

Důvodová zpráva

Usnesením RMČ Praha 10 č. 549 ze dne 7. 7. 2020 vzala RMČ Praha 10 na vědomí informaci o přípravě záměru prodeje tepelného hospodářství, a to mimo jiné prodeje jednotlivých tepelných zařízení vlastníkům domů za cenu obvyklou stanovenou znalcem a uložila ved. OBN připravit a RMČ předložit k projednání návrhy na prodeje jednotlivých zařízení.

Předložený návrh je prvním případem, jehož předchází projednání již bylo dlouhodobě ve značně pokročilém stádiu, přičemž kupující Společenství vlastníků Smolenská 42/29, Praha 10, se sídlem Smolenská 42/29, Praha 10, IČO: 029 49 741 (dále jen SVJ) na odkoupení značně naléhá z důvodu realizace záměru výstavby své nové plynové kotelny ještě do začátku topné sezóny.

Z předmětné plynové kotelny je dodáváno pouze teplo pro vytápění domu Smolenská 42/29 a sousedního domu Smolenská 222/27 ve vlastnictví soukromého vlastníka - RNDr. Zdenky Bosákové, která si též v současnosti připravuje vybudování své nové plynové kotelny a v důsledku toho i odpojení od předmětného stávajícího zařízení. SVJ upřednostňuje pro výstavbu nové plynové kotelny stávající prostory v domě, kde je nyní stávající plynová kotelna, nikoliv však nezbytně. M. č. Praha 10 tak v případě neuskutečnění prodeje hrozí odpojení obou stávajících odběratelů od plynové kotelny, čímž by se předmětné zařízení stalo neupotřebitelným a m. č. Praha 10 by naopak vznikly v budoucnu náklady na odstranění předmětného zařízení, přičemž by však již nemohlo dál inkasovat nájemné za nefungující zdroj. Proto OBN doporučuje prodej uskutečnit a zinkasovat tak závěrem ještě částku za zůstatkovou hodnotu předmětného zařízení.

Plynová kotelna je již značně opotřebena na hranici své životnosti (stáří 22 let), přičemž technické parametry (např. účinnost) tohoto zařízení jsou již překonané. Technické parametry jsou uvedeny v příloze č. 4 tohoto materiálu.

Prodej je připraven tak, aby kupující převzal na sebe práva a povinnosti ze smlouvy s provozovatelem společností COM-TIP s.r.o. a bude tak povinen prostřednictvím provozovatele umožňovat dodávky pro sousední dům až do jeho odpojení. Současně na sebe kupující převezme možnost ukončení smlouvy s provozovatelem. Na kupujícího současně přejde i vlastnické právo k přípojce horizontální topných rozvodu do sousedního domu.



**Městská
část
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10
Odbor bytů a nebytových prostor

Váš dopis zn.:
Naše značka:
Vyřizuje linka:
V Praze dne:

Vážení,

na podzim roku 2019 jste projevíli zájem o odkoupení plynové kotelny nebo výměňkové stanice, která je ve vlastnictví Městské části Praha 10, a která v současné době zásobuje Váš dům teplem a teplou vodou. Součástí nabídky byla předběžná cena, která vycházela ze znaleckého posudku z roku 2017.

V dubnu 2020 byl zpracován nový znalecký posudek, který stanovil pevnou cenu, za kterou Vám bude předmětná plynová kotelna nebo výměňková stanice prodána.

Nabídka nové ceny a dalších podkladů, na základě kterých byl znalecký posudek zpracován, tvoří přílohu tohoto dopisu.

V případě, že Váš zájem o odprodej trvá, prosíme Vás o urychlené odsouhlasení (stačí e-mailem), nejpozději do 15. 6. 2020, abychom mohli zpracovat záměr prodeje a předložit jej k projednání a odsouhlasení na jednání Rady MČ Praha 10 v červnu tohoto roku.

S úctou



Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Příloha:

1x list plynové kotelny nebo výměňkové stanice
1x zkrácená verze znaleckého posudku


Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00 a 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093
fax: +420 2
e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz

h h!

Voborníková Jitka (ÚMČ Praha 10)

Od: 
Odesláno: pondělí 1. června 2020 13:57
Komu: Březina Roman Ing. VED OBN (ÚMČ Praha 10); Voborníková Jitka (ÚMČ Praha 10)
Předmět: Odsouhlasení zájmu SVJ o odkup kotelny od MČ
Přílohy: Skener_20200601.pdf

Vážený ,
zasílám vám odsouhlasení a potvrzení zájmu SVJ o odkup od MČ Praha 10 kotelnu v našem domě. Pokud bude nutné něco opravit ,nebo doplnit ,prosím kontaktujte mě.

děkuji

Filipová Líbuše SVJ Smolenská 42/29 email 

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI A KOUPI KOTELNY

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

A

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ SMOLENSKÁ 42/29

A

RNDR. ZDENKA BOSÁKOVÁ

OBSAH

1.	ÚVODNÍ USTANOVENÍ	1
2.	PRODEJ A KOUPE KOTELNY	2
3.	REALIZACE NOVÉ KOTELNY V BYTOVÉM DOMĚ SMOLENSKÁ 222/27	3
4.	SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	3

TUTO SMLOUVU O SPOLUPRÁCI A KOUPI KOTELNY (dále jen „**Smlouva**“) uzavřely níže uvedeného dne následující smluvní strany:

- (1) **Městská část Praha 10**, se sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10, IČO: 000 63 941, zastoupená Renatou Chmelovou, starostkou, k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor (OBN)

(dále jen „**Městská část**“)

- (2) **Společenství vlastníků Smolenská 42/29, Praha 10**, se sídlem Smolenská 42/29, Praha 10, IČO: 029 49 741, zastoupené Libuší Filipovou, předsedkyní výboru

(dále jen „**SVJ Smolenská**“)

- (3) **RNDr. Zdenka Bosáková**, narozená 21. října 1949, bytem Vršovická 1525/1b, Praha 10

(dále jen „**paní Bosáková**“)

(Městská část, SVJ Smolenská a paní Bosáková dále společně jen „**Strany**“ či každá z nich samostatně jen „**Strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Městská část je vlastníkem Kotelny, která se nachází v suterénu Bytového domu Smolenská 42/29;
- (B) SVJ Smolenská a paní Bosáková mají zájem vybudovat ve svých Bytových domech nové tepelné zdroje, které nahradí dodávky tepelné energie ze stávající Kotelny a zajistí do budoucna soběstačnost obou Bytových domů z hlediska dodávek tepelné energie;
- (C) Strany mají zájem, aby SVJ Smolenská nabyla za podmínek stanovených v této Smlouvě vlastnické právo ke Kotelně a pokračovala v dodávkách tepelné energie Bytovému domu Smolenská 222/27 až do okamžiku, kdy si paní Bosáková ve svém Bytovém domě zřídí vlastní tepelný zdroj;

SE STRANY DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Není-li v konkrétním případě stanoveno výslovně jinak nebo nevyplývá-li z kontextu něco jiného, výrazy použité v této Smlouvě (včetně jejích recitálů), které jsou uvozeny velkým písmenem, mají v této Smlouvě následující význam:

„**Bytový dům Smolenská 222/27**“ znamená bytový dům č. p. 222, který je součástí pozemku parc. č. 72, vše v katastrálním území Vršovice, obec Praha, zapsané na LV 924;

„**Bytový dům Smolenská 42/29**“ znamená bytový dům č. p. 42, který je součástí pozemku parc. č. 73, vše v katastrálním území Vršovice, obec Praha, zapsané na LV 12027;

„**Bytové domy**“ znamená společně Bytový dům Smolenská 222/27 a Bytový dům Smolenská 42/29 nebo v jednotném čísle dle kontextu některý z nich;

„**Kotelna**“ znamená technologické zařízení blokové plynové kotelny umístěné v suterénu Bytového domu Smolenská 42/29, včetně všech jejích součástí a veškerého příslušenství, provozovanou před uzavřením této Smlouvy společností COM-TIP s.r.o., IČO: 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, Nusle, 140 00 Praha 4, na základě licence Energetického regulačního úřadu č. 310101231, evidenční číslo 4. Příslušenstvím Kotelny je i horizontální rozvod tepla z Kotelny do sousedního Bytového domu Smolenská 222/27 (přípojka) a veškeré rozvody tepla v domě, které dosud nebyly ve vlastnictví SVJ Smolenská a též přípojka plynu do Kotelny, a to včetně všech součástí a příslušenství uvedených rozvodů a přípojky. Příslušenstvím Kotelny jsou i veškerá práva a povinnosti ve vztahu ke Kotelně plynoucí ze stávající Nájemní smlouvy.

„**Kupní cena**“ má význam uvedený v odstavci 2.2 této Smlouvy;

„**Městská část**“ má význam uvedený v úvodní části této Smlouvy;

„**Nová kotelna**“ má význam uvedený v odstavci 3.1 této Smlouvy;

„**paní Bosáková**“ má význam uvedený v úvodní části této Smlouvy;

„**SVJ Smolenská**“ má význam uvedený v úvodní části této Smlouvy;

„**Provozovatel**“ znamená společnost COM-TIP s.r.o., IČO: 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, Nusle, 140 00 Praha 4;

„**Nájemní smlouva**“ znamená smlouvu o nájmu tepelného hospodářství a výkonu dalších práv a povinností, ve znění jejích dodatků č. 1 až 10, uzavřenou dne 15. prosince 1995 mezi Městskou částí a Provozovatelem za účelem provozování Kotelny a zajištění dodávek všem odběratelům tepla z Kotelny.

„**Strany/Strana**“ má význam uvedený v úvodní části této Smlouvy;

„**Znalecký posudek**“ znamená znalecký posudek Doc. Ing. Jaromíra Rysky, CSc. ze dne 29. dubna 2019, číslo 2485/18/2020, o 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.

1.2 Nestanoví-li tato Smlouva výslovně něco jiného:

- (a) odkazuje-li tato Smlouva na články, přílohy, ustanovení, preambuli, nebo odstavce, rozumí se tím odkazy na články, přílohy, ustanovení, preambuli, nebo odstavce této Smlouvy;
- (b) názvy článků a odstavců mají usnadnit orientaci ve Smlouvě a nelze je použít jako výkladové vodítko;
- (c) pokud tato Smlouva stanoví, že určitá jiná smlouva či dokument bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru uvedenému v příloze této Smlouvy, rozumí se tím zejména to, že takový vzor bude upraven způsobem vyplývajícím z této Smlouvy.

2. PRODEJ A KOUPEŽ KOTELNY

2.1 Městská část tímto prodává SVJ Smolenská Kotelnu, tj. převádí na SVJ Smolenská vlastnické právo ke Kotelně a SVJ Smolenská tímto Kotelnu kupuje, přijímá do svého vlastnictví a zavazuje se uhradit Městské části níže uvedenou kupní cenu.

- 2.2 Vlastnické právo ke Kotelně přechází na SVJ Smolenská dnem účinnosti této Smlouvy.
- 2.3 Kupní cena za Kotelnu byla určena v souladu se Znaleckým posudkem a činí 140 719 Kč (jedno sto čtyřicet tisíc sedm set devatenáct korun českých) („**Kupní cena**“).
- 2.4 Kupní cena bude uhrazena do (10) pracovních dní ode dne uzavření této Smlouvy na bankovní účet Městské části č. 9021-2000733369/0800.
- 2.5 Bezprostředně po uzavření této Smlouvy se Městská část zavazuje předat zástupcům SVJ Smolenská veškerou dostupnou dokumentaci související s Kotelnou.
- 2.6 V souvislosti s prodejem Kotelny zanikají veškerá práva Městské části (ať už věcná či závazková) k umístění Kotelny (či obdobného tepelného zdroje) v Bytovém domě Smolenská 42/29.
S převodem vlastnického práva ke Kotelně se převádějí na SVJ Smolenská veškerá práva a povinnosti Městské části z Nájemní smlouvy, která se týkájí předmětné Kotelny, a to na základě souhlasu Provozovatele ze dne, který je přílohou této Smlouvy. Nájemné za Kotelnu činí 70 338,70 Kč bez DPH ročně. Nájemné bude náležet SVJ Smolenská ode dne účinnosti této Smlouvy. Případné změny Nájemní smlouvy ve vztahu ke Kotelně a její případné ukončení bude řešeno samostatně mezi SVJ Smolenská a Provozovatelem. Pro vyloučení všech pochybností Strany výslovně uvádějí, že na SVJ Smolenská nepřecházejí žádná práva ani povinnosti Městské části týkající se ostatních tepelných zdrojů, ohledně kterých byla uzavřena Nájemní smlouva.

3. REALIZACE NOVÉ KOTELNY V BYTOVÉM DOMĚ SMOLENSKÁ 222/27

- 3.1 Paní Bosáková se zavazuje pokračovat v aktivním úsilí o přípravu, povolení a realizaci nového zdroje tepla pro vytápění Bytového domu Smolenská 222/27 („**Nová kotelna**“).
- 3.2 SVJ Smolenská se zavazuje zdržet se po nabytí vlastnického práva ke Kotelně činností, které by vedly k odpojení Bytového domu Smolenská 222/27 od dodávek tepelné energie, a to až do okamžiku, kdy bude Nová kotelna provozuschopná, nejpozději však v okamžiku uskutečnění odborné zkoušky Nové kotelny.
- 3.3 Podrobnosti týkající se způsobu zajišťování dodávek tepelné energie Bytovému domu Smolenská 222/27 a harmonogramu jeho následného odpojení od těchto dodávek budou mezi SVJ Smolenská a paní Bosákovou upraveny v samostatné dohodě.

4. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1 Tato Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem všemi Stranami a účinnosti uveřejněním v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy zajistí Městská část bezodkladně po nabytí platnosti smlouvy, a to nejpozději v zákonném termínu.
- 4.2 Tato Smlouva byla schválena Radou Městské části na jejím zasedání konaném dne [...] usnesením č. [...]
- 4.3 Tato Smlouva se řídí českým právem.
- 4.4 Strany ujednaly pro tuto Smlouvu písemnou formu. Veškeré změny závazků z této Smlouvy musí být provedeny písemně a podepsány všemi Stranami.
- 4.5 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje veškerá předchozí písemná nebo ústní ujednání Stran, která se vztahují k předmětu této Smlouvy.

- 4.6 Tato Smlouva zavazuje právní nástupce Stran.
- 4.7 Neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost kteréhokoliv ustanovení Smlouvy nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud takové ustanovení nebude oddělitelné od zbytku Smlouvy. V takovém případě se Strany zavazují, že učiní v dobré víře veškeré kroky, aby příslušné neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradily novým platným a účinným ustanovením, jehož obsah bude v maximální možné míře odpovídat obsahu a účelu původního ustanovení a cílům Smlouvy.
- 4.8 Veškerá oznámení či jiná sdělení činěná podle Smlouvy či v souvislosti s ní musí být doručena osobně, doporučenou poštou či e-mailem na následující kontaktní údaje:

(a) Městská část Praha 10

Jméno: [...]

Adresa: Vršovická 1429/68, Praha 10

E-mail: [...]

(b) Společenství vlastníků Smolenská 42/29, Praha 10

Jméno: Libuše Filipová, předsedkyně výboru
Karolína Rauschertová, člen výboru
Alena Zachová, člen výboru

Adresa: Smolenská 42/29, Praha 10

E-mail:



(c) paní Bosáková

Jméno: RNDr. Zdenka Bosáková

Adresa: Vršovická 1525/1b, Praha 10

E-mail:



(d) V případě, že dojde k jakýmkoliv změnám v kontaktních údajích Strany, je taková Strana o tom bez zbytečného odkladu informovat všechny ostatní Strany.

4.9 Tato Smlouva byla vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v jazyce českém, z nichž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Za Městská část Praha 10

**Za Společenství vlastníků
Smolenská 42/29, Praha 10**

Jméno Ing. Roman Březina:

Jméno: Libuše Filipová

Funkce: vedoucí OBN

Funkce: předsedkyně výboru

V _____ dne _____

RNDr. Zdenka Bosáková

Č.z.d.:
2485/18/2020.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny movitého zařízení plynových kotelen a výměňíkových 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 výměňíkových
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.

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu movitého zařízení plynových kotlen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, pro potřeby jejich odprodeje subjektům, které plynové kotelný a výměňkové stanice spravují, nebo využívají.

Obvyklá cena je definovaná v zákoně o cenách č. 526/1990 Sb. a zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a služeb, včetně „Komentáře k určování obvyklé ceny“, který vydalo Ministerstvo financí ČR dne 25.9.2014. Žádný z těchto zákonů však nespécifikuje metodiku ocenění věcí movitých. Situace v oceňování je podobná jako situace v účetnictví. Účetní mají k dispozici zákon o účetnictví, existují České účetní standardy, existují Mezinárodní účetní standardy, (IFRS), a Směrnice OECD. V sousedních zemích a zemích anglosaských mají oceňovatelé k dispozici národní oceňovací standardy a zároveň existují Mezinárodní a Evropské oceňovací standardy. V České republice existuje pouze Zákon o oceňování, jehož použití je omezeno na několik specifických případů. Legislativní doporučení pro oceňování majetku se širším záběrem v České republice nevzniklo; mimo interní materiály různých škol, znaleckých a odhadcovských organizací. Např. Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické zpracoval Standardy pro oceňování podniků, nemovitostí a nehmotných aktiv v podmínkách České republiky. Tyto standardy jsou koncipovány tak, aby odpovídaly oceňováním podle národních předpisů, (zejména účetní předpisy, daňové předpisy a obchodní právo), a byly zároveň v souladu s hlavními nadnárodními závaznými či doporučujícími pravidly, které mají vztah k oceňování aktiv (např. IFRS, (International Financial Reporting Standards – Mezinárodní standardy finančního výkaznictví, směrnice OECD.

Principy oceňování hmotných aktiv, (strojů a zařízení), nejsou v České republice legislativně určeny. Platný občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v § 492 odst.(1), cituji: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Pro případ

odprodeje hmotných aktiv, plynových kotelen a výměňkových stanic subjektům, které je spravují, nebo využívají, nelze obvyklou cenu dle její legislativní definice určit. Lze však určit cenu mimořádnou, jak je definována v § 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 případy koeficienty prodejnosti K_p . Tento princip ocenění je použit v předloženém znaleckém posudku. Vlastní postup ocenění vychází z mezinárodně uznávaných zásad, zakotvených v mezinárodních standardech; IVSC: IVS 101 až 105 a IVS 300 (metodika oceňování strojů a zařízení). Standard IVS 300 je používán také ve standardech TEGoVA (European Valuation Standards, EVS1 až EVS 4), a také ve standardech RICS, (VPGA 5 Valuation of plant and equipment).

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Znalecký posudek č. T13766/17 o hodnotě technologie souboru vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy, vypracovaný společností EQUITA Consulting s.r.o., v prosinci 2017,
- b) Pasportizace souboru vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy, vypracovaná společností EQUITA Consulting s.r.o., v prosinci 2017,
- c) Odborné vyjádření o hodnotě budoucích ročních nákladů spojených se zajištěním provozuschopnosti vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy, vypracovaná společností EQUITA Consulting s.r.o., ze dne 2.2. 2018,
- d) Analýza variant optimalizace využití tepelného hospodářství svěřeného MČ Praha 10, vypracovaná Ing. Jiřím Gavorem , CSc. v září 2018,
- e) stavebně technická dokumentace a technická schémata skutečného provedení tepelných zdrojů,
- f) soupis veškerých nájemních vztahů s uvedením doby nájmu, ceny nájmu a vymezením předmětu nájmu,
- g) soupis veškerých věcných práv, resp. břemen zřízených ve prospěch nebo k tíži veškerých smluv včetně příloh a dodatků,
- h) výše ročního pojistného z majetkového pojištění tepelných zdrojů,
- i) inventurní soupis všech věcí, které jsou předmětem ocenění, včetně uvedení, typu, výrobce, pořizovací ceny, data pořízení, odpisů k datu ocenění,

- j) popis stanic (výkon, typ výměníků, typ regulace, velikosti zásobníků a expanzních nádob, popř. dalších osazených zařízení, počet topných větví pro OT, VZT a TV,
- k) kvalita izolace a typ vedení u horkovodů tepelný spád primár- sekundár,
- l) tabulkový přehled s vyznačením doby realizace nebo rekonstrukce stanice, v případě, že stanice byla rekonstruována jenom částečně s uvedením, v jakém rozsahu a kterých hlavních prvků se týkala,
- m) plán investic pro jednotlivá topná zařízení,
- n) smlouvy o provozu topných zařízení,
- o) náklady na provoz za celé období skutečného provozu,
- p) výnosy z prodeje tepelné energie a cena za GJ (konstrukce ceny),
- q) přehled topných zdrojů s uvedením předpokládaných investic do r. 2020,
- r) pasportizace topných zdrojů ve správě společnosti ACTHERM, s.r.o. a společnosti COM-TIP, s.r.o.,
- s) občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.,
- t) zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách,
- u) zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku,
- v) Komentář k určování obvyklé ceny, MF ČR ze dne 25.9.2014,
- w) Znalecký standard číslo 8/2005, Vysoké učení technické v Brně, ústav soudního inženýrství,
- x) Standard IVS 300 a VPGA 5 Valuation of plant and equipment,
- y) Katalogy a prospekty společnosti Viessmann z let 1995 až 2020, konzultace ing. Sokol,
- z) konzultace se zástupci Alfa Omega Technology, ing. Lukáš Löbl,
- aa) osobní prohlídka současného stavu oceňovaných plynových kotelen a výměňkových stanic konaná ve dnech 30.3.2020 až 15.4.2020.

3. NÁLEZ

3.1 SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedeného movitého zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10. Ocenění je provedeno v intencích občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb., zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a zákona o cenách č. 526/1990 Sb. v platném znění roku 2020. Oceňovaný movitý majetek bude prodán subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají. Na základě tohoto omezení prodeje je stanovena, v intencích výše uvedených zákonů, mimořádná cena movitého majetku.

Vlastník movitého majetku: podle Pasportizace souboru vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy, ke dni podání posudku:

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100

IČ: 273 93 411

3.2 PRÁVNÍ STAV

Podle vyjádření objednatele posudku je veškerý oceňovaný majetek ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, IČ: 273 93 411, se sídlem 100 00 Praha10, Vršovická ulice č.p. 1429/6. Na oceňovaném movitém majetku, plynových kotelkách a výměňkových stanicích není vedeno žádné omezení vlastnického práva; zástavní právo, úvěry, dluhy apod. Ocenění movitého majetku je založeno na pasportizaci tepelných zařízení, která je uvedena v Pasportizaci souboru vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy, vypracovaná společností EQUITA Consulting s.r.o., v prosinci 2017, Příloha č. 1: Pasportizační listy jednotlivých tepelných zařízení, strana 1 až 78. Vzhledem k rozsahu Pasportizačních listů nejsou tyto technické popisy součástí předloženého posudku, ale jsou uloženy v archivu Úřadu Městské části Praha 10, Odboru bytů a nebytových prostor.

Nájemní vztahy: topné zdroje pro bytové domy jsou pronajímány nájemcům, provozu-jícím tepelné hospodářství a to společnosti ACTHERM, spol. s r.o., IČ: 480 24 091, se sídlem Tovární 5533, 430 01 Chomutov a společností COM-TIP s.r.o., IČ: 457 88 677, se sídlem Družstevní 1395/8, Nusle, 140 00 Praha 4. Podle poskytnutých informací: Smlouvy o nájmu zařízení tepelného hospodářství a výkonu dalších práv a povinností, uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 se sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10, a společností ACTHERM, spol. s r.o. a Dodatku č. 10 k této smlouvě, a dále Smlouvy o nájmu zařízení tepelného hospodářství a výkonu dalších práv a povinností, uzavřené mezi Městskou částí Praha 10, se sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10, a společností COM-TIP, s.r.o. a Dodatku č. 9 k této smlouvě o nájmu tepelného hospodářství jsou zařízení tepelného hospodářství, (rozumí se soubor movitého a nemovitého majetku, který slouží pro výrobu a rozvod tepla a užitkové vody v dané lokalitě) pronajímány na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců, nebude-li dohodnuto jinak. Výše aktualizovaného nájemného je stanovována pronajímatelem pro každý rok s účinností k 1. lednu.

Údaje z účetní evidence vlastníka, resp. inventární soupisy dlouhodobého movitého majetku, to je plynových kotel a výměňkových stanic nebyly znalci objednatelem předány.

3.3 OBECNÉ PODMÍNKY STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Tato znalecká zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel při stanovení obvyklé ceny z obecně dostupných informací, z vlastní databáze realizovaných a prodejních cen

obdobných majetků, z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených klientem. Zpracovatel tudíž neodpovídá za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým věcem.

2. Zpracovatel vycházel z toho, že informace získané z podkladů předložených klientem pro vypracování ocenění byly věrohodné a správné, a nebyly tedy písemně ověřovány.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Obvyklá cena stanovená v této zprávě respektuje platné právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které byly platné v době zpracování ocenění.
5. Vypočtená obvyklá cena respektovala podmínky daného obchodního případu a byla stanovena jako jeden z podkladů pro audit a účetní evidenci o oceňovaném majetku.
6. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově, nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.
7. Předložená zpráva nebyla zpracována pro jednání s finančními institucemi (banky, pojišťovny, atd.), ani pro řízení před orgány státní správy (jako např. soudy, finanční úřady, policie, exekutorské úřady, atd.), a nesplňuje specifické požadavky určené těmito institucemi pro ocenění.
8. Realizovaná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty, (mimořádné ceny), zjištěné předloženou zprávou díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce, (např. způsob financování, přechod kontroly atd.), nebo jiným faktorům, které by byly pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota, mimořádná cena oceňovaného majetku, určená v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti, nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém, ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění,

makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, by bylo možné považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku. Vzhledem k nouzovému stavu v ČR, který vyhlásila vláda bude zřejmě platnost stanovené výsledné hodnoty zkrácena. To proto, že ČNB dosud neohlásila, ani neprovedla, žádné opatření, které se týká dalšího vývoje české měny.

3. 4 POPIS OCEŇOVANÉHO MOVITÉHO MAJETKU

Předmětem ocenění je zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha. Oceňovaný movitý majetek bude odprodán subjektům, které plynové kotelný a výměňkové stanice spravují, nebo využívají. Z této podmínky pro prodej se odvíjí i další způsob ocenění hmotného majetku, viz kapitola 4. předloženého znaleckého posudku.

Oceňovaná zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, jsou detailně technicky popsána v Pasportizačních listech jednotlivých tepelných zařízení, strana 1 až 78, zprávy „Pasportizace souboru vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy“, Příloha č. 1, vypracované společností EQUITA Consulting s.r.o., v prosinci 2017. Vzhledem k rozsahu Pasportizačních listů nejsou tyto technické popisy součástí předloženého posudku, ale jsou uloženy v archivu Úřadu Městské části Praha 10, Odboru bytů a nebytových prostor.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY MOVITÉHO MAJETKU

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., definuje hodnotu v [§ 492](#) odst.(1), citují: „Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Pojem „obvyklá cena“ prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny trhové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „**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.“

Další definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně o cenách, zákon č. 526/1990 Sb., cituji: „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona 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. 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 § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. platí, že „**majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.**“ **Obvyklou cenou lze dle dikce zákona odhadnout pouze metodou porovnávací. Pro tuto metodu je nutné, aby trh dané komodity byl živý, probíhaly na něm převody, a jejich realizované ceny byly známé.** Pokud neexistuje statistický soubor realizovaných cen srovnatelných věcí v daném místě a čase, nelze obvyklou cenu, dle její definice určit. Pokud znalec vychází jenom z cen nabídkových, nemůže splnit požadavky zákona pro odhad obvyklé ceny. **Může však odhadnout tržní hodnotu nemovitosti.**

Tržní hodnota vyjadřuje také hodnotu věci. Tato tržní hodnota není v české legislativě definována zákonem, ale je definována ve Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice, (návrh č Standardu 2), který vydal Institut oceňování VŠE v Praze, cituji články 2.1.1 a 2.1.2 Standardu:

2.1.1 Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

2.1.2 Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS), Evropských oceňovacích standardů (EVS) a Profesionálních standardů RICS, které vydávají příslušné mezinárodní organizace, (International Valuation Standards Committee (IVSC), The Europeans Group of Valuers' Associations (TEGoVA), Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

V „Komentáři k určování obvyklé ceny“ který vydalo MF ČR v září roku 2014 je uveden následující popis: Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze určit na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

Metodicky jsou pro stanovení tržní hodnoty doporučeny 3 oceňovací principy, viz mezinárodní doporučení IVSC v IVS 102

Valuation Approaches:

- a) porovnávací způsob ocenění, (direkt market comparison approach),
- b) výnosový způsob ocenění, (income approach),
- c) nákladový způsob ocenění, (cost approach).

Metoda přímé komparace je metoda založená na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů, fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“, ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$OC = \Sigma (RC_i \times j_{k_i})/n,$$

kde **OC** je obvyklá cena věci která se oceňuje, **RC_i** je realizovaná prodejní cena pro *i*-tou věc, **j_{k_i}** koeficienty korekce (porovnávací), **n** počet porovnávaných věcí.

Výnosové metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos - cash flow. Současná hodnota oceňované věci, (majetku), je určena podle schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů, (cash flow),
- převod budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní diskontní, (či pro zjednodušený případ kapitalizační), míry.

V tuzemsku je nejužívanější výnosová metoda se zásobitelem ve tvaru:

$$VH = NOI \times (q^n - 1) / \{q^n \times (q - 1)\}$$

kde **VH** je výnosová tržní hodnota, **NOI** čistý výnos z věci, **r** míra výnosnosti, **q=(1+r)**, **n** zůstatková doba užití věci (zůstatková ekonomická životnost). Při stálých výnosech lze použít Gordonův vzorec. Čistý výnos z majetku je stanoven z hrubého nájemného sníženého o očekávané platby za pojistné, náklady na údržbu, amortizaci, správu a provoz. Zůstatková doba užití věci je stanovena na základě odborného odhadu její ekonomické životnosti. Při stálých výnosech lze výše uvedený vztah nahradit Gordonovým vzorcem.

Ve vazbě na stanovení výnosové hodnoty se diskontní míra stává stěžejním problémem. Hlavním úskalím je stanovení diskontní míry tak, aby dostatečně popisovala faktory ovlivňující budoucí výnosovost ohodnocované věci. To znamená vyhodnotit tržní riziko, které v sobě zahrnuje stabilitu trhu; makroekonomickou stabilitu, inflaci, kupní sílu obyvatelstva, druh věci, její umístění, životnost, technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, i technický stav věci jako celku. Existuje mnoho nejrůznějších postupů a metodik stanovení diskontní míry, které vycházejí jak z praktických zkušeností, tak i z exaktních výpočtů. Existuje-li dostatečně velký statistický vzorek určitého typu věci, lze určit diskontní míru na základě porovnání obvyklé výnosnosti. Statistické vyhodnocení obvyklé diskontní míry je vyjádřeno vztahem:

$$r_{ob} = 1/n \times \Sigma r_i$$

kde **r_{ob}** je obvyklá diskontní míra stanovená aritmetickým průměrem ze statistického vzorku a

r_i - diskontní míra *i*-té věci ze statistického vzorku. Ve většině případů neexistuje pro oceňovaný typ věci dostatečný statistický soubor pro porovnání, a proto se v praxi používá stovebnicová metoda stanovení diskontní míry. Tato metoda je vyjádřena vztahem:

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4$$

kde r_1 je míra ekonomické výnosnosti, tj. bezriziková úroková míra, r_2 poměrná míra inflace, r_3 specifická riziková míra; výška rizika uložení kapitálu do oceňované věci, a r_4 míra ekonomické životnosti; stanovená podle průměrné technické a morální životnosti věci. Výnosové metody ocenění mají mnoho variant pro proměnlivý čistý výnos, pro konstantní čistý výnos po určitou dobu, se započtením likvidační hodnoty věci, atd. Pro případ věčné renty má matematický zápis tvar jednoduchého Gordonova vzorce:

$$VH = NOI/r$$

Nákladová metoda ocenění je založena na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za věc, než činí náklady na její pořízení. V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující věc, nebo pořídit novou. Matematický model této metody lze zapsat ve zjednodušené podobě:

$$SH = \Sigma (PC_i)$$

kde **SH** je věcná hodnota věci, substanční hodnota, **PC_i** je reprodukční pořizovací cena *i*-té věci snižená o jeho opotřebení.

Definice základních typů cen se různí podle zdrojů, kde jsou uvedeny. V předloženém znaleckém posudku jsou používány definice cen uvedených přímo v platných zákonech, nebo v materiálech Ministerstva financí ČR, (Komentář k určování obvyklé ceny, MF ČR ze dne 25.9.2014). **Cena pořizovací**, někdy též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením souvisejí. **Reprodukční pořizovací cena** je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. **Věcná hodnota (také časová cena)** je tedy reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci.

Stanovení ceny movitých věcí mezi nezávislými subjekty je dáno jejich dohodou, sjednáním ceny, viz občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Základní metodou pro odhad obvyklé ceny je metoda porovnávací. Pro tuto metodu by měly být využity známé realizované ceny, srovnatelných věcí. V případě, že neexistuje dostatečný statistický soubor realizovaných cen srovnatelných věcí, lze využít pro ocenění současné nabídkové ceny. Tímto postupem se určí tržní hodnota oceňovaných věcí, viz její definice.

Pro případ odprodeje movitých věcí, plynových kotelen a výměňkových stanic subjektům, které je spravují, nebo využívají, nelze obvyklou cenu dle její legislativní definice určit. Lze však určit cenu mimořádnou, jak je definována v § 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 případy koeficienty prodejnosti K_p . Tento princip ocenění je použit v předloženém znaleckém posudku. Vlastní postup ocenění vychází z mezinárodně uznávaných zásad, zakotvených v mezinárodních standardech; IVSC: IVS 101 až 105 a IVS 300 (metodika oceňování strojů a zařízení). Standard IVS 300 je používán také ve standardech TEGoVA (European Valuation Standards, EVS1 až EVS 4), a také ve standardech RICS, (VPGA 5 Valuation of plant and equipment).

Výsledná hodnota, mimořádná cena oceňovaného majetku, určená v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti, nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém, ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost. Nouzový stav v ČR, který vyhlásila vláda, bude mít dalekosáhlý dopad na vývoj ekonomiky státu. Jak se bude v následujícím období ekonomika vyvíjet, nelze k datu podání znaleckého posudku jednoznačně odhadnout. ČNB dosud neohlásila, ani neprovedla, žádné opatření, které se týká dalšího vývoje české měny. Výše uvedené faktory způsobí změny v peněžních tocích jednotlivých podniků. Proto je v předloženém znaleckém posudku ocenění založeno hlavně na metodě substanční, věcné hodnotě, která je i v turbulentních ekonomických podmínkách stabilnější, nežli předpoklady o vývoji diskontní míry pro výnosová ocenění movitého majetku.

5. STANOVENÁ CENA MOVITÉHO MAJETKU

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny jakékoliv majetku, (věci movité či nemovité), je metoda komparativní. Ta je založena na analýze dostupných dat o prodejních a nabídkových cenách srovnatelných movitých věcí k současnému datu. To je také plně v souladu s výše citovaným „Komentářem k určování tržní hodnoty“ vydaným Ministerstvem financí ČR. Tato základní premisa pro určení obvyklé ceny oceňovaných plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, neplatí.

Oceňované plynové kotelny a výměňkové stanice budou prodány subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají. Z této skutečnosti vyplývá, že obvyklou cenu dle její zákonné definice nelze stanovit. Proto je v předloženém znaleckém posudku určena **cena mimořádná**, 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 .

5.2 Cena stanovená metodou porovnávací

Základní postup pro stanovení ceny jakékoliv majetku, (věci movité či nemovité), je metoda komparativní. Ta je založena na analýze dostupných dat o prodejních a nabídkových cenách srovnatelných movitých věcí k současnému datu. Oceňované plynové kotelny a výměňkové stanice budou prodány subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají. Z této skutečnosti vyplývá, že obvyklou cenu dle její zákonné definice nelze stanovit. Obvyklou cenu lze odhadnout na základě vyhodnocení trhu s danou komoditou. Pro oceňovaný movitý majetek by musel existovat živý trh s veřejně známými, publikovanými realizovanými cenami, jejichž vyhodnocením a analýzou by se obvyklá cena stanovila. Tato analýza by se prováděla z pohledu nejvyššího a nejlepšího využití daného majetku. To je při splnění těchto kritérií: dodržení platných právních předpisů, fyzické realizovatelnosti, finanční proveditelnosti a maximální ziskovosti u oceňovaného majetku.

Porovnávací přístup ocenění je založen na principu tržní konkurence a rovnováhy. Tento přístup předpokládá, že existují konkurenční trhy shodných nebo alespoň funkčně podobných hmotných aktiv. Tyto trhy jsou schopny vytvářet rovnovážné ceny, které jsou základem pro ocenění. V rámci tohoto přístupu lze rozlišit dvě základní metody porovnání:

přímé srovnání, nepřímé srovnání.

Přímé porovnání. V případě velmi podobných hmotných aktiv (z hlediska funkce a očekávaného užitku) může být srovnávací přístup založen na přímém odvození hodnoty aktiva pomocí jednoduchých statistických metod (průměr, medián), případně dalších korekcí na základně drobných rozdílů aktiv. Tento postup předpokládá rozsáhlejší soubor srovnatelných aktiv, tedy existenci dostatečného množství nabídkových či realizovaných cen.

Nepřímé porovnání. V případě funkčně srovnatelných aktiv je třeba použít nepřímého srovnání oceňovaného a srovnatelných aktiv pomocí vybraných srovnatelných faktorů. Volba těchto faktorů je závislá na erudici a zkušenostech oceňovatele.

Objednatel zadal znalci úkol, „stanovit obvyklou cenu movitého majetku plynových kotelen a výměňkových stanic“, za účelem vyjednávání o jeho prodeji. Oceňovaný majetek má specifické vlastnosti:

- je limitován svým účelem užití,
- netvoří funkční samostatný celek, ale je závislý na spolupůsobení s ostatním majetkem nájemce,
- maximální využití, a tedy jeho hodnota je ve spolupůsobení s ostatním majetkem nájemce,

- v případě prodeje jiným subjektům než nájemci, musí nový vlastník respektovat nájemní smlouvu,
- v případě prodeje jiným subjektům než nájemci, nebo SVJ, bude majetek determinován na použité náhradní díly a druhotnou surovinu, za předpokladu, že by došlo k ukončení nájemní smlouvy,
- majetek je umístěn v nemovitosti jiného vlastníka,
- na trhu není běžně obchodováno s obdobným majetkem,
- výše nájemného není stanovena na tržních principech.

Z výše uvedených důvodů je v předloženém znaleckém posudku určena **cena mimořádná**, 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**.

Pro movité zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, které se budou prodávat subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají, neexistuje trh. Proto pro jejich ocenění nelze komparativní metodu k požadovanému datu 29.4.2020 využít.

5.3 Obvyklá cena stanovená metodou výnosovou

Výnosový přístup je založen na principu ekonomického očekávání, tedy myšlenice, že zájemce není ochoten za nehmotné aktivum zaplatit více, než je současná hodnota očekávaných příjmů z využití aktiva při míře rizika na úrovni srovnatelné investice. V rámci výnosového přístupu se užívá pět hlavních metod, z nichž každá je založena na poněkud jiném základě. Výnosový přístup je založen na principu budoucího očekávání. Tento princip znamená, že hodnota aktiva je dána očekávanými peněžními přírůsky plynoucími z jeho užití. **Výnosový přístup vyžaduje provést odhad peněžních přínosů, dobu užívání a výnosnost alternativní investice, které jsou vlastníkově (či nájemci) aktiva dostupné.** V rámci tohoto přístupu lze aplikovat následující obvykle užívané metody ocenění aktiv:

- metoda podílu na zisku,
- metoda ziskové prémie,
- metoda reziduálních zisků,
- metoda podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku,
- metoda diskontovaných peněžních toků.

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí každý technologický soubor a jeho možnost dodávat teplo odběratelům, případně vychází z uzavřené nájemní smlouvy. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz souboru. Analýza investic bere

do úvahy požadované investice do majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti majetku, v případě, kdy se uvažuje nekonečná životnost majetku. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do majetku. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu majetku.

Cena oceňovaného majetku, určená v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti, nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém, ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost. Nouzový stav v ČR, který vyhlásila vláda, bude mít dalekosáhlý dopad na vývoj ekonomiky státu. Jak se bude v následujícím období ekonomika vyvíjet, nelze k datu podání znaleckého posudku jednoznačně odhadnout. ČNB dosud neohlásila, ani neprovedla, žádné opatření, které se týká dalšího vývoje české měny. Výše uvedené faktory způsobí změny v peněžních tocích jednotlivých podniků. Proto není v předloženém znaleckém posudku provedeno ocenění výnosovým způsobem. Základem tohoto oceňovacího postupu je správný odhad budoucích peněžních přínosů z provozu plynových kotelen a výměňkových stanic. Budoucí peněžní přínosy jsou v tomto konkrétním případě odvislé od mnoha parametrů, které nelze k datu podání posudku kvantifikovat. Proto není výnosová metoda ocenění k požadovanému datu 29.4.2020 využita.

5.4 Obvyklá cena stanovená metodou substanční, věcná hodnota

Ze zadání znaleckého posudku a možností získání dostupných dat pro ocenění je metoda substanční nejvhodnější. Nákladový způsob ocenění zohledňuje veškeré náklady spojené s reprodukcí, nebo nahrazením, oceňovaného majetku se stejnou využitelností při respektování současných cen. Potenciální kupec, většinou SVJ, nebo provozovatel kotelen či výměňkových stanic, by bez oceňovaného majetku nebyl schopen vytápět budovy a provozovat tepelnou soustavu. Za předpokladu, že by některý z těchto kupujících nevlastnil předmětný majetek, musel by ho nahradit jiným, se stejnými, nebo obdobnými parametry.

Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně dodavatelského trhu oceňovaného movitého majetku z roku 2020. Základem jsou průměrné, agregované ceny stejných, nebo srovnatelných děl použitých v oceňovaných kotelkách a výměňkových stanicích. Tyto ceny vyjadřují technickou hodnotu věci. **Technická hodnota věci** se zjišťuje obvykle multikriteriálním hodnocením. Při tomto postupu se hodnotí následující fenomény:

- pořizovací cena,
- životnost,
- stáří,
- technický stav,
- funkčnost,

- stupeň fyzického opotřebení,
- stupeň morálního opotřebení,
- intenzita a způsob provozu,
- provedené opravy a údržba,
- inflace, nárůst cen.

Takto určená technická hodnota věci je totožná s **reprodukční pořizovací cenou**. To je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. **Věcná hodnota (také časová cena)** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. Časová cena vyjadřuje míru skutečného technicko-ekonomického a morálního opotřebení, bez ohledu na výši účetních odpisů. Časová cena není obvyklou cenou, protože nezohledňuje situaci na trhu. Časové ceny se vyjadřují v Kč včetně DPH. Při výpočtu časové ceny movitého majetku je posuzována jeho skutečná hodnota, životnost a technický stav ke dni ocenění. Tato časová cena je po úpravě a přepočtu na současný stav trhu ztotožněna s tržní hodnotou věci. Pokud by se výchozí cena určovala z pořizovací ceny, (historické ceny), to je ceny, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení, je vztah mezi cenou pořizovací a reprodukční pořizovací cenou dán výrazem:

$$RPC = RC \times K_1$$

kde **RPC** je reprodukční pořizovací cena, (technická hodnota věci), **RC** cena pořizovací a **K₁** cenový index. Tento cenový index zahrnuje cenový nárůst od doby pořízení věci k okamžiku jejího ocenění. Index **k₁** respektuje i skutečnost, že věci novější mají obvykle vyšší užitné vlastnosti. Za výchozí cenu lze také považovat cenu jiné věci ekvivalentních vlastností a užitku. **Věcná hodnota (časová cena)** je reprodukční pořizovací cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, technické i morální. Časová cena **CČ** věci odpovídá jejímu opotřebení a technickému stavu:

$$CČ = RPC \times K_2 \times K_3$$

K₂ je koeficient technického stavu jako dopočet přirozené amortizace, fyzická amortizace < 1, **K₃** je koeficient morálně-technického stavu věci. Koeficient **K₂** zavádí do stanovení časové ceny přirozenou amortizaci. Koeficient **K₃** zachycuje stupeň morálně-technického stavu věci. Může být i větší nežli 1, pokud je věc funkčně stále dobře využitelná. Mimořádná cena věci, která respektuje jak stav trhu, tak i specifické podmínky dané pro prodej věci, **MC** je dána vztahem:

$$MC = CČ \times K_p$$

CČ je časová cena věci, **K_p** je koeficient prodejnosti, který převádí časovou cenu na **cenu mimořádnou**, dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997

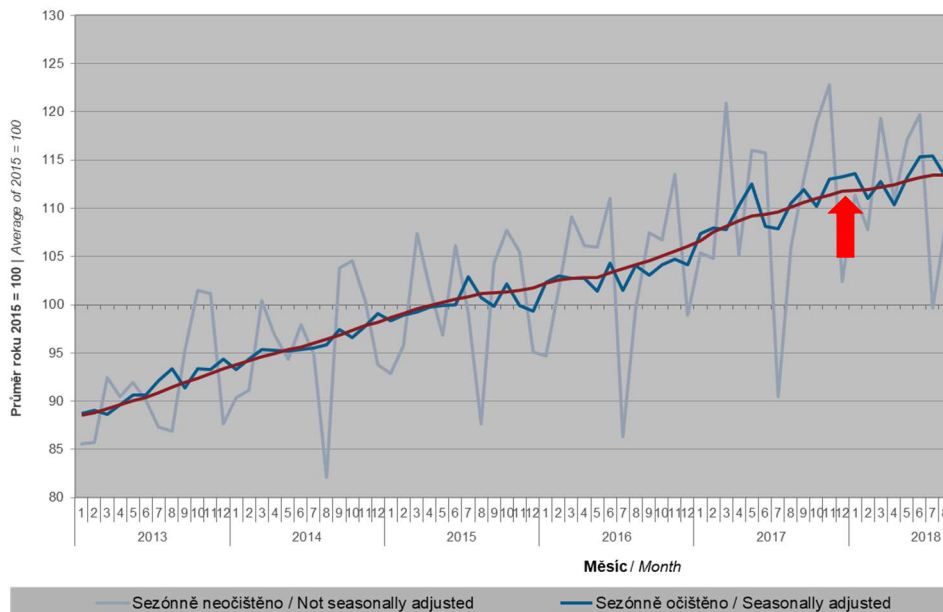
Sb. o oceňování majetku. Mimořádná cena zohledňuje mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu je způsob prodeje oceňovaných movitých věcí.

Vlastní propočet technické hodnoty, reprodukční pořizovací ceny a věcné hodnoty (časové ceny) je proveden 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)**. Pracovní postup je založena na využití oceňovacího standardu **IVS 300 Plant and Equipment**, který byl převzat pod označením **VPGA 5** i do oceňovacích standardů **RICS**. 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.

Vlastní ocenění movitého zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic ve vlastnictví Úřadu Městské části Praha 10, hlavní město Praha, je provedeno v následujících přehledných tabulkách. Reprodukční pořizovací cena jednotlivých topných zařízení k datu 29.4.2020 byla určena na základě přepočtu reprodukční pořizovací ceny stanovené k datu 22.12.2017 ve znaleckém posudku č. T13766/17 o hodnotě technologie souboru vybraných tepelných zdrojů ve vlastnictví MČ Praha 10, bytové domy, vypracovaném společností **EQUITA Consulting s.r.o.**, Příloha č. 1 a Příloha č. 2. (V tomto znaleckém posudku je použit termín „reprodukční cena“ a „reprodukční hodnota“ pro reprodukční pořizovací cenu.) Reprodukční pořizovací cena jednotlivých topných zdrojů tam byla stanovena na základě rozpočtové metodiky s využitím aktuální cenové úrovně 11/2017. Tato cena zahrnuje přímé náklady na pořízení daného topného zdroje (zařízení) a náklady na uvedení zdroje do provozu (zkoušky a revize).

Přepočet reprodukční pořizovací ceny z původní úrovně 11/2017 na úroveň 29.4.2020 je proveden přenásobením koeficientem vývoje cen strojů a zařízení, (vztaženo na bazické indexy), viz následující graf:

Index cen strojů a zařízení (bazické indexy):



Koeficient přenásobení je určen jako procentní rozdíl cen ke konci roku 2017 a únoru roku 2020. Hodnoty k dubnu roku 2020 Český statistický úřad dosud nepublikoval.

$$\text{Nárůst ceny: } N_{\text{árůstCeny}} = 113,2 - 112,1 = 1,1 \%$$

Tímto koeficientem, (K_1) jsou přenásobeny reprodukční pořizovací ceny, určené ke konci roku 2017, na úroveň roku 2020, k datu podání předloženého znaleckého posudku. Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční pořizovací cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, technické i morální. Časová cena CC věci odpovídá jejímu opotřebení a technickému stavu:

$$CC = RPC \times K_2 \times K_3$$

K_2 je koeficient technického stavu jako dopočet přirozené amortizace, fyzická amortizace < 1 , K_3 je koeficient morálně-technického stavu věci. Koeficient K_2 zavádí do stanovení časové ceny přirozenou amortizaci. Koeficient K_3 zachycuje stupeň morálně-technického stavu věci. Může být i větší nežli 1, pokud je věc funkčně stále dobře využitelná.

Odhad koeficientu K_2 je založen na předpokládané životnosti základních součástí topného zařízení, viz tabulka:

Poř.č.	Součást topného zařízení	Životnost
1.	Výměník ÚT, zdroj tepla	25
2.	Výměník TV nebo VZT	25
3.	Ohřívač TV	25
4.	Expanzní nádrž	20
5.	Čerpadla	15
6.	MaR (měření a regulace)	20
7.	Měření odběru tepla nebo ZP	10
8.	Komín (PK)	20
9.	Rozdělovač	30
10.	Ostatní zařízení	20

11.	Armatury	20
12.	Potrubí	30
13.	Izolace	30
14.	Plynovod	30
15.	Detektor hořlavých plynů	15
16.	Plynoměr	15

Koeficient K_3 je odhadnut na základě prohlídky oceňovaného majetku, ověření funkčnosti a hodnocení jeho morálně-technického stavu. Může být menší i větší nežli 1, pokud je věc funkčně stále dobře využitelná a udržovaná. MC je mimořádná cena věci, která respektuje jak stav trhu, tak i specifické podmínky dané pro prodej věci:

$$MC = CC \times K_p$$

K_p je koeficient prodejnosti, který převádí časovou cenu na cenu mimořádnou, dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Mimořádná cena zohledňuje mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Na základě osobní prohlídky oceňovaných plynových kotelen a výměňkových stanic, zajištění zachovalé výrobní dokumentace, prováděných revizích a kontrolách, byly odhadnuty potřebné parametry pro stanovení reprodukční pořizovacích cen, časových cen a následně i ceny mimořádné, které lze považovat za nabídkové ceny majitele pro prodej subjektům, které plynové kotelny a výměňkové stanice spravují, nebo využívají.

5. 5 Výsledná obvyklá cena stanovená rekongiliací

Obvyklá cena byla určena dle dikce zákona o oceňování majetku jako mimořádná cena, viz „Komentář k určování obvyklé ceny“ publikovaného MF ČR, Z tohoto Komentáře MF ČR vyplývá, že obvyklá cena nemovitostí se určuje pouze komparační metodou. Pokud neexistuje dostatečný statistický soubor realizovaných cen obdobných nemovitostí v daném místě a čase, je možné určit mimořádnou cenu.

Výsledná mimořádná cena byla určena pouze jednou metodou, metodou nákladovou. Z toho vyplývá, že rekongilace cen není v tomto konkrétním případě možné provést.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1 Souhrn a závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu 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.

Na základě provedené detailní analýzy konstatuji:

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.

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**.

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

Smolenská 42/29 (ceny obsahují DPH)

Adresa kotelen	Rok poříz	Vyt obj.	Výkon KW	RPC (Kč)	ČC (Kč)	MC (Kč)
Smolenská 42/29	1998	2	340	1 625 418	255 853	140 719

Adresa		Smolenská 42/29
Čís.	Popis	Stav
1.	Druh zdroje tepla	PK
2.	Celkový výkon kW	340
3.	Stáří zdroje, rok	1998
4.	Technický stav zdroje	dobrý
5.	Stavebně-technický stav zdroje	dobrý
6.	Primární palivo/energie	zemní plyn
7.	Dodavatel primární energie	PT
8.	Počet odběratelů tepla	2
9.	Počet topných větví	3×ÚT

Jako zdroj tepla pro vytápění a ohřev TV jsou instalovány dva kotle Viessmann Paromat Simplex o jmenovitém výkonu 340 kW (2 × 170 kW). Ohřev TV není řešen v plynové kotelně. Počet topných větví: 1 × OT. Systém je zabezpečen expanzními nádobami o objemu 2 × 300 l (Reflex N) a 2 × 300 l (Reflex N 300). MaR je zajištěna centrálním ekvitermním řídicím systémem Siemens RWP 80.001 a kotlovou regulací Viessmann KR.





Městská část Praha 10

RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo 549

ze dne 7. 7. 2020

k informaci o přípravě záměru prodeje tepelného hospodářství

Rada městské části Praha 10

I. bere na vědomí

informaci o přípravě záměru prodeje tepelného hospodářství, a to:

- a) prodeje jednotlivých tepelných zařízení vlastníkům domů za cenu obvyklou stanovenou znalcem dle důvodové zprávy předloženého materiálu
- b) prodeje tepelného hospodářství jako celku, vyjma zařízení dle odst. a), formou veřejné soutěže

II. zrušuje

část usnesení Rady MČ Praha 10 č. 1054 ze dne 17. 12. 2019 v bodě II. 1.1.

III. ukládá

1. Ing. Březinovi, vedoucímu OBN

- 1.1. připravit a RMČ předložit k projednání návrhy na prodeje k realizaci záměru dle bodu I. a) tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2020

- 1.2. připravit a RMČ předložit k projednání návrh na výběr administrátora veřejné soutěže k realizaci záměru dle bodu I. b) tohoto usnesení

Termín: 30. 9.2020

- 2 -

- 1.3. připravit a RMČ předložit k projednání návrh na vyhlášení veřejné soutěže k realizaci záměru dle bodu I. b) tohoto usnesení

Termín: 30. 11. 2020

Renata C h m e l o v á
starostka

Ing. Jana K o m r s k o v á
1. místostarostka

Předkladatel: Ing. Beneš, místostarosta
Anotace: správa obecního majetku
Provede: Ing. Březina, ved. OBN
Na vědomí: -
Garant: Ing. Březina, ved. OBN
Číslo tisku: P10-060246/2020