

ZNALECKÝ POSUDEK č. 43/2023

**STANOVENÍ HODNOTY NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU VE FORMĚ
VYBRANÉHO MAJETKU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NOVÉ MĚSTO
POD SMRKEM, IČO: 002 63 036**

**PRO ÚČELY NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU TOHOTO MAJETKU MIMO
ZÁKLADNÍ KAPITÁL ČESKÉ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI
TEPLÁRENSKÁ NOVOMĚSTSKÁ S.R.O., IČO: 254 12 744**

ZADAVATEL: NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM
PALACKÉHO 280
463 65 NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM
IČO: 002 63 036

**PŘEDMĚT ZNALECKÉHO
POSUDKU:** STANOVENÍ HODNOTY NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU VE FORMĚ VYBRANÉHO
MAJETKU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM, IČO: 002 63
036, PRO ÚČELY NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU TOHOTO MAJETKU MIMO
ZÁKLADNÍ KAPITÁL ČESKÉ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI TEPLÁRENSKÁ
NOVOMĚSTSKÁ S.R.O., IČO: 254 12 744

OBOR A ODVĚTVÍ: TENTO ZNALECKÝ POSUDEK JE PODÁVÁN V OBORU EKONOMIKA PRO
ODVĚTVÍ CENY A ODHADY, SPECIALIZACE OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ A JEJICH
ČÁSTÍ

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 31. ŘÍJEN 2023

ZNALEC: VGD APPRAISAL, S.R.O.
ZNALECKÁ KANCELÁŘ
BĚLEHRADSKÁ 314/18, NUSLE
140 00 PRAHA 4
IČO: 282 13 645

POČET STRAN: ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 64 STRAN, VČETNĚ 19 STRAN PŘÍLOH

**ČÍSLO/ CELKOVÝ POČET
VYHOTOVENÍ:** JEDNÁ SE O VYHOTOVENÍ Č. 1 Z CELKEM 3 VYHOTOVENÍ, PŘIČEMŽ
1 Z VYHOTOVENÍ JE UCHOVÁNO V ARCHIVU ZNALCE

OBSAH

ZADÁNÍ	4
1. SPECIFIKACE ZADÁNÍ	4
1.1 Znalecký úkol	4
1.1.1 Předmět ocenění	4
1.1.2 Účel ocenění	6
1.1.3 Datum ocenění	6
1.2 Předpoklady a omezení	6
1.2.1 Specifické předpoklady a omezení sdělené Zadavatelem	7
VÝČET PODKLADŮ	8
2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	8
NÁLEZ	10
3. METODIKA	10
3.1 Kategorie hodnoty	10
3.1.1 Standardy hodnot	10
3.1.2 Vybraný standard hodnoty	11
3.2 Obecné metody ocenění	12
3.2.1 Příjmový (výnosový) přístup	12
3.2.2 Přístup tržního porovnání	16
3.2.3 Přístup založený na ocenění aktiv	16
3.3 Použitá metoda ocenění	17
3.3.1 Metoda substanční hodnoty	17
3.3.2 Metoda účetní hodnoty	17
4. IDENTIFIKACE MĚSTA	18
4.1 Specifikace Předmětu ocenění	18
5. MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA	19
5.1 Dosavadní vývoj národního hospodářství	19
5.1.1 Hrubý domácí produkt České republiky od roku 2015	19
5.1.2 Index spotřebitelských cen	21
5.1.3 Trh práce	23
5.2 Předpoklad vývoje národního hospodářství	25
5.3 Závěr makroekonomické analýzy	25
POSUDEK	27
6. OCENĚNÍ – SUBSTANČNÍ METODA	27
6.1 Stavby- budovy – účet 021	27
6.1.1 Identifikace nemovitých věcí	27
6.1.2 Právní stav	28
6.1.3 Popis předmětu ocenění a jeho parametry	28
6.1.4 Postup ocenění	32
6.1.5 Rekapitulace výsledků	35
6.2 Stavby - teplovod – účet 021	35
6.3 Samostatné movité věci – účet 022	36
6.4 Shrnutí ocenění vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem	39

7.	OCENĚNÍ – METODA ÚČETNÍ HODNOTY	40
7.1	Ocenění vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem metodou účetní hodnoty	40
7.1.1	Výsledná hodnota části majetku města Nové Město pod Smrkem stanovená účetní metodou	40
	ODŮVODNĚNÍ	41
8.	Odůvodnění	41
	ZÁVĚR	42
9.	Závěr znaleckého posudku	42
9.1	Rekapitulace	42
9.1.1	Předmět ocenění	42
9.1.2	Účel ocenění	42
9.1.3	Datum ocenění	42
9.1.4	Skutečnosti snižující přesnost	43
9.1.5	Výsledná hodnota	43
	SEZNAM PŘÍLOH	44
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	45

ZADÁNÍ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková, Ing. Miloslav Mahdík a Ing. Jitka Klausová.

1. SPECIFIKACE ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem znalecké kanceláře společnosti VGD Appraisal, s.r.o., sídlem Bělehradská 314/18, 140 00, Praha 4 - Nusle, IČO: 282 13 645, (dále také "**Znalec**") se, dle zadání Zadavatele tohoto znaleckého posudku, rozumí stanovení hodnoty nepeněžitého příplatku ve formě vybraného majetku ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, sídlem Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem, IČO: 00263036 (dále také "**Město**").

Výše uvedený vybraný majetek Města je zamýšleno vložit jako nepeněžitý příspěvek mimo základní kapitál do české obchodní společnosti Teplárenská novoměstská s.r.o., sídlem Vaňkova 935, 463 65 Nové Město pod Smrkem, IČO: 254 12 744.

Odborná otázka

Úkolem Znalce je tedy odpovědět na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

1) Jaká je hodnota Předmětu ocenění k datu 31. 5. 2023, stanovená v souladu s § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích?

Příčemž Předmět ocenění je přesně specifikován v následující subkapitole č. 1.1.1.

V souvislosti s tím by výsledky a dílčí výstupy ocenění předložené v tomto znaleckém posudku neměly být použity za jiným účelem.

1.1.1 Předmět ocenění

Předmět ocenění

Na základě vymezení znaleckého úkolu je předmětem ocenění vybraný majetek města Nové Město pod Smrkem, IČO: 00263036, který byl Znalci Zadavatelem definován následovně:

Stavby:

Inv. číslo	Popis	Umístění	Datum zařazení	Pořizovací cena
2648	budovy centrální kotelny	Vaňkova čp. 935	01.01.1976	3 995 221,06 Kč
2649	budova výměňkové stanice	Švermova 676	01.01.1981	849 386,00 Kč
2650	centrální zdroj horkovodní rozvod	Vaňkova čp. 935	01.01.1992	12 735 134,00 Kč
Celkem stavby				17 579 741,06 Kč

Samostatné movité věci:

Inv. číslo	Popis	Umístění	Datum zařazení	Pořizovací cena
4908	kalometrické měřidlo Kamstrup		24.03.2015	66 100,47 Kč
1360	předávací stanice	Uhelná 932-934	11.10.2004	308 906,00 Kč

Inv. číslo	Popis	Umístění	Datum zařazení	Pořizovací cena
1361	předávací stanice	Mánesova 926-927	11.10.2004	310 122,00 Kč
1362	předávací stanice	Mánesova 928-929	11.10.2004	302 457,00 Kč
1363	předávací stanice	Mánesova 930-931	11.10.2004	299 263,00 Kč
1364	předávací stanice	Mánesova 952 (MŠ)	11.10.2004	429 841,00 Kč
1365	předávací stanice	Vaňkova 1041-1042	11.10.2004	313 643,00 Kč
1366	předávací stanice	Nádražní 1043-1044	11.10.2004	313 680,00 Kč
1367	předávací stanice	Husova 1045-1046	11.10.2004	313 680,00 Kč
1368	předávací stanice	Ludvíkovská 1047-1048	11.10.2004	313 680,00 Kč
1369	předávací stanice	Vaňkova 1049-1052	11.10.2004	317 842,00 Kč
2653	centrální zdroj blok CH	Vaňkova 935	01.01.2000	7 396 200,00 Kč
2654	centrální zdroj blok O	Vaňkova 935	01.01.2000	343 600,00 Kč
2662	rozvaděče, rozvodné panely	Vaňkova 225 (lékárna)	01.01.1993	2 400,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Tylova 694 (ZŠ)	01.01.1993	4 500,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Tylova 694 (tělocvična)	01.01.1993	9 800,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Švermova ul. prodejní středisko Jizeran	01.01.1993	6 500,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Frýdlantská 613 (drogerie)	01.01.1993	5 900,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Jindřichovická 316 (Dělnický dům)	01.01.1993	8 900,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Jindřichovická 145 (policie)	01.01.1993	5 000,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Žižkova 306 (ZUŠ)	01.01.1993	7 700,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Palackého 275 (knihovna)	01.01.1993	1 800,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Palackého 280 (MěÚ)	01.01.1993	2 200,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Švermova 300 (DPS)	01.01.1993	6 000,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Švermova 301 (DPS)	01.01.1993	18 000,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Mírové náměstí 209-211	01.01.1993	11 300,00 Kč
	rozvaděče, rozvodné panely	Vaňkova 225 (byty)	01.01.1993	2 400,00 Kč
2663	výměníky tepla	Vaňkova 225 (lékárna)	01.01.1993	11 400,00 Kč
	výměníky tepla	Vaňkova 225 (byty)	01.01.1993	8 600,00 Kč
	výměníky tepla	Švermova ul. (Jizeran)	01.01.1993	4 300,00 Kč
	výměníky tepla	Frýdlantská 613 (drogerie)	01.01.1993	4 000,00 Kč
	výměníky tepla	Švermova 300 (DPS)	01.01.1993	4 200,00 Kč
	výměníky tepla	Mírové náměstí 209-211	01.01.1993	16 800,00 Kč
	výměníky tepla	Žižkova 306 (ZUŠ)	01.01.1993	2 100,00 Kč
	výměníky tepla	Palackého 275 (knihovna)	01.01.1993	3 600,00 Kč
	výměníky tepla	Palackého 280 (MěÚ)	01.01.1993	7 000,00 Kč
	výměníky tepla	Jindřichovická 316 (Dělnický dům)	01.01.1993	6 300,00 Kč
	výměníky tepla	Jindřichovická 145 (policie)	01.01.1993	5 400,00 Kč
2667	technologie v ZŠ	Tylova 694	01.01.1993	45 300,00 Kč
2668	technologie 734	Tylova 694	01.01.1993	27 700,00 Kč
	technologie 922	Tylova 694	01.01.1993	17 600,00 Kč
2683	technologie 713, 731	Švermova 301	01.01.1996	18 100,00 Kč
	technologie 304	Švermova 301	01.01.1996	35 600,00 Kč
2685	technologie 922	Švermova 301	01.01.1996	41 100,00 Kč
	technologie 922	Mírové náměstí 209-211	01.01.1996	5 300,00 Kč
2704	technologie Lázně	Ludvíkovská 38	01.01.1995	92 300,00 Kč

Inv. číslo	Popis	Umístění	Datum zařazení	Pořizovací cena
2705	technologie Lázně	Ludvíkovská 38	01.01.1995	139 600,00 Kč
5914	předávací stanice	Ludvíkovská 34-35	18.12.2015	79 413,00 Kč
5915	předávací stanice	Revoluční 29-30	18.12.2015	79 464,00 Kč
5916	předávací stanice	Vaňkova 922	18.12.2015	67 590,00 Kč
5917	předávací stanice	Vaňkova 923	18.12.2015	86 956,00 Kč
5918	předávací stanice	Vaňkova 924	18.12.2015	86 956,00 Kč
5919	předávací stanice	Mánesova 938	18.12.2015	114 441,00 Kč
5920	předávací stanice	28.října 941	18.12.2015	114 441,00 Kč
5921	předávací stanice	Myslbekova 944	18.12.2015	114 441,00 Kč
5922	předávací stanice	Švermova 948	18.12.2015	100 978,00 Kč
5923	úprava vody		18.12.2015	170 800,00 Kč
7360	teplovodní kotel K1		27.11.2019	2 820 962,00 Kč
7361	teplovodní kotel K2		27.11.2019	2 703 625,00 Kč
7362	kogenerační jednotka letní		27.11.2019	1 409 466,00 Kč
7363	MaR		27.11.2019	1 612 343,00 Kč
Celkem samostatné movité věci				21 179 590,47 Kč

Souhrnně také „**vybraný oceňovaný majetek**“.

Předmětem ocenění je tedy výše definovaný vybraný majetek města Nové Město pod Smrkem.

1.1.2 Účel ocenění

Účel ocenění

V souladu se zněním § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a s požadavkem Zadavatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby stanovení hodnoty nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál české obchodní společnosti.

1.1.3 Datum ocenění

Datum ocenění

Ocenění je dle zadání Zadavatele provedeno ke dni **31. 5. 2023** (dále také „**Datum ocenění**“), s využitím výstupů z účetnictví společnosti Teplárenská novoměstská s.r.o. k tomuto datu a dalších veřejně dostupných či Zadavatelem předložených informací.

1.2 Předpoklady a omezení

Prohlášení o nezávislosti a podjatosti

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se Zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce. Odměny za vypracování ocenění a znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí ze závěrů ocenění. Znalec prohlašuje, že je Znalcem nezávislým na Zadavateli.

Znalec prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jeho podjatosti ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Předpoklady

Veškeré informace potřebné pro ocenění byly převzaty od zástupců Zadavatele nebo z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná. Předpokládá se ekonomicko-rationální chování vlastníků oceňovaného majetku a správa oceňovaného majetku.

Součástí tohoto ocenění není přezkoumání a vyhodnocení obvyklosti a nastavení případných převodních cen či vztahů při transakcích mezi spojenými osobami podle Zákona o daních z příjmů. Znalec provedl ocenění na základě předpokladu správnosti a obvyklosti nastavení těchto případných transakcí či vztahů.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 – Specifikace zadání. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné, než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Časové omezení

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu vyhotovení tohoto ocenění a za změnu v tržních nebo obchodně-smluvních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

1.2.1 Specifické předpoklady a omezení sdělené Zadavatelem

Znalci Zadavatelem nebyly dále sděleny žádné skutečnosti ve smyslu ust. §40 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru uvedeného v tomto znaleckém posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková, Ing. Miloslav Mahdík, Ing. Jitka Klausová a Ing. Václav Kunášek.

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Podklady od Zadavatele

Pro vypracování tohoto ocenění měl Znalec k dispozici následující podklady poskytnuté Zadavatelem ocenění:

- soupis oceňovaného majetku Města k datu 31. 5. 2023, včetně inv. čísla majetku, jeho umístění, data zařazení do účetní evidence a pořizovací ceny;
- pachtovní smlouva mezi Městem a společností Teplárenská novoměstská s.r.o.;
- Účetní výkazy (rozvaha, výsledovka a obrátová předvaha) společnosti Teplárenská novoměstská s.r.o. k 31.12. let 2020, 2021 a 2022 a k datu ocenění 31. 5. 2023,
- částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 pro k.ú. Nové Město pod Smrkem ke dni 31. 5. 2023,
- částečná projektová dokumentace,
- snímek katastrální mapy,
- snímek ortofoto mapy,
- el. náhled do územního plánu obce Nové Město pod Smrkem,
- další informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření nebo sdělené zástupci Zadavatele, případně vlastníka nemovitostí, jak bude popsáno dále v textu
- doplňující odpovědi na dotazy a ústní komentáře,
- případné další podklady a zdroje uvedené na příslušné straně textu,
- případné další podklady uvedené v rámci přílohové části tohoto posudku, resp. jež jsou součástí jednotlivých Odborných posudků zpracovaných konzultantem.

Jak bylo uvedeno výše, a rovněž v kap. č. 1 Specifikace zadání, co se týká veškerých podkladů a informací poskytnutých Zadavatelem, Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost těchto získaných vstupních údajů a vstupních informací, a naopak je předpokládána pravdivost, věrohodnost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Podklady poskytnuté konzultantem

Ve vztahu k zadané odborné otázce a charakteru oceňované části obchodního závodu Společnosti, resp. nepeněžitého příplatku, jehož největší část tvoří výměníky, předávací stanice, rozvaděče a v neposlední řadě i teplovodní kotle, byl Znalcem přibrán odborný konzultant Ing. Vítězslav Rázek, CSc. – znalec zapsaný v evidenci znalců a tlumočnicků MSp ČR pro základní obor strojírenství, odvětví strojírenství všeobecné, specializace technologie a posuzování výrobních strojů a zařízení a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro MOV výrobních zařízení a ve všeobecném strojírenství.

Podklady zajištěné Znalcem

Znalec při zpracování této zprávy případně čerpal informace z následujících podkladů:

- obchodního rejstříku a sbírky listin www.justice.cz
- z případných dalších informačních zdrojů uvedených na příslušné straně textu
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz),

- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz),
- www.stavebnistandardy.cz,
- internetové stránky měst a obcí,
- portál www.wikipedia.org,
- realitní servery (www.reality.cz, www.ceskereality.cz, www.sreality.cz a další) a
- realitní databáze

Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 24. 8. 2023 za účasti jednatelky společnosti, paní Ing. Lucie Vrabcové.

DRAFT

NÁLEZ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková, Ing. Miloslav Mahdík, Ing. Jitka Klausová

3. METODIKA

3.1 Kategorie hodnoty

Cena

Pojem cena (*Price*) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota

Hodnota (*Value*) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítu, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

3.1.1 Standardy hodnot

Cena obvyklá, resp. tržní hodnota dle zákona o oceňování

V české legislativě je užíván pojem *cena obvyklá*, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „*cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

V české legislativě je rovněž užíván pojem *tržní hodnota*, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „*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.*“

Reálná tržní hodnota

Reálná tržní hodnota (Fair Market Value (USA), Market Value (EU)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako: „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“ American Society of Appraisers definuje reálnou tržní hodnotu podobně.¹

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice tržní hodnoty se věcně blíží definici reálné tržní hodnoty.

Investiční hodnota

Investiční hodnota (Investment Value) je „hodnota pro konkrétního investora s konkrétním investičním záměrem“. Je založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od reálné tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Reálná hodnota

Pojem reálná hodnota (Fair Value) ani jeho definice nejsou zcela jednoznačné. Použití tohoto standardu je závislé od účelu ocenění, jemuž odpovídá i příslušná definice, která je pro každé použití a účel ocenění různá.

Obsah a definice termínu reálná hodnota definovaného pro účely IFRS se v podstatě neliší od definice reálné tržní hodnoty (viz výše) a je též shodný s obsahem termínu cena obvyklá definovaným v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Pro účely nedobrovolných transakcí lze reálnou hodnotu definovat jako „množství, které odškodní vlastníka nedobrovolně zbaveného majetku. Přirozeně je zde ochotný kupující, ale ne ochotný prodávající a kupující může mít více znalostí než prodávající.“² Mnozí chápou reálnou hodnotu jako reálnou tržní hodnotu bez aplikace oceňovacích diskontů za minoritní podíl či sníženou míru obchodovatelnosti.

Likvidační hodnota

Likvidační hodnota (Liquidation value) „je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit za předpokladu zastavení provozu podniku a prodeje aktiv jednotlivě. Likvidace může být buď „běžná“ nebo „nucená“³. Použití tohoto standardu hodnoty nepředpokládá princip nepřetržitého trvání obchodního závodu (going-concern).

Účetní hodnota

Účetní hodnota (Book value) v souvislosti s hodnotou obchodního závodu „je rozdíl mezi celkovými aktivy (po odečtení akumulovaných odpisů a amortizace) a celkovými závazky v hodnotách, v kterých se vykazují v účetních knihách daného podniku“.^{4 5}

3.1.2 Vybraný standard hodnoty

Vybraný standard hodnoty

V návaznosti na zadání úkolu (viz kapitola 1.1) stanovuje Znalec v tomto znaleckém posudku **reálnou hodnotu** (Fair Value) založenou **na tržních principech** vybraného majetku Města.

¹ – Business Valuation Standards®, “Definitions”, American Society of Appraisers, listopad 2005

² – viz SBBI Valuation Yearbook 2008, Ibbotson Associates

³ – Business Valuation Standards®, “Definitions”, American Society of Appraisers, listopad 2005

⁴ V částech textu tohoto znaleckého posudku je ekonomický obsah termínů „podnik“, resp. „závod“, identický.

⁵ – Business Valuation Standards®, “Definitions”, American Society of Appraisers, listopad 2005

3.2 Obecné metody ocenění

Oceňovací přístupy

Pokud se dané aktivum aktivně a pravidelně obchoduje, nenastávají vážnější problémy s určením jeho hodnoty. Současné transakce poskytují jasnou indikaci jeho hodnoty. Jestliže však neexistuje stabilizovaný trh, kde by se dané aktivum pravidelně obchodovalo, používají se pro určení odhadu hodnoty následující tři přístupy:

- přístup příjmový (výnosový);
- přístup založený na ocenění aktiv;
- přístup tržního porovnání.

Nejvhodnější přístup pro ocenění (může být použito i více přístupů najednou) je pak vybrán na základě okolností specifických pro dané ocenění a pro oceňovanou společnost. Cílem použití více metod pro jedno ocenění je získání hodnoty, která je podpořena více nezávislými metodami.

Definice majetku

Majetkem se pak pro potřeby jakéhokoli ocenění rozumí:

- každá jednotlivá složka samostatně anebo;
- soubor více majetkových složek anebo;
- podnik příp. část podniku.

3.2.1 Příjmový (výnosový) přístup

Příjmový přístup

Příjmový přístup je založen na stanovení budoucích příjmů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

- Analýza příjmů vychází ze specifické prognózy dané struktury výrobků a služeb, z úvah o cenové politice, z odhadu kapacit a z předpokládaných výnosů, které budou získány touto činností;
- Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na realizaci předpokládaných výnosů nebo na vytvoření zisku, přičemž je kladen zvláštní důraz na fixní a variabilní náklady a na specifické kategorie nákladů;
- Analýza pracovního kapitálu zahrnuje odhad příslušné výše čistých aktiv pracovního kapitálu, které jsou potřebné na financování běžných operací a předpokládaného budoucího růstu obchodního závodu;
- Analýza investic bere do úvahy požadované investice do hmotného majetku, které jsou potřebné na udržení popř. růst obchodního závodu;
- Analýza struktury kapitálu vyžaduje analýzu současné struktury kapitálu, optimální struktury kapitálu, ceny jednotlivých kapitálových komponentů, a vážené průměrné ceny kapitálu. Zahrnuje úvahy o současných a předpokládaných budoucích finančních nárocích obchodního závodu;
- Analýza diskontní sazby vychází z výnosové míry, kterou by investor požadoval dnes s oprávněním získat očekávané toky plateb (např. peněžní toky) v budoucnosti s ohledem na míru rizika spojenou s dosažením těchto výnosů.
- Analýza terminální hodnoty vyžaduje určení hodnoty obchodního závodu po ukončení prognózovaného období. Tato zůstatková hodnota může být určena několika různými metodami.

Používané metody

Při aplikaci příjmového přístupu ocenění se pro oceňování obchodních závodů v praxi používají následující metody:

- metoda diskontovaných peněžních toků (metoda DCF) – hodnotí obchodní závod jako majetek, který je schopný generovat v budoucích letech určité peněžní toky, které jsou diskontovány na současnou hodnotu. Metoda

diskontovaných peněžních toků je považována za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

- metoda kapitalizovaného zisku – stanovuje hodnotu obchodního závodu na základě kapitalizovaných trvale udržitelných zisků stanovených z historických dat. Úroveň kapitalizace odráží jak riziko, tak i dlouhodobé vyhlídky oceňované společnosti. Při kapitalizaci historických ukazatelů finanční výkonnosti je nutné vzít na vědomí, že historické údaje slouží pro předpověď budoucnosti.
- metoda ekonomické přidané hodnoty – vychází z výpočtu veličiny vyjadřující o kolik korigovaný hospodářský výsledek po zdanění převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA).

Tyto metody ocenění jsou založeny na stanovení budoucích výnosů, které svému majiteli vlastnictví obchodního závodu přinese. Tyto metody respektují časovou hodnotu peněz a vycházejí z podnikatelského plánu tj. prognózy výnosů a nákladů spojených s vlastnictvím oceňovaného majetku. Výpočet ocenění modeluje hospodaření oceňované společnosti v jednotlivých letech od data ocenění až po horizont ocenění. Výpočet sleduje jak výnosy a náklady v daném roce (včetně odpisování a zdanění), tak i stav majetku a závazků v jednotlivých letech.

Vlastní kapitál a celkový investovaný kapitál

Peněžní toky lze definovat jako čisté peněžní toky vlastního kapitálu (peněžní toky dostupné akcionářům ve formě dividend) nebo čisté peněžní toky celkového investovaného kapitálu (peněžní toky dostupné akcionářům ve formě dividend a poskytovatelům cizího kapitálu ve formě splátek jistiny a splátek úroků). V obou případech lze peněžní toky počítat před zdaněním nebo po zdanění a v reálných (očištěných o inflaci) nebo nominálních (včetně inflace) hodnotách.

Volba nejvhodnější varianty pro definování budoucích výnosů závisí na standardu hodnoty a profesionálním úsudku odhadce, který musí zvážit specifické skutečnosti a okolnosti jednotlivých případů. Bez ohledu na zvolenou základnu pro výpočet peněžního toku (vlastní kapitál nebo celkový kapitál) je třeba přičíst nehotovostní nákladové položky (např. odpisy a amortizace) a odečíst předpokládané přírůstky provozního kapitálu a plánované investice, s cílem určit čistý peněžní tok.

Ve všech případech musí použitá diskontní sazba vycházet ze stejného základu jako budoucí peněžní tok, na nějž se diskontní sazba použije. Například, čistý peněžní tok vlastního kapitálu vyžaduje pro určení diskontní sazby náklad vlastního kapitálu, zatímco čistý peněžní tok celkového investovaného kapitálu bere za základ vážený průměr nákladů jednotlivých složek kapitálu (Weighted Average Cost of Capital – WACC). Pro porovnání peněžních toků prognóz musí odhad diskontní sazby rovněž vycházet ze skutečných nebo nominálních hodnot.

Po určení diskontní sazby jsou budoucí výnosy a terminální hodnota diskontovány nebo kapitalizovány na jejich současnou hodnotu. Součet současných hodnot představuje hodnotu vlastního kapitálu u modelu čistých peněžních toků vlastního kapitálu a hodnotu celkového investovaného kapitálu (vlastní kapitál plus cizí kapitál) u modelu čistého peněžního toku celkového investovaného kapitálu. Aktuální stav cizího kapitálu je třeba v případě posledně jmenované varianty odečíst, aby byla získána hodnota vlastního kapitálu.

Horizont hodnocení

Horizont hodnocení je stanoven podle predikce budoucího vývoje finančního plánu na okamžik, kdy se finanční ukazatele obchodního závodu ustálí tak, že jejich přírůstky zachovávají určitý trend bez lokálních výkyvů.

3.2.1.1 Stanovení diskontní sazby

Teoretický základ

Diskontní sazba je definována jako *“výnosová míra použitá pro převedení peněžní částky, pohledávky nebo závazku v budoucnosti na současnou hodnotu”*.⁶ Diskontní sazba se používá pro určení částky, kterou by investor zaplatil dnes (současná hodnota) za právo obdržet očekávaný tok plateb (např. peněžní tok) v budoucnosti.

Obecně v kontextu oceňování společnosti je diskontní sazba výnosovou mírou požadovanou investorem k nákupu předpokládaných výnosů (tzn. budoucích peněžních toků) s ohledem na míru rizika spojenou s dosažením těchto výnosů. Riziko je obecně definováno jako stupeň jistoty či nejistoty při realizaci předpokládaných budoucích výnosů.

Zvolená diskontní sazba musí vycházet ze stejné definice, jaká byla použita pro peněžní tok v oceňovacím modelu. Pro přehlednost jsou níže uvedeny různé budoucí peněžní toky a příslušná diskontní sazba:

<u>Základ peněžního toku</u>	<u>Typ diskontní sazby</u>
Peněžní tok celkového investovaného kapitálu	Vážené průměrné náklady kapitálu (WACC)
Peněžní tok vlastního kapitálu	Náklady vlastního kapitálu

Peněžní tok celkového investovaného kapitálu

Peněžní tok celkového investovaného kapitálu je definován jako čistý zisk po zdanění plus odpisy a jiné nehotovostní poplatky, minus předpokládané požadavky na růst (pokles) pracovního kapitálu a požadavky na kapitálové investice. Platby úroků a navýšení či snížení nezaplaceného dluhu tak do kalkulace celkového investovaného kapitálu nevstupují.

Peněžní tok vlastního kapitálu

U peněžního toku vlastního kapitálu existuje rozdíl v tom, že se odečtou platby úroků a čisté navýšení či snížení nesplaceného dluhu se započítává do výpočtu peněžního toku dostupného majiteli vlastního kapitálu.

V obou případech lze peněžní tok vypočítat ze základu na reálném nebo nominálním základě (tzn. včetně inflace). V obou případech se musí základ pro výpočet vážených průměrných nákladů kapitálu nebo vlastních nákladů kapitálu shodovat s definicí použitého peněžního toku.

Vážený průměr

Obecně platí, že pro určení diskontní míry je vypočten náklad každé součásti kapitálové struktury obchodního závodu zvlášť. Tento náklad je vážen relativním poměrem každého kapitálového zdroje vůči celkovému kapitálu a sečten pro všechny zdroje. Náklad kapitálu má dvě části: náklad dluhu a náklad vlastního kapitálu. Vážené průměrné náklady kapitálu peněžního toku celkového investovaného kapitálu se vypočítají následovně:

$$WACC = (1-E) \cdot R_d + E \cdot R_e \quad , \text{ kde}$$

⁶ – Business Valuation Standards®, “Definitions”, American Society of Appraisers, listopad 2005

E = procento celkového kapitálu reprezentovaného vlastním kapitálem
 R_d = náklad dluhu
 R_e = náklad vlastního kapitálu

Náklad dluhu

Náklad dluhu je úroková míra, kterou musí firma zaplatit svým věřitelům, minus jakékoliv daňové úspory realizované na základě odpočtu úroku. Protože úrokové platby jsou daňově odpočitatelné, daňový přínos vzniká na základě dluhového financování. Výpočet nákladu dluhu je:

$$R_d = (1 - T_c) \cdot R_i, \text{ kde}$$

R_d = náklad dluhu po zdanění
 T_c = daňová sazba
 R_i = náklad dluhu

Náklad vlastního kapitálu

Za účelem odhadnutí nákladů vlastního kapitálu se používá metoda ocenění kapitálových aktiv (Capital Asset Pricing Model, CAPM). Metoda ocenění kapitálových aktiv vychází z konceptu, že investor bude požadovat navýšení předpokládaného výnosu z jím zamýšlené investice o prémii nad dosažitelný výnos z bezrizikových cenných papírů, jako jsou státní dluhopisy. Toto navýšení výnosu představuje investorovu odměnu za investování do rizikovějších aktiv.

Metoda ocenění kapitálových aktiv CAPM

Rovnice metody ocenění kapitálových aktiv je následující:

$$R_e = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + \text{Risk A} + \text{Risk B} + \text{Risk C}, \text{ kde}$$

R_e = požadovaná výnosová míra vlastního kapitálu
 R_f = bezriziková úroková míra
 β = Beta koeficient
 $R_m - R_f$ = riziková premie trhu
Risk A = riziko za malou tržní kapitalizaci
Risk B = riziko země
Risk C = specifické riziko firmy

Bezriziková sazba

Za základ pro stanovení nákladů vlastního kapitálu se používá hodnota výnosu aktiv s nejmenším rizikem, obvykle státních dluhopisů.

Riziková premie trhu

Rizikovou premii trhu (Equity Risk Premium – ERP) tvoří výnos v procentech připočtený k bezrizikové výnosové sazbě, který odráží dodatečné riziko investování do akcií oproti investicím do bezrizikových instrumentů.

Koeficient beta

Koeficient beta je relativní vyjádření rizikovosti investice do konkrétního subjektu nebo odvětví ve vztahu k riziku celého kapitálového trhu.

Přirážky za další rizika

Další rizikové přirážky kompenzují

- rozdílné vyhodnocení rizika země původu oceňované společnosti od rizika země, na kterých je založena bezriziková sazba, popř. riziková premie trhu,
- případnou premii požadovanou za malou tržní kapitalizaci oceňované společnosti v porovnání s velikostí společností, na kterých je založena bezriziková sazba, popř. riziková premie trhu,

- riziko za neobchodovatelnost akci či podílů ve společnosti na veřejných trzích, vyhodnocení za nejistou budoucnost (přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností) či další rizika specifická pro oceňovanou společnost.

3.2.2 Přístup tržního porovnání

Přístup tržního porovnání

Přístup tržního porovnávání určuje hodnotu vlastního kapitálu obchodního závodu na základě porovnání se srovnatelnými firmami působícími v podobné oblasti podnikání (srovnatelné společnosti), které jsou veřejně obchodované nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím se vlastního kapitálu předmětné společnosti. Odhad se provádí na základě metody kapitálových trhů nebo na základě metody srovnatelných transakcí.

Nedílnou součástí tohoto přístupu je finanční analýza a porovnání oceňované společnosti se srovnatelnými společnostmi z hlediska likvidity, zisků, výnosů, jejich růstu a produktivity. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného obchodního závodu. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na oceňovanou společnost.

Používané metody

Pro oceňování obchodních závodů v praxi v rámci aplikace přístupu tržního porovnávání používají následující metody:

- metoda srovnatelných transakcí – je založena na známých realizovaných transakcích s obdobnými obchodními závody,
- metoda kapitálových trhů – určuje hodnotu společnosti prostřednictvím porovnání dané společnosti se srovnatelnými firmami, jejichž akcie jsou veřejně obchodované na kapitálových trzích.

Po identifikaci podobností a odlišností a provedení příslušných úprav, se z údajů o obchodovaných společnostech spočtou oceňovací násobky, tzv. multiplikátory, které se pak aplikují na provozní výsledky oceňované společnosti a stanoví se indikace hodnoty daného podílu.

3.2.3 Přístup založený na ocenění aktiv

Přístup založený na ocenění aktiv

Přístup založený na ocenění aktiv používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Vychází se z premisy, že obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovým přístupem je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tento přístup představuje odhad nákladů spojených s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, při tom zohledňuje případný funkční nedostatek a ekonomickou nebo morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku pro zajištění činnosti obchodního závodu jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

V případě ocenění obchodního závodu je používána metoda ocenění čistých aktiv (substanční metoda), která je založena na analýze jednotlivých složek majetku a rozumí se jí souhrn samostatných ocenění jednotlivých hmotných majetkových složek a nehmotných složek podnikání snížený o ocenění všech závazků. Tyto složky

jsou oceněny k datu ocenění metodami odpovídajícími charakteru jednotlivých majetkových složek.

Používané metody

Jako aplikace nákladového přístupu se pro oceňování obchodního závodu v praxi používají následující metody:

- metoda čistých aktiv (substanční metoda) – založena na samostatném ocenění veškerých aktiv reálnou hodnotou včetně identifikace a ocenění nehmotných aktiv sníženém o ocenění závazků; respektuje princip going-concern (nepřetržité trvání obchodního závodu),
- metoda likvidační hodnoty – nepředpokládá další pokračování obchodního závodu a předpokládá se samostatný řízený či okamžitý prodej jednotlivých složek majetku,
- metoda účetní hodnoty – založena na historických pořizovacích cenách majetku evidovaných v účetnictví.

3.3 Použitá metoda ocenění

3.3.1 Metoda substanční hodnoty

Volba metody ocenění

Vzhledem k charakteru předmětu ocenění, spočívající ve vybraném majetku Města, byl pro ocenění použit majetkový přístup založený na přecenění každého z jednotlivých druhů aktiv. Přístup založený na ocenění aktiv stanovuje hodnotu majetku na základě provedení analýzy hodnoty jednotlivých dílčích oceňovaných aktiv.

3.3.2 Metoda účetní hodnoty

Metoda účetní hodnoty

Jako druhý, vedlejší, způsob ocenění byl použit majetkový přístup k ocenění, konkrétně metoda účetní hodnoty.

4. IDENTIFIKACE MĚSTA

4.1 Specifikace Předmětu ocenění

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je vybraný majetek města Nové Město pod Smrkem, který byl blíže specifikován v kapitole 1.1.1 Předmět ocenění. Ocenění bylo provedeno podle stavu majetku Města ke dni 31. 5. 2023. Specifikace a popis oceňovaného majetku k Datu ocenění je součástí jednotlivých kapitol a příloh tohoto znaleckého posudku.

Město

Nové Město pod Smrkem

Sídlo

Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem

Identifikační číslo

00263036

Pachtovní smlouva

Město Nové Město pod Smrkem, IČ: 002 63 036, jako „Propachtovatel“ uzavřelo v roce 2015 se společností Teplárenská novoměstská s. r. o., IČ: 254 12 744, jako „Pachtýř“, Pachtovní smlouvu v souladu s ustanovením § 2332 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), kterou Propachtovatel přenechává Pachtýři předmět pachtu, shodný s předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku, do užívání a používání za účelem výroby, rozvodu a prodeje tepla, za podmínek sjednaných ve smlouvě.

5. MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

5.1 Dosavadní vývoj národního hospodářství

5.1.1 Hrubý domácí produkt České republiky od roku 2015

Rok 2017

V roce 2017 česká ekonomika těží z příznivých vnitřních i vnějších podmínek. Ekonomický růst se v 1. čtvrtletí 2017 ve srovnání s předcházejícím čtvrtletím nečekaně výrazně zrychlil na 1,5 %, čemuž napomohl i vyšší počet pracovních dnů. Ekonomický růst dosáhl ve 2. čtvrtletí 2017 v porovnání s předcházejícím čtvrtletím rekordních 2,5 %. Ve 3. čtvrtletí 2017 se HDP meziročně zvýšil o 4,7 %. Meziroční růst reálného HDP se ve 4. čtvrtletí 2017 zrychlil na 5,5 %, což je nejvíce od 2. čtvrtletí 2015, kdy však byla ekonomika do značné míry stimulována koncem finanční perspektivy 2007–2013 u projektů Evropské unie.

Rok 2018

Výkon ekonomiky měřený reálným HDP v 1. čtvrtletí 2018 meziročně vzrostl o 3,4 %. Ekonomický růst však navzdory jistému zpomalení zůstává poměrně silný. Nejvíce k mezičtvrtletnímu růstu HDP přispělo stavebnictví a odvětví obchod, doprava, ubytování a pohostinství. Výkon ekonomiky měřený reálným HDP ve 2. čtvrtletí 2018 meziročně vzrostl o 2,7 %, ve 3. čtvrtletí 2018 o 2,4 %. I přes relativně negativní vliv vnějšího prostředí byl vývoj v české ekonomice ve 4. čtvrtletí 2018 poměrně příznivý. K mezičtvrtletnímu růstu HDP přispěla kladně téměř všechna odvětví, největší měrou pak zpracovatelský průmysl a obchod, doprava, ubytování a pohostinství. V úhrnu za celý rok 2018 se reálný HDP zvýšil o 2,8 %.

Rok 2019

Výkon ekonomiky měřený reálným HDP v 1. čtvrtletí meziročně vzrostl o 2,8 %. K mezičtvrtletnímu růstu HDP přispěla kromě zemědělství všechna odvětví, nejvíce průmysl. HDP ve 2. čtvrtletí 2019 meziročně vzrostl o 2,5 %, ve 3. čtvrtletí 2019 o 3,4 %. V tempu meziročního růstu se citelně projevil kalendářní vliv – 3. čtvrtletí 2019 mělo o 3 pracovní dny více než stejné čtvrtletí předchozího roku. K mezičtvrtletnímu růstu přispěla téměř všechna odvětví, nejvíce obchod, doprava, ubytování a pohostinství a dále pak informační a komunikační činnosti. Reálný HDP ve 4. čtvrtletí 2019 meziročně vzrostl o 1,8 %. Za celý rok 2019 výkon ekonomiky vzrostl o 2,6 %.

Rok 2020

Hrubý domácí produkt klesl v 1. čtvrtletí mezičtvrtletně o 3,3 % a meziročně o 2,0 %. Negativní vývoj HDP byl způsoben nižší tvorbou kapitálu a poklesem zahraniční poptávky. Vývoj v české ekonomice ve 2. čtvrtletí 2020 byl charakterizován nejhlubším propadem hospodářského výkonu v historii samostatné ČR. V mezinárodním porovnání jde přesto o poměrně příznivý výsledek, když HDP v eurozóně meziročně propadl o 14,7 %. Česká ekonomika v průběhu krátké přestávky mezi první a druhou vlnou koronavirové epidemie zaznamenala silné oživení. Meziroční pokles reálného hrubého domácího produktu se zmírnil z 10,8 % ve 2. čtvrtletí na 5,0 % ve 3. čtvrtletí. Ve 4. čtvrtletí 2020 zaznamenal reálný HDP meziročně propadl o 4,8 %. Za celý rok 2020 se nicméně ekonomika propadla o 5,5 %, což byl největší pokles v historii samostatné České republiky.

Rok 2021

Očkování proti COVID-19, uvolňování protiepidemických restrikcí a výrazné stimuly ze strany hospodářské politiky podpořily globální ekonomický růst. Zlepšení pandemické situace a následná realizace odložené spotřeby ve 2. čtvrtletí 2021 vedly v řadě zemí

k silnému ekonomickému oživení. Ve 3. čtvrtletí však začaly eskalovat problémy v dodavatelských řetězcích, které výrazně dopadly na zpracovatelský průmysl. Výzvou do budoucna zůstává přechod do konvenčních pohonů na alternativní zdroje u motorových vozidel, a s tím související možnost aplikace nových technologií do výroby. Česká ekonomika ve 3. čtvrtletí 2021 meziročně vzrostla o 3,0 %. Kladně působilo především oživení v odvětvích obchod, doprava, ubytování a pohostinství, které byly na jaře 2021 nejsilněji ovlivněny protiepidemickými restrikcemi. Ve 4. čtvrtletí 2021 česká ekonomika meziročně vzrostla o 3,7 % (proti 2,3 %). Hospodářskou aktivitu citelně tlumil zpracovatelský průmysl, zasažený nedostatkem výrobních komponent. Za celý rok 2021 vzrostl ekonomický výkon ČR o 3,5 %, k čemuž kladně přispěly všechny složky domácí poptávky, nejvíce změna stavu zásob a spotřeba domácností. Naopak saldo zahraničního obchodu se zbožím růst ekonomiky silně zpomalilo.

Rok 2022

Z informací publikovaných v rámci Predikce Ministerstva financí ČR⁷ (duben 2023) vyplývá, že pandemií oslabenou světovou ekonomiku zasáhlo v roce 2022 několik šoků, především válka na Ukrajině zintenzivňuje inflační tlaky, zejména u cen potravin a energií. Řada světových ekonomik evidovala nejvyšší nárůst inflace od 80. let, národní centrální banky, stejně jako Evropská centrální banka, byly touto situací donuceny reagovat zvyšováním úrokových sazeb. Česká ekonomika ve 4. čtvrtletí 2022 meziročně vzrostla o 0,1 % (proti poklesu o 0,3 %). Hospodářskou aktivitu nejvýrazněji podpořil zejména zpracovatelský průmysl, protichůdně však působil útlum ostatních průmyslových odvětví.

Prognóza vývoje HDP

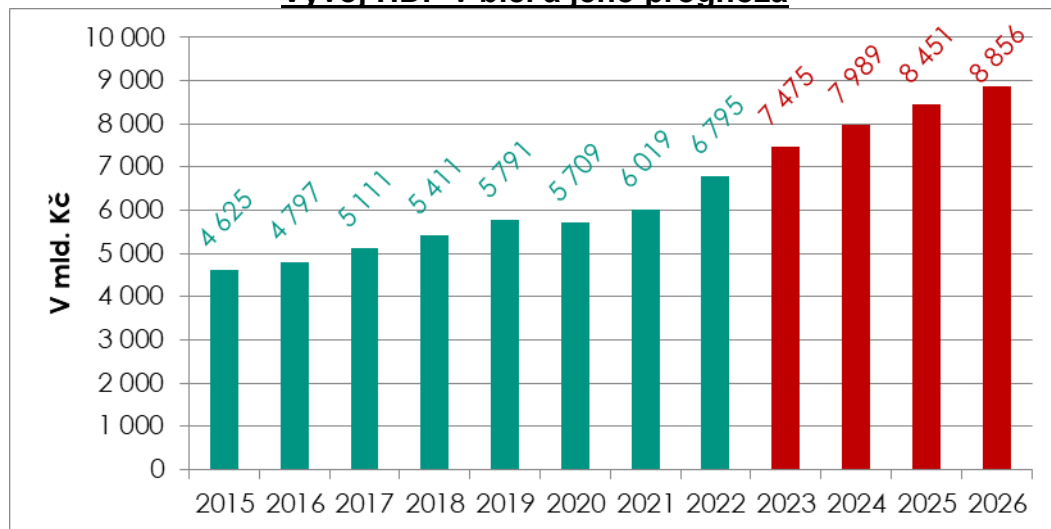
V roce 2023 by vývoj HDP mohl víceméně stagnovat, očekávaný růst by měl činit přibližně 0,1 % (oproti poklesu o 0,5 %). Domácnosti se budou nadále potýkat s dopady vysoké inflace, při současném vyčerpání úspor by se jejich reálná spotřeba měla snižovat s ohledem na přetrvávající rekordní inflaci, jejíž predikovaný horizont návratu na hodnoty intervalu dlouhodobého cíle byl prodloužen. Významné prorůstové prvky by pak měly představovat zejména zahraniční obchod, k jehož obnově přispívá zejména postupné odbourávání problémů v dodavatelských řetězcích a dokončování rozpracované produkce, a dále také investiční aktivita, ta by však měla zpomalovat s ohledem na rostoucí ceny vstupních komodit a restriktivně působící měnové podmínky. Spotřeba sektoru vládních institucí bude nadále působit prorůstově, nadměrná akumulace zásob však ekonomiku citelně zpomalí zejména s ohledem na snahu o zajištění kontinuity výrobních procesů a zamezení případnému opětovnému výpadku klíčových výrobních komponent.

Vývoj HDP a jeho prognóza

Následující graf zobrazuje vývoj HDP v běžných cenách od roku 2015 do roku 2022 v České republice. Červeně vyznačené sloupce grafu představují predikci do budoucna do roku 2026.

⁷ Makroekonomická predikce Ministerstva financí ČR – duben 2023

Vývoj HDP v b.c. a jeho prognóza



Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ, predikce Ministerstva financí

5.1.2 Index spotřebitelských cen

Rok 2017

Na přelomu let 2016 a 2017 došlo k výraznému zrychlení meziročního růstu spotřebitelských cen až nad inflační cíl České národní banky. Vývoj spotřebitelských cen v 1. čtvrtletí 2017 proti poslednímu čtvrtletí 2016 vykázal růst o 1,4 %. V meziročním srovnání došlo k růstu 2,4 %, ve 2. čtvrtletí vzrostly spotřebitelské ceny v meziročním srovnání o 2,2 %, ve 3. čtvrtletí o 0,5 % a ve 4. čtvrtletí přineslo mezičtvrtletní růst až o 2,6 %. Proinflační efekty vyšší ceny ropy, potravin, růstu mezd a kladné produkční mezery by měly převážit nad protiinflačními vlivy vyplývajícími z předpokládaného zpřísnování měnových podmínek.

Rok 2018

Meziroční růst spotřebitelských cen v červnu 2018 činil 2,6 % a v září 2018 klesl na 2,3 %. Průměrná míra inflace v roce 2018 dosáhla 2,1 %. Na inflaci se podílely jak nabídkové, tak poptávkové faktory. Velmi nízká nezaměstnanost spojená s rekordně vysokým počtem volných pracovních míst vyústila v rychlý růst mezd, jenž se promítl do velkého nárůstu jednotkových nákladů práce. Ten společně s rostoucí cenou ropy vytvářel nabídkovou inflaci. Poptávková inflace plynula z rostoucí spotřeby domácností v prostředí kladné produkční mezery. Z hlediska oddílů spotřebního koše byl podstatný růst cen v oddíle bydlení, jehož příspěvek k průměrné míře inflace činil 0,7 p. b.

Rok 2019

Od počátku roku 2017 se meziroční růst spotřebitelských cen povětšinou pohybuje v horní polovině tolerančního pásma 2% inflačního cíle České národní banky. Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2019 činil 2,7 % a v červnu 2019 dosáhl výše 2,7 %. Meziroční růst spotřebitelských cen v září 2019 činil 2,7. Meziroční inflace se v roce 2019 pohybovala převážně v horní polovině tolerančního pásma okolo 2% inflačního cíle ČNB, v závěru roku jej však přesáhla a v prosinci činila 3,2 %. Průměrná míra inflace v roce 2019 dosáhla 2,8 %. Na inflaci se podílely jak nabídkové, tak poptávkové faktory.

Rok 2020

Průměrná míra inflace, měřená indexem spotřebitelských cen v roce 2020 dosáhla 3,2 %. Inflace byla ovlivněna nabídkovými i poptávkovými faktory, jejichž skladbu a vzájemnou interakci je zvlášť obtížné vyhodnotit. Jestliže vliv pandemie, resp. opatření k jejímu potlačení, na ekonomický růst byl jednoznačně negativní, v případě inflace

byl efekt nejednoznačný. Došlo totiž k omezení jak agregátní nabídky s proinflačními efekty, tak agregátní poptávky, které se projevuje protiinflačně. Zdá se, že zpočátku převážily nabídkové efekty, přičemž poptávkové efekty se pravděpodobně výrazněji projeví se zpožděním v návaznosti na pozvolný nárůst nezaměstnanosti. Dominantním nákladovým faktorem inflace byl v roce 2020 mimořádně silný růst jednotkových nákladů práce. Inflaci podpořil i vývoj měnových kurzů. Poptávkové faktory jako spotřeba domácností a produkční meze naopak inflaci tlumily. Meziroční inflace se v roce 2020 pohybovala převážně nad horní hranicí tolerančního pásma okolo 2% inflačního cíle ČNB, ve 4. čtvrtletí však zpomalovala a v prosinci činila 2,3 %.

Rok 2021

Ve spotřebitelských cenách se vlivem epidemie v 1. pololetí projevoval nabídkový šok s proinflačním efektem. V 2. polovině roku se poté meziroční inflace dostala nad horní hranici tolerančního pásma okolo inflačního cíle České národní banky. Inflace akcelerovala v důsledku rychlého nárůstu cen v oblasti bydlení, energií, ale i dalších druhů zboží a služeb. Odpuštění DPH na elektřinu a zemní plyn v listopadu a prosinci 2021 mělo pouze marginální dopad. Za celý rok 2021 průměrná míra inflace dosáhla 3,8 %. To byl nejrychlejší nárůst cenové hladiny od roku 2008.

Rok 2022

Meziroční růst spotřebitelských cen v roce 2022 činil 15,1 %, takto vysoká inflace negativně ovlivnila ekonomický růst a zásadním způsobem snížila životní úroveň obyvatelstva. Mezi nejvýznamnější přispěvatele k růstu cenové hladiny náleží zejména ceny potravin, elektřiny, zemního plynu či imputované nájemné, zdražováním v kritických ekonomických oblastech však ovlivnilo cenové hladiny průřezově v rámci většiny tržních sektorů. Růst úrokových sazeb jakožto měnově politický nástroj boje centrální banky s inflací pak tlumí domácí poptávkové tlaky na růst cenové hladiny, podobně působí také posilování domácí měny. Inflace v roce 2022 ve srovnání s předchozím rokem výrazně vzrostla, i přes její očekávanou kulminaci a počínající pokles ke konci roku 2022 se však tento jev nedostavil.

Inflační cíl ČNB a prognóza inflace

Inflace je makroekonomický ukazatel, který odráží nárůst všeobecné cenové hladiny zboží a služeb v dané ekonomice. Často je také využíván jako nástroj sloužící k zabezpečení měnové stability. Česká národní banka v rámci své měnové politiky využívá tohoto nástroje a používá tzv. režim cílování inflace. Režim cílování inflace začala Česká národní banka (ČNB) praktikovat od roku 1998. Od roku 2006 do roku 2009 byl inflační cíl stanoven na 3 %, přičemž skutečná hodnota inflace by se neměla lišit o více než 1 p. b. na obě strany. Od ledna 2010 do přistoupení ČR k eurozóně se inflační cíl změnil na 2 % s možnou odchylkou opět 1 p. b. V listopadu 2019 se poprvé od října 2012 meziroční růst spotřebitelských cen dostal nad horní 3% hranici tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Průměrná míra inflace za celý rok 2021 činila 3,8 %, a byla tak nejvyšší od roku 2008. V únoru 2023 činil meziroční růst spotřebitelských cen 16,7 % (oproti 15,2 %), z hlediska jeho vývoje lze sledovat zpomalování jeho růstu. Meziroční inflace by v průběhu roku 2023 měla postupně výrazně poklesnout zejména díky účinnosti zastropování cen elektřiny a plynu, pozitivně působí také již dřívější zavedení odpuštění poplatku za obnovitelné zdroje. Protiinflační působení lze očekávat také od předpokládaného vývoje cen ropy, podobně jako od silné pozice koruny vůči ostatním světovým měnám a od přetrvávajících vysokých měnově politických úrokových sazeb. Průměrná inflace by tak v roce 2023 měla dosáhnout 10,9 % (oproti 10,4 %), přesto i v roce 2023 bude dle předpokladů pokračovat období zvýšené inflace, přičemž ke konci roku 2023 by se inflace mohla pohybovat na úrovni okolo 8 %. V roce 2024 by se inflace měla přiblížit normálním hodnotám horní poloviny tolerančního pásma inflačního cíle ČNB (2,4 %),

proinflačně budou působit zejména tržní faktory, zatímco regulované ceny by měly vzhledem k očekávanému poklesu cen elektřiny a plynu inflaci spíše snižovat.

V následujícím grafu je znázorněn vývoj průměrné roční míry inflace v ČR a její predikce do budoucna.

Vývoj průměrné roční míry inflace v ČR



Zdroj: www.mfcr.cz; vlastní zpracování

5.1.3 Trh práce

Rok 2017

Na trhu práce způsobuje ekonomická konjunktura perzistentní zvyšování poptávky po pracovní síle. Vysoký růst zaměstnanosti, který od konce roku 2014 setrvale přesahuje hranici 1 %, postupně vyčerpává nevyužité zdroje. V květnu 2017 dosáhla sezónně očištěná harmonizovaná míra nezaměstnanosti (v mezinárodně srovnatelné metodice) 3,0 %, v srpnu 2017 2,9 % a v listopadu klesla na 2,5 % a od začátku roku 2016 je nejnižší v celé Evropské unii. Nedostatek zaměstnanců ke konci roku 2017 se tak stává bariérou pro extenzivní růst produkce, což firmy motivuje k investicím zvyšujícím produktivitu práce. V roce 2017 dosahovala obecná průměrná míra nezaměstnanosti 2,9 %.

Rok 2018

Míra nezaměstnanosti (VŠPS) v 1. čtvrtletí 2018 poklesla na 2,4 % (proti 2,5 %), ve 2. čtvrtletí 2018 poklesla na 2,2 %. Lze očekávat, že zde již bylo dosaženo dna, další výraznější pokles již není pravděpodobný.

Rok 2019

Trh práce již po několik let vykazuje symptomy přehřívání. Míra nezaměstnanosti (VŠPS) v 1. čtvrtletí činila 2,0 %, ve 2. čtvrtletí 2019 klesla na 1,9 %, což je nejnižší hodnota v historii samostatné ČR. Míra nezaměstnanosti (VŠPS) ve 3. čtvrtletí 2019 dosáhla 2,1 % a ve 4. čtvrtletí 2019 2,0 %. Za celý rok v průměru činila 2,0 %. Průměrná mzda vzrostla za celý rok 2019 o 7,1 %. V roce 2019 dosahovala obecná průměrná míra nezaměstnanosti 2 %.

Rok 2020

Míra nezaměstnanosti (VŠPS) v 1. čtvrtletí 2020 dosáhla 2,0 %, ve 2. čtvrtletí 2020 vzrostla na 2,4 % dle odhadu zpracovaného MFČR. Dopady silného ekonomického poklesu na trh práce byly tlumeny řadou vládních opatření. K hlavním z nich patřil program Antivirus, v jehož rámci byly zaměstnavatelům poskytovány příspěvky na úhradu mezd. Program antivirus byl prodloužen do konce února 2021, na něj by pak měl navázat příspěvek v částečné zaměstnanosti, tzv. kurzarbeit. Z tohoto důvodu míra nezaměstnanosti (VŠPS) ve 3. čtvrtletí 2020 dosáhla pouze 2,9 %, ve 4. čtvrtletí 2020 mírně vzrostla na 3,0 %. Za celý rok 2020 činila míra nezaměstnanosti v průměru 2,6 %. Vyšší růst nezaměstnanosti brzdilo nejen zmíněné pokračování vládních

programů, ale i stále vysoká poptávka po práci v některých odvětvích, která byla zřetelná z počtu volných pracovních míst a zaměstnaných cizinců.

Rok 2021

V roce 2021 ukázal trh práce značnou odolnost vůči nepříznivým podmínkám. V průběhu epidemie byly dopady významně tlumeny vládními opatřeními (programy Antivirus, kompenzační bonusy). Díky nim dosáhla sezónně očištěná míra nezaměstnanosti v březnu 2021 vrcholu ve výši pouhých 3,4 %. Od 2. čtvrtletí se i přes útlum podpůrných opatření obnovila poptávka po práci, což vyústilo v nárůst zaměstnanosti a pokles nezaměstnanosti. Rovněž růst objemu mezd a platů vysoce překonal očekávání makroekonomického rámce. Projevil se zde nejen nárůst zaměstnanosti a průměrného počtu odpracovaných hodin, ale i zvýšení platů a mimořádné odměny ve vládním sektoru.

Rok 2022

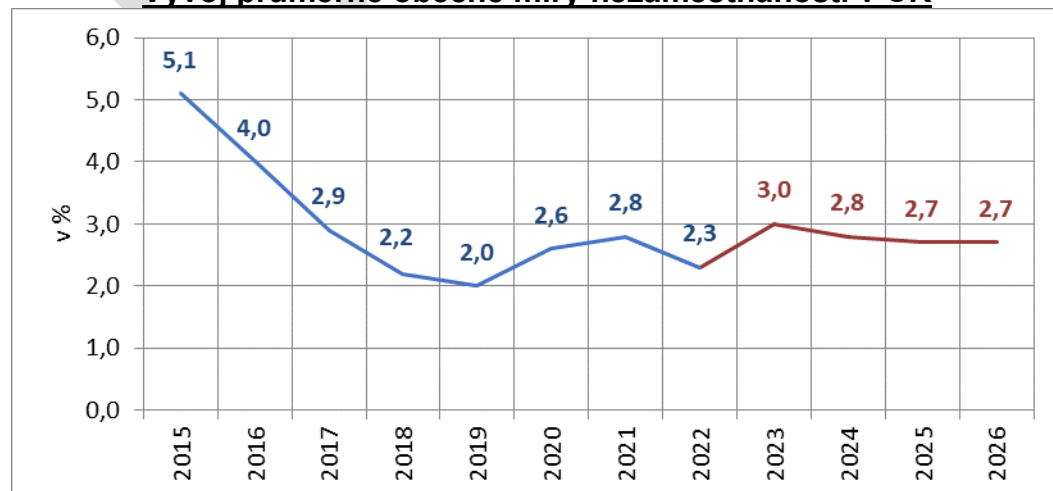
Míra nezaměstnanosti (VŠPS) ve 4. čtvrtletí 2022 dosáhla 2,2 % a v průměru za rok 2022 pak dosáhla hodnoty 2,3 % (oproti 2,5 %). Dynamiku mezd a platů podpořily v průběhu roku 2022 znatelné frikce na trhu práce, projevující se nadále nízkou mírou nezaměstnanosti a stále ještě vysokým počtem volných pracovních míst. Přetrvávající vysoké tempo růstu cenové hladiny pak také výrazně tlačí na růst platové úrovně. Stejným směrem působí meziroční zvýšení minimální a zaručené mzdy o 6,6 % platné od ledna 2022. Průměrná mzda se v roce 2022 zvýšila o 6,5 % (nominálně), vzhledem k tempu růstu cenové hladiny však došlo k poklesu reálné mzdy meziročně o 7,5 %. V roce 2023 by se pak tempo růstu nominální mzdy mohlo nepatrně zvýšit na 8,0 % (proti 7,5 %).

Prognóza vývoje míry nezaměstnanosti

Míra nezaměstnanosti by navzdory recesi a celkově slabší hospodářské dynamice v roce 2023 neměla příliš vzrůst – zatímco v roce 2022 v průměru dosáhla 2,3 %, v roce 2023 by se měla dle odhadů zvýšit na 3,0 %. Přetrvávající napětí na trhu práce bude tlačit na růst mezd, který však bude zaostávat nadále za inflací. Průměrná reálná mzda by tak i v roce 2023 měla klesnout.

Následující graf vykresluje vývoj průměrné obecné míry nezaměstnanosti v ČR od roku 2015 do roku 2025. Červená část linie představuje prognózu ukazatele odhadnutou Ministerstvem financí.

Vývoj průměrné obecné míry nezaměstnanosti v ČR



Zdroj: www.mfcr.cz; vlastní zpracování

5.2 Předpoklad vývoje národního hospodářství

Předpoklad vývoje národního hospodářství

Následující makroekonomická predikce je zpracovávána v odboru Hospodářská politika Ministerstva financí České republiky. Je publikována se čtvrtletní periodicitou (zpravidla v lednu, dubnu, srpnu a listopadu). Přehled hlavních ukazatelů včetně jejich predikce prezentuje následující tabulka.

Předpoklad vývoje národního hospodářství

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		Aktuální predikce								
Nominální hrubý domácí produkt	mld. Kč, b.c.	4 797	5 111	5 411	5 791	5 709	6 109	6 795	7 475	7 989
	růst v %, b.c.	3,7	6,5	5,9	7,0	-1,4	7,0	11,2	10,0	6,9
Reálný hrubý domácí produkt	růst v %, s.c.	2,5	5,2	3,2	3,0	-5,5	3,6	2,5	0,1	3,0
Spotřeba domácností	růst v %, s.c.	3,8	4,0	3,5	2,7	-7,2	4,1	-0,9	-2,7	3,9
Spotřeba vládních institucí	růst v %, s.c.	2,5	1,8	3,9	2,5	4,2	1,4	0,6	1,6	1,3
Tvorba hrubého fixního kapitálu	růst v %, s.c.	-3,0	4,9	10,0	5,9	-6,0	0,8	6,2	2,8	0,5
Příspěvek čistých vývozu k růstu HDP	p.b., s.c.	1,4	1,2	-1,2	0,0	-0,4	-3,6	0,2	0,8	1,4
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	p.b., s.c.	-0,3	0,5	-0,5	-0,3	-0,9	4,8	1,0	-0,5	-0,7
Deflátor HDP	růst v %	1,1	1,3	2,6	3,9	4,3	3,3	8,6	9,9	3,8
Míra inflace spotřebitelských cen	průměr v %	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,9	2,4
Zaměstnanost (VŠPS)	růst v %	1,9	1,6	1,4	0,2	-1,3	-0,4	-0,8	-0,2	0,6
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	průměr v %	4,0	2,9	2,2	2,0	2,6	2,8	2,3	3,0	2,8
Objem mezd a platů (dom. koncept)	růst v %, b.c.	5,7	9,2	9,6	7,8	0,1	5,9	9,1	7,5	5,8
Saldo běžného účtu	% HDP	1,8	1,5	0,4	0,3	2,0	-2,8	-6,1	-3,5	-1,9
Saldo sektoru vládních institucí	% HDP	0,7	1,5	0,9	0,3	-5,8	-5,1	-3,6	-3,5	-2,9
Předpoklady:										
Měnový kurz CZK/EUR		27	26,3	25,6	25,7	26,4	25,6	24,6	23,8	23,8
Dlouhodobé úrokové sazby	% p.a.	0,4	1,0	2,0	1,5	1,1	1,9	4,3	4,5	4,0
Ropa Brent	USD/barel	44	54	71	64	42	71	101	77	73
HDP eurozóny	růst v %, s.c.	1,8	2,8	1,8	1,6	-6,5	5,3	3,5	0,7	1,3
Průměrná hrubá měsíční mzda										
Nominální	Kč měsíčně	27 764	29 638	32 051	34 578	36 176	37 903	40 353	43 595	46 095
	růst v %	4,4	6,7	8,1	7,9	4,6	4,8	6,5	8,0	5,7
Reálná	Kč 2015	27 571	28 747	30 438	31 928	32 358	32 647	30 204	29 429	30 373
	růst v %	3,7	4,3	5,9	4,9	1,3	0,9	-7,5	-2,6	3,2

Zdroj: www.mfcr.cz; predikce dle údajů známých k dubnu 2023

5.3 Závěr makroekonomické analýzy

Závěr

V roce 2020 byla světová ekonomika zasažena rozšiřující se pandemií nového typu koronaviru SARS-CoV-2. Přijatá protiepidemická opatření a jejich doprovodné efekty způsobily hluboký synchronizovaný propad světové ekonomiky, potažmo i propad české a evropské ekonomiky. Předpokládá se, že v budoucnu při zhoršení epidemické situace nebude nutné přijímat významné restriktce. Vzhledem k invazi Ruska na Ukrajinu, která se projevila zdražením komodit, obchodními sankcemi i vynuceným omezením produkce, došlo ke zpomalení růstu ekonomiky a přechodnému poklesu reálného HDP v 2. polovině roku 2022 (tedy k hospodářské recesi). Nicméně Ministerstvo financí ČR a Evropská komise předpokládá, že se v Evropě podaří situaci zvládnout a následně bude ekonomická aktivita pozvolna

oživovat, klíčový aspekt pro českou ekonomiku představuje opětovný zisk kontroly nad vývojem cenové hladiny a navrácení hodnoty inflace zpět do tolerančního pásma dlouhodobého cíle ČNB, to vše při minimalizaci růstu zadlužení veřejného sektoru. Znalec se tedy domnívá, že vzhledem k aktuálnímu stavu majetku, závazků a hospodaření, resp. metodám použitým pro stanovení dále uvedených hodnot a provedeným rozborům v makroekonomické analýze České republiky, lze ekonomické prostředí považovat za dostatečně stabilní pro realizaci dále vypočtených hodnot.

DRAFT

POSUDEK

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková, Ing. Miloslav Mahdík, Ing. Jitka Klausová a Ing. Václav Kunášek.

6. OCENĚNÍ – SUBSTANČNÍ METODA

Ocenění substanční metodou

Vzhledem k dosud zjištěným skutečnostem o předmětu ocenění – vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem – a v souvislosti s účelem tohoto znaleckého posudku, stanoví v následujících kapitolách Znalec hodnotu vybraného majetku majetkovou metodou substanční hodnoty.

Informace o majetku a závazcích

Informace o oceňovaném majetku města Nové Město pod Smrkem byly získány z výstupů z účetnictví ke dni 31. 5. 2023, dalších Zadavatelem poskytnutých podkladů a dalších informací, jak jsou specifikovány v kap. 2. či případně v dalších kapitolách tohoto znaleckého posudku (zejména v rámci přílohové části tohoto posudku).

Předmět ocenění

6.1 Stavby- budovy – účet 021

6.1.1 Identifikace nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou vybrané nemovitosti ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem, zapsané na LV č. 10001, k.ú. a obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

- část A) Stavba centrální kotelny

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem
Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

836	354 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Nové Město pod Smrkem, č.p. 935, tech.vyb	
Stavba stojí na pozemku p.č.: 836	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Součástí ocenění: inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu včetně pilířku a přípojka teplovodu.

• část B) Stavba výměňkové stanice

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564265 Nové Město pod Smrkem
Kat.území: 706523 Nové Město pod Smrkem List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
676	125	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 676				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Součástí ocenění inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace a přípojka teplovodu.

6.1.2 Právní stav

Vlastnictví

Z výpisů z katastru nemovitostí pro LV č. 10001, k.ú. Nové Město pod Smrkem vyplývá, že vybrané oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, Palackého 280, 46365 Nové Město pod Smrkem.

6.1.3 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Předmětem ocenění jsou dvě stavby technického vybavení, a to stavba centrální kotelny a stavba výměňkové stanice. Stavby jsou umístěné v zastavěném intravilánu obce Nové Město pod Smrkem, nachází se cca 4 km od hranic s Polskem, vzdálenost do Liberce je cca 35 km.

Část A - Stavba centrální kotelny

Stavba centrální kotelny na ul. Vaňkova č.p. 935, je půdorysně postavena ve tvaru obdélníka, navazuje ze štitové strany na bytový dům, je situována na rovinatém terénu. Okolní zástavbu tvoří hlavně bytové a rodinné domy. Dále na stavbu navazuje plechový přístřešek pro jedno parkovací stání pro osobní auto (na pozemku parc.č. 840/1). Vstup do objektu je možný z ul. Mánesova.

Konstrukční řešení a technické vybavení stavby č.p. 935

Doba výstavby:	dle zjištěných podkladů před cca 47 lety
Počet podlaží:	1 nadzemní podlaží, podsklepeno
Základy:	betonové pasy a patky
Nosné konstrukce:	železobetonový skelet s obvodovým zdívem
Stropy:	s rovným podhledem; a na části 1.PP trapézový plech, v kanceláři kazetové sádkartonové podhledy
Střecha:	plochá střecha
Krytina střechy:	mPVC folie

Klempířské konstrukce:	oplechování střešních prostupů, parapety, dešťové svody; pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy:	vápenocementové omítky, na hygienickém zázemí keramické obklady
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, obklad soklu - páskový obklad (kabřinec)
Schody:	kovové schodiště
Dveře:	vstupní dveře v rámci vrat; ocelové dveře plné dvoukřídlé; vnitřní dveře hladké plné do kovové zárubně
Vrata:	sekční automatické
Okna a výkladce:	plastová okna s izolačním zasklením; prosvětlení luxfery do kovového rámu
Povrch podlah:	betonová mazanina, keramická dlažba, lepené PVC
Vytápění:	kotelna; kancelář s ústředním rozvodem do deskových radiátorů; lokální nástěnné teplovzdušné vytápění
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody; ohřev TUV ze zásobníku
Hygienické vybavení:	WC splachovací, umyvadlo, sprchový kout
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod je instalován
Výtahy:	nejsou
Ostatní:	VZT, hydranty

Dispozice:

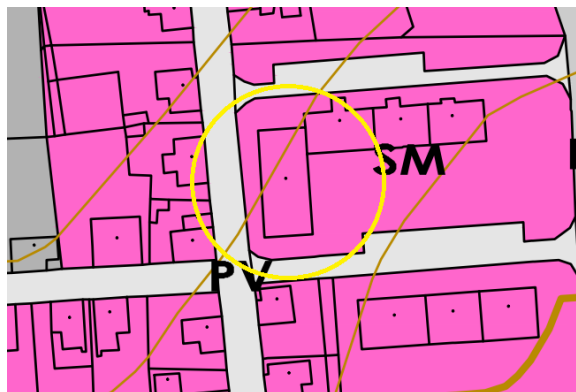
1.PP: otevřený prostor o dvou úrovních; 1.NP: kotelna, sklad, průchozí hygienické zázemí, kancelář

Parametry technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v dobrém technickém stavu odpovídající běžné údržbě. Vnitřní omítky ve sklepní části místy opadané z důvodu zvýšené vlhkosti.

Pozemek:

Pozemek se dle územního plánu obce Nové Město pod Smrkem nachází v plochách „SM“ – smíšené obytné městské.



Výřez z územního plánu obce Nové Město pod Smrkem

Část B - Stavba výměníkové stanice

Stavba výměňkové stanice na pozemku parc.č. 676, je půdorysně postavena ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, je situovaná na rovinatém terénu. Okolní zástavbu tvoří hlavně bytové a rodinné domy. Vstup do objektu je možný z ul. Švermova.

Konstrukční řešení a technické vybavení stavby na pozemku parc.č. 676

Doba výstavby:	dle podkladů před cca 42 lety
Počet podlaží:	1 nadzemní podlaží
Základy:	betonové pasy
Nosné konstrukce:	zděné z tvárnic; nezatepleno
Stropy:	s rovným podhledem
Střecha:	plochá střecha
Krytina střechy:	pravděpodobně živičné pásy
Klempířské konstrukce:	oplechování střešních prostupů a atiky, parapety, dešťové svody; pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy:	vápenocementové omítky
Vnější povrchy:	brizolit; obklad soklu - páskový obklad (kabřinec), místy opadaný
Schody:	nejsou
Dveře:	vstupní dveře plechové dvoukřídlé plné
Vrata:	nejsou
Okna a výkladce:	dřevěná s dvojitým jednoduchým zasklením, opatřeny mřížemi z interiéru

Povrch podlah:	betonová mazanina, dlažba
Vytápění:	výměňíková stanice teplovodu; ústřední rozvod do deskových a žebrovaných radiátorů
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody; ohřev TUV el. bojlerem
Hygienické vybavení:	umyvadlo
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod:	nezjištěno
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod je instalován
Výtahy:	nejsou
Ostatní:	ventilátor

Dispozice:

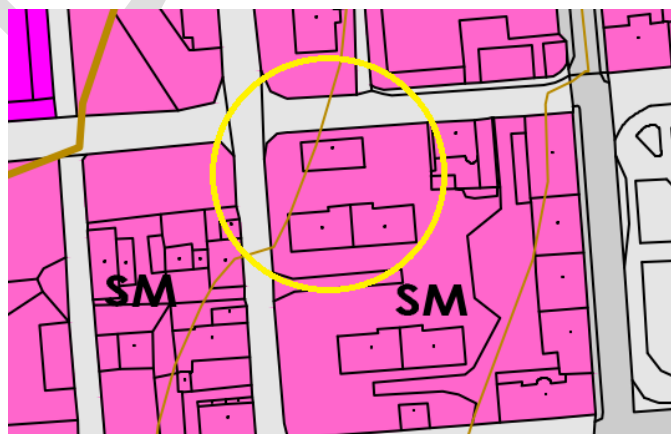
1.NP: 3 x menší sklad, hlavní prostor výměňíkové stanice

Parametry technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobé absence alespoň základní údržby. To se projevuje na oknech, které jsou již s omezenou funkcí (ztrouchnivělé), sokl je místy opadaný. Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů.

Pozemek:

Pozemek se dle územního plánu obce Nové Město pod Smrkem nachází v plochách „SM“ – smíšené obytné městské.



Výřez z územního plánu obce Nové Město pod Smrkem

Rozměrové parametry -
část A

Položka	zastavěná plocha m ²	užitná plocha m ²	obestavěný prostor m ³
Stavba centrální kotelny č.p. 935	346,82	351,06	2063,35
Pozemky po zaokrouhlení	347	7	-

Započitatelná užitná plocha

Ozn.	popis	podlahová plocha m ²	upravující koeficient podlahové plochy	započitatelná plocha m ²
1.PP	část 1	50,71	1,0	50,71
1.PP	část 2	41,24	1,0	41,24
1.NP	místnost 1	176,97	1,0	176,97
1.NP	místnost 2	16,18	1,0	16,18
1.NP	místnost 3	57,80	1,0	57,80
-	přístřešek	16,35	0	0
Celkem				342,89

Rozměrové parametry -
část B

Položka	zastavěná plocha m ²	užitná plocha m ²	obestavěný prostor m ³
Stavba výměňkové stanice v ul. Švermova (parc.č.676)	122,74	102,18	461,50
Pozemky po zaokrouhlení	123	2	-

Započitatelná užitná plocha

Ozn.	popis	podlahová plocha m ²	upravující koeficient podlahové plochy	započitatelná plocha m ²
1.NP	prostory celkem	102,18	1,0	102,18
Celkem				102,18

6.1.4 Postup ocenění

Postup ocenění

Pro ocenění nemovitosti byla zvolena metoda nákladová a metoda porovnávací.

6.1.4.1 Ocenění nákladovou metodou

Nákladové ocenění staveb

Nákladové ocenění staveb provedl Znalec za využití statistik společnosti RTS Brno a.s. Cenové ukazatele (nebo také ceny podle účelových jednotek) jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Použity byly cenové ukazatele vydané v roce 2023. Základní jednotkovou cenu Znalec dále upravil koeficientem vybavenosti, který zohledňuje rozdíly v technickém provedení a použitých

konstrukčních prvcích staveb mezi oceňovanými stavbami a standardizovanými stavbami, pro které jsou technickohospodářské ukazatele konstruovány. Výsledkem této metody je stanovení reprodukční ceny.

Výši opotřebení stanovil Znalec odborným odhadem, přitom vycházel z dostupných informací o stáří staveb, provedených rekonstrukcích a skutečností zjištěných z dostupných zdrojů a při místním šetření. Výsledná věcná hodnota je stanovena jako reprodukční cena stavby snižená o finanční vyjádření jejího opotřebení.

Ocenění venkovních úprav je provedeno procentuální sazbou z nákladových hodnot hlavní stavby. Obvyklý podíl venkovních úprav na celkových stavebních nákladech se pohybuje od 3 % do 10 %. S ohledem na rozsah venkovních úprav, zahrnující zejména přípojky inženýrských sítí, použil Znalec sazbu ve výši **3 %**.

Část A: reprodukční cena, věcná hodnota

Za pomoci výše popsáných postupů Znalec zjistil reprodukční cenu staveb, a to ve výši **10 554 000 Kč**, a věcnou hodnotu staveb ve výši **5 594 000 Kč**.

Část B: Reprodukční cena, věcná hodnota

Za pomoci výše popsáných postupů Znalec zjistil reprodukční cenu staveb, a to ve výši **2 179 000 Kč**, a věcnou hodnotu staveb ve výši **1 264 000 Kč**.

Příloha č. 1

Výpočet nákladové hodnoty staveb včetně použitých vstupů.

Nákladové ocenění pozemků

Pro potřeby nákladového ocenění jsou pozemky oceněny jako zastavitelné komerční pozemky. S ohledem na polohu oceňovaného pozemku a využití očekává Znalec, že při prodeji samostatného pozemku by bylo možné dosáhnout jednotkové ceny ve výši **700 Kč/m²**.

Při použití uvedené jednotkové ceny činí celková věcná hodnota pozemků **248 000 Kč** pro část A a **88 000 Kč** pro část B.

Příloha č. 1

Součástí přílohy je věcná hodnota pozemků.

6.1.4.2 Ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou

Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání Znalec provedl zejména podle níže uvedených kritérií. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Vstupními parametry významnými pro porovnání jsou kromě polohy nemovitostí také informace o jejich původním stáří, rozestavěnosti, o případných rekonstrukcích či modernizacích, o pozdějších přístavbách, nástavbách, dále o vybavenosti (např. dostupnost a kapacita inženýrských sítí, způsob vytápění, materiálové provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné - např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkovací podmínky, přístup přes cizí pozemky, poddolování, kontaminace apod.). Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, zejména realitních serverů a databází nebo realizovaných transakcí (sjednaných cen) získaných z katastru nemovitostí.

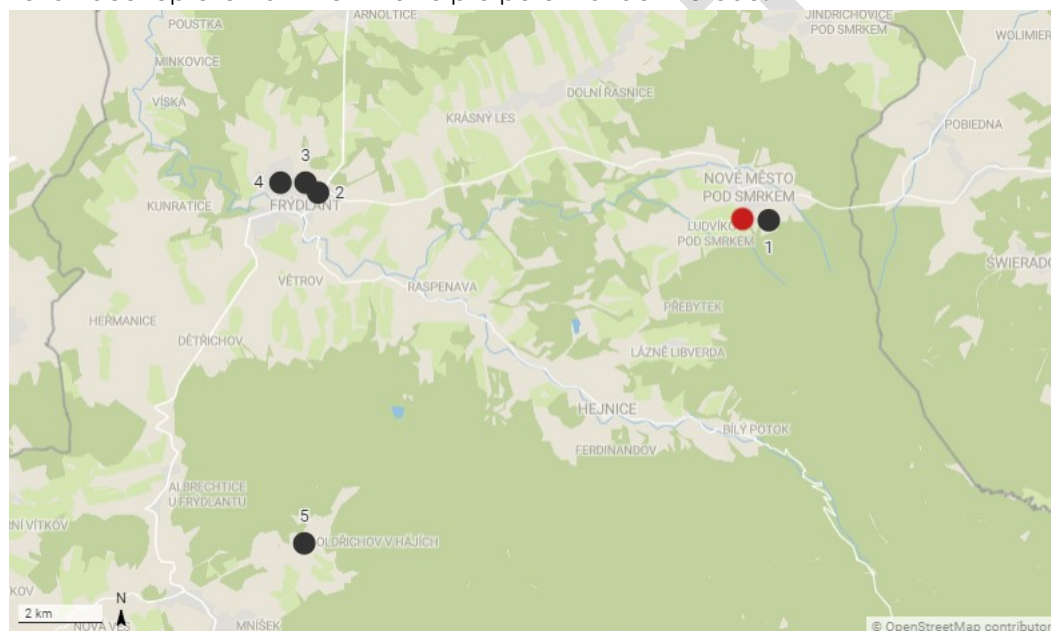
Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- zdroj informace, ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu, z tohoto důvodu je pouze u nabídkových cen provedena tato úprava,

- meziroční indexy cen, zohledňují stáří informace u sjednaných nebo nabízených cenách; korekce jsou provedeny pouze u starších prodejů,
- poloha, odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- technický stav a vybavenost, který zohledňuje rozdíly v technickém stavu a vybavení staveb (dále u pozemků pouze vybavenost, a to např. venkovní úpravy, inženýrské sítě) porovnávané a oceňované nemovitosti,
- velikost staveb, který zohledňuje vliv ceny nemovitosti na její velikost, kdy v případě menších nemovitostí je každý jeden m² plochy nemovitosti vzácnější a tím i dražší,
- velikost pozemků, který zohledňuje velikost pozemků v rámci funkčního celku se stavbami (možné využití, zastavitelnost apod.),
- jiná korekce, kde jsou zohledněny ostatní vlivy na cenu nevyjádřené v předešlých koeficientech.

Lokalizace použitých vzorků pro porovnání

Lokalizace reprezentativních vzorků pro porovnávací metodu:



● poloha oceňované nemovitosti

● poloha vzorků použitých pro porovnávací metodu

Porovnávací způsob

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup Znalec důsledně aplikoval. Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním s obdobnými nemovitostmi, přičemž pro úpravu byly použity výše popsané koeficienty pro účely aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti.

Základní jednotková cena nemovitostí

Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí je plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb. Za pomoci porovnávací metody ocenění stanovil Znalec výchozí jednotkovou cenu ve výši:

- **11 500 Kč/m²** pro část A a
- **12 500 Kč/m²** pro část B.

Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota činí k Datu ocenění po zaokrouhlení **3 940 000 Kč** pro část A a **1 277 000** pro část B.

Příloha č. 1

Ocenění nemovitostí porovnávací metodou je součástí přílohy č. 1.

6.1.5 Rekapitulace výsledků

Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění:

Položka	hodnota
Reprodukční cena staveb - část A	10 554 000 Kč
Reprodukční cena staveb - část B	2 179 000 Kč
Reprodukční cena staveb	12 733 000 Kč
Věcná hodnota stavby - část A	5 594 000 Kč
Věcná hodnota pozemku - část A	248 000 Kč
Věcná hodnota stavby - část B	1 264 000 Kč
Věcná hodnota pozemku - část B	88 000 Kč
Věcná hodnota celkem	7 194 000 Kč
Porovnávací hodnota - část A	3 940 000 Kč
Porovnávací hodnota - část B	1 277 000 Kč
Porovnávací hodnota celkem	5 217 000 Kč
VÝSLEDNÁ HODNOTA	5 217 000 Kč

6.2 Stavby - teplovod – účet 021

V této části posudku byl Znalcem, za pomoci níže uvedených oceňovacích přepisů, oceněn teplovod, tedy technologické zařízení, které slouží k dopravě tepla využívaného k vytápění budov, cenou zjištěnou, která dle úsudku Znalce nejlépe odpovídá účelu ocenění a charakteru majetku.

Podklady použité pro ocenění - Oceňovací předpisy

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Oceňovací postup

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	15. Teplovody trubní (vč. staveb. částí)
Objekt a způsob vedení	Podzemní vedení - místní
Konstrukční charakteristika (jmenovitá světlost potrubí do DN):	2x 100
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Odhadované množství (dle hrubého zaměř.):	2 019 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	= 8 910,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 3,0700
Základní cena upravená cena Kč/m	= 27 353,70
Plná cena:	2 019,00 m * 27 353,70 Kč/m = 55 227 120,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 31 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 31 / 50 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,380

= **20 986 305,71 Kč**

* 0,582

= **12 214 029,92 Kč**

Teplovod - zjištěná cena

= 12 214 029,92 Kč

Rekapitulace:

Položka	Výsledná hodnota
Reprodukční cena	55 227 120 Kč
Věcná hodnota	20 986 306 Kč
Zjištěná cena	12 214 030 Kč
VÝSLEDNÁ HODNOTA	12 214 000 Kč

Výsledky ocenění

Výsledná hodnota teplovodu byla k datu 31. 5. 2023 Znalcem stanovena ve výši **12 214 tis. Kč**. Tento oceňovaný majetek tedy k datu ocenění, vzhledem ke svému charakteru a stáří, dosahuje cca 22 % reprodukční ceny.

6.3 Samostatné movité věci – účet 022

Charakteristika

Předmětem ocenění jsou ve skupině movitého majetku výměníky, předávací stanice, rozvaděče a v neposlední řadě i teplovodní kotle, kogenerační jednotka v budově centrální kotelny a centrální zdroje na blocích CH a O.

Tepelné zdroje umístěné především v bytových domech v různých lokalitách Nového města pod Smrkem. Zdroje byly zařazeny do evidence úřadu v letech 1993 až 2019. Část zařízení byla v době zařazení již různou dobu v provozu, jejich pořizovací cena tedy nebyla cenou novou v době zařazení. Postupem doby byly provedeny i dílčí výměny technologických částí předávacích stanic, což bylo zjištěno na základě jejich identifikace podle výrobních štítků. V bytových domech a několika institucích (ZŠ, knihovna, ZUŠ, policie, městský úřad, lázně, DPS, lékárna) jsou kompaktní předávací stanice, rozvaděče, rozvodné panely, zásobníky a to jak na UT i TUV. V budově centrální kotelny byla v roce 2019 realizována rozsáhlá výměna technologie instalací dvou teplovodních kotlů K1 a K2, kogenerační jednotky a s tím související měření a řízení. Kromě výše uvedených technologií jsou v majetku dále úpravna vody, kalorimetrické měřidlo a další potřebné prvky regulace a měření. Vzhledem k tomu, že se jedná o fungující zařízení zdroje tepla a teplé užitkové vody, jsou nezbytnou součástí i rozsáhlé systémy rozvodů, regulačních ventilů, oběhových čerpadel apod.

V bytových domech Frýdlantská 39, Lesní 654 a Myslbekova 3, které jsou mimo napojení na centrální rozvody, jsou umístěné lokální plynové kotelny. Základní charakteristika tepelných zdrojů včetně lokalit jejich umístění, datem zařazení a pořizovací ceny jsou uvedeny v následující tabulce.

Veškerý majetek je pravidelně udržovaný a dle potřeb i opravovaný jak vlastními kapacitami, tak především servisními organizacemi. V předepsaných termínech probíhají revize.

Podklady použité pro ocenění

- Znalecký standard číslo I/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství
- Zákon ČNR 586/1992 Sb.
- Metodika oceňování hmotného movitého majetku, VÚT v Brně - Ústav soudního inženýrství, Brno, 1995 - 2003
- Vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 Sb., převádějící některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb. A č. 617/2006 Sb.
- Zákon č. 151/1997 s., o oceňování majetku, Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2014 Sb.
- BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ. P. Úřední oceňování majetku 2014. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2014
- BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P. a kol. Soudní znalectví, Brno 2010

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty

Z hlediska vlastnického práva se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a obecně závaznými předpisy ČR.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny veškeré licence, osvědčení o údržbě, souhlasy a povolení nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od místního event. státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace pro potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

Informace poskytnuté pro zpracování ocenění uvedené v posudku jsou důvěrné a nesmí být rozšiřovány bez vědomí vlastníka.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Odhadnutá tržní hodnota respektuje situaci v souladu s datem tohoto ocenění, a to podle stavu ke dni 31. 5. 2023.

Obvyklá cena (COB) není stanovena pro stav insolvence a neodpovídá likvidační hodnotě majetku dle insolvenčního zákona.

Při oceňování znalec předpokládá, že mohou být zachovány veškeré licence, osvědčení o údržbě, souhlasy a povolení nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od místního event. státního úřadu, soukromé osoby nebo organizace pro potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

Oceňovací postup

Hodnota je stanovena na základě identifikace zařízení a ohodnocení technického stavu. Určená technická hodnota zohledňuje základní amortizaci i stupeň opotřebení. Rovněž je přihlédnuto k prodejnosti oceňovaného eventuálně podobného zařízení.

U oceňovaných zařízení byla stanovena:

Technická hodnota TH (v %) :

$$TH = \frac{THN * (100 - ZA) * (100 \pm PS)}{10^4}$$

kde:

THN - výchozí technická hodnota (v %)

ZA - základní amortizace (v %)

PS - přírůžka(+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu při prohlídce (v %)

U zařízení nového činí THN = 100 %, u zařízení po generální opravě (GO) činí THN = 90 %. Při určení technické hodnoty je stanovena základní amortizace, vzhledem k zařazení oceňovaných zařízení.

Časová cena (CČ) :

$$CČ = \frac{CN * TH}{100}$$

kde :

CN je výchozí cena zařízení.

TH je technická hodnota

Výchozí cena technologického zařízení je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného zařízení v době oceňování.

Obvyklá cena (COB):

je součinem ceny časové a koeficientu prodejnosti (KP)

$$COB = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti (KP) je stanoven znalcem na základě kvalifikovaného odhadu podle zkušeností s ohledem na uplatnění posuzovaného zařízení na trhu v daném čase a místě.

Příloha č. 2

Výsledky ocenění jsou uvedeny v tabulce v přílohové části tohoto posudku včetně fotodokumentace.

Výsledky ocenění

Výsledná hodnota této skupiny majetku byla k datu 31. 5. 2023 Znalcem stanovena ve výši **8 474 tis. Kč**. Tento oceňovaný majetek tedy k datu ocenění, vzhledem ke svému charakteru a stáří, dosahuje cca 22 % výchozí ceny zařízení (CN)⁸.

⁸ lze ztotožnit s reprodukční hodnotou

6.4 Shrnutí ocenění vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem

Shrnutí

Znalec pro ocenění předmětu ocenění, tj. vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem, IČO: 00263036, přesně definovaného v kapitole 1.1.1, zvolil majetkovou metodu substanční hodnoty. Důvody pro tuto volbu jsou shrnuty v kapitole č. 3.3.

Rekapitulace ocenění

Účet	Popis	Pořizovací cena	Tržní hodnota
021	budovy centrální kotelny	3 995 221 Kč	3 940 000 Kč
021	budova výměňkové stanice	849 386 Kč	1 277 000 Kč
021	centrální zdroj horkovodní rozvod	12 735 134 Kč	12 214 000 Kč
022	Samostatné movité věci	21 179 590 Kč	8 474 000 Kč
Hodnota oceňované části majetku			25 905 000 Kč

Výsledná hodnota vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem stanovená metodou substanční hodnoty dosahuje k Datu ocenění 31. 5. 2023 částky ve výši

==25 905 000 Kč (po zaokrouhlení).

7. OCENĚNÍ – METODA ÚČETNÍ HODNOTY

7.1 Ocenění vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem metodou účetní hodnoty

Účetní hodnota vybraného majetku města

Následující tabulka demonstruje výpočet účetní hodnoty vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem.

Účetní hodnota předmětu ocenění, resp. vybraného majetku města definovaného v kapitole 1.1.1 je dle údajů k 31. 5. 2023 rovna **18 126 596** (po zaokrouhlení). Tato hodnota vykazuje nižší úroveň, než je tomu u hodnoty, která byla stanovena metodou substanční.

(Kč)	Účetní hodnota
Stavby	8 727 978 Kč
Samostatný movitý majetek	9 398 617 Kč
Hodnota vybraného majetku města	= 18 126 596 Kč

Metoda účetní hodnoty

Metoda účetní hodnoty vychází z účetní evidence majetku oceňované části města. Jednotlivá oceňovaná aktiva jsou oceněna na úrovni jejich účetních cen vykázaných v účetní evidenci k Datu ocenění.

Ocenění vybrané části majetku metodou účetní hodnoty

Na základě analýzy poskytnutých soupisů majetku k datu 31. 5. 2023 stanovil Znalec hodnotu vybrané části majetku, definované v kapitole 1.1.1 metodou účetní hodnoty na částku ve výši **18 126 596 Kč**.

7.1.1 Výsledná hodnota části majetku města Nové Město pod Smrkem stanovená účetní metodou

Odhadovaná hodnota vybrané části majetku města Nové Město pod Smrkem stanovená k datu 31. 5. 2023 získaná pomocí účetní metody činí:

===18 127 000=== (PO ZAOKROUHLĚNÍ).

ODŮVODNĚNÍ

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková, Ing. Miloslav Mahdík a Ing. Jitka Klausová.

8. ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění

Tato kapitola obsahuje odůvodnění sestavené v souladu s ust. § 28 odst. 2 písm. f) zák. č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve spojení s ust. §41 odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti – což zahrnuje interpretaci výsledků provedených analýz dat a kontrolu postupu Znalce podle §52 písm. a) až e) shora uvedené vyhlášky, která zní:

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) vybere zdroj dat,
- b) sebere nebo vytvoří data,
- c) zpracuje data,
- d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat.

V souladu se zadáním této kapitoly Znalec uvádí, že znalecký posudek zpracoval v souladu s uvedeným postupem a veškeré vybrané, vytvořené a zpracované zdroje dat a z nich následně provedené analýzy a formulované výsledky detailně popsal v rámci předchozích kapitol obsahující zadání, výčet podkladů, nález a posudek, případně je uvedl v rámci jednotlivých příloh tohoto znaleckého posudku.

Závěrečnou kontrolu provedeného a výše popsaného postupu provedla Ing. Dagmar Dušková – znalec.

Použité metody ocenění

Znalec použil pro stanovení hodnoty nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál české obchodní společnosti v souladu se zněním § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to nepeněžitého příplatku ve formě vybrané části majetku města Nové Město pod Smrkem – přesně definováno v textu tohoto znaleckého posudku, zejména v kapitole „1.1 Znalecký úkol“

- (a) substanční metodu - tato metoda byla zvolena s ohledem na účel ocenění, poskytnuté informace, činnosti, charakter a reálnou podstatu majetku
- (b) metodu účetní hodnoty - lze s ohledem na hodnoty vycházející z historických pořizovacích cen považovat toliko za orientační.

Interpretace výsledků

Ze závěrů uvedených v kapitole 6 a 7 vyplývá následující:

- 1) Výsledky obou použitých způsobů pro ocenění rekapituluje následující tabulka. Jedná se o hodnoty stanovené k Datu ocenění 31. 5. 2023.

PŘEDMĚT OCENĚNÍ	HLAVNÍ METODA	SEKUNDÁRNÍ METODA
VYBRANÁ ČÁST MAJETKU MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM	SUBSTANČNÍ METODA ==25 905 000 Kč	MAJETKOVÁ METODA ÚČETNÍ HODNOTY ==18 127 000

ZÁVĚR

Osoby podílející se na zpracování této části znaleckého posudku

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková, Ing. Miloslav Mahdík a Ing. Jitka Klausová.

9. ZÁVĚR ZNALECKÉHO POSUDKU

9.1 Rekapitulace

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem znalecké kanceláře společnosti VGD Appraisal, s.r.o., sídlem Bělehradská 314/18, 140 00, Praha 4 - Nusle, IČO: 282 13 645, (dále také "**Znalec**") se, dle zadání Zadavatele tohoto znaleckého posudku, rozumí stanovení hodnoty nepeněžitýho příplatku ve formě vybraného majetku ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem, sídlem Palackého 280, 463 65 Nové Město pod Smrkem, IČO: 00263036 (dále také "**Město**").

Výše uvedený vybraný majetek Města je zamýšleno vložit jako nepeněžitý příplatek mimo základní kapitál do české obchodní společnosti Teplárenská novoměstská s.r.o., sídlem Vaňkova 935, 463 65 Nové Město pod Smrkem, IČO: 254 12 744.

Odborná otázka

Úkolem Znalce je tedy odpovědět na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

- 1) Jaká je hodnota Předmětu ocenění k datu 31. 5. 2023, stanovená v souladu s § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích?**

Přičemž Předmět ocenění je přesně specifikován v následující subkapitole č. 1.1.1.

V souvislosti s tím by výsledky a dílčí výstupy ocenění předložené v tomto znaleckém posudku neměly být použity za jiným účelem.

Předmět ocenění

9.1.1 Předmět ocenění

Na základě vymezení znaleckého úkolu je předmětem ocenění vybraný majetek města Nové Město pod Smrkem, IČO: 00263036, který byl Znalci Zadavatelem definován v podobě, ve které jej Znalec uvádí v kapitole č. 1.1.1.

Účel ocenění

9.1.2 Účel ocenění

V souladu se zněním § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a s požadavkem Zadavatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby stanovení hodnoty nepeněžitýho příplatku mimo základní kapitál české obchodní společnosti.

Datum ocenění

9.1.3 Datum ocenění

Ocenění je dle zadání Zadavatele provedeno ke dni **31. 5. 2023** (dále také "**Datum ocenění**"), s využitím výstupů z účetnictví společnosti Teplárenská novoměstská s.r.o. k tomuto datu a dalších veřejně dostupných či Zadavatelem předložených informací.

Skutečnosti snižující přesnost

9.1.4 Skutečnosti snižující přesnost

Znalec při zpracování znaleckého posudku pracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy vztahujícími se k ocenění, které však zahrnují i vytváření odborných předpokladů a odborných predikcí. Ve smyslu ust. §41 odst. 5 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti a §28 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, Znalec uvádí, že z logiky zkoumané věci nelze se 100% jistotou činit závěry o skutečném stavu věcí, které reálně nenastaly, ale nastat mohou.

Rekapitulace, přístup k ocenění

9.1.5 Výsledná hodnota

Znalec použil pro stanovení hodnoty nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál České obchodní společnosti, v souladu se zněním § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve formě části vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem, dvě metody:

- (a) metodu substanční hodnoty a
- (b) metodu účetní metody.

Rekapitulace

Výsledné hodnoty obou metod použitých pro stanovení hodnoty Předmětu ocenění ve formě vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem rekapituluje následující tabulka.

Výsledná hodnota

PŘEDMĚT OCENĚNÍ	HLAVNÍ METODA	SEKUNDÁRNÍ METODA
VYBRANÁ ČÁST MAJETKU MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM	SUBSTANČNÍ METODA ===25 905 000 Kč	MAJETKOVÁ METODA ÚČETNÍ HODNOTY ===18 127 000 Kč

Výslednou hodnotu vybraného majetku města Nové Město pod Smrkem stanovil Znalec na úrovni výsledné hodnoty stanovené majetkovým způsobem, konkrétně metodou substanční hodnoty. Tato metoda byla zvolena s ohledem na účel ocenění, poskytnuté informace, činnosti, charakter a reálnou podstatu majetku. Ocenění stanovené metodou účetní hodnoty lze s ohledem na hodnoty vycházející z historických pořizovacích cen považovat toliko za orientační.

Na základě veškerých skutečností uvedených v tomto znaleckém posudku odpovídá Znalec na otázku zadanou Znalci Zadavatelem:

- 1) Jaká je hodnota Předmětu ocenění k datu 31. 5. 2023, stanovená v souladu s § 143 a § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích?

VÝSLEDNÁ STANOVENÁ HODNOTA NEPENĚŽITÉHO PŘÍPLATKU VE FORMĚ VYBRANÉ ČÁSTI MAJETKU VE VLASTNICTVÍ MĚSTA NOVÉ MĚSTO POD SMRKEM ČINÍ
KE DNI 31. KVĚTNA 2023
===25 905 000 Kč===
(SLOVY: DVACET PĚT MILIONŮ DEVĚT SET PĚT TISÍC KORUN ČESKÝCH)

SEZNAM PŘÍLOH

**Osoby podílející se na
zpracování této části
znaleckého posudku**

Na zpracování této části znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Dušková,
Ing. Miloslav Mahdík a Ing. Jitka Klausová.

SEZNAM PŘÍLOH:

- PŘÍLOHA Č. 1: Ocenění nemovitých věcí (budovy)
- PŘÍLOHA Č. 2: Ocenění samostatných movitých věcí

DRAFT

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností VGD Appraisal, s.r.o. jako znaleckou kancelář zapsanou rozhodnutími Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 27. 3. 2013, čj. 22/2013-OSD-SZN/12 pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich částí včetně přezkoumávání smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska, posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti podnikatelských záměrů, ekonomické a finanční rozborů, oceňování nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží, nehmotného majetku, včetně posuzování oprávněnosti nákladů vynaložených na výzkum a vývoj, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků, finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů, pohledávek, závazků, oceňování obchodního jmění při přeměnách společností a přezkoumání smluv o přeměnách obchodních společností z ekonomického hlediska včetně zpracovávání zpráv, posouzení přeměn z hlediska nezpůsobení úpadku nástupnické společnosti, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři z ekonomického hlediska, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami, přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku z ekonomického hlediska, činnosti členů statutárních orgánů z hlediska ekonomických zájmů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností z ekonomického hlediska, zjišťování hodnot vypořádacích podílů, stanovení hodnoty skutečné škody a ušlého zisku, stanovování reálné hodnoty pro účely účetnictví, účetní evidence.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 43/2023 a obsahuje celkem 64 stran včetně 19 stran příloh.

Znalec prohlašuje, že ke zpracování tohoto znaleckého posudku přibral konzultanta, a že za podání tohoto posudku byla sjednána smluvní odměna, jejíž výše není závislá na závěru, k němuž Znalec ve znaleckém posudku dospěl.

Znalec:

VGD Appraisal, s.r.o.
znalecká kancelář
Bělehradská 314/18, Nusle
140 00 Praha 4
IČ: 28213645, datová schránka: 6wgacqz
tel.: +420 606 957 302; www.vgd.eu

Posudek připravili:

Ing. Dagmar Dušková
Ing. Miloslav Mahdík
Ing. Jiřka Klausová
Ing. Václav Kunášek
konzultant – Ing. Vítězslav Rázek, CSc.

V Praze dne 31. října 2023

Ing. Dagmar Dušková
jednatelka, znalec