

# Znalecký posudek

číslo 22017061

**o stanovení obvyklé ceny souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860 ve Valašském Meziříčí v majetku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, pro účely prodeje společnosti CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501**

Tímto je: Soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím v majetku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860 ve Valašském Meziříčí, pro účely prodeje společnosti CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501

Objednavatel: Společnost ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528

Zpracovatel : **AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.**, se sídlem Pod Šternberkem 306, 763 02 Zlín - Louky, zapsaný v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky

Zlín, září 2017

Žádná část této zprávy nesmí být reprodukována, ukládána do vyhledávacího systému nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky ať již elektronickými, mechanizačními, fotokopírováním, zaznamenáváním nebo jinak bez předchozího svolení zástupců AZET KONZULT. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb.

## Obsah znaleckého posudku

<b>OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU.....</b>	<b>2</b>
1. FORMULACE ÚKOLU .....	5
1.1. Objednavatel .....	5
1.2. Účel znaleckého posudku .....	5
1.3. Datum, ke kterému je obvyklá cena stanovena .....	5
1.4. Komu je znalecký posudek určen.....	5
1.5. Termín pro zpracování znaleckého posudku.....	5
1.6. Zpracovatel znaleckého posudku .....	5
1.7. Počet vyhotovení znaleckého posudku .....	6
1.8. Obecná omezení platnosti.....	6
1.9. Prohlášení znalců.....	6
2. ÚVOD.....	7
2.1. Znalecký úkol .....	7
2.2. Podkladové materiály .....	7
2.3. Odborná literatura .....	7
2.4. Obecné předpoklady a omezující podmínky .....	8
2.5. Technický popis prací.....	8
3. POUŽITÉ DEFINICE A NÁZVOSLOVÍ.....	9
3.1. Vybavení a zařízení s příslušenstvím.....	9
3.2. Členění vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	9
3.3. Údržba a opravy vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	9
3.4. Modernizace a rekonstrukce vybavení a zařízení s příslušenstvím.....	10
3.5. Mimořádná výbava vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	10
3.6. Technická hodnota vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	10
3.7. Výchozí technická hodnota vybavení a zařízení s příslušenstvím.....	10
3.8. Životnost vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	10
3.9. Základní amortizace vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	10
3.10. Doba provozu vybavení a zařízení s příslušenstvím.....	10
3.11. Poškození vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	11
3.12. Pořizovací cena vybavení a zařízení s příslušenstvím.....	11
3.13. Výchozí cena vybavení a zařízení s příslušenstvím.....	11
3.14. Časová cena vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	11
3.15. Koeficient prodejnosti vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	11
3.16. Obvyklá (obecná nebo tržní) cena vybavení a zařízení s příslušenstvím .....	12
4. NÁLEZ .....	13
4.1. Výchozí data pro ocenění.....	13
4.2. Výchozí data – vlastník majetku.....	13
4.2.1. Předmět činnosti firmy .....	13
4.3. Výchozí data – nabyvatel majetku.....	13

4.3.1.	Předmět činnosti firmy .....	14
4.4.	Vymezení oceňovaného majetku .....	14
4.5.	Prohlídka a zkušební ověření majetku s příslušenstvím.....	14
4.6.	Identifikace majetku s příslušenstvím.....	14
4.7.	Popis posuzovaného majetku s příslušenstvím.....	15
4.7.1.	Nástěnný plynový kotel THERMONA THERM DUO 50, 2 ks .....	15
4.7.2.	Zásobníkový ohřivač vody QUANTUM Q7 220 VENT C .....	15
4.7.3.	Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40, 2 ks .....	15
4.7.4.	Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40.....	15
4.7.5.	Oběhové čerpadlo WILO STAR Z NOVA.....	15
4.7.6.	Hydraulický vyrovnávač tlaků HVDT II .....	16
4.7.7.	Expandér REFLEX N 80 .....	16
4.7.8.	Expandér REFLEX DD 8 .....	16
4.7.9.	Regulační trojcestný ventil s pohonem, 3 ks .....	16
4.7.10.	Rozdělovač topné vody.....	16
4.7.11.	Vodoměr SVM.....	16
4.7.12.	Vodoměr ISTA .....	16
4.7.13.	Potrubní systémy plynové kotelny.....	17
4.7.14.	Měření a regulace plynové kotelny .....	17
4.8.	Údaje o provozu posuzovaného majetku s příslušenstvím.....	17
4.9.	Údaje o opravách a poškozeních, opravách hlavních skupin, jejich výměně .....	17
4.10.	Výbava majetku s příslušenstvím.....	17
4.11.	Hodnocení technického stavu majetku s příslušenstvím.....	17
	Tabulka č. 1 – Hodnocení posuzovaných zařízení v plynové kotelně .....	18
5.	POSUDEK A OCENĚNÍ .....	19
5.1.	Výpočet základní amortizace majetku s příslušenstvím .....	19
5.2.	Výpočet technické hodnoty majetku s příslušenstvím .....	19
	Tabulka č. 2 – Technická hodnota posuzovaných zařízení .....	20
5.3.	Srážky a přírážky dle zjištěného technického stavu .....	20
5.4.	Výchozí ceny posuzovaného majetku s příslušenstvím .....	20
5.5.	Výpočet časové ceny posuzovaného majetku s příslušenstvím .....	20
5.6.	Stanovení koeficientu prodejnosti majetku s příslušenstvím .....	21
5.7.	Výpočet obvyklé ceny majetku s příslušenstvím .....	21
	Tabulka č. 3 – Výpočet obvyklé ceny posuzovaných zařízení.....	21
6.	REKAPITULACE.....	22
6.1.	Souhrn a závěr .....	22
7.	PŘÍLOHY .....	23
7.1.	Osvědčení a výhrada autorských práv .....	23
7.2.	Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení obvyklé hodnoty .....	24
7.3.	Fotodokumentace.....	25
7.4.	Výpis z obchodního rejstříku vlastníka majetku.....	26

7.5.	Výpis z obchodního rejstříku nabyvatele majetku .....	28
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	29

## 1. FORMULACE ÚKOLU

### 1.1. Objednavatel

Společnost ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

**Stanovení výše obvyklé ceny souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím v majetku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860 ve Valašském Meziříčí, pro účely prodeje společnosti CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501.**

### 1.3. Datum, ke kterému je obvyklá cena stanovena

7.zář 2017

### 1.4. Komu je znalecký posudek určen

Společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, zastoupené jednatelkou společnosti paní Miroslavou Wrzeckou, IČ 63322528, DIČ CZ63322528.

### 1.5. Termín pro zpracování znaleckého posudku

20.zář 2017

### 1.6. Zpracovatel znaleckého posudku

**AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.**, se sídlem Pod Šternberkem 306, 763 02 Zlín - Louky, IČ: 29310652, zapsán v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Za znalecký ústav se na zpracování znaleckého posudku podíleli :

1. Ing. Antonín Zatloukal,

bytem Tyršova 918, Zlín – Malenovice, PSČ 763 02.

2. Ing. Jaroslav Dohnal,

bytem Březolupy 415, okres Uherské Hradiště, PSČ 687 13.

#### **Prohlášení:**

Obě strany se vzájemně zavázaly, že poskytnuté informace a skutečnosti považují a budou považovat za důvěrné. Všechna práva vyhrazena. Žádná část ocenění nesmí být reprodukována, ukládána do vyhledávacího systému nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky, ať již elektronickými, mechanickými, fotokopírováním, zaznamenáváním nebo jinak bez předchozího svolení zástupců AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.

#### **Osvědčení:**

Níže podepsaní tímto dosvědčují, že osobně přezkoumali vlastnické právo k oceňovaným objektům s příslušenstvím v majetku objednavatele.

V současné době nemáme a v budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani naše činnost, ani naše honoráře nezávisí na dosažených

hodnotách nebo výsledcích tohoto znaleckého posudku. V tomto znaleckém posudku jsme uvedli veškeré nám dostupné podklady a závěry zjištěné při prohlídce uvedených oceňovaných objektů a zařízení. Žádné jiné osoby, nežli osoby podepsané nepřipravovaly tento znalecký posudek a závěry v něm obsažené. Na své nejlepší svědomí potvrzujeme, že údaje a fakta obsažená v tomto znaleckém posudku jsou pravdivá a správná.

### **1.7. Počet vyhotovení znaleckého posudku**

Znalecký posudek vypracovaný AZET KONZULT – znaleckým ústavem s.r.o., se sídlem Pod Šternberkem 306, 763 02 Zlín je vyhotoven:

počet vyhotovení 3 x - 2 x výtisk pro objednavatele, 1 x výtisk pro archiv zpracovatele.

### **1.8. Obecná omezení platnosti**

Tento znalecký posudek byl zhotoven v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva.
2. Znalecký posudek byl vypracován podle obecných náležitostí zakotvených v předpisu, resp. ustanovení § 13 Vyhlášky č. 37 / 67 Sb.
3. Zpracovatel znaleckého posudku neprovedl žádné šetření směřující k ověření pravosti a úplnosti podkladů poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku. Rovněž se předpokládá, že informace z jiných, zejména veřejně dostupných zdrojů jsou věrohodné a zpracovatel posudku je neověřoval ve všech případech.
4. Východiskem k zadanému úkolu byly především výpočtové vzorce pro odvození ceny zařízení a vybavení s příslušenstvím.

Tento znalecký posudek byl zhotoven pouze za účelem uvedeným v kapitole 1.2. a je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanoveným, jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel Vámi (odběratelem) nebo třetí stranou je neplatné, eventuálně vyžaduje konzultaci se zhotovitelem posudku a jeho souhlas.

### **1.9. Prohlášení znalců**

- 1) Znalecký posudek byl vypracován podle obecných náležitostí zakotvených v předpisu, resp. ustanovení § 13 Vyhlášky č. 37 / 67 Sb.
- 2) Zpracovatel znaleckého posudku neprovedl žádné šetření směřující k ověření pravosti a úplnosti podkladů poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku ani podkladů, které obdržel od zadavatele znaleckého posudku, neboť jako znalecký ústav v oboru ekonomiky nedisponuje potřebnými prostředky. Rovněž se předpokládá, že informace z jiných, zejména veřejně dostupných zdrojů jsou věrohodné a zpracovatel posudku je neověřoval ve všech případech.
- 3) Východiskem k zadanému úkolu byly především listinné materiály, účetní podkladová dokumentace předložená objednavatelem znaleckého posudku.

## 2. ÚVOD

### 2.1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je zpracován na základě požadavku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, zastoupené jednatelkou společnosti paní Miroslavou Wrzeckou.

**Znalecký posudek je požadován ke stanovení výše obvyklé ceny souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím v majetku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860 ve Valašském Meziříčí, pro účely prodeje společnosti CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501.**

Znalcům bylo umožněno provést dne 7.zář 2017 technickou kontrolu a prohlídku předmětného posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím.

Prohlídek se na místě samém za objednavatele a provozovatele zúčastnila paní Marcela Ovčačíková, za zpracovatele znaleckého posudku znalci AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.

### 2.2. Podkladové materiály

- ⇒ Objednávka ze dne 4.zář 2017.
- ⇒ Informace a údaje sdělené paní Miroslavou Wrzeckou a paní Marcelou Ovčačíkovou.
- ⇒ Evidence majetku společnosti objednavatele.
- ⇒ Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 13456, výpis pořízen ze sítě Internet.
- ⇒ Výpis z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 21975, výpis pořízen ze sítě Internet.
- ⇒ Statistický přehled vývoje cen průmyslových výrobků v letech 1980 – 2016.
- ⇒ Systém klasifikace produktů (SPK) platný od 1.1.1995 v ČR.
- ⇒ Zákon číslo 151 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku.
- ⇒ Cenové podklady Znaleckého ústavu AZET KONZULT, katalogy zařízení a vybavení, ceníky, databáze koeficientů prodejnosti a další.

### 2.3. Odborná literatura

- ⇒ Znalecký standard č. I/2005 doporučený Ústavem soudního inženýrství - VUT Brno.
- ⇒ Znalecký standard Oceňování strojů a strojního zařízení VZ ZS 01/96 vydaný VUT v Brně, ÚVSS.
- ⇒ Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení, vydaná Poradním sborem předsedy KS v Praze v roce 1995.
- ⇒ Úřední oceňování majetku v roce 2016.
- ⇒ Metodické pomůcky AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o.
- ⇒ Oceňování movitého hospodářského majetku, Uwe Borg.



## 2.4. Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- ⇒ AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladových materiálů k jeho zpracování.
- ⇒ AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. vycházel pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto podkladových materiálů a neodpovídá tudíž za rozdíly ve vlastnických právech k oceňovanému majetku, cizím věcem a nájemním vztahům, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na provedené ocenění.

## 2.5. Technický popis prací

Vlastní expertní činnost spočívala ve zjištění skutečného stavu posuzovaných objektů na místě samém a odsouhlasení skutečností podle evidence, způsobu instalace jednotlivých elementů posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím, zařízení jako celku, jakož i stavu i úrovně údržby posuzovaného majetku s příslušenstvím.

Při oceňování bylo přihlédnuto ke skutečnému fyzickému stavu posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím či přídatného nebo pomocného zařízení v době prohlídky, dále k jeho deklarovaným a skutečným provozně technickým parametrům, užitné hodnotě, výkonnosti, předpokládané další provozuschopnosti, použitelnosti a pracovní přesnosti. Znalcům nebyly předloženy všechny potřebné podkladové materiály včetně podkladů pro přesnou identifikaci posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím.

Posuzovaný soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím byl v době prohlídky v provozu a tak mohla být jeho funkce ověřena. Úroveň údržby a oprav posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím lze označit za poměrně dobrou a technický stav posuzovaných majetků tudíž odpovídá jejich stáří a způsobu užívání.

Při stanovení obvyklé ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím na základě jejich objektivně zjištěné technické hodnoty je podle použité metodiky výpočtu znalci zohledněn cenový stav k době ocenění u skupiny s porovnatelnými parametry a u skupiny továrně nové.

Z této částky se podle výše uvedených parametrů stanovuje konečná skutečná hodnota posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím, pokud dysfunkce nenarušuje jejich užitné vlastnosti a použitelnost.

Posuzovaný soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je instalován a provozován v době prohlídky v odpovídajících a v přiměřených prostorách nezbytně dovybavených, tzn., že z důvodů nevhodné instalace nebo nevhodným prostorám nedošlo k jeho dodatečnému poškození.



### 3. POUŽITÉ DEFINICE A NÁZVOSLOVÍ

#### 3.1. Vybavení a zařízení s příslušenstvím

Vybavení a zařízení posuzované podle tohoto znaleckého posudku z hlediska fyzicky existujících technických objektů jsou: vybavení a zařízení, případně soubory vybavení a zařízení mající samostatné technicko - ekonomické určení a výrobcem či prodejcem stanovené plnění výrobně-technických funkcí. Pro účely hodnocení vybavení a zařízení hospodářských jednotek se pod tímto pojmem rozumí hmotný investiční majetek a drobný hmotný majetek. Jejich rozlišení určuje zákon.

#### 3.2. Členění vybavení a zařízení s příslušenstvím

Vybavení a zařízení se obvykle skládají z montážních celků a skupin. Skupinou rozumíme funkční, konstrukční, případně montážní celek (např. rám, nosné prvky a pod.). Skupiny vybavení a zařízení pozůstávají z uzlů a tyto ze součástí (dílů). Vybavení a zařízení oceňujeme zásadně jako celek. Jedině v případě, že některá skupina má podstatně jiný technický stav, oceňujeme tento daný stroj rozčleněný na skupiny. Metodika oceňování skupin je velmi podobná jako metodika oceňování celku. O potřebě rozčlenění celku na skupiny rozhoduje znalec.

#### 3.3. Údržba a opravy vybavení a zařízení s příslušenstvím

**Údržba** je souhrn činností zabezpečujících technickou způsobilost, pohotovost a hospodárnost provozu vybavení a zařízení. Patří sem zejména technické prohlídky, ošetření, doplnění nebo výměna provozních hmot a pod. Zpravidla se vykonává bez demontáže dílů a bez výměny součástí.

**Oprava** je souhrn činností, které odstraňují následky mechanických poškození, opotřebení celků, skupin nebo částí vybavení a zařízení. Opravou se obnovují správné funkce a vzhledové vlastnosti, přičemž nemusí být zachovány jmenovité rozměry částí, které jsou u nového původně vyrobeného vybavení či zařízení. Pro účely znaleckého posuzování členíme opravy na běžné, celkové, generální a záruční.

**Běžná oprava (BO)** je souhrn činností, při nichž se odstraňují vady některých částí vybavení a zařízení. Zpravidla se uskutečňuje výměnou chybných nebo opotřebovaných součástí za nové, opravené či renovované. Patří sem i opravy, při kterých se vymění nebo celkově opraví některá z hlavních skupin.

**Celková oprava skupiny vybavení či zařízení (CO)** je souhrn činností, při nichž se v rozsahu mezních odchylek (tolerancí) obnovují původní technické vlastnosti skupin nebo uzlů demontovaných z vybavení a zařízení. Spočívá ve výměně všech vadných, poškozených nebo opotřebovaných součástí za nové, opravené nebo renovované. Opravované skupiny se z vybavení či zařízení obvykle demontují.

**Generální oprava (GO)** je souhrn činností, při nichž se v mezích dovolených tolerancí obnovují původní technické vlastnosti vybavení či zařízení. Spočívá v úplné demontáži vybavení či zařízení na díly až případně na součásti, ve výměně vadných dílů za náhradní díly nové, opravené nebo renovované a v opětovné montáži vybavení či zařízení včetně obnovení jeho povrchové úpravy. Generální oprava vybavení či zařízení se skládá z celkové opravy všech hlavních skupin. Pokud se jedna z hlavních skupin neopravuje, nejedná se o generální opravu, ale o opravu běžnou. Jestliže se v rámci generální opravy celého vybavení nebo zařízení některá hlavní skupina neopravuje celkově, ale místo ní se dodá nová hlavní skupina, nemění to nic na charakteru generální opravy.

**Záruční oprava (ZO)** je souhrn činností při opravách v záruční době vybavení či zařízení.

### **3.4. Modernizace a rekonstrukce vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Vybavení a zařízení se mohou modernizovat nebo upravovat tak, že se nahradí některé části technicky pokrokovějším řešením, čímž se rozšíří jejich vybavenost příslušenstvím nebo jejich technologická použitelnost. Rekonstrukce jsou takové zásahy do konstrukce vybavení či zařízení, které mají za následek změnu jejich účelu nebo technických parametrů. Rekonstrukce mohou mít charakter přestavby nebo nestandardní úpravy. Tyto změny obvykle mění i technickou hodnotu vybavení či zařízení, kterou je potřeba zohlednit.

### **3.5. Mimořádná výbava vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je to vybavení nad rámec standardně dodávané výbavy výrobcem pro typ, který odpovídá pořizovací ceně vybavení nebo zařízení.

### **3.6. Technická hodnota vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Zbytek technického života vybavení a zařízení ke dni ocenění v porovnání s vybavením či zařízením továrně novým (TH = 100 %) a jeho prognózovanou životností.

### **3.7. Výchozí technická hodnota vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je to technická hodnota vybavení vyrobeného nebo vybavení či zařízení po opravě nebo i vybavení poškozeného, ve vztahu k hodnotě nového vybavení nebo zařízení továrně vyrobeného. Výchozí technickou hodnotu volíme u vybavení či zařízení továrně nového ve výši 100 %, u vybavení nebo zařízení po celkové opravě v rozsahu 40 - 80 %, u vybavení či zařízení po generální opravě ve výrobním závodě ve výši 90 % a nižší u vybavení či zařízení opravovaného se zřetelně podstandardní technickou úrovní.

U vybavení nebo zařízení po modernizaci, kde došlo ke zvýšení užitkových vlastností a technických parametrů a toto není zohledněno ve zvýšení výchozí ceny vybavení či zařízení, lze stanovit technickou hodnotu vyšší než 100 % po patřičném zdůvodnění.

### **3.8. Životnost vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je schopnost vybavení či zařízení plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předpokládané údržby a oprav. Číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou užívání.

Mezním stavem se rozumí stav objektu, ve kterém musí být další využití objektu přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních požadavků, neodstranitelné překročení předepsaných mezí stanovených parametrů, neodstranitelné snížení efektivity užívání pod přípustnou hodnotu nebo nutnost provedení generální opravy.

### **3.9. Základní amortizace vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je to snížení technického života vybavení nebo zařízení v procentech, stanovených podle amortizačních stupnic nebo amortizačních křivek v závislosti na stáří nebo době provozování vybavení či zařízení.

### **3.10. Doba provozu vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je to počet let od data uvedení vybavení nebo zařízení do provozu k datu ocenění. Pokud se nedá zjistit, kdy byl vybavení či zařízení uveden do provozu, uvažuje se doba provozu od následujícího roku po roce výroby vybavení či zařízení. Byla-li provedena generální oprava vybavení nebo zařízení, pak se uvažuje pro stanovení doby provozu datum provedení této opravy.

### **3.11. Poškození vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Poškození je stav, kdy došlo ke znemožnění a nebo ke snížení funkce vybavení nebo zařízení jako celku nebo jeho skupiny, uzlu či jednotlivé součásti. Příčiny mohou být způsobeny nesprávným provozováním (nevhodná a nekvalifikovaná obsluha, přetěžování silovými, momentovými a výkonovými veličinami nad rámec konstrukce), nevhodnou konstrukcí, volbou materiálu, technologií výroby, montáží a pod., náhodnými vlivy v provozu (teplotními vlivy, křehnutím materiálu za nízkých teplot, tečením materiálu za vysokých teplot, stárnutím materiálu, únavou materiálu, výrobními vadami, vlivy prostředí, nedbalostními vlivy a pod.).

### **3.12. Pořizovací cena vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je to cena, za kterou bylo vybavení či zařízení v dané době pořízeno, včetně ceny spojené s pořízením (montáž, doprava a pod.).

### **3.13. Výchozí cena vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je to v podstatě reprodukční cena, t.j. cena, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného vybavení či zařízení v době ocenění.

Výchozí cenou vybavení nebo zařízení pro výpočet časové ceny je:

- v případě, že oceňované vybavení či zařízení je dostupné na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového vybavení nebo zařízení stejného typu zjištěná u výrobce nebo u oficiálního prodejce nebo dovozce
- v případě, že oceňované vybavení či zařízení se již nevyrábí anebo nedovází ani není dostupné na trhu, pak se výchozí cena stanoví cenovým porovnáním s vybaveními nebo zařízeními srovnatelných parametrů anebo přepočtem historické pořizovací ceny pomocí cenových indexů pro daný obor (cenové indexy vydávané Českým statistickým úřadem)
- v případě, že oceňované vybavení či zařízení má uvedenou pořizovací cenu v zahraniční měně, je nutno provést přepočet měny daným kurzem k datu ocenění a pořizovací cenu uvést bez daně. Dále je nutno dopočíst clo podle celního sazebníku
- nákladově konstruovaná cena vybavení nebo zařízení vlastní konstrukce a vlastní výroby.

Ve výchozí ceně vybavení nebo zařízení je vždy třeba zohlednit technickou úroveň oceňovaného vybavení či zařízení a vliv morálního zastarání.

### **3.14. Časová cena vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Rozumí se jí cena vypočtená tak, že výchozí cena vybavení nebo zařízení se vynásobí vypočtenou technickou hodnotou vybavení či zařízení odvozenou od základní amortizace, výchozí technické hodnoty a technického stavu vybavení či zařízení zjištěného při prohlídce.

### **3.15. Koeficient prodejnosti vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Je koeficient odpovídající nabídce a poptávce vybavení či zařízení na trhu v daném místě a čase. Pokud není stanoven z oficiálních pramenů, pak je určen znalcem na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě vybavení či zařízení shodného nebo popřípadě srovnatelného typu.

Koeficientem prodejnosti se tedy rozumí poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami vybavení nebo zařízení stejného nebo srovnatelného typu, obdobně opotřebovaných a v obdobném technickém stavu v rozhodném místě a v rozhodném čase.

### **3.16. Obvyklá (obecná nebo tržní) cena vybavení a zařízení s příslušenstvím**

Vychází ze zákona číslo 151 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku. Je cena, za kterou by bylo možno oceňované vybavení či zařízení v rozhodné době a místě koupit anebo prodat na otevřeném trhu. Obvyklá cena se rovná časové ceně vynásobené koeficientem prodejnosti.

Nově se pak definuje jako cena, která by byla dosažena při prodejích nebo poskytování stejného, případně srovnatelného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění podle jejich stavu a jakosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, poruchy v zásobování přechodného rázu, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## 4. NÁLEZ

### 4.1. Výchozí data pro ocenění

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení výše obvyklé ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím umístěných v majetku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860, ve Valašském Meziříčí, pro účely prodeje společnosti CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501.

### 4.2. Výchozí data – vlastník majetku

Vlastníkem posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je společnost ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860 ve Valašském Meziříčí.

#### Společnost vlastníci posuzovaný majetek:

Název	:	ST SERVIS s.r.o.,
Právní forma	:	společnost s ručením omezeným
Sídlo, adresa	:	Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí
IČ	:	63322528
DIČ	:	CZ63322528

#### 4.2.1. Předmět činnosti firmy

Firma podniká na základě výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka číslo 13456, pořízen z počítačové sítě Internet ke dni ocenění.

#### Předmět podnikání je specifikován jako:

- rozvod tepelné energie
- vodoinstalatérství, topenářství
- výroba tepelné energie
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

**Základní kapitál společnosti činí 188.467.000,- Kč.**

### 4.3. Výchozí data – nabyvatel majetku

Nabyvatelem posuzovaného majetku je společnost CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501.

#### Společnost objednávající znalecký posudek:

Název	:	CZT Valašské Meziříčí s.r.o.
Právní forma	:	společnost s ručením omezeným
Sídlo, adresa	:	Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí
IČ	:	25851501
DIČ	:	CZ25851501

#### 4.3.1. Předmět činnosti firmy

Firma podniká na základě výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka číslo 21975, pořízen z počítačové sítě Internet ke dni ocenění.

Předmět podnikání je specifikován jako:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

**Základní kapitál společnosti činí 200.000,- Kč.**

#### 4.4. Vymezení oceňovaného majetku

Jedná se o movitý majetek s příslušenstvím, který je vedený u objednavatele v dané účtové třídě a k ocenění předloženém na zvláštním seznamu. Přehled posuzovaného majetku s příslušenstvím uvádíme v následujících statích v jejich popisu.

#### 4.5. Prohlídka a zkušební ověření majetku s příslušenstvím

Technický stav zjištěn prohlídkou dne: 7.zář 2017

Za účasti (za objednavatele): Paní Marcely Ovčáčkové

Ověření dne: 7.zář 2017

Prohlídka byla prováděna s ověřením funkčnosti, kompletnosti a provozuschopnosti na místě určení a instalace. Bylo provedeno porovnání s průvodní technickou dokumentací, podmínkami provozu a byl stanoven stupeň opotřebení porovnáním s předepsanými hodnotami u nových souborů technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím. Posuzovaný soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím odpovídá průvodní dokumentaci. Soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím byl v době provádění technické prohlídky v provozu.

#### 4.6. Identifikace majetku s příslušenstvím

Jednotlivé položky posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím jsou oceňovány samostatně. Technický stav jednotlivých položek posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím odpovídá stáří a charakteru užívání.

Na oceňovaném souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím jsou prováděny opravy a údržba. Výbava jednotlivých položek posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je kompletní, pokud není uvedeno jinak.

Soubor posuzovaných technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím odpovídá požadavkům výrobce a potřebám uživatele. U jednotlivých položek posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím uvádíme rok pořízení s celkovou dobou provozu (užívání) a cenu srovnatelných majetků vypočtenou podle oceňovacího předpisu (VC). Dále uvádíme hodnotu základní amortizace (ZA) stanovenou podle zvolených amortizačních křivek pro posuzovaný soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím v závislosti na délce jeho technického života.

Ve výpočtové tabulce dále uvádíme rovněž uvažovanou životnost posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím (PŽ). U posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je uvedeno hodnocení technického stavu na základě výsledků prohlídky a zkušebního ověření, rok pořízení, výchozí cena a počet kusů jednotlivých položek, rovněž



jsou uvedeny případné srážky a přírážky v hodnocení technického stavu (uvedeno v tabulce).

#### **4.7. Popis posuzovaného majetku s příslušenstvím**

V tomto znaleckém posudku je posuzován soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím podle objednavatelem předložené specifikace. V následujících statích je popsán posuzovaný majetek. Celkový výkon plynové kotelny činí 90 kW.

##### **4.7.1. Nástěnný plynový kotel THERMONA THERM DUO 50, 2 ks**

Sestává z rámu, ze spalovacího prostoru, ze systému odvodu spalin, z keramického hořáku THERM s regulačními prvky, z přípojovacích armatur, z řídicí jednotky, z ovládání, z odtahu o  $\varnothing$  80/125 mm se sběračem od kotlů a se zaústěním do komína z ocelového nerez plechu, z pojišťovacího ventilu PV 3/4", z přípojovacích ocelových potrubí a armatur a z příslušenství. Třída energetické účinnosti při spalování „AA5“, jmenovitý tepelný výkon 45 kW, tepelný výkon 25 – 45 kW, normovaný stupeň využití až 95,0 %, vodní objem 14 l, topné médium ZP, třída Nox 5, spotřeba ZP 2,9 – 5,2 m<sup>3</sup>.hod<sup>-1</sup>, příkon 150 W, napětí 220 V, 50 Hz, v.č. 583, 584, rok pořízení 2006, uvažovaná životnost 15 let. Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

##### **4.7.2. Zásobníkový ohřivač vody QUANTUM Q7 220 VENT C**

Sestává ze svařované ocelové válcové nádoby, ze dvou desek, z kontrolních a technologických otvorů, z topných těles, z elektroinstalačních prvků, z přívodních a výstupních armatur, z odtahové sekce, z pojišťovacího ventilu PV 3/4", z kabeláží, z ovládacích prvků a z příslušenství. Jmenovitý objem 220 l, topná plocha 1,49 m<sup>2</sup>, výkon 28,5 kW, spotřeba ZP 2,65 m<sup>3</sup>.hod<sup>-1</sup>, doba ohřevu 16 min., maximální tlak vody 0,5 MPa, příkon 62 W, napětí 220 V, 50 Hz, v.č. 15957, rok pořízení 2015, uvažovaná životnost 12 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

##### **4.7.3. Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40, 2 ks**

Sestává z vlastního čerpadla, z elektromotoru se spojkou, z ovládacích prvků a z příslušenství. DN 25, PN 10, montážní rozměr 180 mm, výkon čerpadla 58,0 l.min<sup>-1</sup>, tři stupně otáček, maximální otáčky 2.850 ot.min<sup>-1</sup>, maximální teplota média 110°C, stavební délka 180 mm, příkon 20 - 60 W, napětí 220 V, 50 Hz, v.č. 59544092 0424, rok pořízení 2004, uvažovaná životnost 12 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

##### **4.7.4. Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40**

Sestává z vlastního čerpadla, z elektromotoru se spojkou, z ovládacích prvků a z příslušenství. DN 25, PN 10, montážní rozměr 180 mm, výkon čerpadla 58,0 l.min<sup>-1</sup>, tři stupně otáček, maximální otáčky 2.850 ot.min<sup>-1</sup>, maximální teplota média 110°C, stavební délka 180 mm, příkon 20 - 60 W, napětí 220 V, 50 Hz, v.č. 59544092 9728, rok pořízení 2004, uvažovaná životnost 12 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

##### **4.7.5. Oběhové čerpadlo WILO STAR Z NOVA**

Sestává z vlastního čerpadla, z elektromotoru se spojkou, z ovládacích prvků a z příslušenství. DN 20, PN 6, montážní rozměr 180 mm, výkon čerpadla 10,0 l.min<sup>-1</sup>, otáčky 2.850 ot.min<sup>-1</sup>, maximální teplota média 65°C, příkon 45 W, napětí 220 V, 50 Hz, v.č. ROW4132760 10, rok pořízení 2010, uvažovaná životnost 12 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### **4.7.6. Hydraulický vyrovnávač tlaků HVDT II**

Sestává ze svařované ocelové válcové nádoby, ze dvou den, ze čtyř přípojovacích trubek s přírubami, z odvzdušňovacího systému, z odkalovací armatury, z ovládacích prvků a z příslušenství. Průtok  $8 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$ , přípojovací průměr DN 50, v.č. nečitelné, rok pořízení 2010, uvažovaná životnost 15 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### **4.7.7. Expandér REFLEX N 80**

Sestává z ocelového pláště, z membrány, z přípojovacích armatur, z fixačních prvků, z pojistného ventilu PV 3/4", z automatického odvzdušňovacího ventilu 3/8" a z příslušenství. Objem nádoby 80 l, maximální přetlak 0,6 MPa, přetlak plynu 1,5 baru, teplota do 120°C, připojení DN 1", v.č. 073009324, rok pořízení 2010, uvažovaná životnost 15 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### **4.7.8. Expandér REFLEX DD 8**

Sestává z ocelového pláště, z membrány, z přípojovacích armatur, z fixačních prvků, z pojistného ventilu PV 3/4", z automatického odvzdušňovacího ventilu 3/8" a z příslušenství. Objem nádoby 8 l, maximální přetlak 0,6 MPa, přetlak plynu 1,5 baru, teplota do 120°C, připojení DN 1/2", v.č. 10K072680586, rok pořízení 2016, uvažovaná životnost 15 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### **4.7.9. Regulační trojcestný ventil s pohonem, 3 ks**

Sestává z regulačního trojcestného ventilu ESBE DN 20, PN 16,  $k_v = 19,7 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$ , s varným připojením, ze servomotoru VSE 12, kroutící moment 6 Nm, úhel otevírání 15 – 360°, napájecí napětí 24 V, z kabeláží, z ovládacích prvků a z příslušenství, v.č. neuvedeno, rok pořízení 2006, uvažovaná životnost 15 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### **4.7.10. Rozdělovač topné vody**

Uzavřená nádoba s hrdly, s teploměrem, s tlakoměrem, s izolací a s příslušenstvím, délka 1.450 mm, DN 150, se šesti přírubami, s držáky, s izolací a s příslušenstvím. Rok výroby 2006, uvažovaná životnost 20 let. Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### **4.7.11. Vodoměr SVM**

Sestává z průtokoměru, z měřícího zařízení, z ovládacích prvků a z příslušenství. DN 3/4", PN 10, průtok  $1,5 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$ , v.č. 264703608, rok pořízení 2006, uvažovaná životnost 10 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání

#### **4.7.12. Vodoměr ISTA**

Sestává z průtokoměru, z měřícího zařízení, z ovládacích prvků a z příslušenství. DN 3/4", PN 10, průtok  $1,5 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$ , v.č. TCS1242321427, rok pořízení 2006, uvažovaná životnost 10 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání

#### 4.7.13. Potrubní systémy plynové kotelny

Potrubní systémy plynové kotelny s armaturami zajišťují přímou a vratnou větev topné vody, cirkulaci vody, přívod studené vody do systému topení a sestávají z ocelových trubek o průměrech DN 65, DN 50, DN 32, DN 25 a DN 20, přívod studené pak je zajišťován ocelovými pozinkovanými trubkami DN 1" a DN ¾", rozvod TUV plastovými trubkami, z armatur, z kulových ventilů, z izolací pomocí minerální plstě s TUBEX, z držáků a z fixačních prvků, z ostatních zařízení a z příslušenství, rok pořízení 2006, uvažovaná životnost 20 let.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### 4.7.14. Měření a regulace plynové kotelny

Sestává z nástěnného rozvaděče pro řídicí systém KOMEX THERM RVT, ze skříně o rozměrech 600 x 450 x 160 mm s osazením pojistkami, s jističi SCHRACK, s hlavním vypínačem, se soustavou relé, se signálkami, s ovládacími prvky a s příslušenstvím. Dále sestává z kompaktního regulátoru, z komunikačního zařízení, z bloku pro ovládání cirkulace vody ÚT, příkon 30 VA, pracovní napětí 24 V, z měření teploty s teploměry Pt 100 s jímkami, z ovládání RV ÚT, z řízení oběhových čerpadel ÚT, z ovládacích členů a z příslušenství, z manometrů, z kruhových teploměrů, pracovní teplota 0 - 120°C, ze systému kabeláží se žlaby a s úchyty, z označovacích prvků, z ovládání a z příslušenství. V.č. neuvedeno, rok pořízení 2006, uvažovaná životnost 12 roků.

Technický stav odpovídá stáří a charakteru užívání.

#### 4.8. Údaje o provozu posuzovaného majetku s příslušenstvím

Provoz posuzovaných technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je trvalý od doby pořízení.

#### 4.9. Údaje o opravách a poškozeních, opravách hlavních skupin, jejich výměně

Běžné opravy a údržba posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím jsou prováděny vlastními prostředky provozovatele a servisními organizacemi. U zařízení vyžadujících zákonem stanovené prohlídky a revize jsou tyto prováděny a jejich výsledek je doložitelný.

#### 4.10. Výbava majetku s příslušenstvím

Výbava posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je kompletní a odpovídá údajům výrobce a potřebám uživatele.

#### 4.11. Hodnocení technického stavu majetku s příslušenstvím

Technický stav posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím odpovídá stáří a způsobu užívání. Posuzovaný soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je běžně udržován, kvalita provedených oprav a servisních činností je na dobré úrovni. U majetku, který prošel za dobu životnosti GO je to uvedeno.

Při prohlídce posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím byl zjištěn technický stav na poměrně dobré úrovni. Posuzovaný soubor technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je opotřebován běžným užíváním. Svým technickým stavem plně zabezpečuje plnění požadovaných funkcí v souladu s technickými parametry.

Běžné opravy a údržba posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím jsou prováděny vlastními prostředky provozovatele a servisními organizacemi. U zařízení vyžadujících zákonem stanovené prohlídky a revize jsou tyto prováděny a jejich výsledek je doložitelný.

Hodnocení posuzovaných technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny je uvedeno v následující tabulce. Hodnoty váženého stáří, průměrné životnosti a průměrné zbytkové životnosti jsou vztaženy ve výpočtu k výchozí (reprodukční) ceně uvedené v tabulce č. 3 jednotlivých položek majetku. Technická hodnota technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny je dána průměrem z jednotlivých položek majetku.

**Tabulka č. 1 – Hodnocení posuzovaných zařízení v plynové kotelně**

Položka majetku - plynová kotelna	Inventární číslo	Průměrné stáří v letech	Vážené stáří dle výchozí ceny	Průměrná životnost v letech	Průměrná zbytková životnost v letech	Průměrná technická hodnota v %
VM, Pod Oborou 860	5852	9,82	7,73	14,53	6,51	33,71%

Zdroj: Vypočteno znalcem

## 5. POSUDEK A OCENĚNÍ

Vlastní výpočet hodnoty posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím umístěných ve Valašském Meziříčí provádíme v následujících stádiích.

### 5.1. Výpočet základní amortizace majetku s příslušenstvím

Základní amortizace (ZA) hodnoceného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo době provozu (DP), úrovni údržby a oprav. Je stanovena procentuální srážkou za dobu provozu posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím podle uvedených amortizačních stupnic odvozených z amortizačních křivek. Amortizaci ve výši 90 % považujeme za limitní pro posuzování souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím starším než je jeho stanovená teoretická délka technického života, který je v provozuschopném stavu a vyhovuje provozním poměrům. Základní amortizace posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je uvedena ve výpočtové tabulce. Na základě údajů výrobců majetku s příslušenstvím, odborné konzultace a vzhledem k prováděné údržbě a opravám uvažujeme plánované životnosti v obvyklé výši. Pro tento konkrétní případ volíme životnost posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím na základě zkušeností, v souladu s vyhláškou č.3/2008 Sb. a podle údajů výrobců.

### 5.2. Výpočet technické hodnoty majetku s příslušenstvím

Výpočet technické hodnoty posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím se provádí podle níže uvedených vztahů s uvažováním konkrétních podmínek provozu, technického stavu, bezpečnosti a použitelnosti. Vlastní výpočet je proveden ve výpočtových tabulkách obvyklé ceny.

Výpočet redukované technické hodnoty majetku:

$$THS = THN * ( 100 - ZA ) * ( 100 +/- TS ) * 10^{-4}$$

kde znamená:

THN - výchozí technická hodnota majetku s příslušenstvím, u nového majetku ve výši 100 %, u majetku po GO ve výši 80 - 90 %.ZA - základní amortizace

TS - technický stav, srážky anebo přírážky.

Výpočet technické hodnoty majetku:

$$TH = THS * PDS * 10^{-2}$$

kde znamená: PDS - poměrný díl zařízení, skupiny.

**Tabulka č. 2 – Technická hodnota posuzovaných zařízení**

P. č.	Posuzovaný majetek s příslušenstvím, název, typ a popis, VM, Pod Oborou 860	PŽ	Rok zařazení	Počet	Stáří v letech	ZA v %	S a P v % (+,-)	K O	TH v %
1	Nástěnný plynový kotel THERMONA THERM DUO 50	15	2006	2	11,25	75,0%	0,0%	1,0	25,0%
2	Zásobníkový ohřivač vody QUANTUM Q7 220 VENT C	12	2015	1	1,90	26,0%	0,0%	1,0	74,0%
3	Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40	12	2004	2	13,25	90,0%	0,0%	1,0	10,0%
4	Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40	12	1997	1	20,25	90,0%	0,0%	1,0	10,0%
5	Oběhové čerpadlo WILO Z NOVA	12	2010	1	7,25	71,0%	0,0%	1,0	29,0%
6	Hydraulický vyrovnávač dynamických tlaků HVDT II	15	2010	1	7,25	54,0%	0,0%	1,0	46,0%
7	Expandér REFLEX N 80	15	2010	1	7,25	54,0%	0,0%	1,0	46,0%
8	Expandér REFLEX DD 8	15	2016	1	1,60	15,0%	0,0%	1,0	85,0%
9	Regulační trojcestný ventil s pohonem	15	2006	3	11,25	75,0%	0,0%	1,0	25,0%
10	Rozdělovač topné vody	20	2006	1	11,25	60,0%	0,0%	1,0	40,0%
11	Vodoměr SVM	10	2006	1	11,25	90,0%	0,0%	1,0	10,0%
12	Vodoměr SVM	10	2006	1	11,25	90,0%	0,0%	1,0	10,0%
13	Potrubní systémy plynové kotelny	25	2006	1	11,25	50,0%	0,0%	1,0	50,0%
14	Regulace a měření plynové kotelny	12	2006	1	11,25	88,0%	0,0%	1,0	12,0%

Zdroj: Vypočteno znalcem

### 5.3. Srážky a přírázky dle zjištěného technického stavu

**Srážkou** se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu zařízení, vyšší opotřebení než odpovídá běžnému provozu a stáří zařízení a vybavení, nedostatečná údržba, zjištěná poškození, deformace, koroze dílů a skutečnosti neúměrné stáří zařízení, závady na elektrické instalaci, porušení bezpečnostních norem a pod.

**Přírážkou** se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitných hodnot po prováděných opravách nebo pokud je zřejmé, že zařízení bylo minimálně využíváno. Při hodnocení provedených oprav nesmí zvýšení překročit hodnotu zařízení továrně nového.

### 5.4. Výchozí ceny posuzovaného majetku s příslušenstvím

Výchozí cena (VC) posuzovaných prvků souboru technologického zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je cena, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejných nebo srovnatelných prvků posuzovaných majetků s příslušenstvím v době ocenění (Zák. 563/91 Sb.).

Je to v podstatě reprodukční cena, t.j. cena, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného vybavení či zařízení v době ocenění. Stanoví se podle zásad uvedených ve stati 3.13. Výchozí cenou vybavení nebo zařízení pro výpočet časové ceny je pořizovací cena nového vybavení nebo zařízení stejného typu zjištěná u výrobce nebo u oficiálního prodejce nebo dovozce.

V této výchozí ceně vybavení nebo zařízení je vždy zohledněna technická úroveň oceňovaného vybavení či zařízení a vliv morálního zastarání. Výchozí cena jednotlivých položek posuzovaných prvků souboru technologického zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je uvedena ve výpočtové tabulce obvyklé ceny.

*Pramen, event. zdůvodnění:*

Jako výchozí cena byla znalci zvolena cena podle nabídky výrobků dodavatelů jednotlivých položek zařízení či vybavení s respektováním výše uvedených zásad.

### 5.5. Výpočet časové ceny posuzovaného majetku s příslušenstvím

Časovou cenou ke dni ocenění se rozumí cena vypočtená tak, že se výchozí cena posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s



příslušenstvím násobí vypočtenou technickou hodnotou posuzovaných majetků s příslušenstvím odvozenou od amortizace, výchozí technické hodnoty a technického stavu zjištěného při prohlídce.

$$\check{C}C = (VC * TH) * 10^{-2}$$

Vlastní výpočet časové ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je proveden ve výpočtové tabulce.

## 5.6. Stanovení koeficientu prodejnosti majetku s příslušenstvím

Při stanovení koeficientu prodejnosti (KP) jsme vycházeli ze současné ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím srovnatelných typů továrně nových, včetně cen náhradních dílů, majetku plně použitelného v provozu a z prodejních cen majetku s příslušenstvím srovnatelné technické hodnoty. Na základě těchto údajů stanovujeme koeficient prodejnosti vztahem

$$KP = (\text{průměrná cena prodejní}) * (\text{průměrná cena časová})^{-1}$$

S posuzovaným majetkem není běžně samostatně obchodováno. Proto pro výpočet volíme koeficient prodejnosti  $KP = 1,00$ .

## 5.7. Výpočet obvyklé ceny majetku s příslušenstvím

Výpočet obvyklé ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím provedeme vynásobením vypočtené časové ceny stanoveným koeficientem prodejnosti pomocí vztahu

$$COB = \check{C}C * KP$$

Vlastní výpočet obvyklé ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím je proveden v následující tabulce.

**Tabulka č. 3 – Výpočet obvyklé ceny posuzovaných zařízení**

P. č.	Posuzovaný majetek s příslušenstvím, název, typ a popis, VM, Pod Oborou 860	Rok zařazení	Počet	Stáří v letech	Výchozí cena v Kč	TH v %	Časová cena v Kč	KP	Obvyklá cena v Kč
1	Nástěnný plynový kotel THERMONA THERM DUO 50	2006	2	11,25	58 030	25,0%	14 510	1,00	14 510
2	Zásobníkový ohřivač vody QUANTUM Q7 220 VENT C	2015	1	1,90	77 480	74,0%	57 340	1,00	57 340
3	Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40	2004	2	13,25	3 720	10,0%	370	1,00	370
4	Oběhové čerpadlo GRUNDFOS UPE 25-40	1997	1	20,25	1 860	10,0%	190	1,00	190
5	Oběhové čerpadlo WILO Z NOVA	2010	1	7,25	2 000	29,0%	580	1,00	580
6	Hydraulický vyrovnávač dynamických tlaků HVDT II	2010	1	7,25	8 770	46,0%	4 030	1,00	4 030
7	Expandér REFLEX N 80	2010	1	7,25	2 510	46,0%	1 150	1,00	1 150
8	Expandér REFLEX DD 8	2016	1	1,60	720	85,0%	610	1,00	610
9	Regulační trojcestný ventil s pohonem	2006	3	11,25	14 700	25,0%	3 680	1,00	3 680
10	Rozdělovač topné vody	2006	1	11,25	4 080	40,0%	1 630	1,00	1 630
11	Vodoměr SVM	2006	1	11,25	630	10,0%	60	1,00	60
12	Vodoměr SVM	2006	1	11,25	720	10,0%	70	1,00	70
13	Potrubní systémy plynové kotelny	2006	1	11,25	20 140	50,0%	10 070	1,00	10 070
14	Regulace a měření plynové kotelny	2006	1	11,25	20 620	12,0%	2 470	1,00	2 470
<b>Celkem</b>									<b>96 760</b>
<b>Výsledný součet položek (zaokrouhleně)</b>									<b>97 000</b>

Zdroj: Vypočteno znalcem

## **6. REKAPITULACE**

### **6.1. Souhrn a závěr**

**Stanovená obvyklá cena souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím v majetku společnosti ST SERVIS s.r.o., Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 63322528, umístěné v budově na ulici Pod Oborou 860 ve Valašském Meziříčí pro účely prodeje společnosti CZT Valašské Meziříčí s.r.o., Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ 25851501, může být podkladem pro jednání o skutečné prodejní ceně a činí ke dni ocenění po zaokrouhlení**

**97.000,- Kč**

**(Slovy: devadesátsettisíc korun českých)**

#### Poznámka:

Spolu se dvěma vyhotoveními znaleckého posudku v českém jazyce jsou vráceny všechny zapůjčené podkladové materiály a provedena fakturace. Výchozí ceny současných prvků posuzovaných technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím jsou čerpány z podkladů AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. Veškeré ceny uvedené v tomto znaleckém posudku jsou ceny bez DPH.

## **7. PŘÍLOHY**

### **7.1. Osvědčení a výhrada autorských práv**

Níže podepsaní tímto dosvědčují, že:

1. V současné době a v blízké budoucnosti nebudou mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem tohoto zpracovaného znaleckého posudku; ani naše zaměstnání, ani naše honoráře nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. V tomto znaleckém posudku je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
4. Při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení znaleckého posudku tak, jak jsou uvedeny na další straně.

.....  
Ing. Zatloukal Antonín

zpracovatel znaleckého posudku

.....  
Ing. Dohnal Jaroslav

zpracovatel znaleckého posudku

## 7.2. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení obvyklé hodnoty

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale ve všech případech nebyly ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se odpovědnost za systémové 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 po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
6. Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení výše obvyklé ceny posuzovaného souboru technologických zařízení ve vybavení plynové kotelny s příslušenstvím pro prodej a potřeby managementu objednavatele.
7. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
8. Stanovená obvyklá cena pro potřeby objednavatele je dána pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.
9. Znalecký posudek zpracovali a mohou jej stvrdit a podat případné vysvětlení podle § 22, odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb. výše podepsaní znalci. Vysvětlení za AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. v případě potřeby podá Ing. Jaroslav Dohnal.

### 7.3. Fotodokumentace



Nástěnné plynové kotle THERM DUO 50



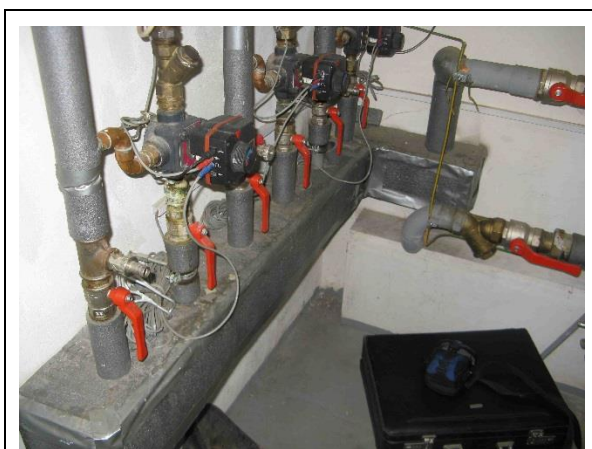
Zásobníkový ohřivač vody QUANTUM Q7 220 VENT C



Oběhová čerpadla, regulační ventily se servomotory a kontrolní prvky MaR plynové kotelny



Hydraulický vyrovnávač dynamických tlaků HVDT II



Rozdělovač topné vody s regulačními ventily



Potrubi systémů pod plynovými kotle



## 7.4. Výpis z obchodního rejstříku vlastníka majetku

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "Krajský soud v Ostravě [IČ 00215732]" dne 8.9.2017 v 07:57:21.  
EPVId:ZYsCJg9N6V2ILcApelx1dG

### Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl C, vložka 13456

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	15. května 1995
<b>Spisová značka:</b>	C 13456 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Obchodní firma:</b>	ST SERVIS s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí
<b>Identifikační číslo:</b>	633 22 528
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	Rozvod tepelné energie Vodoinstalatérství, topenářství Výroba tepelné energie Výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>Jednatel:</b>	MIROSLAVA WRZECKÁ, dat. nar. 24. prosince 1965 Fügnerova 502/11, 757 01 Valašské Meziříčí Den vzniku funkce: 6. dubna 2011
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel společnosti zastupuje společnost samostatně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>předseda dozorčí rady:</b>	Ing. MOJMÍR KRÁTKÝ, dat. nar. 15. května 1964 Výletní 62, 757 01 Valašské Meziříčí Den vzniku funkce: 9. října 2008 Den vzniku členství: 24. listopadu 2006
<b>člen dozorčí rady:</b>	Ing. TOMÁŠ JELÍNEK, dat. nar. 25. února 1960 Palackého 420/21, 757 01 Valašské Meziříčí Den vzniku členství: 24. listopadu 2006
<b>člen dozorčí rady:</b>	JUDr. JOSEF VODÁK, dat. nar. 12. února 1950 Zdeňka Fibicha 1201, 757 01 Valašské Meziříčí Den vzniku členství: 3. května 2016
<b>Počet členů:</b>	3
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	Město Valašské Meziříčí, IČ: 003 04 387 Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 188 467 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 188 467 000,- Kč <b>Obchodní podíl:</b> 100 % <b>Druh podílu:</b> základní
<b>Základní kapitál:</b>	188 467 000,- Kč

Údaje platné ke dni: 8. září 2017 06:10

1/2



oddíl C, vložka 13456

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

---

Údaje platné ke dni: 8. září 2017 06:10

2/2

## 7.5. Výpis z obchodního rejstříku nabyvatele majetku

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "Krajský soud v Ostravě [IČ 00215732]" dne 8.9.2017 v 08:06:31.  
EPVid:LFD0LS0/slmScd2Y0JQD4g

### Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl C, vložka 21975

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	10. února 2000
<b>Spisová značka:</b>	C 21975 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Obchodní firma:</b>	CZT Valašské Meziříčí s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Husova 373/29, 757 01 Valašské Meziříčí
<b>Identifikační číslo:</b>	258 51 501
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>Jednatel:</b>	Ing. JOSEF GÁBA, dat. nar. 30. listopadu 1950 č.p. 97, 760 01 Racková Den vzniku funkce: 26. května 2015
<b>Počet členů:</b>	1
<b>Způsob jednání:</b>	Jednatel jedná za společnost (zastupuje společnost) samostatně.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>člen dozorčí rady:</b>	Ing. DANIEL HRUŠKA, dat. nar. 6. června 1974 U Vodojemu 1194, 757 01 Valašské Meziříčí Den vzniku členství: 23. září 2015
<b>člen dozorčí rady:</b>	JUDr. FRANTIŠEK IVÁNEK, dat. nar. 31. října 1952 Komenského 1102, Malenovice, 763 02 Zlín Den vzniku členství: 23. září 2015
<b>člen dozorčí rady:</b>	Ing. Bc. RADMILA TÁBORSKÁ, dat. nar. 1. prosince 1969 Zdeňka Fibicha 1207, 757 01 Valašské Meziříčí Den vzniku členství: 23. září 2015
<b>Počet členů:</b>	3
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	Město Valašské Meziříčí, IČ: 003 04 387 Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 200 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 100 % <b>Druh podílu:</b> základní
<b>Základní kapitál:</b>	200 000,- Kč
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o., který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR zapsán dne 15. srpna 1994 č.j. 114/94 OOD a dále na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti České republiky ze dne 12.5.2004 č.j. M-860/2004-2 podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamů ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování věcí movitých, oceňování nemovitostí, oceňování nehmotného majetku, oceňování podniků a oceňování finančního majetku. Zápis byl publikován v Ústředním věstníku České republiky.

Tato doložka je nedílnou součástí znaleckého posudku, který je zapsán v evidenci ústavu AZET KONZULT – znalecký ústav s.r.o. pod číslem 22017061 a ve znaleckém deníku ústavu je tento znalecký úkon veden pod číslem **786**. Spis obsahuje 29 listů, údaj o počtu listů je uveden i na posledním listu.

Zlín, 18.září 2017

.....  
Ing. Antonín Zatloukal  
jednatel