 180
4	55 440
5	54 000
6	14 400
7	35 000
CELKEM	412 260

6. 0 Závěr

Odhad celkové současné ceny výměňkové stanice činí ke dni vypracování znaleckého posudku

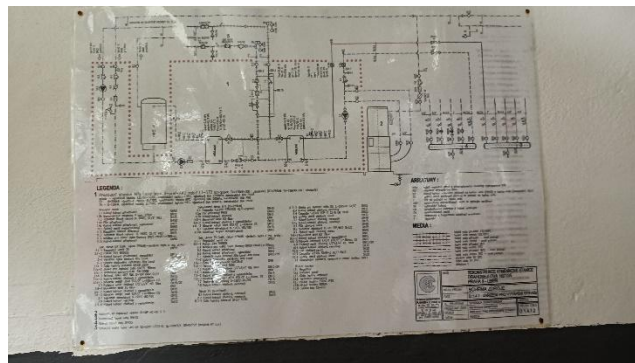
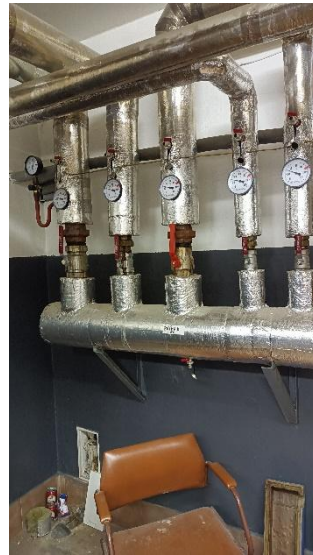
celkem (zaokrouhleno na stovky korun)..... 412 300 Kč

čtyřistadvanácttisíctřista korun českých

Uvedené ceny jsou bez DPH

7.0 Fotodokumentace





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. 069035/2025 (Ministerstvo spravedlnosti) a ve znaleckém deníku pod č. 243/25. 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 20. 8. 2025

Ing. Radim Ledecký

Bc. Adam Schlupek
referent oddělení investic a údržby
Oddělení investic a údržby
Odbor správy majetku

Věc: Znalecký posudek č. 061511/2025 (Ministerstvo spravedlnosti) a č. 236/25 (znalecký deník)

Vážený pane Schlupku,

v příloze Vám zasílám dva výtisky znaleckého posudku podle objednávky Městské části Praha 9 č. ze dne 2025 včetně faktury.

Přílohy: dle textu

V Praze 2025

S pozdravem Ledecký

Ing. Radim Ledecký
Marešova 642/2
198 00 PRAHA 14
284 823 055
602 324163
ledecky@soudni-znalec.biz
rledecky@volny.cz

