ZNALECKÝ POSUDEK

5 299-12-2018

Ocenění nepeněžitého vkladu
obce **Lískovice**

Objednatel
Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.
Jičín, Na Tobolce 428, IČO 601 09 149

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

Úvodní list

Objednatel:	**Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.** Na Tobolce 428 506 01 Jičín **IČO 601 09 149** zastoupená obchodně-ekonomickým náměstkem Ing. Zbyňkem **Němcem**
Zadání znaleckého zkoumání a dokazování:	**Objednávka** ze dne **7. února 2018.**
Předmět znaleckého zkoumání a dokazování:	**Ocenění nepeněžitého vkladu obce Lískovice** do základního kapitálu společnosti **Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.**
Účel znaleckého zkoumání a dokazování:	**Stanovení výše nepeněžitého vkladu obce Lískovice**, který je představován vodohospodářským majetkem, viz specifikace předmětu ocenění, **do společnosti Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.**
Zpracovatel:	**Česká znalecká, a. s.** Nezvalova 423 500 03 **Hradec Králové** **T** 495 518 296 **E info@znalecka.cz** **ID** bkndkpx **IČO** 252 60 138, **DIČ** CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
Znalecký posudek zpracovali:	Dr. Ing. Vítězslav **Hálek**, MBA, Ph.D., Ing. Vladimír **Krupka**, David **Kořínek**, Bc. Jakub **Lisa**.
Počet vyhotovení:	Znalecký posudek se vydává v **pěti (5)** vyhotoveních, z nichž **čtyři (4)** obdrží Objednatel **ZP**.
Datum zpracování:	**9. dubna 2018**

O b s a h

Úvodní list 2
Obsah 3
Výchozí předpoklady a omezující podmínky 4

1. Úvod 5

1.1 Předmět 5
1.2 Rozhodné datum 5
1.3 Metody 5
1.4 Zkratky / zkratková slova 24

2. Podklady pro ocenění 25

3. Identifikace vlastníka 27

4. Ocenění nepeněžitého vkladu 28

4.1 Vlastní ocenění nepeněžitého vkladu 28
4.2 Rekapitulace ocenění nepeněžitého vkladu 29

5. Určení emisního kurzu akcií 30

5.1 Určení emisního kurzu 30
5.2 Rekapitulace určení emisního kurzu 32

6. Závěr/y znaleckého zkoumání a dokazování 33

7. Příloha 34

8. Rozšířená příloha /CD 35

Znalecká doložka 36

Výchozí předpoklady a omezující podmínky

Znalecký posudek je vypracován:

1. v souladu se/s:
- **a.** zákonem č. **36/1967** Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
- **b.** vyhláškou č. **37/1967** Sb., k provedení zákona č. **36/1967 Sb.** o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
- **c.** zákonem č. **151/1997** Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,

2. dle mezinárodních podmínek **ISO 9001:2009** systému managementu kvality, kdy znalecký ústav je držitelem příslušné certifikace pod č. j. DQS-9001/41/09/rev.2 (uděleno Certifikačním orgánem DQS Cert).

Znalecký ústav informuje, že:

1. zdrojové podklady pro znalecké zkoumání a dokazování jsou považovány za **věrohodné** a **správné**, a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány,

2. **neodpovídá** za pravost a platnost případných:
- **a.** vlastnických / jiných věcných práv k movitým a nemovitým věcem,
- **b.** práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim.

1. Úvod

1.1 Předmět

PŘEDMĚTEM znaleckého zkoumání a dokazování je **ocenění nepeněžitého vkladu obce Lískovice** do společnosti **Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.**

Nepeněžitý vklad je představován následujícími **soubory** nemovitého majetku:

VODOVODNÍ infrastruktura

NÁZEV	MATERIÁL	PROFIL [mm]	Délka [m]
Vodovod Lískovice – Tereziny Dary, I. etapa	PVC	110	2 407
Vodovod Lískovice – Tereziny Dary, II. etapa	PVC	90	1 372
Propojovací vodovodní řad Bílsko	PVC	110	390
Vodovodní řad "A", Lískovice	PVC	90	81

1.2 Rozhodné datum

DATEM ROZHODNÝM pro znalecké **zkoumání, dokazování** a následné **ocenění** je datum vypracování **ZP**.

1.3 Metody

Použité zdroje:

Název publikace	Vybrané kapitoly z metodologie
Autor	Mgr. Martin **Sebera**, Ph.D.
Vydavatel	Masarykova univerzita, Brno 2012
Identifikace	ISBN 978-80-210-5963-4

Název publikace	Znalectví
Autor	JUDr. Ing. Lukáš **Křístek**, MBA
Vydavatel	Wolters Kluwer ČR, Praha 2013
Identifikace	ISBN 978-80-7478-042-4

Dle publikace **Vybrané kapitoly z metodologie** se rozumí:

[1] Metodologie jako „**Souhrn metod** určité vědy, nauka o metodách."

[2] Metoda je „Soustavný **postup**, který v dané oblasti **vede k cíli**, v ideálním případě **nezávisle** na **schopnostech toho**, kdo ho **provádí.** Jedná se o souhrn pojmů / nástrojů / pravidel, jež patří k **základům** každé vědy, popř. i jiných činností."

[3] Vědecká procedura je „**Postup**, jímž **posloupně** realizujeme daný **úkon,** související s **1) výzkumem** a **2)** realizací výzkumného **cíle.** Vědecká procedura vychází z určité **metodologie**. Svým zaměřením a obsahem se o ni **opírá**. Smyslem vědecké **procedury** je úspěšně **realizovat** výzkumný **cíl**. **Vědecká procedura je současně implementačním postupem uplatňování výzkumných metod**."

[4] Vyjádříme-li laicky výše uvedené teoretické poznatky z publikace, dospějeme k **následujícímu**:

a/ metodologie se **skládá** z metod, kdy metoda je **postupem**,
b/ postupem je **vědecká procedura**, která je současně implementačním **postupem** uplatňování výzkumných metod,
c/ vědecké postupy můžeme **klasifikovat** z různých hledisek.

[5] Členění obecně vědních metod je **následující**:

TYP METOD	DRUHY METOD	PŘÍKLAD JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ METOD
Explanační	**I. Empirické**	I.1. Pozorování
		I.2. Měření
		I.3. Experiment
	II. Obecně teoretické	II.1 Analogie
		II.2 Abstrakce
		II.3 Analýza
		II.4 Syntéza
		II.5 Dedukce

TYP METOD	DRUHY METOD	PŘÍKLAD JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ METOD	
		II.6 Indukce	
		II.7 Srovnání	
		II.8 Specifické	
Interpretační	**III. Úsudky**	III.1. **Pravděpodobné**	III.1.1 Reduktivní
			III.1.2 Induktivní
			III.1.3 Analogické
		III.2 **Deduktivní**	
	IV. Narativní	Vyprávění	
	V. Hermeneutické	Porozumění textu	

I. Empirické metody

Empirické metody se vztahují ke **konkrétnímu** subjektu (lidé, věci, stavy, skutečnosti, …). Pracuje se vždy **s konkrétními daty**. Vlastnosti a chování jednotlivých subjektů se zkoumá pomocí **smyslových** vjemů.

I.1 Pozorování

Základní znalecká metoda. Pozorovatel **předpokládá** před začátkem pozorování určité **výsledky** a doufá, že v průběhu pozorování se tyto **předpoklady potvrdí**. Jedná se o **subjektivní metodu**, kde na výsledky lze nahlížet z více úhlů pohledu. Předpokladem úspěšného pozorování je **stanovení**:

- **cíle**,
- **časového** období,
- **metodiky** pozorování,
- způsobu **zapisování** a **interpretace** výsledků znaleckého zkoumání.
-

Úspěšné pozorování by mělo nejen **popsat skutečnost**, ale i **vysvětlit** jednotlivé skutečnosti. **Nevýhodou** pozorování je dění **pouze** v reálném čase, kdy neúspěch pozorovatele může být fatálním. **Příkladem** pro pozorování může být **vývoj** cen na určitém trhu.

I.2 Měření

Vychází z metody **pozorování**, kterou dále rozvíjí a popisuje. Pomocí **měření** se provádí **kvantitativní srovnání** určitých vlastností daného subjektu. Důležitým **předpokladem** je **srovnání** za jinak **nezměněných** podmínek (ceteris paribus). **Výsledky** lze zkoumat na základě **stejných systémových vztahů / vazeb**. **Příkladem** může být **měření** podnikové výkonnosti.

I.3 Experiment

Experiment / vědecký pokus, spočívá v **simulaci optimální situace** (optimálního prostředí), které **není** v reálném světě **dostupné**. **Výhodou** je možnost libovolného („nekonečného“) **opakování** experimentu. Vědecký **pokus** je **1) plánovaný**, **2) opakovatelný** a tím i **3) ověřitelný**. **Příklad** experimentu v **ekonomickém** prostředí může být např. v tom, že vybranému **vzorku** zákazníka se **úmyslně** změní **cena** u konkrétního produktu o **x%**. Sleduje se **reakce** zákazníka (kupujícího) na tuto **změnu** ceny produktu.

II. Obecně teoretické metody

Jsou znalcem používány **automaticky** téměř v rámci každého znaleckého zkoumání a dokazování. Pomocí **úsudků** dospívá znalec k **závěru**, který je **zdůvodnitelný** a **obhajitelný**. Obecně teoretické metody se často vzájemně **kombinují** a doplňují.

II.1 Analogie

Analogie / **podobnost**, vychází z **komparace** / porovnání **konkrétního** subjektu s jiným **konkrétním** subjektem. Čím **více** jsou si **dva (2)** subjekty **podobné,** tím je analogie **přesnější**. Lze srovnávat i více subjektů. Na **srovnání** lze nahlížet ze **dvou (2)** pohledů **1)** jak se bude chovat subjekt za **odlišných** podmínek a **2)** jak se zachovají subjekty za **stejných** podmínek. Pozorované subjekty se **analyzují** a **srovnávají** se jejich společné vlastnosti. Typickým **případem** analogie je **oceňování nemovitosti / podniku pomocí porovnávací metody**.

II.2 Abstrakce

Princip **abstrakce** je myšlenkové **oddělení důležitého** od **nedůležitého**. Při **abstrakci** se hodnotí jednotlivé **prvky** jako **nutný** předpoklad pro jejich **odloučení**. Využití této **metody** je převážně při výběru **vhodných podkladů / parametrů** pro zpracování znaleckého posudku. **Příkladem** abstrakce může být **nezahrnutí** barvy karoserie při oceňování automobilu.

II.3 Analýza

Analýza je **proces rozkladu celku** na jednotlivé **části** za účelem **zjištění vlastností** analyzovaného celku. Jedná se o **nejčastěji** využívanou metodu znaleckého dokazování. Hlavním **principem** je, že každý subjekt lze **„rozebrat“** na dílčí části. Pomocí **analýzy** lze zjistit **vztahy mezi vstupy a výstupy**, zároveň lze analýzou **směřovat** od následku k příčině. **Příkladem** může být **finanční analýza podniku** za účelem zjištění **ekonomických ukazatelů v daném roce**.

II.4 Syntéza

Syntéza je **spojení poznatků získaných z analýzy**. Syntéza je jev **opačný** vůči analýze. Syntéza **doplňuje** analýzu, umožňuje tím **poznání subjektu v jeho úplnosti**. Následně hledá **řešení** na konkrétní problém, tedy **vylepšuje** zanalyzovaný subjekt.

Příkladem může být **součet** individuálně oceňovaných **položek** majetku a pomocí **syntézy** se zjistí **celková** hodnota **podniku**.

II.5 Dedukce

Dle **Wikipedie** – otevřené encyklopedie se **dedukcí** rozumí proces **usuzování** (odvození), ve kterém se od **předpokladů** (premis) dochází k **závěru** z těchto předpokladů **vyplývajícího**. **Odvozování** je **jisté**, **nikoliv** jen pravděpodobné. Jde tedy o **základní postup při dokazování**." **Dedukce** nepřináší nové informace. **Příkladem** dedukce v ekonomické teorii může být **zvýšení** ceny **ropy** a tím i následné **zvýšení** cen **pohonných hmot** na konkrétním trhu.

II.6 Indukce

Indukce je považována za **párovou metodu k dedukci**. Induktivní metoda je postup od **jedinečného** k **obecnému**. Obecné výroky se **odvozují** od znalostí jednotlivých případů. **Indukcí** se dostávají **pouze pravděpodobné** výsledky. **Příkladem** indukce může být **růst cen akcií** a dluhopisů. Můžeme říci, že **cena** cenných papírů **roste**. Toto tvrzení **platí**, dokud nezjistíme **pokles** cen dluhopisů.

III. Úsudky

Úsudek představuje **postup**, kdy jsou ze **známých faktů** vyvozována **fakta nová**. **Úsudek** je **základní** metodou, používanou při znaleckém zkoumání a dokazování. Znalec na základě **1) podkladů**, **2)** svých **zkušeností** a **3) znalostí** daného **oboru** odpovídá na položené otázky.

III.1 Úsudek pravděpodobný

Výsledkem pravděpodobného usuzování je jen **pravděpodobný závěr**. Takové **usuzování** je založeno na **premisách**, které **nemusí** (mohou) být nutně **pravdivé**, ale pouze **pravděpodobné**. Pravděpodobný závěr ve znaleckém posudku **nelze** chápat jako vadu posudku, pouze použitá znalecká metoda **neumožňuje** učinit jistý závěr.

III.1.1 Úsudek pravděpodobný reduktivní

Úsudky jsou možné důvody **zredukovány** na **jediný** nejpravděpodobnější důvod. **Příklad** reduktivního úsudku může být situace, kdy společnost **nezaplatila** svůj splatný závazek včas, tj. patrně **nemá** peníze. Faktura, která **má** být uhrazena, se však také **mohla** také ztratit.

III.1.2 Úsudek pravděpodobný induktivní

Premisy postihují jen **část** možností a na základě nich pak **usuzujeme** na **vlastnosti celku** (zobecnění z konkrétních poznatků na celek). **Příkladem** je **výzkum veřejného mínění**, kdy výzkumníci zjistí **názor** menšiny a tento názor **zobecní** podle určitého klíče na celou Českou republiku.

III.1. 3 Úsudek pravděpodobný analogický

Na základě 1) konkrétních **vlastností** jednoho **(1)** objektu a 2) **podobnosti** s **jedním (více)** dalšími objekty jsou vyvozovány **závěry** o **vlastnostech srovnávaných objektů.** Příkladem analogického **úsudku** může být stav, kdy firma, zabývající se **produkcí** mobilních telefonů **investuje** do vývoje 3D obrazu, úsudek pravděpodobný analogický spočívá v tom, že **konkurenční** společnost bude **rovněž** investovat do stejného / obdobného vývoje.

III.2 Úsudek deduktivní

Deduktivní usuzování u znalce představuje postup, kdy z **premis** (vstupních informací) a za použití **důsledkových pravidel** vyplývá **důsledek** (závěr znaleckého posudku) **logicky, vždy** a **nutně. Při splnění požadavku** na **uvedení úplného výčtu premis** (úplného seznamu podkladů), **lze** na **základě deduktivního úsudku považovat znalecký posudek** za **přezkoumatelný a jeho závěr** za **zcela jistý.** Příkladem deduktivního úsudku může být v makroekonomickém prostředí **kolísání ceny** u potencionálního produktu.

IV. Narativní

Narativní vědní metoda je založena na **vyprávění**.

V. Hermeneutické

Hermeneutika jako umění výkladu se zabývá **porozuměním textu**. Hermeneutika je **základ kvalita**tivního výzkumu.

A. Východiska oceňování a znaleckého dokazování

A.1 PŘEDPISY pro ocenění

V ČR **neexistuje** obecně závazný zákon / předpis definující **jednotné** metody oceňování majetku. V případech definovaných zákonem je nutné se řídit ustanoveními **zákona** č. **151/1997 Sb., o oceňování majetku,** ve znění pozdějších předpisů **(ZOM)**.

V ostatních případech lze jako podpůrný argument využít 1) **mezinárodní** *(IVS – International Valuation Standards)* a 2) **Evropské** *(EVS – European Valuation Standards)* **oceňovací standardy**, obsahující především **definice hodnot** a rámcové **standardy**.

A.2 HODNOTA majetku a její druhy

Tržní hodnota (TH)

TH je definována jako **odhadnutá** částka, za kterou je 1) **majetek** směněn, a to 2) k **datu** ocenění, 3) mezi **dobrovolným** kupujícím a prodávajícím, při 4) transakci mezi **samostatnými** a **nezávislými partnery** a po 5) náležitém **marketingu**, kdy **obě** strany jednaly 6) na základě dostatečných **informací**, rozumně a bez nátlaku.

Tržní cena

Tržní cena je **skutečnou cenou** dosaženou na **trhu** v důsledku střetávání nabídky a poptávky.

Cena obvyklá (COB)

COB je pojem definovaný **ZOM**. **COB** se rozumí **cena**, která byla dosažena při 1) **prodejích stejného** (obdobného) **majetku (služby)**, v 2) **obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a 3) ke **dni** ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu **vliv** mimo 1) **mimořádných** okolností trhu, 2) **osobních poměrů** prodávajícího nebo kupujícího a 3) zvláštní **obliby**.

Cena zjištěná

Cena zjištěná je dalším pojmem definovaným **ZOM**.

Cena pořizovací

Cena, za kterou byla věc **pořízena** za použití v **době pořízení** platných metodik a cen, **bez odpočtu opotřebení**. V **účetnictví** je cena **pořizovací** uváděna jako "**Brutto**".

Výnosová hodnota

Jistina, kterou je nutné při stanovené **úrokové sazbě uložit**, aby **úroky** z této jistiny byly **stejné** jako **čistý výnos** z majetku, nebo je možné tuto částku **investovat** na kapitálovém trhu s **obdobnou** sazbou výnosové míry.

Časová hodnota (věcná nebo substanční hodnota)

Je **reprodukční cenou** majetku, **sníženou** o přiměřené **opotřebení**, odpovídající 1) **průměrnému stavu** věci stejného stáří a 2) **přiměřené intenzity** využívání, případně **snížena** o náklady na **opravu** vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

Nominální hodnota

Hodnota majetku uváděná v účetnictví jako **"Brutto"**.

Zůstatková hodnota

Hodnota majetku uvedená v účetnictví jako **zůstatková cena** nebo hodnota **"Netto"**.

Účetní hodnota
Hodnota **ekvivalentní zůstatkové hodnotě** nebo hodnotě **"Netto".**

Cena reprodukční
Cena, za kterou **by bylo možno** stejnou nebo porovnatelnou **novou věc pořídit** v době ocenění, **bez** odpočtu **opotřebení**.

Ke zjištění věcné hodnoty je využita upravená cena administrativní, zjištěná **nákladovým způsobem** dle cenového předpisu, bez použití koeficientu prodejnosti **K_p** (nákladová cena) a se zohledněním dalších specifických nákladových položek při výstavbě nemovitosti.

Hodnoty stanovené nákladovou metodou dle cenového předpisu		
	BEZ** koeficientu **prodejnosti K_p	***S** koeficientem **prodejnosti K_p***
BEZ** odpočtu **opotřebení	Reprodukční cena	Cena bez odpočtu opotřebení
S** odpočtem **opotřebení	Věcná hodnota (nákladová cena)	Administrativní cena (výsledná cena)

A.3 OBECNÉ metody ocenění

Metoda ocenění
Standardizovaný, obecně uznávaný postup činností, směřující k stanovení hodnoty **majetku** (předmětu znaleckého dokazování), která se bude **maximálně** blížit **tržní ceně**.
Při procesu **ocenění** se využívá obecně uznávaných **metod ocenění**:

- **NÁKLADOVÁ** metoda
- **POROVNÁVACÍ** metoda
- **VÝNOSOVÁ** metoda

M E T O D A		
NÁKLADOVÁ	**POROVNÁVACÍ**	**VÝNOSOVÁ**
Minulost	**Současnost**	**Budoucnost**
Jaké jsou současné **NÁKLADY** na vytvoření srovnatelného majetku?	Jaká je současná **POZICE** oceňovaného majetku na trhu?	Jaký je **VZTAH** mezi COB a budoucími výnosy z majetku?

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

Sběr vstupních dat => **Analýza dat** => **Finanční ocenění**

1. NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda odpovídá na otázku: ***„S jakými náklady by byl majetek znovu pořízen v současnosti?“*** Jde o peněžní **součet** všech **komponent** předmětu ocenění v dané době. Důležitou roli hraje **1) současný** stav a **2) lokalita** majetku.

Využití metody je **vhodné** v situaci **nemožnosti** použití jiné z výše uvedených **metod**. Výhoda spočívá v možnosti **srovnání 1) současné** hodnoty majetku s **2) historickou** cenou, za kterou byl majetek pořízen.

2. POROVNÁVACÍ METODA

Podstatou je **1) odhad ceny** na základě **2) porovnání** za **3) existence** alespoň **jednoho (1)** obdobného majetku (předmětu znaleckého zkoumání).

Porovnávaný majetek (předmět znaleckého zkoumání) musí mít srovnatelné **1) vlastnosti**, **2) velikost**, **3) očekávaný užitek**, **4) časové období** a **5) lokalitu**. Na trhu lze rozeznávat **dva (2)** základní **typy** majetků (předmětů znaleckého zkoumání):

- **běžně** dostupný majetek s **určitými** vlastnostmi *(osobní automobil, mobilní telefon, řadový rodinný dům,…)* => porovnání s obdobným majetkem ve stejném *(sledovaném)* období a lokalitě.

- majetek s **omezenou** dostupností a **odlišnými** vlastnostmi *(vzácné autorské dílo, historický veterán, specializovaný stroj,…)* => nutno zahrnout všechny **vedlejší** faktory ovlivňující cenu.

3. VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové ocenění vychází z poznatku, že **hodnota majetku** (transakce, předmětu znaleckého zkoumání) je určena **očekávaným** užitkem.

Očekávaný **užitek** může být chápán zejména jako **peněžní příjem** (budoucí užitek). Nejčastější využití je u ocenění **podniků** (transakcí, předmětů znaleckého zkoumání), kde se dá určit **budoucí** hodnota výnosů.

A.4 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM

Paragraf 2 **ZOM** stanovuje, že majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví **jiný** způsob oceňování.

COB se pro účely tohoto zákona rozumí **cena**, která by byla dosažena při 1) prodejích stejného (obdobného) majetku nebo služby v 2) obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to 3) ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, avšak do její výše se **nepromítají** vlivy 1) mimořádných okolností trhu, 2) osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani 3) vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například 1) stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo 2) důsledky přírodních či jiných kalamit. **Osobní poměry** jsou viditelné majetkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblibu** představuje zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim. **COB** vyjadřuje hodnotu (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

Mimořádnou cenou se rozumí podle **ZOM** cena, do jejíž výše se **promítly** 1) **mimořádné** okolnosti trhu, 2) **osobní** poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo 3) vliv zvláštní **obliby**.

Cena určená podle tohoto zákona **jinak** než **COB** nebo **mimořádná** cena, je **cena zjištěná**.

Jako **jiné** způsoby oceňování stanovuje **ZOM** následující **metody**:

a. **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b. **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (pomocí úrokové míry),
c. **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji,
d. oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e. oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f. oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g. oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB

COB produktu (zboží, služby nebo transakce) je možné chápat jako **peněžní částku**, zjištěnou na základě **porovnání**:

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

Přičemž:

1. **výchozími cenami** pro porovnání jsou:
   a. **veřejně** známé ceny (ceny jsou zjistitelné pro kupujícího),
   b. **legálního prodeje** (nikoliv černý trh),
   c. **platné** k datu ocenění (datum uskutečnění transakce).

2. **cenové porovnání** je provedeno buď na **místním trhu**, nebo na trhu **srovnatelném** z pohledu:
   a. **charakteru** (trh nemovitostí x trh movitých věcí, trh nových produktů x trh bazarový) a
   b. **rozsahu** (místní trh na úrovni obce, regionální trh, trh ČR, evropský trh).

3. **srovnatelnost produktů** je zajištěna z hlediska:
   a. **dostupnosti** (srovnatelný produkt musí být dostupný na stejném trhu),
   b. **užitečnosti**, **účelu, uspokojení** (srovnatelný produkt musí sloužit ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
   c. **kvality, standardu** (srovnatelný produkt musí být dostupný ve srovnatelné kvalitě, mít obdobné technické vlastnosti),
   d. **kvantity** (srovnání musí být prováděno na stejném množství produktu).

4. u porovnávaných transakcí platily obdobné **transakční podmínky** spočívající v:
   a. **záruce** (jejím rozsahu a době trvání),
   b. **obchodních podmínkách** (době splatnosti, termínu dodání),
   c. **účasti prostředníka** (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
   d. **rozsahu dodávky** (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

Pokud má být v intencích uvedeného **AXIOMU η** zjištěna **COB** učiněné **služby / transakce**, musí se tak dít na základě zjištění **1) porovnatelných,** veřejně známých cen porovnatelné služby / transakcí a **2) platných** k datu realizace služby / transakce.

C. Ocenění NEMOVITOSTÍ

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

1. **ADMINISTRATIVNÍ** ocenění
2. **NÁKLADOVÉ** ocenění
3. **VÝNOSOVÉ** ocenění
4. **POROVNÁVACÍ** ocenění
5. kombinace **VĚCNÉ** a **VÝNOSOVÉ** hodnoty nemovitosti

Výchozí **podklady** jsou následující:

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

C.1 ADMINISTRATIVNÍ ocenění nemovitosti

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

Administrativní ocenění se používá zejména pro **stanovení daňové povinnosti** (daň z nabytí nemovitých věcí), ale je využitelná i jako cenový **zdroj** pro stanovení **COB**, resp. hodnoty tržní.

Postup zjištění ceny dle cenového předpisu

Budovy a haly oceněné dle § 12

Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru **základní cenou za m^3**, stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty $\mathbf{K_1}$ až $\mathbf{K_5}$ a $\mathbf{K_i}$ podle vzorce:

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

kde **ZCU** ..... základní cena upravená
ZC ..... základní cena podle přílohy č. 8 nebo č. 9
$\mathbf{K_1}$ ..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
$\mathbf{K_2}$ ..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce

$$\mathbf{K_2} = 0{,}92 + \frac{6{,}60}{\mathrm{PZP}}$$

kde PZP je zastavěná plocha v m^2 a 0,92 a 6,60 jsou konstanty

$\mathbf{K_3}$ ..... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

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

$$\mathbf{K_3} = \frac{2{,}80}{\mathrm{v}} + 0{,}30 \quad \text{pro haly,}$$

$\mathbf{K_4}$ ..... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$\mathbf{K_4} = 1 + (0{,}54 \times \mathrm{n}),$$

n ..... je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením
$\mathbf{K_5}$ ..... koeficient polohový
$\mathbf{K_i}$ ..... koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Inženýrské a speciální pozemní stavby oceněné dle § 17

Cena inženýrské a speciální pozemní stavby se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky (m^3, m^2, m nebo kus) **základní cenou** stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty $\mathbf{K_{nt}}$, $\mathbf{K_{tv}}$ (námi zvolené koeficienty), $\mathbf{K_5}$ a $\mathbf{K_i}$ podle upraveného vzorce:

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

kde **ZCU** ..... základní cena upravená
ZC ..... základní cena podle přílohy č. 15
$\mathbf{K_{nt}}$ ..... námi zvolený koeficient náročnosti trasy (dle použitého materiálu oceňované stavby a náročnosti vybudování v dané lokalitě; rozmezí koeficientu 0,500 – 2,50)
$\mathbf{K_{tv}}$ ..... námi zvolený koeficient technického vybavení (dle vnitřního vybavení oceňované stavby; rozmezí koeficientu 0,5 – 3,00)
$\mathbf{K_5}$ ..... koeficient polohový
$\mathbf{K_i}$ ..... koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Venkovní úpravy oceněné dle § 18

Cena venkovní úpravy se zjistí vynásobením počtu příslušných měrných **jednotek základní cenou** stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty $\mathbf{K_{nt}}$ (námi zvolený koeficient), $\mathbf{K_5}$ a $\mathbf{K_i}$ podle vzorce:

$$\mathbf{ZCU = ZC \times K_5 \times K_i}$$

kde **ZCU** ..... základní cena upravená
ZC ..... základní cena podle přílohy č. 17
$\mathbf{K_{nt}}$ ..... koeficient náročnosti trasy (dle použitého materiálu oceňované stavby a náročnosti vybudování v dané lokalitě; rozmezí koeficientu 0,500 – 2,50)
$\mathbf{K_5}$ ..... koeficient polohový
$\mathbf{K_i}$ ..... koeficient změny cen staveb (inflace), vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Opotřebení

Cena stavby zjištěná dle **§ 12**, **§ 17** a **§ 18** se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu **1) stáří**, **2) stavu** a předpokládané **3) další životnosti stavby**. Pro výpočet opotřebení je použito **lineární metody**, kdy se opotřebení rovnoměrně rozloží na celou dobu předpokládané životnosti.

Roční opotřebení se vypočte **dělením 100 %** celkovou předpokládanou životností.

$$A_L = \frac{S}{PCŽ} \times 100\ \%$$

kde A_L .....opotřebení vypočtené lineární metodou
S .....stáří stavby ke dni ocenění, tj. rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku, popř. kolaudace stavby
PCŽ .....předpokládaná celková životnost při běžné údržbě od vzniku stavby do zchátrání

C.2 NÁKLADOVÉ ocenění nemovitosti

Nákladová metoda pro ocenění nemovitosti je založena na principu **srovnání** s náklady **na pořízení** (výstavbu) konkrétní nemovitosti. Při stanovení hodnoty nemovitosti nákladovou metodou se 1) stanoví tzv. **výchozí hodnota,** která udává, za kolik by se dala obdobná nemovitost pořídit k datu ocenění.

Při stanovení **výchozí hodnoty** lze vycházet z:

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

Následuje 2) zohlednění **míry opotřebení** oceňované nemovitosti, které se promítne do výsledné **věcné hodnoty předmětu ocenění.** Matematicky lze uvedený přístup vyjádřit následujícím vztahem:

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

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

C.3 VÝNOSOVÉ ocenění nemovitosti

Základem je **kapitalizace čistých výnosů,** získaných z uzavřených nájemních smluv. Výnosovou hodnotu nemovitosti lze definovat jako **součet** všech předpokládaných výnosů u oceňované nemovitosti. Výnosová hodnota je založena na 1) **časovém rozlišení** a 2) provozně ekonomickém **riziku** nemovitosti.

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

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

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

kde **R** .....kapitalizační míra
R_1 .....bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)
R_2 .....míra inflace
R_3 .....specifické riziko

Hodnotu nemovitosti indikujeme podle následujícího vztahu.

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

kde **TČV** .....dosažitelný zisk
R .....kapitalizační míra

C.4 POROVNÁVACÍ ocenění nemovitosti

Vychází z **analýzy** prodejů **obdobných** druhů nemovitostí, které byly **uskutečněny** ve stejné **1) lokalitě** a **2) čase**. Nemovitost **se porovnává** pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech.

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

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

kde P_i .....realizovaná cena podobného majetku
k_i .....koeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
n .....počet porovnávaných případů

Jedná se relativně o nejpřijatelněji **logicky** pochopitelnou metodu pro **laickou veřejnost**.

Oceňovaná nemovitost by měla být co nejvíce **podobná** srovnatelné nemovitosti, a to především **1) velikostí, 2) tvarem** (rozměry, půdorysem), **3) umístěním** a **4) využitím.**

Stanovení věcné hodnoty technologického zařízení

Při stanovení hodnoty oceňovaného majetku jsme vycházeli z metodiky **České komory odhadců majetku.**

Tato **metodika je založena** na **1) stanovení indexů** a **2) výpočtu dalších dílčích hodnot** jednotlivých **částí technologického zařízení**, na základě kterých je v konečné fázi stanovena **věcná hodnota** (nákladová hodnota) souboru oceňovaného majetku.

V případě **nedostatečné** identifikace technologického zařízení je technologické zařízení oceněno v souboru s nemovitou stavbou, a to **koeficientem technického vybavení** (Ktv).

Stanovení výchozí ceny (VC)

Výchozí cena technologického zařízení **je** stanovena jako **aktuální pořizovací cena**, popř. jako **1)** součin pořizovací ceny výrobku, **2)** cenového indexu a **3)** indexu zohledňujícího další technické zhodnocení stroje, které je možné **matematicky** vyjádřit následujícím vztahem:

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

kde **VC**.....výchozí cena strojního zařízení (v Kč)
CP.....pořizovací cena strojního zařízení
K_1.....koeficient založený na cenovém indexu příslušného stroje a období jeho pořízení
K_2.....koeficient zohledňující technické zhodnocení příslušného stroje během jeho provozu

Stanovení technické hodnoty (TH)

Technická hodnota stroje **vyjadřuje míru morálního** i **skutečného opotřebení** příslušného strojního zařízení, včetně zohlednění **technického stavu** k datu ocenění a **matematicky** je tato hodnota vyjádřena vztahem:

$$TH = \frac{THV \times (100 - ZA) \times (100 + P - S)}{10.000}$$

kde **TH**.....technická hodnota strojního zařízení
THV.....výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)
ZA.....základní amortizace (v %)
P.....přirážka za dobrý technický stav strojního zařízení
S.....srážka za špatný technický stav strojního zařízení

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

$$THV = 100 - K_3$$

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

Základní amortizace (**ZA**) je volena v závislosti na **1)** druhu a **2)** délce **využívání** oceňovaného strojního zařízení.

Stanovení časové ceny (CČ)

Časová cena využívá **všech** výše uvedených **hodnot** a poskytuje **údaj o hodnotě** předmětu ocenění po zahrnutí jak **faktoru časového**, tak i **faktoru opotřebení**. **Matematicky** je časová cena vyjádřena následujícím vztahem:

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

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

Stanovení obecné ceny (CO)

Obecná cena je stanovována z toho důvodu, že v některých případech **není** na trhu **možné dosáhnout časové ceny**, a proto **musí být** tato hodnota **upravena o koeficient prodejnosti K4**.

Matematicky je tento vztah vyjádřen následovně:

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

kde **CO** .....obecná cena strojního vybavení (v Kč)
CČ.....časová cena strojního vybavení (v Kč)
K4.....koeficient prodejnosti

Vzhledem k tomu, že **oceňovaný majetek NENÍ** běžně obchodovaným aktivem a **NENÍ** možné dosažené výsledky **porovnat** s již dosaženou cenou, bude pro konečné ocenění využito ceny **časové**, jejíž konstrukce výpočtu podle našeho názoru odpovídá **definici věcné hodnoty**.

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

Metodika určení emisního kurzu

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

a. Objektivizace ekonomiky provozu – H_1

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

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

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

b. Objektivizace poměrem základního a vlastního kapitálu – H_2

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

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

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

c. Stanovení počtu vydaných akcií – E

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

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

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

d. Emisní ážio – A

Emisní ážio je **rozdíl mezi 1) hodnotou nepeněžitého vkladu a 2) celkovou jmenovitou hodnotou akcií**, které budou **vydány** akcionáři jako protiplnění.

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

e. Emisní kurz – K

Emisní kurz je **částka**, za kterou společnost **vydá** akcie, přičemž **výše** této částky je **stanovena** jako **1) poměr hodnoty nepeněžitého vkladu a 2) počtu vydaných akcií**.

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

1.4 Zkratky / zkratková slova

Znalecký posudek..... **ZP**
Cena obvyklá.....**COB**

2. Podklady pro ocenění

Při **1)** znaleckém dokazování a následném **2)** vypracování **ZP** bylo **využito**:

A – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích,
B – odborné literatury zaměřené na tématiku **COB**,
C – podkladů předaných Objednatelem **ZP**.

Tyto **zdroje** (**A** a **C**) jsme pokládali za **věrohodné** a **úplné**.

Vybrané podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto znaleckého posudku.

Obsah zdroje **B**, vyjma publikací autora „**BRADÁČ**“, je volně **dostupný** a bezplatně **stažitelný** z **www.halek.org.**

A – Použité veřejné zdroje

- www.**cuzk**.cz
- www.**mapy**.cz

B – Odborná literatura zaměřená na problematiku ceny obvyklé (COB)

- HÁLEK, V. ***Oceňování majetku v praxi***. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- HÁLEK, V. ***Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014***. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- HÁLEK, V. ***Ekonomická činnost statutárních orgánů ABC***. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2012. 240 s. ISBN 978-80-89364-40-4.
- HÁLEK, V. ***Ekonomické znalecké posudky v trestním řízení ABC***. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2013. 312 s. ISBN 978-80-89364-47-3.
- BRADÁČ, A. ***Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí***. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- HÁLEK, V. ***Axiom Eta: a schematic methodology for setting the standard price with respect to the market price.*** London: Sciemcee Publishing, vyd. 1, 2015. 64 s. ISBN 978-0-9928772-5-5. **Indexováno** v databázi:
  - Cambridge University, England
  - Oxford University, England
  - Trinity College Dublin, Ireland
  - National Library of Scotland, Scotland

- HÁLEK, V. ***Non-Financial Indicators In The Valuation Process.*** London: Sciemcee Publishing, vyd. 1, 2016. 114 s. ISBN 978-0-9935191-2-3. **Indexováno** v databázi:
  - Cambridge University, England
  - Oxford University, England
  - Trinity College Dublin, Ireland
  - National Library of Scotland, Scotland

C – Podklady předané Objednatelem ZP

- **specifikace vodohospodářského majetku** obce Lískovice,
- **zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů** za účelem zvyšování základního jmění akciové společnosti **Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.,**
- sdělení společnosti **Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.** k výši koeficientů pro zvyšování základního kapitálu nepeněžitými vklady v roce **2018.**

3. Identifikace vlastníka

Obchodní jméno	**Obec Lískovice**
Sídlo	Lískovice 72, PSČ 508 01
IČO	**005 78 436**

viz příloha č. **1**

4. Ocenění nepeněžitého vkladu

4.1 Vlastní ocenění nepeněžitého vkladu

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	**Seznam vodohospodářského majetku** obce Lískovice **Internetové** zdroje
Znalecké metody	**2.2 Východiska oceňování:** A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM **2.3. Ocenění nemovitostí:** C.1 Administrativní ocenění nemovitosti C.2 Nákladové ocenění nemovitosti
Obecně vědní metody	**I. Empirické:** I. 1 pozorování **II. Obecně teoretické:** II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

Na základě **1)** získaných **podkladů** a **2)** vzhledem k výrazným **specifikům** oceňovaného majetku – **vodohospodářských staveb** – jsme se rozhodli pro aplikaci **nákladové** metody, vycházející z **administrativního ocenění**.

Výnosovou metodu jsme **nepoužili** vzhledem k **charakteru** oceňovaného majetku a účelu jeho pořízení.

Porovnávací metoda nebyla použita vzhledem ke **skutečnosti**, že nám v době ocenění **nebyly** známy **žádné** nezkreslené **realizované** případy prodeje obdobného majetku.

Konečné výsledky znaleckého zkoumání a dokazování jsou vždy zaokrouhleny na **celé stokoruny** směrem **dolů**.

Výpočet hodnoty majetku včetně hodnot koeficientů je uveden v **příloze č. 2,** znaleckého posudku.

SEKVENČNÍ postup **kroků** znaleckého zkoumání a dokazování:

1. **ANALÝZA** oceňovaného majetku (str. **5 ZP**)
2. **STANOVENÍ** základní ceny oceňovaného majetku (příloha č. **2**),
3. **VÝPOČET** reprodukční ceny (příloha č. **2**),
4. **ZJIŠTĚNÍ** opotřebení (příloha č. **2**),
5. Výpočet **VÝCHOZÍ HODNOTY** předmětu znaleckého ocenění (příloha č. **2**).

Obecný popis předmětu znaleckého zkoumání

Jedná se o vybraný **vodohospodářský majetek** obce Lískovice, konkrétně o **vodárenskou** infrastrukturu.

Detailní **popis** předmětu znaleckého zkoumání je uveden na str. **5 ZP**.

Vodovodní infrastruktura

Č.	NÁZEV POLOŽKY	REPRODUKČNÍ CENA [Kč]	VĚCNÁ HODNOTA [Kč]
1	Vodovodní infrastruktura	11 641 252,45	7 686 785,77
C e l k e m		**11 641 252,45**	**7 686 785,77**

4.2 Rekapitulace ocenění nepeněžitého vkladu

Na základě výše provedeného znaleckého zkoumání a dokazování jsme stanovili **COB** vybraného **vodohospodářského majetku** **obce Lískovice** za účelem stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu do společnosti **Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.** Hodnoty jsou uvedeny v tabulce níže.

POLOŽKA	VĚCNÁ HODNOTA [Kč]
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	
Vodovodní infrastruktura	7 686 785,77
C E L K E M	**7 686 785,77**
C E L K E M po zaokrouhlení	**7 686 700,00**

5. Určení emisního kurzu akcií

5.1 Určení emisního kurzu

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

Výpočet **počtu** vydaných akcií jsme **provedli** na **základě Zásad pro oceňování nepeněžitých vkladů a stanovení emisních ážií za účelem zvyšování základního kapitálu** společnosti Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s., které stanovily následný **postup** při určení **emisního kurzu** akcií, vydaných jako **protiplnění** za nepeněžitý vklad.

a. Objektivizace poměrem základního kapitálu a celkových aktiv – H_1

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

$$H_1 = H \times \frac{ZK}{CA}$$

kde **ZK**.....základní kapitál k datu 31. prosince předcházejícího roku zaokrouhlený na celé tisíce
CA.....celková aktiva k datu 31. prosince předcházejícího roku zaokrouhlená na celé tisíce

b. Stanovení počtu vydaných akcií – E

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

$$E = \frac{H_1}{1\,000}$$

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

c. Emisní ážio – A

Emisní ážio je **rozdíl mezi 1) hodnotou nepeněžitého vkladu a 2) celkovou jmenovitou hodnotou akcií**, které budou **vydány** akcionáři jako protiplnění.

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

d. Emisní kurz – K

Emisní kurz je **částka**, za kterou společnost **vydá** akcie, přičemž **výše** této částky je **stanovena** jako **1) poměr hodnoty nepeněžitého vkladu a 2) počtu vydaných akcií**.

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

Výši **emisního kurzu** jsme určili dle jednotlivých **částí** nepeněžitého vkladu **Obce Lískovice** v souladu s výše uvedeným **postupem**, přičemž jsme **vycházeli** z níže uvedených hodnot, poskytnutých společností **Vodohospodářská a obchodní společnost**, a.s. Výchozí hodnoty částí nepeněžitých vkladů jsou **zaokrouhleny** na celé stokoruny směrem dolů.

H = 7.686.700,00 Kč	**ZK / CA = 0,5766**

Objektivizace poměrem základního kapitálu a celkových aktiv

$$H_1 = H \times ZK \div CA = 7\,686\,700 \times 0{,}5766 = 4\,432\,151{,}22$$

Stanovení počtu vydaných akcií

$$E = \frac{H_1}{1\,000} = \frac{4\,432\,151}{1\,000} = 4\,432 \text{ ks}$$

Emisní ážio

$$A = H - (E \times 1\,000) = 7\,686\,700 - (4\,432 \times 1\,000) = 3\,254\,700 \text{ Kč}$$

Emisní kurz

$$K = \frac{H}{E} = \frac{7\,686\,700}{4\,432} = 1\,734{,}36$$

Emisní kurz akcií vydaných jako protiplnění za nepeněžitý vklad **obce Lískovice** jsme stanovili výše uvedeným postupem v částce **Kč 1.734,36** za **jednu** (**1**) akcii ve jmenovité hodnotě **Kč 1.000,--.**

5.2 Rekapitulace určení emisního kurzu

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

NEPENĚŽITÝ VKLAD	HODNOTA NEPENĚŽITÉHO VKLADU [Kč]	POČET AKCIÍ [ks]	EMISNÍ KURZ [Kč]	EMISNÍ ÁŽIO [Kč]
Specifikovaný majetek ve vlastnictví obce Lískovice	7 686 700,00	4 432	1 734,36	3 254 700,00
C e l k e m	**7 686 700,00**	**4 432**	**1 734,36**	**3 254 700,00**

6. Závěr/y znaleckého zkoumání a dokazování

Na základě provedeného **znaleckého** zkoumání, dokazování a ocenění jsme stanovili hodnotu nepeněžitého vkladu **obce Lískovice**, IČO 055 78 436, a to:

- **vodovodní** infrastruktury

k datu **9. dubna 2018**, ve výši

Kč 7.686.700,00

(slovy Sedmmilionůšestsetosmdesátšesttisícsedmset korun českých).

Hodnota tohoto vkladu odpovídá úhrnnému emisnímu kurzu vydaných akcií maximálně do výše **Kč 7.686.700,--.**

7. Příloha

1. **Výpis z RES** – Obec Lískovice
2. **Ocenění vodohospodářského majetku – vodovod**
3. **Zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů** za účelem zvyšování základního jmění akciové společnosti Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.
4. **Sdělení** společnosti Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s. k **výši koeficientu** pro zvyšování základního kapitálu nepeněžitými vklady v roce 2018
5. **Oprávnění** Ministerstva spravedlnosti ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s.
6. CD příloha

8. Rozšířená příloha / CD

├────Podklady
│ Specifikace majetku_Lískovice.xls
│ VOS - Zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů.pdf
│ Výpis z RES-Obec Lískovice.pdf
│ Sdělení VOS Jičín-poměrový koeficient pro rok 2018.pdf
│
└────Znalecky_posudek
│ znalecky_posudek.pdf
│
└────Přílohy
Příloha 01-Výpis z RES-Obec Lískovice.pdf
Příloha 02-Ocenění vodohospodářského majetku-Lískovice.pdf
Příloha 03-VOS - Zásady pro oceňování nepeněžitých vkladů.pdf
Příloha 04-Sdělení VOS Jičín-poměrový koeficient pro rok 2018.pdf
Příloha 05-Oprávnění Ministerstva spravedlnosti ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s.

Znalecká doložka

Znalecký posudek podal znalecký ústav **Česká znalecká, a. s.**, zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1)** 31. května 2012 č. j. 57/2012-OSD-SZN/6 a **2)** 8. července 2015 č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9 do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů v souladu **1)** § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 22 odst. 3 téhož zákona a **2)** ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**.

Znalecký ústav **stvrzuje**, že:

1. v současné době **nemá**, a ani v budoucnosti **nebude** mít **prospěch** z oceňovaného, přezkoumávaného či posuzovaného předmětu znaleckého posudku,

2. **odměna** za znalecký posudek **nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru či závěrech,

3. ve znaleckém posudku jsou **zohledněny** všechny jemu známé **skutečnosti**, které by mohly ovlivnit dosažený znalecký závěr či závěry,

4. znalecký posudek je vypracován se **znalostí** následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu:
- **a.** § **346** zákona č. **40/2009** Sb. trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- **b.** § **110a** zákona č. **141/1961** Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
- **c.** § **127a** zákona č. **99/1963** Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **1 320/2018** ve znaleckém deníku.

Tento originál vyhotovení znaleckého posudku má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **5 (pěti)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **9. dubna 2018**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel