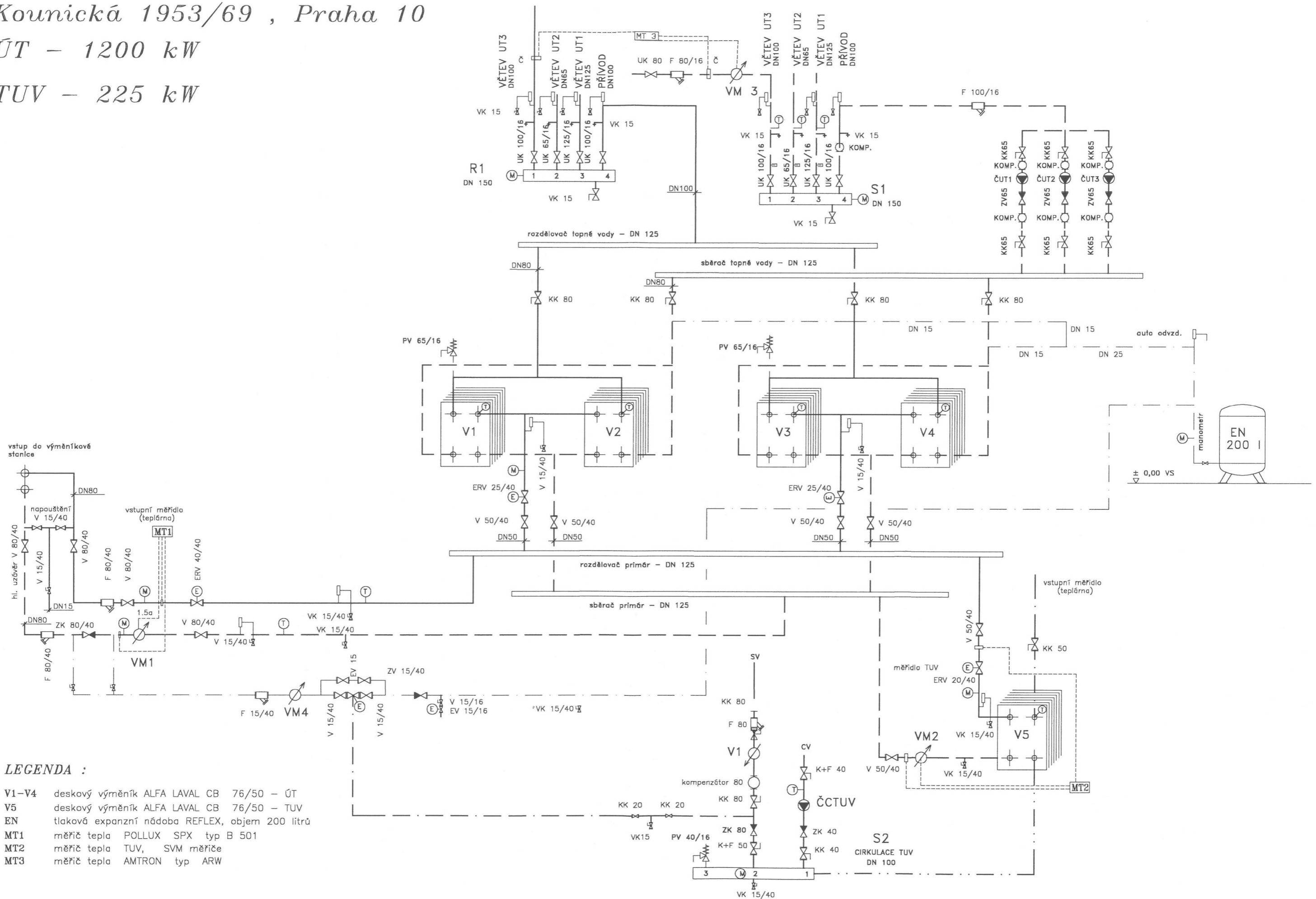


CELKOVÉ FUNKČNÍ SCHEMA VÝMĚNÍKOVÉ STANICE

Kounická 1953/69 , Praha 10

ŮT - 1200 kW

TUV - 225 kW



LEGENDA :

- V1-V4 deskový výměník ALFA LAVAL CB 76/50 - ŮT
- V5 deskový výměník ALFA LAVAL CB 76/50 - TUV
- EN tlaková expanzní nádoba REFLEX, objem 200 litrů
- MT1 měřič tepla POLLUX SPX typ B 501
- MT2 měřič tepla TUV, SVM měřiče
- MT3 měřič tepla AMTRON typ ARW

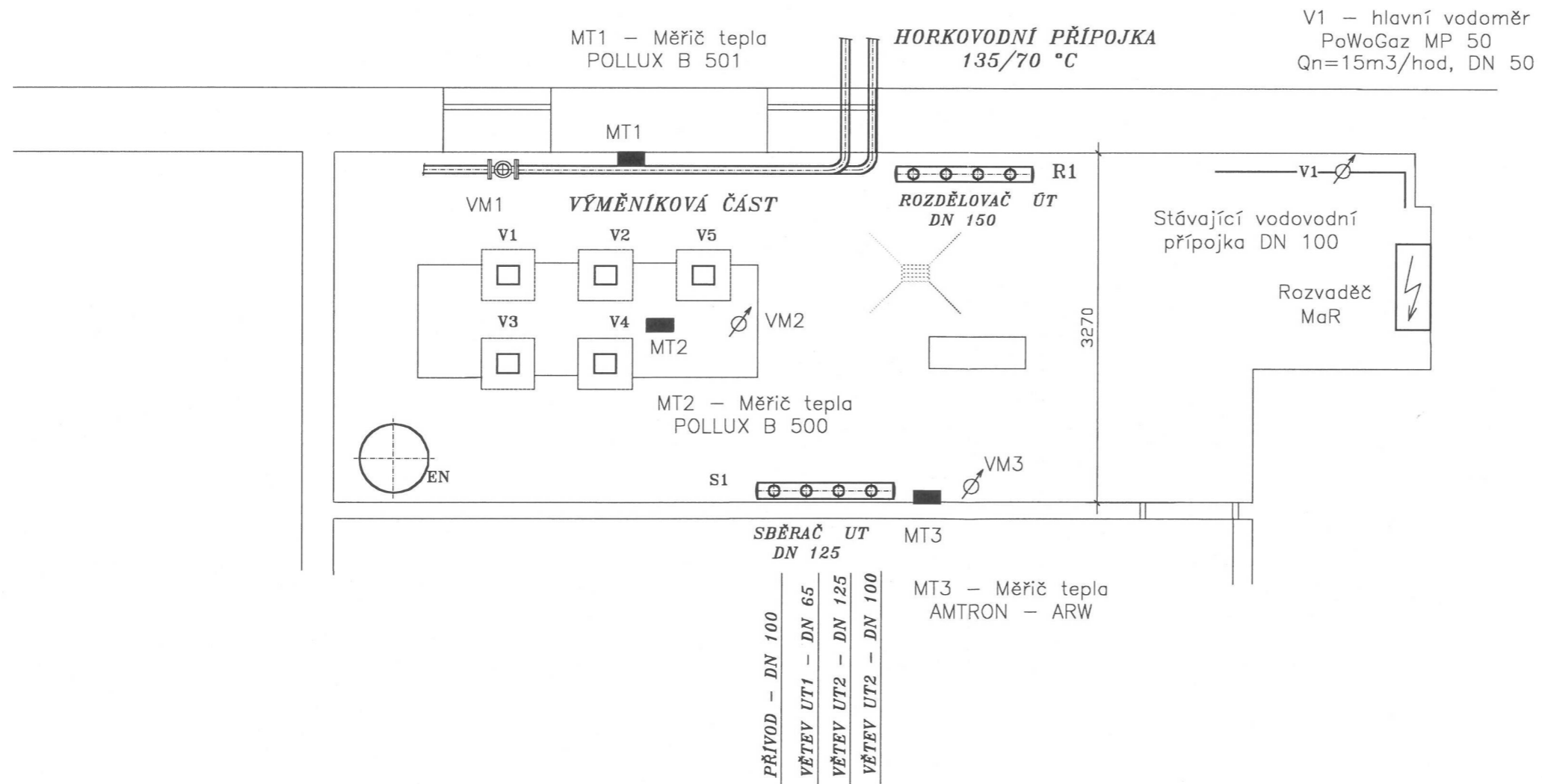
VÝMĚNÍKOVÁ STANICE

Kounická 1953/69, Praha 10

M 1:50

LEGENDA :

- V1-V4 deskový výměník ALFA LAVAL CB 76/50 - ÚT
- V5 deskový výměník ALFA LAVAL CB 76/50 - TUV
- EN tlaková expanzní nádoba REFLEX, objem 200 litrů



Pasportizace tepelných zdrojů
MČ Praha 10, Vršovická 68/1429
101 38 Praha 10, srpen 1999

*Výměňiková stanice
Kounická 1953/69, Praha10*

Technický pasport VS

zak. č. 612 - 10 / 99



ECOservis

ing. Ivan Pros a kol. 140 00 Praha 4 - Mikuláše z Husi 12
tel.: 42 08 32, fax: 42 08 26, e - mail : eco@terminal.cz
IČO 15 10 86 86, reg. číslo 759/91, ČSP 7010250-048/0800

Pasport tepelného zdroje - zaměření:

adresa: **Praha 10 ul. Kounická č.p. 1953/69**

zdroj tepla: výměníková stanice - suterén

velikost zdroje: **blokový - vytápěné objekty:**

Kounická ul: 1) č.p. 1953/69

Počet podlaží : 4 NP
1 PP

střecha : sedlová
počet bytů: 12

2) č.p. 1952/67

počet podlaží: 4 NP
1 PP

střecha: sedlová
počet bytů: 12

3) č.p. 1951/65

počet podlaží : 4 NP
1 PP

střecha : sedlová
počet bytů 12

4) č.p. 1950/63

počet podlaží: 4 NP
1 PP

střecha: sedlová
počet bytů: 12

5) č.p. 1960/61

počet podlaží: 1 NP
střecha: plochá

počet bytů: prodejna potravin

Tejnická ul. 6) č.p. 1949/20

počet podlaží : 4 NP
1 PP

střecha : sedlová
počet bytů 12

7) č.p. 1948/18

počet podlaží: 4 NP
1 PP

střecha: sedlová
počet bytů: 12

8) č.p. 1947/16

počet podlaží : 4 NP
1 PP

střecha : sedlová
počet bytů 12

9) č.p. 1946/14

počet podlaží: 4 NP
1 PP

střecha: sedlová
počet bytů: 12

Ohřev TUV :

1. výměník **ALFA – LAVAL CB 76/50** ks 1

výrobní číslo: **chybí štítek**
rok výroby: **1996 ?**
výkon: **225 kW**
počet desek: **50**

rozdělovač TUV větve (odběry) **není**

cirkulační čerpadlo: **WILO Z 40 r** 1 ks

CČTUV č. 132 3593/9608
DN 40 class F TF 110
PN 10 I. 2550 ot./min. – 360 W
II. 2400 ot./min. – 335 W
III. 2000 ot./min. – 285 W
230 V – 50Hz

úprava vody před TUV – **ne**
úprava vody pro systém ÚT – **ne**

rozvody TUV: **ocel**
poznámky (stav a pod.): **dobrý**

rozdělovače topného systému : **ano**
DN rozdělovače: **DN 150**

hydraulické propojení není vypouštění (V,K) **K15**

izolace : **Al. folie + min. vlna** stav armatur: **dobrý**

Rozdělovač R1 :

Seznam větví na rozdělovači:
(zleva doprava)

větev č. 1 - název přívod – DN 100

větev č.2 - název ÚT 1 - Kounická, Tejnická – DN 125

větev č3 - název ÚT 2 – není označeno – DN 65

větev č.4 - název ÚT 3 – Kounická 67, 69 – DN 100

větev č. 1 - sestava armatur odspoda nahoru :

1.1 uzávěr **KL BOAX DN 100, PN 16**

1.2 gumový kompenzátor **DN 100**

1.3 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

1.4 odvzdušnění: **ano** nádoba: **ano**

větev č. 2 - sestava armatur odspoda nahoru :

2.1 uzávěr **KL BOAX DN 125, PN 16**

2.2 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

2.3 odvzdušnění: **ano** nádoba: **ano**

větev č. 3 - sestava armatur odspoda nahoru :

3.1 uzávěr **KL BOAX DN 65, PN 16**

3.2 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

3.3 odvzdušnění: **ano** nádoba: **ano**

větev č. 4 - sestava armatur odspoda nahoru :

4.1 uzávěr **KL BOAX DN 100, PN 16**

4.2 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

4.3 odvzdušnění: **ano** nádoba: **ano**

Sběrač S1:

Seznam větví na sběrači :
(zleva doprava)

větev č. 1 – název: **ÚT 3 - Kounická 67, 69 – DN 100**

větev č.2 - název: **ÚT 2 – není označeno – DN 65**

větev č3 - název: **ÚT 1 – Kounická, Tejnická– DN 125**

větev č.4 - název: **vratná – DN 100**

větev č. 1 - sestava armatur odspoda nahoru :

1.1 uzávěr **KL BOAX DN 100, PN 16**

1.2 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

1.3 teploměr

1.4. odvzdušnění: **ano** nádoba: **ano**

1.5. Průtokoměr **MV 3 – DN 65**

1.6. filtr **F DN 80**

1.7. uzávěr **KL BOAX DN 80, PN 16**

větev č. 2 - sestava armatur odspoda nahoru :

2.1 uzávěr **KL BOAX DN 65, PN 16**

2.2 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

2.3 teploměr

větev č. 3 - sestava armatur odspoda nahoru :

3.1 uzávěr **KL BOAX DN 125, PN 16**

3.2 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**

3.3 teploměr

3.4. odvzdušnění: **ano** nádoba: **ano**

větev č. 4 - sestava armatur odspoda nahoru :

4.1 uzávěr **KL BOAX DN 100, PN 16**

- 4.2. gumový kompenzátor **DN 100**
- 4.3 vypouštění (V,K) DN **VK DN 15**
- 4.4 odvětrání: **ano** nádoba: **ano**
- 4.5. filtr **F DN 100**
- 4.6. uzávěr **3 x K DN 65**
- 4.7. gumový kompenzátor – **3x DN 65**
- 4.8. ČUT 1, ČUT 2, ČUT 3 – **3 x čerpadlo WILO**
- 4.9. zpětná klapka
- 4.10. gumový kompenzátor – **3x DN 65**
- 4.11. uzávěr **3x K DN 65**

Měřidla :

vstupní: měřidlo (PT a.s.) typ POLLUX SPX – B 501 ✓
MT1

výr. č. 962 020 20883

stav: 8 208,8 GJ

průtokoměr VM1 typ PREMA WS DN 80, PN 40 ✓
Qn 40m³/hod. 130°C

výr. č. 1009 357 - 91

stav 478 185 m³

vnitřní: vodoměr TUV V1 typ POVOGAS RPT –šr 2-2

výr. č. 284614

r.v. 1996

stav 8 459 m³

MT2 kalorimetr typ SVM RV 730 na odběru TUV ✓

výr. č. S 960 0686

stav 1851,11 GJ

průtokoměr VM2 typ SVMV 5-1-5-4-040-6-2 DN 40, PN 40 ✓
Qn 10m³/h

Stav: 12 397 m³

MT 3 Agna Metro AMTRON typ ARW na větvi ÚT 3

výr.č. 3009859-1992

stav: 5 318,14 GJ

průtokoměr VM3 Agna Metro SMH 65 – Qn 25 m³/h, 130°C

výr.č. 32 900 34

r.v. 1993

stav: 118 798 m³

Bezpečnost :

značení dveří a únikových cest : VS

ano

výstr. značky na stav. konstrukcích : podhled pod 2100
(žlutočerné pruhy) stupeň nad 300
vyznačení max. a min. tlaků a hladin na manometrech

**není třeba
není třeba
ne**

elektroinstalace.: bezpečnostní tlačítko uvnitř VS
intenzita osvětlení ve VS

**ano
dobrá**

větrání: (popis/skica)

dobré

ventilační okna 100 x 75 cm pod stropem
umístění viz půdorys VS

2 ks

Požární bezpečnost:

Dveře (alespoň oplechované)

ano

otevírané ven

ano

RHP není

hydrant do 15 m ano 1 ks na mezipodestě schodiště

Akce : Změna tepelného zdroje

Kounická 1953/69, Praha 10

Investor : ObÚ m.č. Praha 10, Vršovická 1429/68, Pha 10

Projektant: Atelier RENO, proj.a inv. spol. s r.o.
Zikova 4, Praha 6

Zak. číslo: 96 -4- 023

Datum : duben - 1996

- Stupeň : Projekt ke stav.povolení

Souhrnná technická zpráva

OVĚŘENO STÁVEBNÍM ÚŘADEM
OPÚ PRAHY 10
při vydání staveb. povol.
ze dne 14. 6. 1996
[podp.] Sv. Geo. B. G. Z. d. - V. S. K. o. u. R.

Vypracoval : ing. Billová



AR

ATELIER RENO

Projektová a investorská
společnost s r. o. (1)
166 35 Praha 6, Zikova 4
tel. 3117444 IČO: 45796572

3



1200238740 UMCP10

Obsah :

- 1.0 Identifikační údaje stavby
- 2.0 Základní údaje stavby
 - .1 Účel
 - .2 Kapacita
- 3.0 Výchozí podklady
- 4.0 Funkční řešení
- 5.0 Technické řešení
 - .1 Posouzení stávajícího stavu
 - .2 Navrhované řešení
- 6.0 Údaje o technickém vybavení
 - .1 Ústřední topení
 - .2 Zdravotní technika
 - .3 Elektrosiloproud
 - .4 Regulace a měření
- 7.0 Napojení na stávající inženýrské sítě
- 8.0 Charakteristika prostředí prostorů
- 9.0 Bezpečnost a ochrana zdraví
- 10.0 Řešení požární ochrany
- 11.0 Údaje o stávajících ochranných pásmech
- 12.0 Ochrana životního prostředí

1.0 Identifikační údaje stavby

Akce : Změna tepelného zdroje

Kounická 1953/69, Praha 10

Investor : ObÚ m.č. Praha 10, Vršovická 1429/68, Pha 10

Projektant: Atelier RENO, proj.a inv. spol. s r.o.
Zikova 4, Praha 6

Zak. číslo: 96 -4- 023

Datum : duben - 1996

Stupeň : Projekt ke stav.povolení

Zpracovatelé :

Stavebně architektonická část.....ing. Billová
J.Chaloupka

Ústřední topení.....ing. Hýbler

Zdravotí technika.....ing. Svátek

Elektrosilnoproud.....ing.Hampacher

Regulace a měření.....ing.Čáslavka

Požární ochrana.....ing. Ráb

2.0 Základní údaje stavby

2.1 Účel

V ulici Kounické č.p. 1953/69 je umístěna uhelná kotelna, na kterou jsou napojeny sousedící řadové čtyřpodlažní bytové domy .

Ke kotelně patří boilerovna, která zásobuje jmenované domy teplou užitkovou vodou.

Kotelna, boilerovna a uhelna jsou umístěny v podzemí uvedeného domu, uhelna je jednopodlažní a leží mimo nadzemní zástavbu.

Sousedící řadové domy jsou napojeny vnitřními ležatými rozvody.

Domy byly realizovány v šedesátých letech, uhelná kotelna - strojní vybavení už dosluhuje. Proto bylo hledáno nejoptimálnější řešení náhradního zdroje.

Po dohodě s Pražskou teplárenskou a.s, bylo přijato řešení, kde náhradním zdrojem je primární topný rozvod soustavy CZT Malešice, který bude přiveden do objektu, a to do prostoru původní boilerovny, kde bude umístěna předávací stanice. /Primární rozvod bude bezkanálový./

2.2 Kapacita

Objekt	ÚT/kw/	TUV/kw/
Kounická 1953/69	1194	225

3.0 Výchozí podklady

Pro navrhované řešení bylo použito následujících podkladů :

- Stavební výkresy z původního prováděcího projektu /půdorysy, příčný řez, /
- Technická mapa 1 : 500
- Prohlídka objektu a doměření vytypovaného prostoru
- Projednání řešení se zástupci investora
- Ověření vodovodní sítě na Pražských vodárnách
- Konzultace se zástupci Pražské teplárenské

4.0 Funkční řešení

Jak již bylo uvedeno v bodě 2.1, jsou v současné době objekty napojeny na centrální rozvody topné a užitkové teplé vody. Jako zdroj slouží uhelná kotelna v ulici Kounické, na kterou je napojeno více objektů. Zařízení kotelny dosluhuje a byl hledán náhradní zdroj. Závěrem bylo rozhodnuto napojit všechny objekty napájené z kotelny Kounické na předávací stanici ,umístěnou v původní boilerovně kotelny a napojenou na primární topné rozvody soustavy CZT Malešice, které bude zajišťovat Pražská teplárenská a.s. Primární rozvod bude vstupovat do objektu v místě podzemí, a to v prostoru boilerovny. Do bývalé boilerovny bude umístěna předávací stanice. Z předávací stanice bude rozvod

ÚT a teplé vody veden stávajícími ležatými rozvody k jednotlivým domům.

Přívod priméru k předávací stanici není součástí tohoto projektu.

Pro zřízení předávací stanice bude využit stávaj. prostor boilerovny a část prostoru kotelny. Bude provedena nová příčka, která oddělí předávací stanici od zbylého prostoru kotelny. Prostor bude uzavřen požárními dveřmi. Pro napojení na schodišťový prostor vznikne před předávací stanicí předsíň.

Stávající prostory kotelny a uhelny, které nyní zaujímají velkou část prostoru podzemí zůstanou uvolněny pro jiné využití.

5.0 Technické řešení

5.1 Posouzení stávajícího stavu

Stav centrální uhelné kotelny byl popsán v bodě 2.1 a 4.0. Jak již bylo uvedeno, strojní vybavení kotelny je na hranici životnosti. Navrhované řešení využívá pro předávací stanici stávaj. prostor boilerovny a část z prostoru kotelny. Zbylé prostory kotelny a uhelny lze po provedení stavebních úprav, které budou vycházet z nového účelu, využít.

Rozsah prací bude odvislý od nové náplně.

5.2 Navrhované řešení

Technické řešení vyplynulo z provozního návrhu umístit předávací stanici v prostoru stávající boilerovny a v části kotelny. Stávající rozvody ÚT a TUV budou napojeny na nové rozvody ÚT a TUV v prostoru předávací stanice.

Před předávací stanicí bude provedena předsíň, přes kterou bude přístup ke schodišti objektu. Dveře z předávací stanice do předsíně budou požární typu PO-30 C2. Z prostoru předsíně je navržen nový vstup do zbylých prostor kotelny. Dle návrhu nového využití může dojít ke změně v přístupu k těmto prostorům. /Přímý vstup ze schodiště/

Stavební práce budou zahrnovat :

- demontáž všech rozvodů ÚT, EL, ZT, které budou nefunkční
- demontáž stávajících boilerů
- demontáž ocelové konstrukce pod boileru
- vybourání stávající betonové plošiny se sloupem
- provedení nového stropu v části navrhované předávací stanice - válcované profily I, osazené na jedné straně do zdi, na druhé straně na ocelový průvlak, podepřený dvěma vyzdívanými sloupy. Na ocelové profily bude osazen VSŽ plech se zabetonováním. Nadbetonování bude tvořit podlahu.
- vyzdění nových příček dle výkresové dokumentace a zazdění otvorů po zrušených dveřích
- oprava stávajícího cihelného zdiva
- provedení nové guly a její zaústění do stávající kanalizace

- /poloha stávající kanalizace je zjištěna/
- vybourání podlahy v části, která není prohloubena
- provedení nové podlahy s opravou izolace s vyspádováním ke gule
- očištění stávaj. povrchu betonové podlahy a provedení cement. potěru v tl. cca 30 mm s vyspádováním k navrhov. gule / v částech, kde nebude vybourána podlaha /
- provedení bezprašné povrchové úpravy podlahy /saduritový nebo epoxidový nátěr/
- otlučení špatných omítek na stěnách a stropě /pouze místně/ a provést vyspravení, provedení nových vápenných omítek na nově vyzděných příčkách a dozdívkách
- vybílání místnosti
- vyměnit nebo opravit sklepní větrací okna, provést nové nátěry
- osazení požárních dveří s požární odolností 30 minut typu PO C2 / do předávací stanice /
- osazení nových dveří do navrhované příčky pro uzavření prostoru kotelny
- provedení přípomocí pro profese /prostupy, niky pro el, úchyty/

6.0 Údaje o technickém vybavení

6.1 Ústřední topení

1. Celková koncepce:

Stávající teplovodní kotelna na pevné palivo v ulici Kounické bude zrušena a lokalita bude napojena na primární horkovodní rozvodný systém soustavy CZT Malešice prostřednictvím předávací (výměníkové) stanice s rychloohřevem TUV, umístěnou ve stávajícím suterénním prostoru - původní boilerovně s částí kotelny.

Dvoutrubní vnější primární horkovodní rozvod provedený bezkanálovým způsobem pomocí předizolovaného potrubí včetně objektové přípojky povede přímo do prostoru boilerovny.

Rozvod provede Pražská Teplárenská a.s.

Postup montáže maximálně respektuje omezení ohřevu TUV pro napojované objekty pouze v mimotopnou sezonu s odstavením pouze po nezbytnou dobu napojení na stávající objektové rozvody ÚT, TUV a SV.

2. Technické parametry:

Jmenovité parametry primárního rozvodného systému soustavy CZT Malešice:

topné období 135/70 st.C PN 2,5 MPa dp=100 kPa
letní období 70/50 st.C

Systémy ÚT v objektech: 90/70 st.C PN 0,6 MPa

Systémy TUV v objektech: 10/55 st.C PN 1,0 MPa s cirkulací

3. Rozsah prací:

V prostoru původní boilerovny bude provedena demontáž veškerých zařízení kromě stávajících rozvodů ÚT a TUV a cirkulace. Rekonstrukce potrubí bude rozhodnuta až při montáži dle skutečného stavu .

Bude provedena montáž předávací stanice ÚT a TUV a nového rozvodného potrubí včetně rozdělovače a sběrače s napojením na stávající objektový rozvod.

6.2 Zdravotní technika

Kanalizace

Zahrnuje provedení nové guly v předávací stanici a její napojení na stávající kanalizaci

Vodovod

Řeší rekonstrukci rozvodu studené vody v boilerovně a přívod studené vody pro přípravu TUV.

6.3 Elektrosilnoproud

Rozvod elektrické energie.

Napájení spotřebičů a osvětlení v předávací stanici tepla je řešeno ze sítě společnosti Pražská energetika a.s. Stanice bude mít samostatně měřený odběr, napojený na hlavní rozvod.

Před elektroměrem bude osazen trojpólový jistič $I_n = 20A$ upravený pro zaplombování. Tato hodnota je volena s ohledem na požadavek uživatele na osazení zásuvky 380V/16A.

Rozvodná soustava	:	TN - C
Provozní napětí	:	3+PEN stř. 50Hz 400V
Stupeň důležitosti dodávky elektrické energie	:	3 stupeň
Celkový instalovaný příkon	:	$P_i = 3,9 \text{ kW}$

Výpočtové zatížení	:	$P_p = 2,9 \text{ kW}$
Předpokládaná spotřeba energie	:	$A = 5,7 \text{ MWh/rok}$
Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím - ČSN 332000-4-41	:	Samočinným odpojením od zdroje
Prostředí	:	Normální - 312

6.4 Regulace a měření

Pro řízení chodu předávací stanice tepla je dle požadavku uživatele navržen řídicí systém, který umožňuje v další etapě rozšíření na dálkové zadávání provozních režimů z velínu a dálkový přenos provozních, nestandardních a poruchových veličin do velínu.
Činnost a řízení chodu předávací stanice je rozčleněna na následující regulační okruhy, zabezpečující trvalý provoz stanice v topné sezoně.

Havarijní regulace
 Ekviterní regulace teploty vody ÚT
 Měření množství tepla vs
 Měření množství tepla spotřeba TUV
 Regulace teploty vody TUV
 Měření množství tepla spotřeba komerčního objektu
 Regulace tlaku v systému
 Měření množství doplňované vody do systému
 Měření množství doplňované studené vody

7.0 Napojení na stávající inženýrské sítě

Vstupy do objektů jsou z ulice Kounické, podružné vstupy vedou do dvorní části.
 Napojení na inžen. sítě je z ulice Kounické a nemění se.
 Primární horkovodní bezkanálový systém bude přiveden do předávací stanice z ulice Kounické.

8.0 Charakteristika prostředí prostorů

Prostředí v předávací stanici ÚT je dle ČSN 33 0300, 07 0703 - obyčejné, základní, v místě pojišťovacích ventilů mokré a do vzdálenosti 1,5 m vlhké.

9.0 Bezpečnost a ochrana zdraví

Bezpečnost a ochrana zdraví je dána jednak vytvořením bezpečného prostředí /technolog. řešení, /, jednak dodržováním předpisů výrobce pro obsluhu.

10.0 Řešení požární ochrany

Požární ochrana je řešena samostatnou požární zprávou. Prostor předávací stanice je uvažován jako samostatný požární úsek, a proto musí mít vstupní dveře požární odolnost 30 minut typu PO.

11.0 Údaje o stávajících ochranných pásmech

V dané oblasti se nevyskytují ochranná pásma.

12.0 Ochrana životního prostředí

Zlikvidování centrální uhelné kotelny a přejítí na nový tep. zdroj v podobě primárního topného kanálu výrazně přispěje k zlepšení životního prostředí, protože zbaví danou oblast pevných a plyných zplodin vznikajících při spalování pevného paliva.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny movitého zařízení
plynových kotelen a výměňkových stanic
ve vlastnictví Úřadu Městské části
Praha 10, hlavní město Praha,
pro potřeby jejich odprodeje.



Posudek vyžádal: Úřad Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/68, PSČ: 100 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny movitého zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, pro jejich odprodej podle platného cenového předpisu; to je zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, k datu 29.4.2020.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 130 stran textu, 2 strany příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Praha, dne 29.4.2020.

Úřad Městské části Praha 10
Odbor bytů a nebytových prostor
vedoucí **Ing. Roman Březina**
Vršovická ulice č.p. 1429/68
100 00 Praha 10

V Praze dne 29.4.2020.

Vážený pane inženýre,

dokončil jsem expertizu, na jejímž základě byla stanovena obvyklá cena movitého zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha. Úkolem zpracované expertizy bylo stanovit obvyklou cenu předmětu ocenění k datu 29.4.2020. Víím, že výsledky této práce budou použity jako jeden z podkladů pro prodej oceňovaného majetku subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají.

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona o oceňování č. 151/1997 Sb., vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Nutnou podmínkou pro určení takto definované obvyklé ceny je funkční trh s danou komoditou plynových kotelen a výměňkových stanic. Ten však v současných ekonomických podmínkách České republiky neexistuje. Na veřejně dostupných informačních zdrojích neexistují statistické soubory realizovaných cen této komodity. Z toho vyplývá, že obvyklou cenu definovanou zákonem o oceňování č. 151/1997 Sb. nelze určit.

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách takto, cituji: „*Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.*” Podle tohoto zákona lze tedy obvyklou cenu, pro případ neexistence funkčního trhu, ztotožnit s nákladovou cenou. Cílem předloženého znaleckého posudku je však určit obvyklou cenu pro případ, kdy oceňovaný majetek bude nabízen pouze subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají. To je omezující podmínka, která odporuje definici obvyklé ceny jak v zákoně o oceňování, tak i zákoně o cenách, opět cituji: „*Obvyklou cenou se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže*”.

Z výše uvedené omezující podmínky pro prodej vyplývá, že pro oceňovaný majetek, který bude nabízen pouze subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají, **lze určit cenu mimořádnou**, dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. **Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.**

Mimořádná cena je založena na určení tržní hodnoty oceňovaného majetku, která je dále upravená pro konkrétní oceňovací případ koeficienty prodejnosti **K_p**. **Tržní hodnota** není definována zákonem, pouze v „Komentáři k určování tržní hodnoty” vydaným Ministerstvem financí ČR, jako: „*cena za nabízený majetek s odhadem do budoucnosti. Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí.*” Obdobnou definici uvádí i

Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice vypracovaný IOM VŠE Praha.

Předložená zpráva je vypracována v souladu se standardy **IVSC** (International Standard Committee) Mezinárodními normami oceňování **IVSC** – IVS 101, IVS 105 a IVS 300, a Mezinárodního výboru pro účetní standardy **IASB** (International Accounting Standards Board), a v souladu s doporučením **TEGoVA** (The European Group of Valuer's Associations) EVS 1 až EVS 5 (**European Valuation Standards**). Po společných jednáních IVSC a IASB lze **tržní hodnotu**, (market value) ztotožnit s **reálnou hodnotou**, (fair value), {Účetní standard IAS 16}. Reálná hodnota je v ČR používána v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění: „jako cena, za níž by bylo aktivum směřeno mezi znalými a ochotnými obchodními stranami (kupujícím a prodávajícím) v nespřízněné transakci.“

Platná česká legislativa nespécifikuje v žádném zákoně postup stanovení ceny movitého majetku. VUT Brno publikovalo dne 10.9.1998 Znalecký standart č. VIII. pro oceňování movitého majetku. Existují také metodické pomůcky pro oceňování strojů a zařízení, které byly doporučené poradním sborem předsedy Krajského soudu v Praze v roce 1995. Používání těchto materiálů pro znalce z oborů ekonomika, ceny a odhady, je však nezávazné. Širší mezinárodní využití mají pro oceňování strojů a zařízení výše citované mezinárodní standardy **IVSC TEGoVA** a **RICS** (The Royal Institution of Chartered Surveyors). **Základním předpokladem správného ocenění movitého majetku je volba použité hodnoty. Tou je pro konkrétní případ ocenění movitého zařízení plynových kotelen a výměnkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, cena mimořádná, to je tržní hodnota upravená koeficienty prodejnosti K_p.**

Mimořádná cena, dle dikce zákona o oceňování majetku, je stanovena k datu 27.4.2020. Ocenění a jeho předpoklady by bylo nutné revidovat, kdyby došlo k zásadní změně vstupních národohospodářských fenoménů. Zpráva zohledňuje pouze informace, které byly známé a dostupné k datu 25.4.2020. Zpráva je připravena výhradně pro uvedený účel a nelze ji proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany zpracovatele používat k účelům jiným a jinými osobami.

Na základě této expertizy jsem názoru, že současná mimořádná cena movitého zařízení plynových kotelen a výměnkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, **činila k datu 27.4.2020 tyto částky, (ceny obsahují DPH):**

PLYNOVÉ KOTELNY

Poř. č.	Nájmce	Adresa kotelen	Rok poříz	Vyt obj.	Výkon KW	RPC (Kč)	ČC (Kč)	MC (Kč)
1.	A	Na Hroudě 1863/67	1997	6	570	2 548 038	320 864	256 691
2.	C	Na Hroudě 1957/55	1998	6	690	2 805 309	441 576	353 261
3.	T	U Hranic 1936/19	1998	2	340	1 871 818	294 638	235 710
4.	H	Černokostelec 629/10	1998	1	252	1 595 115	251 083	200 866
5.	E	Černokostelec 989/2	1998	1	231	1 458 280	229 544	183 635
6.	R	Nad Olšínami 2462/11	1998	2	254	1 479 944	232 954	186 363
7.	M	Saratovská 382/25	1998	2	252	1 762 097	277 367	221 894
8.		Záběhlická 1796/79	1997	1	126	1 143 864	144 042	115 234
9.		28. pluku 1208/22	1998	2	450	2 077 044	326 942	261 554

*Stanovení obvyklé ceny movitého zařízení plynových kotlen a výměnkových stanic ve vlastnictví
ÚMČ Praha 10, pro potřeby jejich odprodeje.*

10.	C O M - T I P	Estonská 411/1	1996	2	1 020	3 576 355	337 767	236 437	
11.		Francouzská 464/62	1996	1	225	1 557 032	147 053	102 937	
12.		Holandská 1382/23	1998	1	105	914 120	143 889	115 111	
13.		Hradešinská 2362/29	1999	1	168	1 371 708	259 100	181 370	
14.		Kodaňská 54/10	1996	1	240	1 437 999	135 811	95 068	
15.		Konopištská 1056/9	1999	1	48	808 994	152 810	106 967	
16.		Kozácká 289/9	1998	1	130	1 106 895	174 234	139 387	
17.		Moskevská 374/27	1998	1	130	1 262 744	198 765	159 012	
18.		Na Míčankách 901/6	2003	1	170	1 412 635	444 718	222 359	
19.		Norská 1253/4	1997	1	340	1 656 438	208 588	166 871	
20.		Přípotoční 1266/1	1995	3	382	1 865 729	117 472	82 230	
21.		Sámova 1181/19	1998	8	1 035	3 137 295	493 833	296 300	
22.		Smolenská 42/29	1998	2	340	1 625 418	255 853	140 719	
23.		Sportovní 824/12	1998	1	170	1 359 323	213 967	128 380	
24.		Volyňská 887/12	1998	2	144	1 154 721	181 762	109 057	
25.		Volyňská 933/20	1997	1	170	1 350 093	170 012	102 007	
26.		Vršovická 882/12	1997	1	210	1 306 819	164 562	98 737	
27.		Vršovická 1229/25	1999	1	140	1 167 563	220 540	132 324	
28.		Vršovická 832/97	1999	1	180	1 214 181	229 345	137 607	
29.		Žitomířská 781/48	1998	1	260	1 485 808	233 877	140 326	
Celkem				55	8 772	47 513 378	7 002 971	4 908 417	

RPC - reprodukční pořizovací cena k roku 2000,

ČC - časová cena, věčná hodnota

MC - mimořádná cena, nabídková cena k prodeji dle požadavků zadavatele.

VÝMĚNÍKOVÉ STANICE

Poř. č.	Nájmce	Adresa výměnkových stanic	Rok pořiz.	Vyt obj.	Výkon KW	RPC (Kč)	ČC (Kč)	MC (Kč)
1.	A C T H E R M	Srbínská 1867/1	1998	6	660	1 613 365	253 956	126 978
2.		Sečská 1848/5	2009	9	1100	1 474 789	742 857	520 000
3.		Sečská (Žink.) 1852/2	2007	9	1052	1 587 663	699 748	489 824
4.		Sečská (Žink.) 1856/25	2008	6	1052	1 413 676	667 569	467 299
5.		Malínská 1970/5	1998	7	1650	1 963 215	309 025	154 512
6.		Na Hroudě 1280/1	1998	23	3050	2 528 928	398 072	199 036
7.		Černokostele 1773/99	2009	8	1250	2 064 018	1 039 654	727 758
8.		Černokostele 587/111	1995	2	240	841 126	52 960	26 480
9.		Černokostele 1793/37	1996	2	484	992 093	93 698	46 849
10.		Černokostele 974/47	1996	2	602	1 008 465	95 244	47 622
11.		Kounická 1953/69	1996	9	1425	2 632 882	248 661	124 331
12.		Limuzská 1813/15	1996	8	1351	1 912 749	180 649	90 324
13.		Černická 1779/8	1996	12	1649	2 499 640	236 077	118 039
14.		Raffaelova 1991/5	2011	4	610	1 335 710	756 902	529 832
15.		Donatelova 2003/5	2011	4	660	1 146 957	649 942	454 960
16.		Michelangelov 2007/4	2012	3	504	1 327 725	794 176	555 923
17.		Michelangel. 1998/10	2011	3	504	1 338 796	758 651	531 056
18.		Michelangel. 1994/18	2012	4	611	1 353 202	809 415	0
19.		Mirošovická 265/10	2012	6	370	1 113 145	665 826	466 078
20.		Škvorecká 1933/1	1997	3	416	920 616	115 929	57 965

*Stanovení obvyklé ceny movitého zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví
ÚMČ Praha 10, pro potřeby jejich odprodeje.*

21.	COM - TIP	Brigádníků 1818/17	1997	6	627	985 037	124 042	62 021
22.		Nad Primaskou 821/1	1997	11	1269	1 545 183	194 579	97 289
23.		V Olšínách 1324/17	2003	2	298	875 328	275 566	137 783
24.		V Olšínách 1325/19	2003	1	199	791 057	249 036	124 518
25.		Malinová 1655/17	2009	28	2860	2 467 969	1 243 125	745 875
26.	COM - TIP	Bělocerkevsk 1302/28	1996	12	2600	1 855 512	175 243	87 621
27.		Jakutská 1198/7	2010	6	1050	1 852 018	991 172	693 821
28.		Jakutská 1203/17	2010	7	1060	3 671 398	1 964 878	1 375 414
29.		K Louži 1260/7	2004	13	2436	2 738 686	948 397	569 038
30.		Litevská 1274/4	2000	4	640	1 346 844	296 805	148 402
31.		Murmanská 1252/1	2012	27	4810	6 224 515	3 723 182	2 233 909
32.		Na Louži 1308/23	2007	15	2200	1 891 342	833 592	458 475
33.		Ruská 21/144	2011	9	1230	2 392 083	1 355 513	1 084 411
34.		Tolstého 1062/19	1996	3	1200	1 294 930	122 299	61 149
Celkem				274	41719	61000 662	22066439	13 614 591

Celková mimořádná cena kotelen a výměňkových stanic, (včetně DPH):

$$K^{+VS}MC_{\text{Celk}} = 4\,908\,417,00 + 13\,614\,591,00 = 18\,523\,008,00 \text{ Kč}$$

Celkem: 18 523 010,00 Kč

**slovy: osmnáct miliónů pět set dvacet tři tisíc
deset korun českých.**

Přiložený popis postupu stanovení mimořádné ceny obsahuje všechny příslušné údaje použité v této expertize a předkládá závěry provedeného hodnocení.

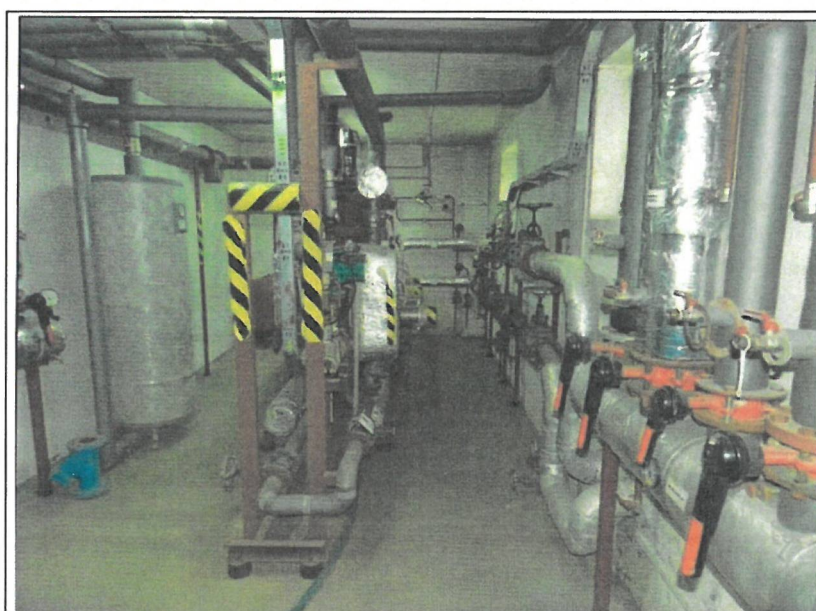
Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
znalec

Obsah posudku:

1. Znalecký úkol
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsoby stanovení ceny movitého majetku
5. Stanovená cena movitého majetku
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

11. Kounická 1953/69

Adresa		Kounická 1953/69
Čís.	Popis	Stav
1.	Druh zdroje tepla	VS
2.	Celkový výkon kW	1425
3.	Stáří zdroje, rok	1996
4.	Technický stav zdroje	ještě ucházející
5.	Stavebně-technický stav zdroje	dobrý
6.	Primární palivo/energie	horká voda
7.	Dodavatel primární energie	PT
8.	Počet odběratelů tepla	9
9.	Počet topných větví	3×ÚT, 1×TV



Výměňková stanice se skládá ze 4 ks deskových výměňků (Alfa Laval) o jmenovitém výkonu cca 1200 (4 × 300) kW pro vytápění a z 1 ks deskového výměňku (Alfa Laval) pro ohřev TV o výkonu 225 kW. Ohřev TV je řešen průtokově s vyrovnávací nádrží (Antikor AKU 300 S) o objemu 300 l. Počet topných větví: 3 × UT + 1 × TV. Systém je zabezpečen expanzní nádobou o objemu 200 l (Reflex). MaR je zajištěna centrálním ekvitermním regulátorem Sauter RZS.

Čís.	Popis	Stav
1.	Stáří v letech	24
2.	Reprodukční pořizovací cena, rok 2020, v Kč	2 632 882,00
3.	Časová cena v Kč	248 661,00
4.	Nabídková cena k prodeji v Kč	124 331,00