

ZNALECKÝ POSUDEK

6 072-12-2021

Ocenění **nepeněžitého vkladu**
Obce **Libiř**

vodovodní a kanalizační infrastruktura / PSOV /
ČOV v obci


Objednatel

Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
Kladno, U vodojemu 3085, IČO 463 56 991

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.
Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Úvodní list

Objednatel:	Vodárny Kladno – Mělník, a.s. U vodojemu 3085 272 01 Kladno IČO 463 56 991
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka ze dne 17. prosince 2020.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Ocenění nepeněžitého vkladu Obce Libiš do základního kapitálu společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Stanovení výše nepeněžitého vkladu Obce Libiš (vodohospodářský majetek viz specifikace předmětu ocenění) do společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
ZP zpracoval:	
Počet tisků ZP:	Čtyři (4) / tři (3) vyhotovení obdrží Objednatel ZP.
Datum zpracování:	2. srpna 2021

O b s a h

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky	5
1. Úvod	6
1.1 Zadání / předmět / účel.....	6
1.2 Rozhodné datum.....	16
1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly	16
2. Zdrojové podklady	18
3. Metody	20
A. Obecně vědní metody	20
A.1 Základní pojmy	20
A.2 Rozdělení metody	21
A.3 Popis metod.....	21
B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování	24
B.1 Data / informace / znalosti	24
B.2 Předpisy pro ocenění.....	27
B.3 Hodnota majetku / druhy	27
B.4 Obecné metody ocenění.....	28
B.5 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM.....	30
B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení COB	31
B.7 Stanovení COB v trestně-právních kauzách.....	34
B.8 Přezkoumatelnost / výslech znalce	37
C. Ocenění nemovitostí	38
C.1 Administrativní ocenění.....	38
C.2 Nákladové ocenění nemovitostí.....	39
C.3 Výnosové ocenění nemovitostí.....	39
C.4 Porovnávací ocenění nemovitostí.....	40
C.5 Kombinace věcné / výnosové hodnoty	41
D. Stanovení věcné hodnoty technologického zařízení	41
D.1 Stanovení výchozí ceny	42
D.2 Stanovení technické hodnoty	42
D.3 Stanovení časové ceny	43
D.4 Stanovení obecné ceny	43

E. Metodika určení emisního kurzu	44
4. Identifikace vlastníka	46
5. Ocenění nepeněžitého vkladu	47
5.1 Vlastní ocenění nepeněžitého vkladu	47
5.2 Rekapitulace ocenění nepeněžitého vkladu	51
5.3 Rekapitulace oceňovaného vodohospodářského majetku evidovaného v katastru nemovitostí	52
6. Určení emisního kurzu akcií	53
6.1 Určení emisního kurzu.....	53
6.2 Rekapitulace určení emisního kurzu	56
7. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování	57
8. Příloha	58
9. Rozšířená příloha / CD	59
Znalecké doložky	61

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/ v souladu se:
 - a. zákonem č. **254/2019 Sb.**, o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
 - b. vyhláškou č. **503/2020 Sb.**, o výkonu znalecké činnosti,
 - c. zákonem č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
 - d. zákonem č. **237/2020 Sb.**, kterým se mění zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalecká kancelář informuje, že:

- 1/ zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / dokazování jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/ zdrojové **podklady** **nebyly** z hlediska přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/ **neodpovídá** za pravost / platnost:
 - a. **vlastnických / jiných věcných práv**,
 - b. **práv** vyplývajících z poskytnutých zdrojových **podkladů**.

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování je **ocenění nepeněžitého vkladu Obce Libiř** do společnosti **VKM**.

Nepeněžitý **vklad** reprezentují **soubory** nemovitého **majetku**:

KANALIZAČNÍ infrastruktura

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
Libiř – kanalizace			
stoka SA	300	305,52	MB
revizní šachta [ks]	×	8,00	ŽB
stoka SA	300	27,70	KT
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA	400	90,13	MB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA	400	88,11	KT
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
stoka SA 1	500	311,72	ŽB
revizní šachta [ks]	×	9,00	ŽB
stoka SA 1	200	103,34	KT
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
stoka SA 1-1	500	121,20	ŽB
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
stoka SA 1-2	500	111,16	ŽB
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
stoka SA 2	400	45,57	MB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
stoka SA 2	500	82,84	MB
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
stoka SA 2-1	500	94,52	ŽB
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
stoka SA 2-2	500	42,66	ŽB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 3	400	16,90	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 3	400	50,87	ŽB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 3	500	59,35	ŽB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 4	300	20,92	ŽB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 4	400	142,22	ŽB
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
stoka SA 5	300	22,12	MB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 5	500	165,34	MB
revizní šachta [ks]	×	5,00	ŽB
stoka SA 6	300	489,66	MB
revizní šachta [ks]	×	14,00	ŽB
stoka SA 6-1	300	204,43	MB
revizní šachta [ks]	×	5,00	ŽB
stoka SA 6-2	300	56,78	MB
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
stoka SA 7	300	163,63	PVC
revizní šachta [ks]	×	5,00	ŽB

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
stoka SA 8	200	19,66	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 8	300	51,23	MB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 8	400	193,15	KT
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SA 9	300	310,13	MB
revizní šachta [ks]	×	5,00	ŽB
stoka SB	400	123,27	ŽB
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
stoka SB 1	400	219,30	ŽB
revizní šachta [ks]	×	5,00	ŽB
stoka SB 1	400	13,35	PP
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SB 2	400	101,37	ŽB
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
stoka SB 2	500	35,96	ŽB
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SB 2-1	300	39,51	KT
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
stoka SB 4	250	35,51	PVC
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
stoka SC	300	156,92	PVC
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
stoka SD	300	105,38	PP
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
výtlač SV1	90	170,03	PE
dešťový přepad z PSOV 3	200	9,17	PVC

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
A	300	197,21	PVC
revizní šachta [ks]	×	7,00	ŽB
A – dešťový přepad z PSOV 1	400	6,13	PVC
A1	150	29,33	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
A1	300	14,97	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
A2	150	37,57	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B	400	41,54	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B	300	873,42	PVC
revizní šachta [ks]	×	23,00	ŽB
B1	300	83,80	PVC
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
B2	300	102,71	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
B3	300	53,86	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
B3-1	200	8,82	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
B4	300	115,90	PVC
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
B5	300	546,51	PVC
revizní šachta [ks]	×	14,00	ŽB
B5-1	300	97,97	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
B5-2	300	65,78	PVC

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B5-3	300	148,23	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
B5-4	250	35,41	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
B5-4	300	86,62	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B5-4-1	250	48,76	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B5-4-2	200	50,20	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
B6	300	446,16	PVC
revizní šachta [ks]	×	10,00	ŽB
B6-1	300	87,76	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B6-2	300	65,16	PVC
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
B7	300	312,48	PVC
revizní šachta [ks]	×	8,00	ŽB
B7-1	300	88,57	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
B7-2	300	103,61	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
B8	63	71,02	PE
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
B8	110	104,25	PE
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
B8	300	34,66	PVC

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
B9	300	130,68	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
C	300	206,35	PVC
revizní šachta [ks]	×	7,00	ŽB
C	200	32,62	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
C1	300	104,90	PVC
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
C1-1	300	269,76	PVC
revizní šachta [ks]	×	6,00	ŽB
C2	300	259,94	PVC
revizní šachta [ks]	×	6,00	ŽB
D	300	506,23	PVC
revizní šachta [ks]	×	16,00	ŽB
D1	300	0,99	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D1	63	74,75	PE
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D1	300	143,63	PVC
revizní šachta [ks]	×	4,00	ŽB
D2-1	200	6,51	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D3	300	435,10	PVC
revizní šachta [ks]	×	11,00	ŽB
D5	150	26,69	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D5	300	33,36	PVC

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D5-1	150	14,70	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D5-1	250	11,48	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D6	150	30,39	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D7	300	43,31	KT
revizní šachta [ks]	×	3,00	ŽB
D8 – dešťový přepad PSOV 2	200	81,28	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
D9	150	10,57	PVC
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
D10	200	6,99	PVC
revizní šachta [ks]	×	1,00	ŽB
E	300	135,35	PVC
revizní šachta [ks]	×	5,00	ŽB
V1	150	151,63	PE
revizní šachta [ks]	×	2,00	ŽB
V2	150	149,94	PE
kanalizace areálu ČOV	×	73,20	×
Libiš PSOV 1 (Libušino náměstí)			
betonová skružová šachta pro akumulaci vod	×	1	×
nerezová manipulační podesta	×	1	×
žebřík pro přístup na podestu a k čerpadlům	×	2	×
betonová skružová šachta pro čerpání odpadní vody	×	1	×
nerezová manipulační podesta	×	1	×
žebřík pro přístup na podestu a k čerpadlům	×	2	×

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
ponorné kalové čerpadlo ksb + příslušenství	×	2	×
zpětná klapka a nožové šoupě na výtlaku	×	2	×
žabí zpětná klapka	×	1	×
ultrazvukové měření hladiny	×	1	×
plovákový spínač	×	3	×
zděný cihlový sloupek	×	1	×
hlavní rozvaděč rm - rozvaděč technologie	×	1	×
přípojka elektřiny	×	1	×
Libiš PSOV 2 (V Chaloupkách)			
betonová skružová šachta pro čerpání odpadní vody	×	1	×
nerezová manipulační podesta	×	1	×
žebřík pro přístup na podestu a k čerpadlům	×	2,00	×
ponorné kalové čerpadlo hidrostal + příslušenství	×	2	×
zpětná klapka a nožové šoupě na výtlaku	×	2	×
tenzometr pro měření hladiny	×	1	×
plovákový spínač	×	3	×
zděný cihlový sloupek	×	1	×
hlavní rozvaděč RM – rozvaděč technologie	×	1	×
přípojka elektřiny	×	1	×
Libiš PSOV 3 (Za Kralupkou) – zavedeno do ČOV Spolana			
betonová skružová šachta pro čerpání odpadní vody	×	1	×
nerezová manipulační podesta	×	1	×
žebřík pro přístup na podestu a k čerpadlům	×	2	×
ponorné kalové čerpadlo hidrostal + příslušenství	×	2	×
zpětná klapka a nožové šoupě na výtlaku	×	2	×
plovákový spínač	×	4	×
hlavní rozvaděč RM – rozvaděč technologie	×	1	×

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
rozvaděč pro řídicí systém	×	1	×
přípojka elektřiny	×	1	×
ČOV – Nátok			
ČOV – stavební část	×	1	×
indukční průtokoměr Endress+Hauser	×	1	×
vyhodnocovací jednotka	×	1	×
ČOV – Biologické čištění			
ŽB nádrž selektoru	×	2	×
aerační systém Fortex pro provzdušnění selektoru	×	2	×
ŽB nádrž denitrifikace	×	2	×
ponorné míchadlo ATER	×	2	×
zdvihací zařízení pro manipulaci s míchadly	×	1	×
patka pro osazení zařízení u obou nádrží	×	2	×
ŽB nádrž nitrifikace	×	2	×
aerační systém ASEKO pro provzdušnění nitrifikace	×	2	×
sonda pro měření rozpuštěného kyslíku Endress Hauser	×	1	×
vyhodnocovací jednotka	×	1	×
ŽB vertikální, kónická dosazovací nádrž	×	2	×
nátokový válec se zanořeným žlabem pro odtah plovoucích nečistot	×	1	×
ruční systém na odtah plovoucích nečistot do kalojemu	×	1	×
nerezový odtokový žlab s pilovou přepadovou hranou	×	1	×
vertikální čerpadlo vratného a přebytečného kalu Kunst	×	2	×
nožové šoupě s elektropohonem ZPA Pečky na odtahu vratného kalu	×	2	×
zábradlí kolem biologického stupně	×	2	×
lávky nad dosazovací nádrží	×	2	×
ČOV – Kalové hospodářství			
nožové šoupě s elektropohonem ZPA Pečky na odtahu přebytečného kalu	×	2	×

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
ŽB nádrž kalojemu	×	2	×
aerační systém Fortex pro provzdušnění kalojemu	×	2	×
ultrazvukové měření hloubky vody Endress Hauser v kalojemu linky 1	×	1	×
ultrazvukové měření hloubky vody Endress Hauser v kalojemu linky 2	×	1	×
ČOV – Ostatní místnosti a technologie			
dmychárna	×	1	×
dmychadlo Kaeser	×	2	×
dmychadlo Robuschi	×	1	×
vybavení místnosti pro osobní hygienu	×	1	×
ČOV – Odtok			
betonová skružová šachta	×	1	×
betonová skružová šachta s vestavěným měřením průtoku	×	1	×
měrný Parshallův žlab, ELA	×	1	×
řídící jednotka Serie 99	×	1	×
ultrazvukový senzor MQU 99	×	1	×
ČOV – Elektrické rozvaděče aj. zařízení			
hlavní rozvaděč RM – rozvaděč technologie	×	1	×
přímotop na vytápění rozvodny	×	1	×
přímotop na vytápění místnosti pro osobní hygienu	×	1	×
umyvadlový průtokový ohřívač TUV-DAFI	×	1	×
ČOV – Komunikace a oplocení			
příjezdová komunikace do ČOV	×	1	×
komunikace uvnitř oploceného areálu ČOV	×	1	×
oplocení pozemku	×	1	×
vjezdová dvoukřídlá brána s integrovanou brankou pro vstup	×	1	×
ČOV – Přípojky			

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
přípojka elektřiny	×	1	×
přípojka vody	×	1	×
hasicí přístroj	×	1	×
ČOV – Pozemky			
p. č. st. 1543	×	173	×
p. č. 4/4	×	1 874	×

VODOVODNÍ infrastruktura

NÁZEV	PROFIL [mm]	DÉLKA [m] MNOŽSTVÍ [ks]	MATERIÁL
Libiš – vodovod			
vodovodní řad 6	90	139,32	PE
vodovodní řad 6	90	31,84	PE
vodovodní řad 9	90	28,45	PE
vodovodní řad 11	90	60,17	PE
vodovodní řad 12-1 (část B)	110	208,47	PE
vodovodní řad 13-1	90	17,29	PE

1.2 Rozhodné datum

2. srpna 2021 datum vyhotovení ZP

1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly

Znalecký posudek..... ZP
 Cena obvyklá..... COB
 Vodárny Kladno – Mělník, a.s. VKM
 Český statistický úřad..... ČSÚ
 Ministerstvo financí ČR..... MF ČR
 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb..... ZOM

Nový občanský zákoník**NOZ**

Nemovitost / nemovitý **NEMO**

2. Zdrojové podklady

Při

1/ znaleckém zkoumání / dokazování a

2/ následném vypracování **závěrů ZP**

bylo využito:

A – odborné **literatury**,

B – podkladů **předaných** Objednatelem **ZP** a

C – podkladů z veřejně dostupných **internetových** zdrojů.

A – Odborná literatura

- ➔ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- ➔ HÁLEK, V. *Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014*. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- ➔ HÁLEK, V. *Ekonomická činnost statutárních orgánů ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2012. 240 s. ISBN 978-80-89364-40-4.
- ➔ BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ **specifikace vodo hospodářského majetku** Obce Libiš,
- ➔ **zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů** za účelem zvyšování základního jmění akciové společnosti **Vodárny Kladno – Mělník, a.s.**,
- ➔ sdělení společnosti **Vodárny Kladno – Mělník, a.s.** k výši koeficientů pro zvyšování základního kapitálu **nepeněžitými vklady** v roce **2021**.

C – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích

- ➔ www.cuzk.cz
- ➔ www.mapy.cz

D – Informace z místního šetření

Dne **23. března 2021** jsme provedli **místní šetření** předmětu ocenění.

Tyto **zdroje (B, C a D)** jsme pokládali za **věrohodné / úplné**.

Podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto **ZP**.

Vybraná **odborná literatura (bod A)** je **dostupná / bezplatně stažitelná** z www.halek.org.

3. Metody

A. Obecně vědní metody

Použitá **odborná literatura** pro vymezení obecně vědních **metod**:

- 1/ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.
- 2/ SEBERA, Martin. *Vybrané kapitoly z metodologie*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-5963-4.
- 3/ KŘÍSTEK, Lukáš. *Znalectví*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-042-4.
- 4/ ZÁVORA, Jiří. *Příčiny obtížné přezkoumatelnosti znaleckých posudků*. Acta Iuridica Olomucensia, 2017, Vol. 12, No. 1, s. 120–149.

A.1 Základní pojmy

1/ Metodologie

= vědní disciplína, která se zabývá **metodami**, jejich tvorbou / aplikací.
= **souhrn** metod určité vědy, **nauka** o metodách.

a. **Systémová metodologie** = abstraktní objekt se **strukturou**, složenou ze **1/** systémového **přístupu**, **2/** systémového **myšlení**, **3/** systémových **metod** a **4/** systémových **algoritmů** / **průniku** prvků.

b. **Systémový přístup** = **1/** **myšlenkové**, **2/** vysvětlovací a **3/** **činnostní** schéma **jedince** ve vztahu k různým **entitám** (entita = základní objekt zkoumání). Též zobecněná / sofistikovaná tvůrčí **metodologie** myšlení / konání, **aplikovatelná** na jakékoliv systémové **entity**.

2/ Metodika

= **algoritmus** metody (postup, **jak** aplikovat metodu).
= teoreticko-praktické **schéma**, určující postup **provádění** odborné činnosti (přesně vymezuje jednotlivé postupy pro výkon dané činnosti).

3/ Metoda

= **a/** soubor **pravidel** a **b/** popis ověřeného **postupu**, jak získávat **správné** poznatky.
= soustavný **postup**, vede k **cíli** nezávisle na schopnostech, kdo **postup** provádí.
= **souhrn a/** pojmů, **b/** nástrojů a **c/** pravidel, patří k **základům** každé vědy.

A.2 Rozdělení metod

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY		
EXPLANACNÍ	I.	EMPIRICKÉ	I.1	Pozorování	
			I.2	Měření	
			I.3	Experiment	
	II.	OBECNĚ (Logické)	TEORETICKÉ	II.1	Analogie
				II.2	Abstrakce
				II.3	Analýza
				II.4	Syntéza
				II.5	Dedukce
				II.6	Indukce
INTERPRETAČNÍ	III.	NARATIVNÍ	III.1	Vyprávění	
	IV.	HERMENEUTICKÉ	IV.1	Porozumění textu	

A.3 Popis metod

I.1 Pozorování (observace)

= vnímání jevů / procesů, využívá se **smyslové** percepce.

= **a/** cílevědomé, **b/** soustavné a **c/** plánovité konání. Může být **závislé** na **neopakovatelných** skutečnostech.

= **1/** pozorování **vývoje** cen NEMO,

2/ pozorování **chování** tržního prostředí a

3/ pozorování **vývoje** akciového indexu.

I.2 Měření

= kvantitativní (**číselné**) zkoumání jevů / procesů. Výsledkem je **číselné** vyjádření, **přesně** měřená **veličina**. Měření **a/ opakovat**, **b/** výsledky **porovnávat** nebo **c/ matematicky** zpracovávat.

= **1/** měření podnikové **výkonnosti** pro následné porovnání,

2/ měření **bonity** subjektu pro následné ohodnocení a

3/ měření **nefinančních** ukazatelů.

I.3 Experiment (vědecký pokus)

= činnost, účelem je **potvrdit / vyvrátit** hypotézu systematicky definovanými / nastavenými podmínkami.

= **a/ plánovitá, b/ opakovatelná a c/ ověřitelná** aktivita.

= **1/ změna** ceny produktu a následné **sledování** ekonomického **chování** zákazníků,

2/ změna firemního procesu a vyhodnocení ekonomického dopadu a

3/ změna rozložení ekonomických výdajů a predikce účinku.

II.1 Analogie (podobnost)

= **porovnání** konkrétního s konkrétním. Usuzujeme z řady **shodných / konkrétních** znaků. Analogie je **správná**, když podobnosti **nejsou** náhodné.

= zachycují **podstatné** znaky.

= **1/ oceňování** NEMO **porovnávacími** metodami,

2/ zjištění ceny **obvyklé** automobilu,

3/ oceňování podniku **porovnávacími** metodami.

II.2 Abstrakce

= rozdělení **podstatného** od **nepodstatného**. Je myšlenkovým **hodnotícím** procesem.

= vyřazení **nepodstatných** a uspořádání **podstatných** znaků / vlastností.

= **1/ nezahrnutí** parametru **barva** karoserie při oceňování automobilu,

2/ zohlednění **technického** stavu **NEMO** při oceňování a

3/ respektování **reálného** ekonomického stavu **podniku** při ocenění metodou **DCF**.

II.3 Analýza (rozbor)

= rozklad událostí / celku na části za **účelem** nalezení **podstatných** vlastností.

= nalezení **vztahu** mezi vstupy / výstupy.

= **směřuje** od **a/ následku** k příčině nebo **b/ abstraktního** ke konkrétnímu.

= **1/ finanční analýza** podniku za účelem **zjištění** poměrových ukazatelů,

2/ analýza akciového trhu za účelem znalosti **hodnot** konkrétních akcií a

3/ finanční analýza příjmů podniku za účelem **definice** výnosových složek.

II.4 Syntéza

= **spojování** dvou / více částí do **celku**. Opačný jev proti **analýze**.

= **1/ součet** individuálně oceňovaných **položek** majetku pro zjištění hodnoty **podniku**,

2/ součet neodvedené **DPH** za všechna zdaňovací období pro vyčíslení ekonomické **újm**y a

3/ součet přijatých **faktur** od jednoho dodavatele pro zjištění podílu **dodávek** zboží.

II.5 Dedukce (odvození)

= postup od **obecného** ke **zvláštnímu**.

= z **předpokladů** stanovíme **závěry**. Pokud jsou **předpoklady** pravdivé, je pravdivý i **závěr**.

Pravdivost závěru **závisí** na **a/** pravdivosti **předpokladů** (premis) a **b/** správném **odvození** pravdivosti. Dedukce **není** pravděpodobnostní usuzování.

= **1/ není** přiznána **DPH** – **konstatování**, že vznikla ekonomická **újma**

2/ chybějící veškeré části účetnictví – **závěr**, že nebylo vedeno a

3/ hodnota ocenění podniku je kladná – **konstatování**, že podnik lze bezproblémově prodat.

II.6 Indukce

= postup od **zvláštního** k **obecnému**. Obecné výroky **odvozujeme** od znalostí jednotlivých případů. Rozlišuje indukci **úplnou** / **neúplnou**. U **úplné** máme znalost **všech** jednotlivých případů, z nichž usuzujeme na **celek** (výsledek je jistý). U **neúplné** znalost všech jednotlivých případů **nemáme** (výsledek je **pravděpodobnostní**).

- = 1/ růst cen akcií / dluhopisů – **závěr**, že cena cenných papírů roste,
- 2/ pokles ceny ropy – **konstatování**, že cena energií klesá a
- 3/ pokles prodejů NEMO – **závěr**, že kupní síla obyvatelstva klesá.

III.1 Vyprávění

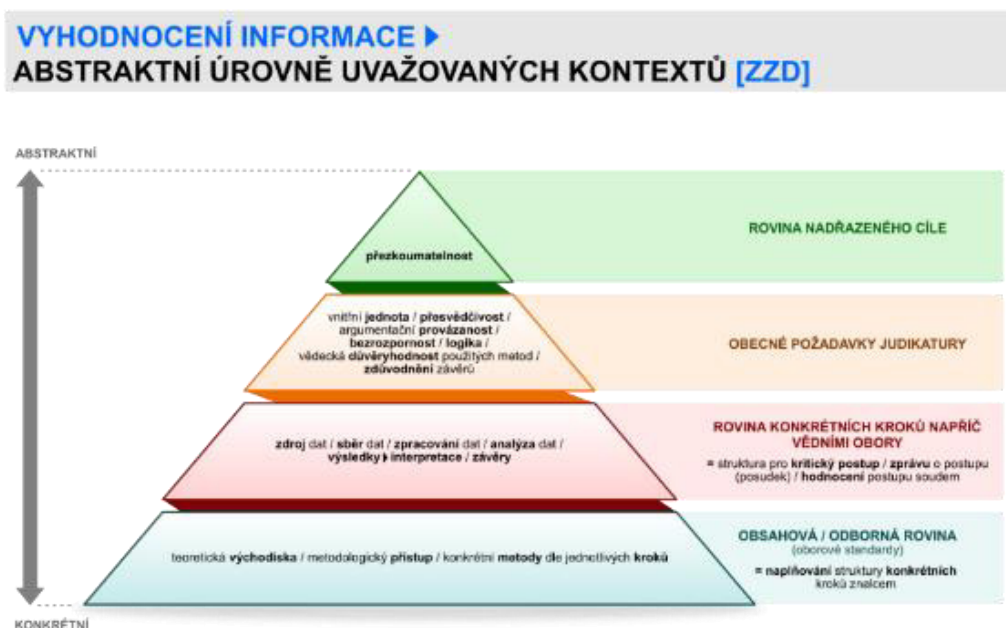
= převyprávění / popis **situace** (děje), který **nastal**. Musí být **a/** krátké a **b/** výstižné, ale současně **c/** **nesmí** opomínat **podstatné** skutečnosti.

- = 1/ **sdělení** o chování osob při marketingovém šetření,
- 2/ **sdělení** o nespolupráci subjektu při převzetí účetnictví
- 3/ **sdělení** o absenci formálních náležitostí / parametrů znaleckého posudku.

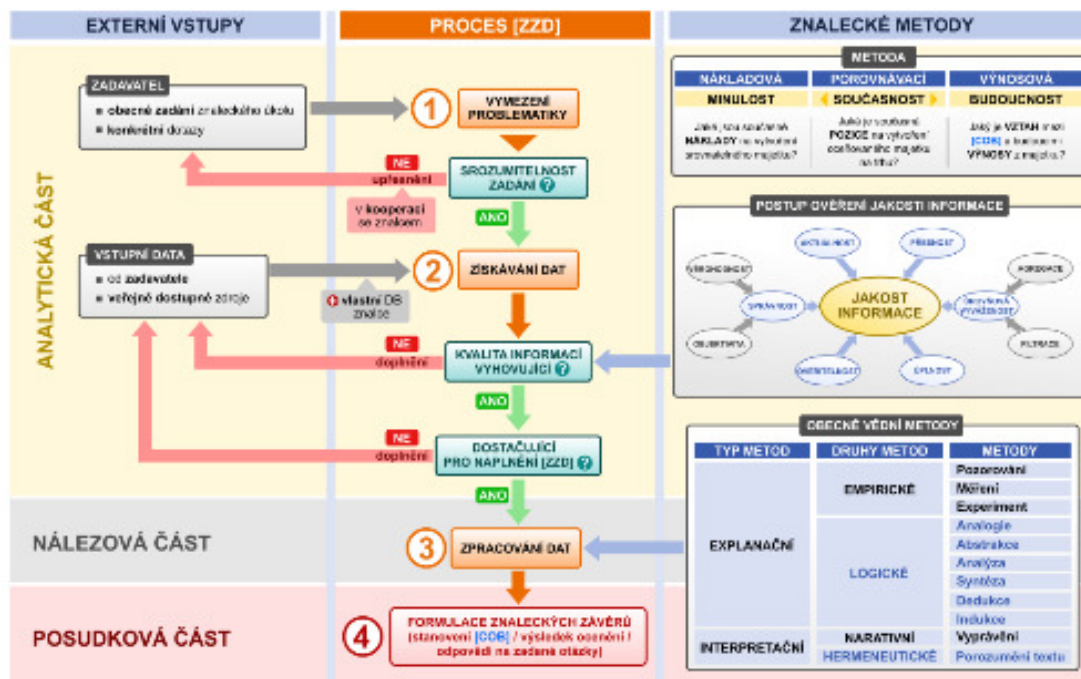
IV.1 Porozumění textu

= **správné** chápání / výklad textu. Uplatňuje se při **realizaci** literární rešerše, **cílem** je vytvořit **přehled** znalostí o **konkrétním** tématu.

- = 1/ literární rešerše **postupu** oceňování podniku,
- 2/ literární rešerše **metody** DCF a
- 3/ literární rešerše oblasti **finančních** derivátů.



KOMPLEXNÍ [SCHÉMA] ZNALECKÉHO ZKOUMÁNÍ / DOKAZOVÁNÍ [ZZD]



B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování

B.1 Data / informace / znalosti

A/ DATA

= získané údaje → popisují realitu.

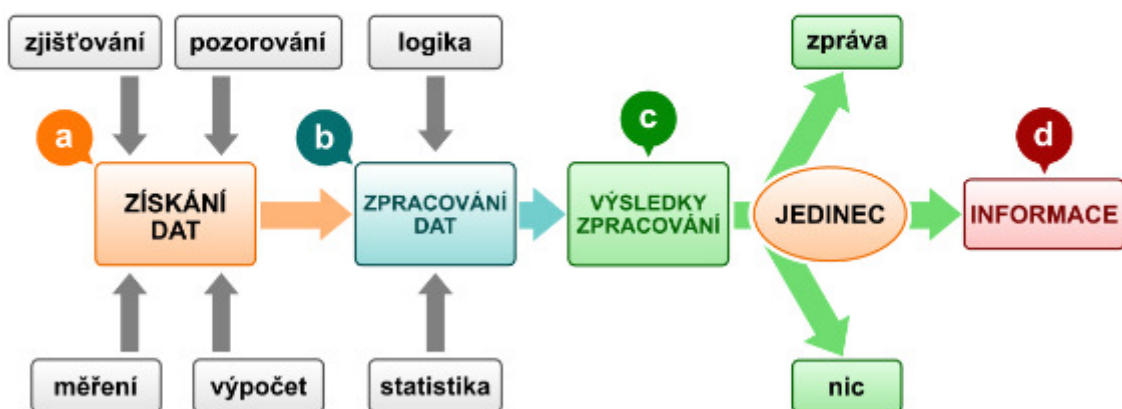
= pořízení zápisem / měřením / pozorováním.

= uložena v **médiích** (papír / elektronické médium / lidská mysl).

= shromažďují / analyzují se s **cílem** vytvářet **informace**, vhodné pro **rozhodování / znalecké závěry** (obvyklá cena sponzoringu / počet kusů / rozměr billboardu).

[1] Vlastnosti:

- nezávislost** na uživateli → odráží stav **reality**,
- velký **objem detailů**,
- často / rychle se **mění**.



[2] Dělení:

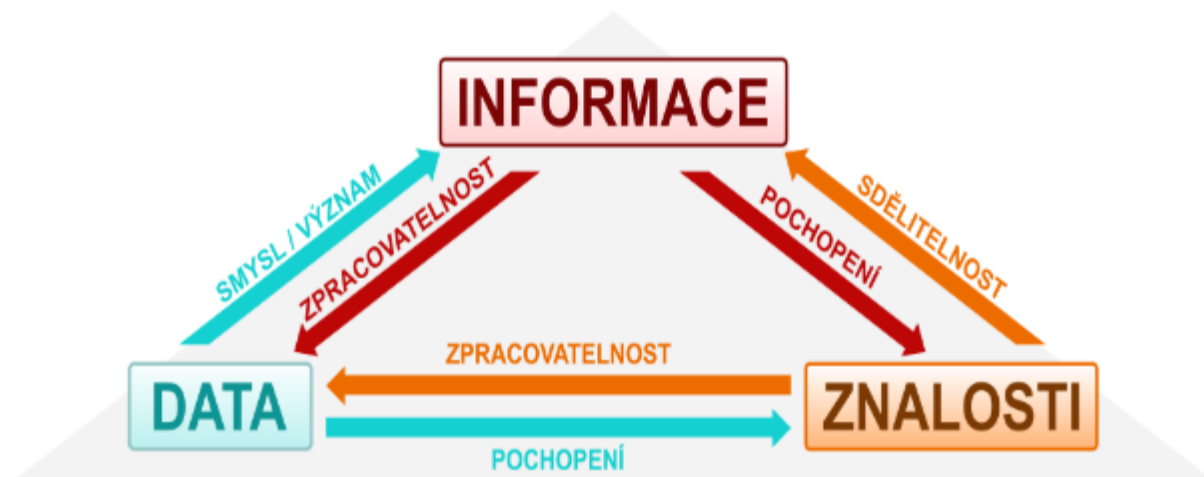
a. kvantitativní / tvrdá

- číselné charakteristiky (počet prodaného zboží / výše zisku / cena služby),
- jasně **definována** (ověřitelná / konkrétní / objektivní),

b. kvalitativní / měkká = nečíselné charakteristiky,

- **subjektivní** názory / postoje / dojmy (spokojenost spotřebitelů / obliba značky).

[3] Interpretací **dat** a jejich **vztahů**, za pomoci **znalostí** → vznikají **informace**.



B/ INFORMACE

= **údaj** o reálném prostředí / **stavu** / **procesech** v něm probíhajících.

= sdělitelný **poznatek** / **údaj** → **snižuje nejistotu** (přináší **nový** poznatek).

= data + význam + struktura.

= **strukturovaná** / organizovaná / shrnutá / interpretovaná data → **závislá** na uživateli.

Kvalitní informace je:

- a. **přesná** / jasná / bez chyb (adresa sídla firmy)
- b. **včasná** → k dispozici ve vhodném čase (informace ČSÚ, dostupné online)
- c. **relevantní** → odpovídá na otázky: co? / proč? / kde? / kdy? / kdo? / jak? (výsledek dotazníku spokojenosti zákazníka se **zkoumaným produktem**)
- d. **srozumitelná** → uspořádanost / přiměřenost (jednoznačně specifikovaný předmět plnění)



Vlastnosti / atributy:

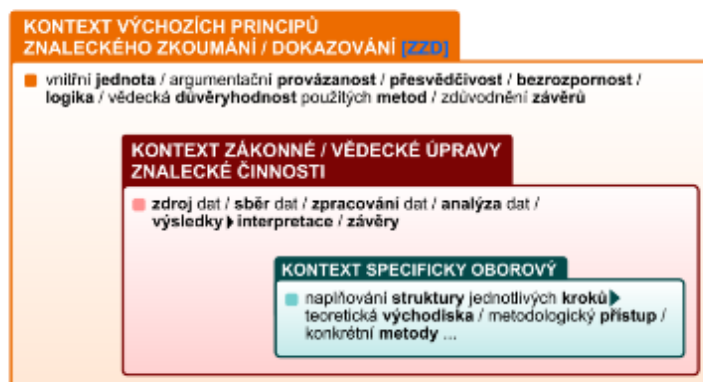
- **neoddělitelnost** / diskrétnost,
- stárnutí / **aktuálnost**,
- **kumulativnost**, užitná hodnota.

C/ ZNALOSTI

= **začlenění dat / informací do souvislostí.**

= **informace + abstrakce + vztahy + zdůvodnění + aplikace.**

VYHODNOCENÍ INFORMACE ▶ SCHÉMA KONTEXTŮ



B.2 PŘEDPISY pro ocenění

V ČR neexistuje obecně závazný zákon / předpis, popisující jednotné **metody** oceňování majetku. V případech definovaných **zákonem** je nutné se řídit ustanoveními **zákona a/ č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, ve znění pozdějších předpisů (**ZOM**) a **b/ č. 237/2020 Sb.**, kterým se mění zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Jako **podpůrný** argument lze při procesu **oceňování** využít **a/ mezinárodní** (IVS – International Valuation Standards) a **b/ Evropské** (EVS – European Valuation Standards) **oceňovací** standardy, obsahující především definice **hodnot**.

B.3 HODNOTA majetku / druhy

Tržní hodnota (TH)

= **odhadnutá** částka, za kterou je

a/ majetek směněn,

b/ k datu ocenění,

c/ mezi dobrovolným kupujícím / prodávajícím,

d/ při transakci mezi **samostatnými / nezávislými** partnery,

e/ po náležitém marketingu,

f/ kdy obě strany jednaly dle dostatečných **informací** / rozumně / **bez** nátlaku.

Tržní hodnota (ZOM)

tržní cena = pojem definovaný v § 2 odst. 4 **ZOM**.

COB = **odhadovaná** částka, za kterou

a/ by měly být majetek / služba **směněny**

b/ ke dni ocenění

c/ mezi ochotným kupujícím / ochotným **prodávajícím**,

d/ v obchodním styku uskutečněném

e/ v souladu s principem **tržního odstupu**,

f/ po náležitém marketingu,

g/ kdy každá ze stran jednala **informovaně / uvážlivě / nikoli v tísní**.

Principem **tržního odstupu** se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které **a/** mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný **vztah** a **b/** jednají vzájemně **nezávisle**.

Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na **tržní** hodnotu **vliv**.

Tržní cena

= **skutečná cena**, dosažená na **trhu** v důsledku **střetu** nabídky / poptávky.

Účetní hodnota

= **hodnota** zobrazená ve **finančních** výkazech.

Cena obvyklá (COB)

COB = pojem definovaný v § 2 odst. 2 **ZOM**.

COB = **cena / interval ceny**, dosažená/ý při

a/ prodejších **stejného / obdobného** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování),

b/ v **obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a

c/ ke konkrétnímu **dni** ocenění.

Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na cenu vliv, **nepočítaje**

a/ mimořádné okolností trhu,

b/ osobní poměry prodávajícího / kupujícího a

c/ zvláštní oblibu/y.

Cena zjištěná

= pojem definovaný **ZOM** na základě **administrativního** dokumentu (vyhláška Ministerstva financí **ČR**). Cena určená podle **ZOM** jinak než **COB / mimořádná** cena = **cena zjištěná / administrativní**.

B.4 OBECNÉ metody ocenění

Metoda ocenění

Standardizovaný, obecně **uznávaný** postup činností, **směřující** k stanovení hodnoty **majetku** (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování), která se bude **maximálně** blížit **tržní ceně**.

Při procesu **ocenění** se využívá **obecně** uznávaných **metod** ocenění:

- 1/ **NÁKLADOVÁ** metoda
- 2/ **POROVNÁVACÍ** metoda
- 3/ **VÝNOSOVÁ** metoda

M E T O D A

NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
MINULOST	SOUČASNOST	BUDOUCNOST
Jaké jsou současné NÁKLADY na vytvoření srovnatelného majetku?	Jaká je současná POZICE oceňovaného majetku na trhu?	Jaký je VZTAH mezi COB a budoucími VÝNOSY z majetku?

Doporučený postup je dle výše uvedených **metod** následující:

SBĚR VSTUPNÍCH DAT => ANALÝZA DAT => FINANČNÍ OCENĚNÍ

1/ **NÁKLADOVÁ** metoda

Nákladová metoda odpovídá na otázku: „S **jakými** náklady byl **majetek** znovu **pořízen** v **současnosti**?“ Jde o peněžní **součet** všech **komponent** předmětu ocenění v dané **době**.

Důležitou **roli** hraje zejména **a/ současný** stav a **b/ lokalita** majetku.

Využití metody je **vhodné** v situaci **nemožnosti** použití **jiné** z výše uvedených **metod**.

Výhoda spočívá v možnosti **srovnání**

a/ současné hodnoty majetku s

b/ historickou cenou, za kterou byl majetek **pořízen**.

2/ **POROVNÁVACÍ** metoda

Podstatou je **a/ odhad ceny** na základě **b/ porovnání** za **c/ existence** alespoň **(1) obdobného** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování).

Porovnávaný majetek (předmět znaleckého zkoumání / dokazování) musí mít **srovnatelné a/ vlastnosti, b/ velikost, c/ očekávaný užitek, d/ časové období a e/ lokalitu**.

Na **trhu** lze rozeznat **(2) základní typy** majetků:

- ➔ **běžně** dostupný majetek (automobil / NEMO, ...) => **porovnání** s obdobným majetkem ve **stejném** (sledovaném) období / lokalitě.
- ➔ majetek s **omezenou** dostupností / **odlišnými** vlastnostmi (autorské dílo / historický veterán, ...) => nutno zahrnout všechny **vedlejší faktory**, ovlivňující **cenu**.

3/ **VÝNOSOVÁ** metoda

Výnosové ocenění vychází z poznatku, že **hodnota** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování), je určena **očekávaným / budoucím** užitekem (peněžní příjem / tržba / zisk). Frekventované je **využití** u ocenění **podniků**, kde se dá určit **budoucí** hodnota výnosů.

B.5 Stanovení COB / ceny zjištěné / administrativní podle ZOM

Paragraf 2 odst. 2 **ZOM** stanovuje, že majetek / služba se **oceňují COB**, pokud zákon nestanoví **jiný** způsob **oceňování**.

COB se pro účely **ZOM** rozumí **cena**, která je dosažena při
a/ prodejších **stejného / obdobného** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování),
b/ v **obvyklém** obchodním styku v tuzemsku,
c/ ke **dni** ocenění.

Zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**. Do její výše se **nepromítají** vlivy
a/ mimořádných okolností trhu,
b/ osobních poměrů prodávajícího / kupujícího ani
c/ zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí
a/ stav **tísně** prodávajícího / kupujícího,
b/ důsledky přírodních / jiných kalamit,
c/ osobní poměry jako viditelné majetkové vztahy (rodinné / jiné osobní) mezi prodávajícím / kupujícím a
d/ zvláštní oblību jako zvláštní hodnotu majetku / služby, vyplývající z **osobního** vztahu k nim.

COB vyjadřuje **hodnotu** (peněžní ekvivalent) v **intervalovém** rozpětí předmětu ocenění. Určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.

V případech, kdy **nelze COB** určit, **oceňuje** se majetek / služba **tržní** hodnotou. Důvody pro **neurčení COB** musejí být v **ocenění** uvedeny.

Tržní hodnotou se podle § 2 odst. 4 **ZOM** rozumí
a/ odhadovaná částka, za kterou
b/ by měly být majetek / služba **směněny**,
c/ ke **dni ocenění**
d/ ochotným **kupujícím** / ochotným **prodávajícím**,
e/ v **obchodním styku** uskutečněném

f/ v souladu s principem **tržního odstupu**,
g/ po náležitém **marketingu**,
h/ kdy každá ze stran jednala **informovaně / uvážlivě / nikoli v tísní**.

Princip **tržního odstupu** = účastníci směny jsou osobami, které **a/** mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný **vztah** a **b/** jednají vzájemně **nezávisle**.

Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na **tržní** hodnotu **vliv**.

Určení **COB** / **tržní** hodnoty a **postup** jejich určení musí být z ocenění:

a/ **zřejmé**,

b/ použití, včetně použitých údajů musí být **odůvodněno** a

c/ odpovídat **druhu** předmětu / **účelu** ocenění / **dostupnosti** objektivních **dat** využitelných pro ocenění.

Podrobnosti k určení **COB** a **tržní** hodnoty stanovuje **vyhláška MF ČR**.

Mimořádnou cenou se rozumí podle **ZOM** cena, do jejíž výše se **promítly a/** **mimořádné** okolnosti trhu, **b/** **osobní** poměry prodávajícího / kupujícího nebo **c/** vliv zvláštní **oblíby**.

Cena určená podle **ZOM** jinak než **COB** / **tržní** cena / **mimořádná** cena = cena **zjištěná** / **administrativní**.

B.6 AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB

V **Trestně-právní revue** č. **4/2015** (C. H. Beck) je provedena **syntéza** pohledů na **COB**:

Spojení **požadavků** kladených na stanovení **COB**, vyplývajících z **a/** všech **zákonných** předpisů / judikátů, které užití **COB** upravují a **b/** reálného **metodického** postupu

představuje **Axiom η** (**axiom éta**), který byl za tímto účelem **formulován** / definován.

COB majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování) je **peněžní** částka, zjištěná na základě **porovnání**:

- 1/** **výchozích** cen,
- 2/** **srovnatelných** produktů,
- 3/** na **místním / srovnatelném** trhu,
- 4/** za **obdobných** transakčních podmínek.



1/ **výchozími cenami** pro porovnání jsou:

- a. veřejně známé ceny (ceny jsou zjistitelné pro kupujícího),
- b. legálního prodeje (nikoliv černý trh),
- c. platné k datu ocenění (datum uskutečnění transakce).

2/ cenové porovnání je provedeno na **místním / srovnatelném trhu** z pohledu:

- a. charakteru (trh NEMO / movitých věcí / nových produktů / bazarový)
- b. rozsahu (trh místní / regionální / ČR / evropský).

3/ **srovnatelnost produktů** je zajištěna v rovině:

- a. dostupnosti (srovnatelný produkt je dostupný na stejném trhu),
- b. užitečnosti / účelu / uspokojení (srovnatelný produkt slouží ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
- c. kvality / standardu (srovnatelný produkt je dostupný ve srovnatelné kvalitě / technických vlastnostech),
- d. kvantity (srovnání je realizováno na stejném množství produktu).

4/ u porovnávaných transakcí platily obdobné **transakční podmínky**:

- a. záruka (rozsah / doba trvání),
- b. obchodní podmínky (doba splatnosti, termín dodání),
- c. účast prostředníka (přímý / zprostředkovaný prodej),
- d. rozsah dodávky (jednotlivé / opakované nákupy / hromadná dodávka).

Pokud má být v **intencích** uvedeného **axiomu η** zjištěna **COB majetku** (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování), musí se postupovat dle zjištění **a/ porovnatelných**, veřejně známých **cen** a **b/ platných** k datu realizace.



Vlastnosti majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování) s **indikací COB** získáme z / ze:

1/ smluvních vztahů

- a. objednávek,
- b. uzavřených smluv,

2/ dalších podkladů

- a. dodacích listů,
- b. katalogů / virtuálních šanonů / ceníků
- c. nabídkových listů apod.,

3/ prokazatelných dokumentů o uskutečněném plnění

(smluvní vztah specifikuje produkt většinou obecně,

doklady o prokazatelném plnění vlastnosti majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování **zpřesňují**, což má vliv na **COB**),

4/ daňových dokladů / faktur

5/ výpisů z bankovních účtů / syntetických / analytických účtů účetní evidence

Podklady **1/ – 4/** slouží **přímo** pro určení **COB**.

Podklad **5/** při kombinaci s podklady **3/** slouží k **prokázání**, že plnění **proběhlo** skutečně / reálně v požadovaném **a/ rozsahu** a **b/** dle **specifikace** smluvního vztahu.

B.7 STANOVENÍ COB v trestně-právních kauzách

VÝCHODISKA

1. § 137 zákona č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník
2. Judikát Nejvyššího soudu v Brně, 6 Tdo 545/2009
3. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění: zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
4. Rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, 8 Afs 80/2007-105
5. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

1. § 137 zákona č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník

Stanovení výše škody

Při stanovení **výše škody** se vychází z **ceny**, za kterou se věc, která byla předmětem **útoku**, v **době** a v **místě** činu **obvykle** prodává. **Nelze-li** takto **výši škody zjistit**, vychází se z **účelně vynaložených nákladů** na obstarání **stejně** nebo **obdobné** věci nebo **uvedení** věci v **předěšlý** stav.

2. Judikát Nejvyššího soudu v Brně, 6 Tdo 545/2009

Právní věta:

Při závěru o **výši škody** způsobené na cizím majetku trestným činem podvodu podle § 250 tr. zák. spáchaného vylákáním věcí podvodným slibem zaplacení dohodnuté částky je nutno vycházet ze **skutečné** hodnoty věcí, a nikoli z výše dohodnuté částky.

3. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **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 **oblíby**. **Mimořádnými** okolnostmi trhu se rozumějí například stav **tísne** 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 oblíbou** se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z **osobního vztahu** k nim. **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.

(3) V odůvodněných případech, kdy **nelze obvyklou cenu** určit, **oceňuje** se majetek a služba **tržní** hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na **tržní** hodnotu vliv. **Důvody** pro **neurčení obvyklé ceny** musejí být v **ocenění** uvedeny.

(4) **Tržní** hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí **odhadovaná** částka, za kterou by měly být majetek nebo služba **směněny** ke **dni** ocenění mezi ochotným **kupujícím** a ochotným **prodávajícím**, a to v **obchodním** styku uskutečněném v souladu s principem **tržního odstupu**, po náležitém **marketingu**, kdy každá ze stran jednala **informovaně**, **uvážlivě** a **nikoli v tísní**. Principem **tržního odstupu** se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou **nemají** žádný zvláštní **vzájemný vztah** a jednají **vzájemně nezávisle**.

(5) Určení **obvyklé ceny** a **tržní hodnoty** a postup při tomto určení musejí být z ocenění **zřejmé**, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být **odůvodněno** a odpovídat **druhu** předmětu ocenění, **účelu** ocenění a **dostupnosti** objektivních **dat** využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení **obvyklé ceny** a **tržní hodnoty** stanoví vyhláška.

(6) **Mimořádnou cenou** se rozumí **cena**, do jejíž výše se **promítly a/ mimořádné** okolnosti trhu, **b/ osobní** poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo **c/ vliv zvláštní oblíby**.

(7) **Cena** určená podle tohoto zákona jinak než **obvyklá cena**, **mimořádná** cena nebo **tržní** hodnota, je cena **zjištěná**.

(8) **Službou** je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
a) **nákladový** způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b) **výnosový** způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného

nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) **porovnávací** způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

4. Rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, 8 Afs 80/2007-105

Právní věta:

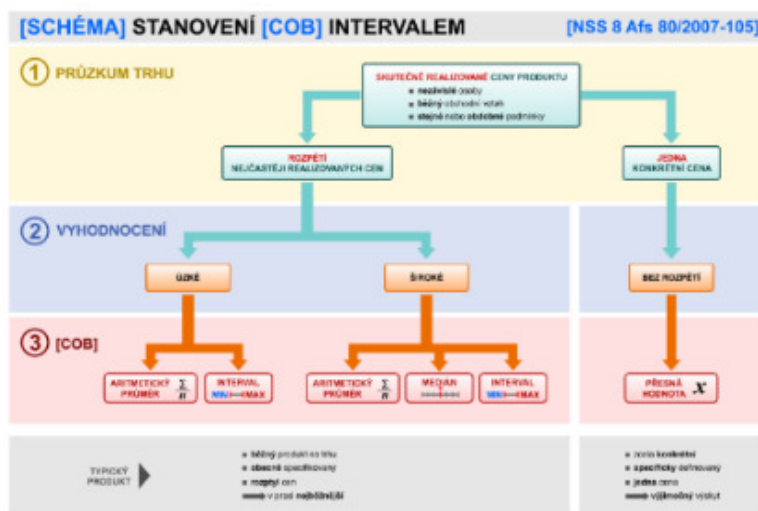
Cenu sjednanou **nezávislými** osobami v **běžných** obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek ve smyslu § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, **nelze** obvykle stanovit **jediným** číslem, ale **intervalem** nejčastěji **realizovaných** cen.

Při stanovení **COB** je možné určit

a/ interval hodnot (MIN / MAX.), a to z důvodu, že na trhu **není** pouze **(1) COB** a

b/ medián souboru cen včetně aritmetického **průměru**. Medián = hodnota **dělicí** uspořádanou řadu čísel na **dvě (2)** stejně početné **poloviny**.

Pokud je **cílem** znaleckého zkoumání / **dokazování** právě **jedna (1)** hodnota, je **COB** stanovena na základě **mediánu**. V komentáři ke znaleckému **závěru** se má objevit informace o **intervalu**, ve kterém se reálné **tržní** ceny **pohybují**.



5. Definice **COB** dle zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách:

COB = cena **shodného**, z hlediska užití **porovnatelného** / vzájemně **zastupitelného** zboží, **volně** sjednáváná mezi prodávajícími / kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky / kapitálově / personálně **nezávislí** na daném trhu, který **není** ohrožen účinky **omezení** hospodářské soutěže.

B.8 PŘEZKOUMATELNOST / VÝSLECH ZNALCE

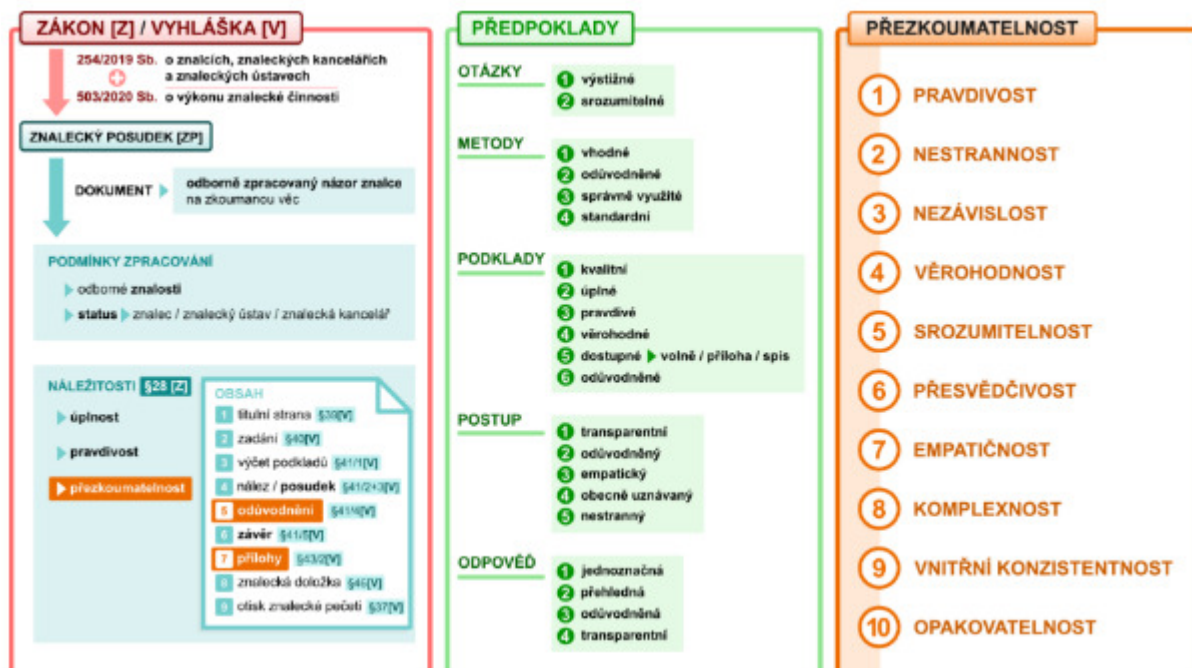
Přezkoumatelnost

= údaje / metody / postupy použité **znalcem** → **zopakovatelné** jiným znalcem → **bez** potřeby dodatečných informačních zdrojů / podkladů.

[1] Data / **informace** / ve formě **podkladů**, ze kterých znalec vycházel → uvedeny v / na seznamu / nosiči.

[2] Znalec musí **uvést**:

- a/ **znalecké otázky**,
- b/ **podklady** k **dispozici** → **nejsou** součástí spisu (vlození do příloh)
- c/ **metody**, kterými lze problém **řešit** / vybrat
- d/ **postup**, jak došel ke znaleckému závěru,
- e/ **odpovědi** na znalecké otázky.



Výslech znalce

[1] Judikát Nejvyššího soudu v Brně ze dne 21. 11. 2007, č. j. 25 Cdo 2719/2005

[2] **Důkaz** znaleckým posudkem, podaným **písemně / ústně**, se od jiných důkazních prostředků **liší** v tom, že při jeho hodnocení (§ 132 o. s. ř.) soud **nehodnotí** znalecké závěry ve smyslu jejich **odborné správnosti**, nýbrž

- a/ hodnotí **přesvědčivost** posudku z hlediska úplnosti jeho **podkladů**,
- b/ **vyčerpání** vymezeného **úkolů** a **odpovědi** na zadané otázky,
- c/ **logické odůvodnění** odborného nálezu a
- d/ **soulad** s ostatními provedenými **důkazy**.

C. Ocenění **nemovitostí**

Při ocenění **nemovitostí** se používá následujících **možností**:

1. **administrativní** ocenění
2. **nákladové** ocenění
3. **výnosové** ocenění
4. **porovnávací** ocenění
5. kombinace **věcné / výnosové** hodnoty nemovitosti

Výchozí **podklady** jsou následující:

- **výpis** z katastru nemovitosti,
- kopie **katastrální** mapy,
- **projektová** dokumentace,
- **stavebně právní dokumenty**,
- **smlouvy** / ostatní doprovodná dokumentace

C.1 ADMINISTRATIVNÍ **ocenění nemovitosti**

Administrativní cena / cena **zjištěná** se stanovuje podle **cenového** předpisu / **aktuálně** platné **vyhlášky** Ministerstva financí České republiky (**MF ČR**), kterou se provádějí některá ustanovení **ZOM** k **rozhodnému** datu znaleckého zkoumání / dokazování.

Administrativní ocenění se **používá** zejména pro **stanovení** daňové **povinnosti** (daň z nabytí nemovitosti), využitelnost jako cenový **zdroj** pro stanovení **COB** / **tržní** hodnoty.

C.2 NÁKLADOVÉ **ocenění nemovitosti**

Nákladová metoda je založena na principu **srovnání** s náklady na **pořízení** (výstavbu) konkrétní **nemovitosti**. Při stanovení hodnoty nemovitosti **nákladovou** metodou se **a/** stanoví **výchozí** hodnota (za **kolik** Kč se **obdobná** nemovitost **pořídí** k datu ocenění).

Při stanovení **výchozí hodnoty** se vychází z:

- ➔ ceny **srovnatelné** nemovitosti,
- ➔ cenových **indexů**,
- ➔ **pracnosti**.

Následuje **b/** zohlednění míry **opotřebení** oceňované **nemovitosti**, promítne se do výsledné **věcné hodnoty** předmětu ocenění. Matematicky lze uvedený **přístup** vyjádřit následujícím **vztahem**:

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \sum_{i=1}^n P_i - O_i$$

kde P_i pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
 O_isnížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
 n počet oceňovaných předmětů

C.3 VÝNOSOVÉ **ocenění nemovitosti**

Základem je **kapitalizace** čistých **výnosů**, získaných z uzavřených **nájemních** smluv. **Výnosová** hodnota **nemovitosti** = **součet** všech předpokládaných **výnosů** nemovitosti.

Výnosová hodnota je založena na **a/** časovém **rozlišení** a **b/** provozně ekonomickém **riziku** nemovitosti.

Východiskem **výnosových** metod je stanovení dosažitelných **zisků**, plynoucích z **vlastnictví** oceňovaného majetku (TČV).

Dále určíme **kapitalizační míru (R)**, kterou je možné **odvodit** z následujícího **vztahu**.

$$R = R_1 + (-R_2) + R_3$$

kde **R**kapitalizační míra
 R₁bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)
 R₂míra inflace
 R₃specifické riziko

Hodnotu **nemovitosti** indikujeme podle následujícího **vztahu**.

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{\text{TČV}}{R}$$

kde **TČV**dosažitelný zisk
 Rkapitalizační míra

C.4 POROVNÁVACÍ ocenění nemovitosti

Vychází z **analýzy** prodejů **obdobných** druhů **nemovitostí**, které byly **uskutečněny** ve stejné **a/ lokalitě** a **b/ čase**. Nemovitost se **porovnává** pomocí **kritérií** / cenotvorných **faktorů**, ovlivňujících **potencionální** poptávku po těchto **nemovitostech**.

Matematicky lze uvedený **oceňovací** model popsat následujícím **vztahem**.

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n P_i k_i$$

kde **P_i**realizovaná cena podobného majetku
 k_ikoeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
 npočet porovnávaných případů

Jedná se o přijatelnou, **logicky** pochopitelnou metodu pro **laickou** veřejnost.

Oceňovaná **nemovitost** indikuje **shodu** / **podobnost** se srovnatelnou **nemovitostí** v/ve **a/ velikosti**, **b/ tvaru** (rozměry / půdorys), **c/ umístění** a **d/ využití**.

C.5 kombinace **VĚCNÉ / VÝNOSOVÉ** hodnoty

= **pomocná** metoda, kombinuje **věcný / výnosový** přístup. V závislosti na **poměru** výše se stanovuje váha **výnosové** hodnoty, která je z hlediska **ekonomického** užitku z **nemovitosti primární**.

Metoda se nazývá **Naegeliho**, realizuje se v **situaci** místní potřeby **zjištěných** hodnot přidělit jinou **váhu**, než hodnotě **druhé**.

Váhy **a/ věcné** a **b/ výnosové** hodnoty podle **Naegeliho**

ROZDÍL VĚCNÁ a VÝNOSOVÁ (předpoklad VĚCNÁ > VÝNOSOVÁ)	VÁHA hodnoty		SOUČET vah
	VĚCNÁ	VÝNOSOVÁ	
0 až 10 %	1	1	2
10 až 20 %	1	2	3
20 až 30 %	1	3	4
30 až 40 %	1	4	5
40 a více %	1	5	6

Za **základ** (100 %) se volí **výnosová** hodnota. Je-li **výnosová** hodnota **větší** než **věcná** hodnota, použije se **prostý** aritmetický **průměr**.

D. Stanovení věcné hodnoty **technologického** zařízení

- ➔ Vycházíme z metodiky **České komory odhadců** majetku.
- ➔ Metodika je **založena** na **a/** stanovení **indexů** a **b/** výpočtu dalších **dílčích hodnot** jednotlivých částí **technologického** zařízení, na základě kterých je v konečné fázi stanovena **věcná** hodnota (**nákladová** hodnota) **souboru** oceňovaného **majetku**.
- ➔ V případě **nedostatečné** identifikace **technologického** zařízení je majetku **oceněn** v **souboru** s **nemovitou** stavbou **koeficientem** technického **vybavení** (Ktv).

D.1 Stanovení výchozí ceny (VC)

Určena je jako **aktuální pořizovací cena**, součin **a/ pořizovací** ceny výrobku, **b/ cenového indexu** a **c/ indexu** zohledňujícího další technické zhodnocení **stroje**, které je možné **matematicky** vyjádřit následujícím **vztahem**:

$$VC = CP \times K_1 \times K_2$$

kde VC.....výchozí cena strojního zařízení (v Kč)
CPpořizovací cena strojního zařízení
K₁.....koeficient založený na cenovém indexu příslušného stroje a období jeho pořízení
K₂.....koeficient zohledňující technické zhodnocení příslušného stroje během jeho provozu

D.2 Stanovení technické hodnoty (TH)

Vyjadřuje míru **morálního / skutečného** opotřebení příslušného strojního zařízení, včetně zohlednění **technického** stavu k datu ocenění. **Matematicky** je hodnota vyjádřena:

$$TH = \frac{THV \times (100 - ZA) \times (100 + P - S)}{10\ 000}$$

kde TH.....technická hodnota strojního zařízení
THV.....výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)
ZAzákladní amortizace (v %)
Ppřirážka za dobrý technický stav strojního zařízení
Ssrážka za špatný technický stav strojního zařízení

Výchozí technická hodnota strojního zařízení zohledňuje **morální** opotřebení oceňovaného stroje.

$$THV = 100 - K_3$$

kde THV.....výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)
K₃.....koeficient morálního opotřebení stroje

Základní amortizace (ZA) je volena v závislosti na **a/ druhu** a **b/ délce využívání** oceňovaného strojního zařízení.

D.3 Stanovení časové ceny (CČ)

Časová cena a/ využívá všech výše uvedených hodnot a **b/** poskytuje údaj o hodnotě předmětu ocenění **po** zahrnutí faktoru času / opotřebení. Matematicky je časová cena vyjádřena následujícím vztahem:

$$C\check{C} = \frac{VC \times TH}{100}$$

kde CČ.....časová cena strojního vybavení (v Kč)
TH.....technická hodnota strojního zařízení (v %)

D.4 Stanovení obecné ceny (CO)

V některých případech **není** na trhu možné **dosáhnout** časové ceny, a proto **musí být** tato hodnota **upravena** o koeficient **prodejnosti K₄**. Výsledkem je **obecná** cena.

Matematicky je tento vztah vyjádřen:

$$CO = C\check{C} \times K_4$$

kde COobecná cena strojního vybavení (v Kč)
CČ.....časová cena strojního vybavení (v Kč)
K₄.....koeficient prodejnosti

Oceňovaný majetek NENÍ

a/ běžně obchodovaným **aktivem** a

b/ možné dosažené výsledky **porovnat** s již dosaženou **cenou**,

bude pro konečné **ocenění** využito ceny **časové**, jejíž **konstrukce** výpočtu podle našeho znaleckého názoru odpovídá **definici věcné hodnoty**.

Věcná hodnota oceňovaného **majetku**, zjištěná **nákladovou** metodou, je dána **součtem** časových **cen** jednotlivých položek získaných výše uvedenou **metodikou**.

E. Metodika určení emisního kurzu

Metodika určení emisního kurzu

Výpočet počtu vydaných akcií jsme provedli na základě Usnesení valné hromady společnosti VKM ze dne 14. června 2000, které stanovilo následný postup při určení emisního kurzu akcií, vydaných jako protiplnění za nepeněžitý vklad.

a. Objektivizace ekonomiky provozu – H_1

Jedná se o snížení hodnoty nepeněžitého vkladu z důvodu zvýšených provozních nákladů převzatého zařízení podle vztahu:

$$H_1 = H \times \frac{n_2}{n_1}$$

kde H hodnota nepeněžitého vkladu stanovená znaleckým posudkem
 n_1 náklady na fakturovanou jednotku za ucelený provozní celek, který je předmětem vkladu nebo jeho součástí
 n_2 srovnatelné náklady na fakturovanou jednotku za celou společnost

b. Objektivizace poměrem základního / vlastního kapitálu – H_2

Snížená hodnota nepeněžitého vkladu H_1 je dále upravena poměrem základního / vlastního kapitálu. Touto úpravou jsou chráněny zájmy stávajících akcionářů. Hodnota základního / vlastního kapitálu je převzata z účetní uzávěrky, sestavené k datu 31. prosince předcházejícího roku v zaokrouhlení na celé tisíce Kč.

$$H_2 = H_1 \times \frac{ZK}{VK}$$

kde ZK základní kapitál k datu 31. prosince předcházejícího roku zaokrouhlený na celé tisíce
 VK vlastní kapitál k datu 31. prosince předcházejícího roku zaokrouhlený na celé tisíce

c. Stanovení počtu vydaných akcií – E

Počet akcií o jmenovité hodnotě Kč 1.000,--, které budou vydány akcionáři jako protiplnění za nepeněžitý vklad je stanoven podle vztahu:

$$E = \frac{H_2}{1\ 000}$$

Počet vydaných akcií bude **zaokrouhlen** na celé číslo směrem dolů.

d. Emisní ážio – A

= rozdíl mezi **a/ hodnotou** nepeněžitého **vkladu a b/ celkovou** jmenovitou hodnotou **akcií**, které budou **vydány** akcionáři jako protiplnění.

$$A = H - (E \times 1\ 000)$$

e. Emisní kurz – K

= **částka**, za kterou společnost **vydá** akcie, přičemž **výše** této částky je **stanovena** jako **a/ poměr hodnoty** nepeněžitého **vkladu a b/ počtu** vydaných akcií.

$$K = \frac{H}{E}$$

4. Identifikace vlastníka

Obchodní jméno	Obec Libiř
Sídlo	Libiř, Mělnická 579, PSČ 277 11
IČO	IČO 006 62 241

viz příloha č. 1 ZP

5. Ocenění nepeněžitého vkladu

5.1 Vlastní ocenění nepeněžitého vkladu

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Kapitola 2. Zdrojové podklady (str. 18 – 19 ZP)
Znalecké metody	2.2 Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM 2.3. Ocenění nemovitostí: C.2 Nákladové ocenění nemovitosti
Obecně vědní metody	I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

[1] Na základě **a/** získaných **podkladů** a **b/** výrazných **specifik** oceňovaného **majetku** – **vodohospodářských staveb** – jsme se rozhodli pro aplikaci **nákladové** metody, vycházející z **administrativního ocenění**.

[2] **Výnosovou metodu** jsme **nepoužili** vzhledem k **a/** **charakteru** oceňovaného majetku a **b/** účelu jeho **pořízení**.

[3] **Porovnávací metoda** se **neaplikovala** → v době ocenění **nebyly** známy **žádné nezkreslené realizované** případy prodeje **obdobného** majetku.

[4] Konečné **výsledky** znaleckého zkoumání / dokazování jsou **vždy** zaokrouhleny na **celé stokoruny** směrem **dolů**.

[5] **Výpočet** hodnoty **majetku** včetně **hodnot** koeficientů je uveden v **příloze č. 2 ZP**.

Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování:

1. **Analýza** oceňovaného majetku (str. **6 – 16 P**)
2. **Stanovení** základní ceny oceňovaného majetku (příloha č. **2 ZP**),
3. **Výpočet** reprodukční ceny (příloha č. **2 ZP**),
4. **Zjištění** opotřebení (příloha č. **2 ZP**),
5. **Výpočet výchozí hodnoty** předmětu znaleckého ocenění (příloha č. **2 ZP**).

Obecný popis předmětu znaleckého zkoumání

= vybraný vodohospodářský majetek Obce Libiř → **kanalizační infrastrukturu, PSOV, ČOV a vodovodní infrastrukturu.**

Detailní **popis** předmětu znaleckého **zkoumání** je uveden na str. **6 – 16 ZP**.

1. Nákladové ocenění nemovitosti

Ocenění **nemovitostí** je provedeno **zjištěním**:

- **věcné hodnoty** (náklady na pořízení **a/ stejné** nebo **b/ porovnatelné** nemovitosti v době ocenění),
- **s odpočtem** přiměřeného **opotřebení**.

2. Zjištění ceny dle cenového předpisu

Budovy / haly oceněné dle § 12

Cena **budovy / haly** se zjistí vynásobením **počtu m³** obestavěného prostoru **základní** cenou za **m³**, stanovenou v závislosti na **a/ účelu užití** a **b/ upravenou** koeficienty **K₁ až K₅** a **K_i** podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

- kde**
- ZCU**.....základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,
 - ZC**.....základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 8 nebo č. 9
 - K₁**.....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
 - K₂**.....koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{m^2 ZP}$$

K₃.....koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro haly,}$$

K₄.....koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 * n)$$

n.....je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením

K₅.....koeficient polohový

K_i.....koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

3. Inženýrské / speciální pozemní stavby oceněné dle § 17

Cena **inženýrské / speciální pozemní stavby** se zjistí vynásobením **počtu** příslušné **měrné jednotky** (m³, m², m nebo kus) **základní** cenou stanovenou v závislosti na **a/ účelu užití** a **b/** upravenou koeficienty **K₅** a **K_i** podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{nt} \times K_{tv} \times K_5 \times K_i$$

kde **ZCU**.....základní cena upravená

ZC.....základní cena

K_{nt}.....námi zvolený koeficient náročnosti trasy (dle použitého materiálu oceňované stavby a náročnosti vybudování v dané lokalitě; rozmezí koeficientu 0,500 – 2,50)

K_{tv}.....námi zvolený koeficient technického vybavení (dle vnitřního vybavení oceňované stavby; rozmezí koeficientu 0,5 – 3,00)

K₅.....koeficient polohový

K_i.....koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

4. Venkovní úpravy oceněné dle § 18

Cena **venkovní úpravy** vypočítáme vynásobením **počtu** příslušných **měrných** jednotek **základní** cenou, stanovenou v závislosti na **a/ účelu užití** a **b/** upravenou koeficienty **K₅**, **K_i** a **K_p** podle vzorce:

Vodohospodářská infrastruktura

Č.	NÁZEV POLOŽKY	REPRODUKČNÍ CENA [Kč]	VĚCNÁ HODNOTA [Kč]
1	Kanalizační infrastruktura – stoky včetně PSOV	62 852 377,85	34 717 424,47
2	Vodovodní infrastruktura – řady	2 203 414,17	1 970 359,36
3	ČOV Libiř	9 099 243,00	6 466 804,25
4	Pozemky	1 637 600,00	1 637 600,00
CELKEM		75 792 635,02	44 792 188,08

5.2 Rekapitulace ocenění nepeněžitého vkladu

Na základě výše provedeného znaleckého zkoumání / dokazování jsme stanovili **hodnotu** vybraného **vodohospodářského majetku Obce Libiř** za účelem stanovení **hodnoty nepeněžitého vkladu** do společnosti **VKM**.

Hodnoty jsou uvedeny v **tabulce**:

POLOŽKA	VĚCNÁ HODNOTA [Kč]
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	
Kanalizační infrastruktura včetně PSOV v Obci Libiř	34 717 424,47
Vodovodní infrastruktura	1 970 359,36
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ CELKEM	36 687 783,83
BUDOVY PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA včetně příslušenství a součástí	
ČOV Libiř včetně technologie, venkovních úprav a příslušenství	6 466 804,25
POZEMKY	
Pozemek p. č. st. 1543, k. ú. Libiř	138 400,00
Pozemek p. č. 4/4, k. ú. Libiř	1 499 200,00
BUDOVY A POZEMKY CELKEM	8 104 404,25
CELKEM	44 792 188,08
CELKEM po zaokrouhlení	44 792 100,00

5.3 Rekapitulace oceňovaného vodohospodářského majetku evidovaného v katastru nemovitostí

Součástí oceňovaného **vodohospodářského** majetku jsou i následující nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na **LV č. 10001** u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště **Mělník**, pro obec a katastrální území **Libiš**. Jedná se o:

- ➔ **pozemek p. č. st. 1543** – zastavěná plocha a nádvoří, výměra **173 m²**
Součástí je stavba: bez čp/če, tech. vybavenost
Stavba stojí na pozemku p. č.: st. 1543
- ➔ **pozemek p. č. 4/4** – ostatní plocha, manipulační plocha, výměra **1.874 m²**

6. Určení emisního kurzu akcií

6.1 Určení emisního kurzu

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Kapitola 4.2 Rekapitulace ocenění nepeněžitého vkladu (str. 51 ZP)
Znalecké metody	2. 2 Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM 2.5 Metodika určení emisního kurzu
Obecně vědní metody	I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

Výpočet **počtu** vydaných akcií jsme **provedli** na základě **Usnesení valné hromady** společnosti **VKM** ze dne **14. června 2000**, které stanovilo následný **postup** při určení **emisního kurzu akcií** vydaných jako **protiplnění** za **nepeněžitý vklad**.

a. Objektivizace ekonomiky provozu – H_1

Jedná se o **snížení** hodnoty **nepeněžitého vkladu** z důvodu **zvýšených** provozních **nákladů** převzatého **zařízení** podle **vztahu**:

$$H_1 = H \times \frac{n_2}{n_1}$$

- kde**
- H**hodnota nepeněžitého vkladu stanovená znaleckým posudkem
 - n₁**náklady na fakturovanou jednotku za ucelený provozní celek, který je předmětem vkladu nebo jeho součástí
 - n₂**srovnatelné náklady na fakturovanou jednotku za celou společnost

b. Objektivizace poměrem základního a vlastního kapitálu – H_2

Snížená hodnota nepeněžitého vkladu H_1 je upravena poměrem základního / vlastního kapitálu. Touto úpravou jsou chráněny zájmy stávajících akcionářů. Hodnota základního a vlastního kapitálu je převzata z účetní uzávěrky, sestavené k datu **31. prosince** předcházejícího roku v zaokrouhlení na celé tisíce Kč.

$$H_2 = H_1 \times \frac{ZK}{VK}$$

kde **ZK**.....základní kapitál k datu 31. prosince předcházejícího roku zaokrouhlený na celé tisíce
VKvlastní kapitál k datu 31. prosince předcházejícího roku zaokrouhlený na celé tisíce

c. Stanovení počtu vydaných akcií – E

Počet akcií o jmenovité hodnotě Kč 1.000,--, které budou vydány akcionáři jako protiplnění za nepeněžitý vklad, je stanoven podle vztahu:

$$E = \frac{H_2}{1\,000}$$

Počet vydaných akcií bude zaokrouhlen na celé číslo směrem dolů.

d. Emisní ážio – A

= rozdíl mezi **a/** hodnotou nepeněžitého vkladu a **b/** celkovou jmenovitou hodnotou akcií, které budou vydány akcionáři jako protiplnění.

$$A = H - (E \times 1\,000)$$

e. Emisní kurz – K

= částka, za kterou **VKM** vydá akcie, přičemž výše této částky je stanovena jako **a/** poměr hodnoty nepeněžitého vkladu a **b/** počtu vydaných akcií.

$$K = \frac{H}{E}$$

Výši **emisního** kurzu jsme určili dle jednotlivých **částí nepeněžitého vkladu Obce Libiř** v souladu s výše uvedeným **postupem**, přičemž jsme **vycházeli** z níže uvedených **hodnot**, poskytnutých společnostmi **VKM**.

Výchozí **hodnoty** částí **nepeněžitých vkladů** jsou **zaokrouhleny** na celé stokoruny směrem **dolů**.

$$H = 44.792.100,00 \text{ Kč}$$

$$n_2 / n_1 = 1,000$$

$$ZK / VK = 0,7548$$

Objektivizace poměrem základního kapitálu a celkových aktiv

$$H_1 = H \times ZK \div CA = 44\,792\,100 \times 0,7548 = 33\,809\,077,08$$

Stanovení počtu vydaných akcií

$$E = \frac{H_1}{1\,000} = \frac{33\,809\,077}{1\,000} = 33\,809 \text{ ks}$$

Emisní ážio

$$A = H - (E \times 1\,000) = 44\,792\,100 - (33\,809 \times 1\,000) = 10\,983\,100 \text{ Kč}$$

Emisní kurz

$$K = \frac{H}{E} = \frac{44\,792\,100}{33\,809} = 1\,324,85$$

Emisní kurz akcií vydaných jako **protiplnění** za **nepeněžitý vklad Obce Libiř** jsme **stanovili** výše uvedeným postupem v částce **Kč 1.324,85** za **jednu (1)** akcií ve jmenovité hodnotě **Kč 1.000,--**.

6.2 Rekapitulace určení emisního kurzu

Podle **Zásad** pro oceňování **nepeněžitých vkladů** za účelem **zvyšování základního kapitálu** společnosti **VKM** jsme určili **emisní kurzy akcií**, vydaných jako **protiplnění** za jednotlivé části **vkladu** následujícím **způsobem**:

NEPENĚŽITÝ VKLAD	HODNOTA NEPENĚŽITÉHO VKLADU [Kč]	POČET AKCIÍ [ks]	EMISNÍ KURZ [Kč]	EMISNÍ ÁŽIO [Kč]
Specifikovaný majetek ve vlastnictví Obce Libiš	44 792 100,00	33 809	1 324,85	10 983 100,00
CELKEM	44 792 100,00	33 809	1 324,85	10 983 100,00

7. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

Na základě provedeného **znaleckého** zkoumání / dokazování a **ocenění** jsme stanovili **hodnotu nepeněžitého vkladu Obce Libiš, IČO 006 62 241**, a to:

- **kanalizační** infrastruktury (kanalizační řady a PSOV)
- **vodovodní** infrastruktury (vodovodní řady)
- **ČOV**
- **pozemky**

k datu **2. srpna 2021**, ve výši

Kč 44.792.100,00

(slovy Čtyřicetčtyřimilionysedmsetdevadesátdvatisícejednosto korun českých).

Hodnota **vkladu** odpovídá úhrnnému **emisnímu kurzu** vydaných akcií **maximálně** do výše **Kč 44.792.100,--**.

8. Příloha

1. Výpis z RES – Obec Libiš
2. **Ocenění vodohospodářského majetku**
3. **Zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů** za účelem zvyšování základního jmění akciové společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
4. **Sdělení společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a.s. k výši koeficientů** pro zvyšování základního kapitálu nepeněžitými vklady v roce **2021**
5. **Orientační mapa**
6. Výpis z KN částečný – LV č. 10001, k. ú. Libiš
7. **Oprávnění** Ministerstva spravedlnosti ČR pro znaleckou kancelář Česká znalecká, a.s.
8. CD příloha

9. Rozšířená příloha / CD

Podklady

21 06 18 koeficient - emisní kurz dle závěrky za 2020.pdf
Výpis z KN částečný-LV č. 10001 k.ú. Libiš.pdf
Výpis z RES-Obec Libiš.pdf

1. smlouvy + specifikace

21 01 13 Libiš - příl.č.1 kanalizace specifikace.xlsx
21 01 25 Libiš - příl.č.1 vodovod specifikace.xls
LIB specifikace ČOV + PSOV.doc
ČOV Libiš - ceny technologií.xlsx

2. situace

21 01 25 Libiš - příl.č.2 kanalizace situace.pdf
21 01 25 Libiš - příl.č.2 vodovod situace.pdf

3. projektová dokumentace

4.1 Situace ČOV pozemky.pdf

4.2 Projektová dokumentace _výkresy

LIBIŠ ČOV půdorys.pdf
LIBIŠ ČOV řez.pdf

4. kolaudace + výpisy z KN

10-047-RKS-Libiš 1.pdf
10-110-2-RKS-Libiš 1.pdf
12-151-3-RKS-Libiš.pdf
16-095 RKS Libiš.pdf
16-097 RKS Libiš.pdf
21-013 RKS Libiš.pdf
21-014 RKS Libiš.pdf
21-015 RKS Libiš.pdf
21-015-2 RKS Libiš.pdf
21-015-3 RKS Libiš.pdf
21-015-4 RKS Libiš.pdf
21-016 RKS Libiš.pdf
21-017 RKS Libiš.pdf

kolaudace vodovod

08-089-RKS-Libiš 1.pdf
10-009 RKS_Libiš.pdf

10-110-2-RKS-Libiš 1.pdf
12-066-RKS-Libiš 1.pdf
12-116-RKS-Libiš 1.pdf.PDF
12-162-RKS-Libiš 1.pdf
16-096 RKS-Libiš.pdf
17-034 RKS Libiš.pdf

5. darovací smlouvy investor x obec

16-096,097 darovací smlouva.pdf

DSML vodovod

08-089 DSML.pdf

12-066 DSML.pdf

12-162 DSML.pdf

16-096,097 doložka darovací smlouvy.pdf

6. pozemky

ČOV Libiš.docx

Fotodokumentace-Libiš

26 fotografií ve formátu JPG

Znalecky posudek

znalecky_posudek.pdf

Přílohy

Příloha 01 - Výpis z RES-Obec Libiš.pdf

Příloha 02 - Ocenění vodohospodářského majetku - Libiš - VKLAD.pdf

Příloha 03 - Zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů-emisní ážio.pdf

Příloha 04 - Sdělení VKM a.s. - poměrový koeficient pro rok 2021.pdf

Příloha 05 - Orientační mapa.pdf

Příloha 06 - Výpis z KN částečný-LV č. 10001 k.ú. Libiš.pdf

Příloha 07 - Oprávnění MSpr ČR pro znaleckou kancelář Česká znalecká, a.s..pdf

Znalecká doložka

Znalecký posudek (ZP) podala znalecká kancelář **Česká znalecká, a. s.**, zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1/ 31. května 2012** č. j. 57/2012-OSD-SZN/6 a **2/ 8. července 2015**, č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9, do **I. oddílu** seznamu **znaleckých ústavů** pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**, v souladu s § 21 zákona č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu s § 47, odst. 2, zákona č. **254/2019 Sb.**, zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, zapsána jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.

Znalecká kancelář **stvrzuje**, že:

- 1/** v současné době **nemá / nebude** mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/** odměna / znalečné za **ZP nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/** v **ZP** jsou **zohledněny** všechny známé skutečnosti, které mohly ovlivnit dosažený závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování,
- 4/** **ZP** je vypracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého **ZP** ve smyslu:
 - a.** § **346** zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b.** § **110a** zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c.** § **127a** zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **2 139 / 2021** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **ZP** má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **4 (čtyř)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **2. srpna 2021**

dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
člen správní rady

Znalecká doložka – Ing. Jiří Šnejdr

Znalecký posudek jsem podal jako **znalec** jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne **3. dubna 1998**, č. j. Spr.3540/97 pro základní obor – stavebnictví – stavební odvětví různá se specializací – rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z **19. října 1998** č. j. 2018/98 pro obor – ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **126/1055/2021**.

Hradec Králové **2. srpna 2021**

Ing. Jiří **Š n e j d r**