

**Znalec:** Ing. Ludvík Paseka, Narysovská 478, 261 01 Příbram V

# **Z n a l e c k ý   p o s u d e k**

**o stanovení ceny movitého majetku**

**č. 227-3/2023**

<b>Znalecký posudek vyžádal:</b>	Paní Petra Fialová, technik majetkoprávních vztahů/Oddělení Majetkoprávní vztahy, ČEZ Distribuce, a.s.
<b>Žádost ze dne:</b>	31. ledna 2023 – emailem
<b>Účel posudku:</b>	Stanovení obvyklé ceny části technologie v trafostanici TS KH_0954 k.ú. Sedlec u Kutné Hory za účelem prodeje
<b>Termín vypracování posudku:</b>	21. března 2023
<b>Cena stanovená ke dni:</b>	23. února 2023 – ke dni prohlídky
<b>Počet stran:</b>	8
<b>Počet předaných vyhotovení:</b>	2



## Zadání

Dne 31. ledna 2023 jsem obdržel žádost o vypracování znaleckého posudku na určení obvyklé ceny movitého majetku – ocenění části technologie v DTS KH\_0954 Sedlec-Požární zbrojnice umístěné na pozemku parc. č. 773/11 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory.

Věcnou náplň oceněných věcí tvoří dle zadání:

- vn část technologie – vn kobky č. 1 až 5
- nn část technologie – ocenění dvou nn rozvaděčů –
  1. skříň RD 1000, typ AS 111/RA, a 3 polí skříní RD1000, typ AS 121, rok výroby 1991 a
  2. skříň RD 1000, typ AS 111/RB a 3 polí skříní RD1000, typ AS 121, rok výroby 1991
- transformátory T1 a T2 *nejsou předmětem ocenění.*

## I. podklady

Znalecký posudek jsem vypracoval v souladu se zákonem o oceňování majetku - č. 151/1997 Sb., s využitím odborné publikace Soudní inženýrství, autor Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kolektiv (Brno 1997), v návaznosti na Znalecký standard č. 1/2005 (vydalo VUT Brno), dále odborné publikace Oceňování majetku v praxi, autor Dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, získaných informací od firem zabývajících se výstavbou a dodávkami trafostanic, vč. technologií, apod. a s využitím informací z internetu a archívu znalce.

Podkladem pro vypracování znaleckého posudku je:

- informace v objednávacím emailu ze dne 31. 1. 2023
- informace a podklady poskytnuté emailem od paní Jitky Kalinové technika správy nn, DTS
- prohlídka trafostanice dne 23. 2. 2022 za účasti paní Jitky Kalinové
- další dostupné informace získané na internetu od výrobců a dodavatelů stejných nebo obdobných elektrických zařízení nebo materiálů pro montáž elektrických vedení a z archívu znalce.

## II. Nález

### Názvosloví a obecný postup vypracování znaleckého posudku

- *tržní hodnota* – je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. je tržní hodnota nazývána cenou obvyklou.
- *cena obvyklá* - dle zákona o oceňování majetku cenou obvyklou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeích stejného, popř. obdobného majetku 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.
- *cena zjištěná* - dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., §2, odst. 3, je cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.

- *technická hodnota (TH v %)* je určena vztahem

$$TH (\%) = THN \times (100 - ZA) \times (100 \pm P, S) / 10^4$$

*THN* - výchozí technická hodnota věci = 100 %

ZA - základní opotřebenění dle amortizačních stupnic. Při stanovení životnosti oceňovaných zařízení a technologií jsem vycházel z jejich předpokládané tabulkové životnosti. Při stanovení opotřebenění jsem volil mezi obvyklými amortizačními stupnicemi.

P,S - přírážky, srážky - stanoveny konkrétně pro určitý oceňovaný předmět na základě zjištěného technického stavu.

- výpočet časové ceny (ČC) a ceny obvyklé (COB)

$$CC (Kč) = CN \times TH / 100 \%$$

$$COB (Kč) = CC \times KP$$

CN = výchozí cena oceňované věci – rozumí se cena, kterou by měla oceňovaná věc k datu oceňování

KP = koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti KP byl stanoven na základě podkladů a zjištěných údajů od firem zabývajících se prodejem adekvátního použitého zboží, dle podkladů zjištěných z katalogů, nabídek, cen uvedených na internetu a z archivu znalce.

## **A/ Trafostanice TS KH 0954 Sedlec-Požární zbrojnice – část vn 22 kV**

### **II. Nález**

#### **II.1 Identifikace, popis a zákl. údaje technologie vn části trafostanice TS KH\_0954 Sedlec-Požární zbrojnice**

Na základě podkladů a informací byly ověřeny následující údaje:

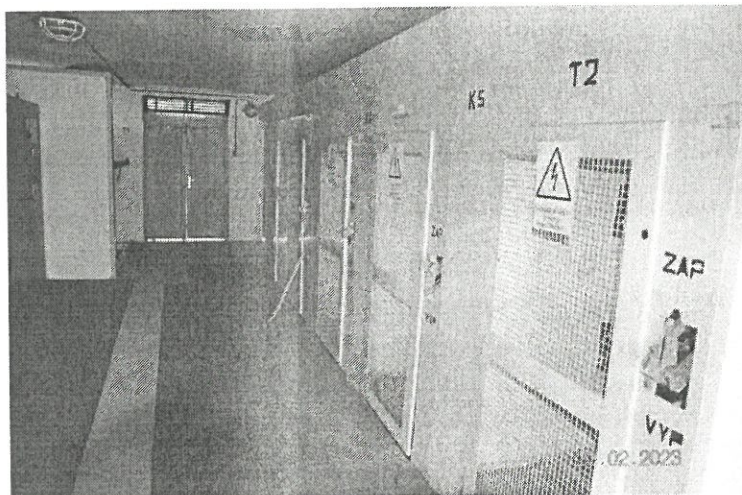
druh zařízení	zděná trafostanice - TS KH_0954 Sedlec u Kutné Hory - - požární zbrojnice - technologie vn 22 kV
popis zařízení	- vn kobky č. 1 až 5: - kobka č. 1 vybavena odpínačem trafa T1 OKJ 631/52, r. výr. 1984, výr. č. 6523, výrobce ZSE Praha, - kobka č. 2 vybavena odpínačem OK 631/51, r. výr. 1992, výr. č. 1833, - kobka č. 3, rezerva, vybavena odpínačem OK 631/51, r. výr. 1992, výr. č. 1835, - kobka č. 4 vybavena odpínačem OK 631/51, r. výr. 1992, výr. č. 1834, - kobka č. 5 vybavena odpínačem trafa T2 OKJ 631/52, r. výr. 1984, výr. č. nečitelné, výrobce ZSE Praha,  - další vybavení kobek – přípojnice Al 50x7, cca 35bm, izolátory (cca 18 ks), ocelová konstrukce kobek
rok zahájení provozu TS	- dle předaných podkladů v r. 1993

#### **II.2 Popis technického stavu zařízení**

Oceňovaná technologie, včetně příslušenství, je běžně opotřebená, bez vážných poškození, opravy provedené po dobu provozování evidovány, jednotlivé komponenty měněny podle techn. stavu a dle plánu údržby, pravidelné kontroly prováděny, provozuschopný a zchovalý stav, příslušenství kompletní.

- technický stav odpovídá úměrně době provozu

pohled na vn kobky:



### III. Posudek

#### III.1 Výpočet technické hodnoty

Výpočet základní amortizace: ZA

Stáří komponentů: DP = cca 30 až 32 roků (předpokládaná životnost 25 let a více), některé komponenty starší

Zákl. amortizace ZA: ZA = 88 %, dle obvyklých amortizačních stupnic pro životnost 25 let a více, zařízení stále provozováno

Přirážka techn. stavu: P,S = 0 %

oceňovaná skupina	sl.1 THSN %	sl.2 ZA %	sl.3 techn. stav (P,S) %	sl.4 THS %	sl.5 PDS %	sl.6 PTHS %
tg. část vn (jako celek)	100	88	0	12	100	12

Redukovaná techn. hodnota zařízení 12 %

Pozn.: THSN ... výchozí technická hodnota skupiny  
 THS ... technická hodnota skupiny  
 PDS ... poměrný díl skupiny  
 PTHS ... poměrná techn. hodnota skupiny  
 P, S ... přirážky, srážky k technickému stavu  
 $TH = THSN \times (100 - ZA) \times (100 \pm P, S) \times PDS / 10^4$

#### III.2 Výchozí cena

Výše výchozí ceny (bez DPH) - TS technologie - část vn 22 kV - 5 vn kobky:  
 - 5 ks vn odpínače, přípojnice, izolátory, propoj. kabely a další příslušenství ... 155.000,- Kč  
 - ocelová konstrukce 5 ks kobek (30.000,- Kč/1 ks) ... 150.000,- Kč

c e l k e m CN = 305.000,- Kč

Pozn.: - CN získána porovnáním s cenami srovnatelných zařízení a výrobků,  
- využití cenových informací společnosti ENERAGON Dobříš, s. r. o.,  
- využití archívu znalce

### III.3 Výpočet časové ceny

Výchozí cena CN TS technologie – část vn 22 kV	...	305.000,- Kč
Redukovaná techn. hodnota THVR	...	12 %
$CC = CN \times THVR / 100 =$	...	36.600,- Kč

---

Časová cena CČ celkem = 40.680,- Kč

### III.4 Výpočet obvyklé ceny

Koeficient prodejnosti: KP = 1

Zdůvodnění: porovnání cen obdobných použitých zařízení a technologií

Obvyklá cena: COB = CČ x KP = 36.600 x 1 = 36.600,- Kč (bez zákl. sazby DPH)

## IV. Závěr

Obvyklá (prodejní) cena části zděné trafostanice TS KH\_0954 Sedlec u Kutné Hory - požární zbrojnice – **technologické části vn 22 kV** – ve stavu ke dni ocenění 23. 2. 2023 je znalcem odhadnuta na

**36.600,- Kč** (bez zákl. sazby DPH)  
slovy: třicetšesttisícšestsetkorunčeských

## B/ Trafostanice TS KH 0954 Sedlec-Požární – část nn 0,4 kV

### II. Nález

#### II.1 Identifikace, popis a zákl. údaje technologie vn části trafostanice TS KH\_0954 Sedlec-Požární zbrojnice – nn rozvaděč

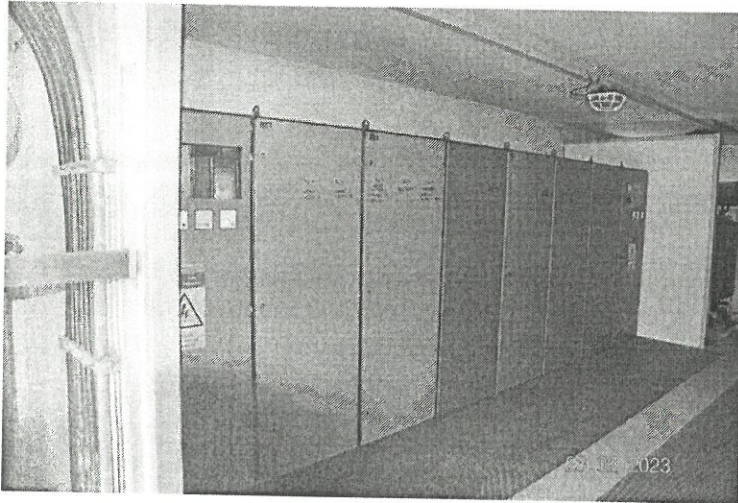
Na základě předaných podkladů a informací byly ověřeny následující údaje:

druh zařízení	zděná trafostanice - TS KH_0954 Sedlec u Kutné Hory - požární zbrojnice - technologie nn 400 V
technická specifikace	nn rozvodna se sestává: - z nn čtyřdílného rozvaděče skříň RD 1000, typ AS 111/RA, výr. č. 98/91 a 3 polí skříní RD1000, typ AS 121, rok výroby 1991, výrobce ES k. p. Pardubice - z nn čtyřdílného rozvaděče skříň RD 1000, typ AS 111/RB, výr. č. 98/91 a 3 polí skříní RD1000, typ AS 121, rok výroby 1991 - vybavení skříní - nn kabelové propoje, Al přípojnice, třífázové jističe typu deon, pojistky aj., - kompaktní třífázové jističe typ ARV 1033 osazený v krajních skříních rozvaděčů

## II.2 Popis technického stavu zařízení

Oceňovaná technologie, včetně příslušenství, je běžně opotřebená, bez vážných poškození, opravy provedené po dobu provozování evidovány, jednotlivé komponenty měněny podle techn. stavu a dle plánu údržby, pravidelné kontroly prováděny, provozuschopný a zachovalý stav, příslušenství kompletní.  
 – technický stav odpovídá úměrně době provozu

pohled na nn rozvaděče:



## III. Posudek

### III.1 Výpočet technické hodnoty

Výpočet základní amortizace: ZA  
 Doba provozování: DP = cca 32 roků  
 Zákl. amortizace ZA: ZA = 88 % (dle amortizačních stupnic obvyklá životnost 25 let), zařízení stále provozováno  
 Srážka techn. stavu: S = 0%

oceňovaná skupina	sl.1 THSN %	sl.2 ZA %	sl.3 techn. stav (P,S) %	sl.4 THS %	sl.5 PDS %	sl.6 PTHS %
technologie nn části (jako celek)	100	88	0	12	100	12

Redukovaná techn. hodnota zařízení 12 %

Pozn.: THSN ... výchozí technická hodnota skupiny  
 THS ... technická hodnota skupiny  
 PDS ... poměrný díl skupiny  
 PTHS ... poměrná techn. hodnota skupiny  
 P, S ... přírážky, srážky k technickému stavu  
 $TH (\%) = THSN \times (100 - ZA) \times (100 \pm P, S) \times PDS / 10^4$

### III.2 Výchozí cena

Výše výchozí ceny (bez DPH) - rozvodna nn - čtyřdílný skříňový rozvaděč RD 1000, 2 ks,  
vč. kabelové propoje nn, vybavení a příslušenství  
= 294.000,- Kč  
-----  
c e l k e m C N = 294.000,- Kč

Pozn.: - CN získána porovnáním s cenami srovnatelných zařízení a výrobků,  
- využití cenových informací společnosti ENERAGON Dobříš, s. r. o.,  
- využití archivu znalce

### III.3 Výpočet časové ceny

Výchozí cena CN ... 294.000,- Kč  
Redukovaná techn. hodnota THVR ... 12 %  
CČ = CN x THVR / 100 = ... 35.280,- Kč  
-----

Časová cena CČ celkem = 35.400,- Kč

### III.4 Výpočet obvyklé ceny

Koeficient prodejnosti: KP = 1

Zdůvodnění: porovnání cen obdobných použitých zařízení a technologií

Obvyklá (prodejní) cena: COB = CČ x KP = 35.280 x 1 = 35.280,- Kč (bez zákl. sazby DPH)  
-----

## IV. Závěr

Obvyklá (prodejní) cena části zděné trafostanice TS KH\_0954 Sedlec u Kutné Hory -  
požární zbrojnice – **technologické části nn 400 V** – ve stavu ke dni ocenění 23. 2. 2023 je  
znalcem odhadnuta na

**35.280,- Kč** (bez zákl. sazby DPH)  
slovy: třicetpěttisícdvěstěosmdesátkorunčeských

## C/ Trafostanice TS KH 0954 Sedlec-Požární – transformátory 630 kVA, 22/0,4 kV

*Nejsou předmětem ocenění.*

## V. Rekapitulace

Obvyklé ceny jednotlivých částí technologie zděné trafostanice TS KH\_0954 Sedlec-  
Požární zbrojnice umístěné na pozemku parc. č. 773/11 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory, ke dni  
ocenění 23. 2. 2023 jsou odhadnuty:

A/ **technologie část vn 22 kV** ... 36.600,- Kč  
B/ **technologie část nn 0,4 kV** ... 35.280,- Kč  
-----  
celkem 71.880,- Kč  
(bez zákl. sazby DPH)

## VI. Závěr posudku

Obvyklá cena celková technologické části zděné trafostanice TS KH\_0954 Sedlec-Požární zbrojnice umístěné na pozemku parc. č. 773/11 v k. ú. Sedlec u Kutné Hory, ke dni ocenění 23. 2. 2023 je odhadnuta na částku

**71.880,- Kč** (bez zákl. sazby DPH)

slovy: sedmdesátjedentisícosmsetosmdesátkorunčeských

*Poznámka:*

Uplatnění a stanovení sazby daně z přidané hodnoty se řídí samostatnými právními předpisy – zákonem č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 24. května 2011, č. j. Spr. 4004/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování movitých věcí - strojů a zařízení, spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácností.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 227-3/2023 do znaleckého deníku.

V Příbrami dne 21. 3. 2023



Ing. Ludvík Paseka  
261 01 Příbram V/478