

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 090053/2024

Stanovení čisté současné hodnoty u zvažovaných scénářů provozování vodohospodářské infrastruktury města Příbram a zodpovězení dalších souvisejících ekonomických otázek

Posudek je vydán v elektronickém formátu PDF/A

Znalecký posudek je vypracován pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, Specializace Investice, oceňování podniků

Datum zadání: 22. srpna 2024

Datum přijetí objednávky znalcem: 22. srpna 2024

Lhůta pro vyhotovení: 18. listopadu 2024

Datum vypracování: 18. listopadu 2024

Počet stran: **XX** stran vč. příloh

Znalec:

Ing. Přemysl Krch – Znalec v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace (i) investice, (ii) oceňování podniků, jmenovaný Rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. Spr: 773/2017. IČ: 71764526.

Adresa: K Jordánu 312, 390 02 Tábor, Česká republika, tel.: +420 734 324 724, e-mail: premysl.krch@expertadvisory.cz

Zadavatel:

Město Příbram, IČO: 00243132, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I, Česká republika, za které jedná: Jan Konvalinka, starosta

Expert Advisory

Přemysl Krch



Obsah

1	Seznam zkratk	4
2	Zadání	5
2.1	Údaje dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhl. č. 503/2020 Sb.	5
2.1.1	Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku	5
2.1.2	Účel použití znaleckého posudku	5
2.1.3	Datum ocenění	5
2.1.4	Skutečnosti sdělené Zadavatelem a další skutečnosti mají potenciálně významný vliv na přesnost postupů a závěrů posudku	5
2.2	Základní obecné předpoklady a omezující podmínky	6
2.3	Standard hodnoty	6
2.3.1	Úrovně hodnoty obecně	6
2.3.2	Volba standardu hodnoty	7
2.4	Výčet podkladů	8
2.4.1	Postup při výběru zdrojů dat	8
2.4.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	9
	NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ	11
3	Základní údaje	12
3.1	Základní informace o vodovodů a kanalizace ve vlastnictví Města Příbram	12
3.2	Popis současné situace	12
3.3	Vymezení rozsahu služeb 1.SčV poskytovaných městu Příbram	13
3.4	Blíže specifikace předmětu ocenění	13
4	Strategická analýza	14
4.1	Analýza makroekonomického prostředí	14
4.1.1	Veřejné rozpočty a daňové prostředí	14
4.1.2	HDP 14	
4.1.3	Inflace	15
4.1.4	Spotřeba domácností	15
4.1.5	Úrokové sazby	15
4.1.6	Měnový kurz	15
4.1.7	Trh práce	16
4.1.8	Zhodnocení možných makroekonomických dopadů na ocenění	17
4.2	Analýza relevantního trhu	17
5	Analýza finanční výkonnosti stávajícího provozovatele	20
6	Metodologie a volba metod hodnocení	24
6.1	Východiska pro hodnocení a použitelné techniky pro hodnocení	24
6.2	Vymezení metod oceňování podniku	24
6.2.1	Metody založené na analýze výnosů	24
6.2.2	Metody založené na analýze trhu	25
6.2.3	Nákladové metody	25
6.2.4	Metody založené na analýze majetku	26
6.2.5	Metody kombinované	26
6.2.6	Přednosti a nedostatky jednotlivých metod	26
6.3	Postup volby metody ocenění	27
7	Varianta 1: Provozní společnost kompletně nově zřízená vlastněná a ovládaná ze strany Města Příbram	28
7.1	Základní předpoklady scénáře	28
7.2	Posouzení Varianty 1A - maximální autonomie nově založené provozní společnosti	29
7.2.1	Počáteční investice do přípravy společnosti na provoz	29
7.2.2	Finanční plán a ocenění varianty 1A – maximální autonomie	35
7.2.3	Disponibilní zdroje k vyplacení vyplývající z plánu	39
7.2.4	Ocenění čisté současné hodnoty a další finanční ukazatele	39
7.3	Posouzení Varianty 1B - nezbytné minimum vlastních činností a zbylé činnosti outsourcing	42
7.3.1	Počáteční investice do přípravy společnosti na provoz	42
7.3.2	Finanční plán a ocenění varianty 1B – nezbytné minimum vlastních činností	45
7.3.3	Disponibilní dividendy vyplývající z plánu	49
7.3.4	Ocenění čisté současné hodnoty a další finanční ukazatele	49
8	Varianta 4: Společný podnik Města a 1. SčV	53
8.1	Základní předpoklady scénáře	53
8.2	Aplikovaná metodologie	53

8.3	Finanční plán	53
8.3.1	Výkaz zisku a ztráty	53
8.3.2	Rozvaha	54
8.3.3	Disponibilní dividendy vyplývající z plánu	57
8.4	Ocenění čisté současné hodnoty a další finanční ukazatele	57
9	Souhrn, interpretace výsledků ocenění a odůvodnění	60
9.1	Ověření volby metody ocenění	60
9.1.1	Varianta 1: Provozní společnost kompletně nově zřízená, vlastněná a ovládaná ze strany Města Příbram	60
9.1.2	Varianta 4: Provozní společnost kompletně nově zřízená jako společný podnik Města a 1. SČV (Veolie)	61
9.2	Souhrnné stanovení hodnoty	61
9.2.1	Varianta 1: Provozní společnost kompletně nově zřízená vlastněná a ovládaná ze strany Města Příbram	61
9.2.2	Varianta 4: Provozní společnost kompletně nově zřízená jako společný podnik Města a 1. SČV (Veolie)	61
9.3	Kontrola postupu Znalce	62
10	Závěr	64
10.1	Zadaná odborná otázka	64
10.2	Odpověď na zadanou otázku	64
10.2.1	Varianta 1: Provozní společnost kompletně nově zřízená vlastněná a ovládaná ze strany Města Příbram	64
10.2.2	Varianta 4: Provozní společnost kompletně nově zřízená jako společný podnik Města a 1. SČV (Veolie)	65
11	Poslední strana posudku	66
11.1	Odměna Znalce	66
11.2	Znalecká doložka	66
Přílohy	67	
Příloha č. 1	- Stanovení hodnoty pracovní síly	68
Příloha č. 2	- Přehled potřebného dlouhodobého majetku	79
Příloha č. 3	- Detaily ke stanovení nákladů na prostory	84
Příloha č. 4	- Inflační koeficienty	84
Příloha č. 5	- Stanovení nákladů outsourcingů	85
Příloha č. 6	- Přehled drobného majetku na ČOV Příbram	88

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM

1 Seznam zkratek

Zadavatel	Město Příbram, IČO: 00243132, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I, Česká republika, za které jedná: Jan Konvalinka, starosta
Město	Město Příbram (viz výše)
VHI	Vodohospodářská infrastruktura
1. SČV	společnost 1. SČV, a.s., IČO: 475 49 793, se sídlem Ke Kablu 971, 100 00 Praha 10, Česká republika
Veolia	koncern společností vlastněných či kontrolovaných společností VEOLIA CENTRAL & EASTERN EUROPE S.A., 75008 Paříž, 21 rue La Boétie, Francouzská republika
Příbramská provozní	nově založená společnost Příbramská provozní s.r.o., jako společný podnik Města a Veolie (tzv. přidružená osoba, bude mít výjimku pro zadávání veřejných zakázek), která má být provozovatelem VHI Města Příbram na základě provozní smlouvy
Svazek obcí	Svazek obcí pro vodovody a kanalizace
Předmět ocenění	společnost Příbramská provozní
VaK	Vodovody a kanalizace
VRV	společnost Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., IČO: 47116901, se sídlem Nábřeží 90/4, Smíchov, 150 00 Praha 5.
ÚVN	Úplné vlastní náklady
VÚPE	Vybrané údaje provozní evidence (mj. zdrojová data údajů o infrastrukturním majetku)
MČOV	Městská čistírna odpadních vod
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
MZe	Ministerstvo zemědělství
ČNB	Česká Národní Banka
EBITDA	Zisk před odpisy, úroky a zdaněním
EBIT	Zisk před úroky a zdaněním
NAV	Čistá hodnota aktiv (Net Asset Value)
DCF	Diskontované peněžní toky (Discounted Cash Flow)
CAPM	Model oceňování kapitálových aktiv (Capital Asset Pricing Model)
CAPEX	Kapitálové výdaje (Capital Expenditures)
IRR	Vnitřní výnosové procento
OPEX	Provozní náklady (Operating expenses)
WACC	Vážené průměrné náklady kapitálu (Weighted Average Cost of Capital)
ISPV	Informační systém průměrných výdělků Ministerstva práce a sociálních věcí ČR
ZZVZ	Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek
VoVZČ	Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti v platném znění
ZoZ	Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění

2 Zadání

2.1 Údaje dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhl. č. 503/2020 Sb.

Dle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (uvedená vyhláška dále také jako „VoVZČ“) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (uvedený zákon dále také jako „ZoZ“), obsahuje Zadání znaleckého posudku:

- odbornou otázku zadanou Zadavatelem znaleckého posudku,
- údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit, a
- skutečnosti sdělené Zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2.1.1 Odborná otázka zadaná Zadavatelem znaleckého posudku

Odbornou otázkou Zadavatele je

- 1) Stanovení čisté současné hodnoty u zvažovaných scénářů provozování vodohospodářské infrastruktury města Příbram
- 2) zodpovězení dalších souvisejících ekonomických otázek, které Znalec považuje za podstatné pro rozhodování Zastupitelstva Města Příbram o způsobu provozování vodohospodářské infrastruktury Města Příbram po roce 2024. .

2.1.2 Účel použití znaleckého posudku

Dle § 40, odst. 2 písm. a) VoVZČ je ocenění zpracováno pro účely rozhodování zastupitelstva Města Příbram o způsobu dalšího provozování vodohospodářské infrastruktury Města Příbram po roce 2024.

2.1.3 Datum ocenění

Ocenění je provedeno na základě podkladů poskytnutých Zadavatelem a informací získaných z veřejně dostupných zdrojů k budoucímu datu ocenění 31.12.2024, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány k datu zpracování tohoto posudku. Datum ocenění odpovídá předpokládanému datu zahájení činnosti novou provozní společností.

2.1.4 Skutečnosti sdělené Zadavatelem a další skutečnosti mají potenciálně významný vliv na přesnost postupů a závěrů posudku

Znalec upozorňuje, že v době vydání tohoto posudku pokračovala jednání o některých podmínkách společenské smlouvy, rámcové smlouvy o podmínkách převodu podílu, dohody společníků o vzájemných právech a povinnostech, provozní smlouvy a dalších smluvních dokumentů mezi Městem Příbram a 1.SČV jako pravděpodobnými budoucími společníky společnosti Příbramská Provozní. Znění dokumentů, z něhož Znalec vycházel, odráží poslední Znalci aktuálně známé informace v době dokončení posudku. Znalec nepřijímá žádnou zodpovědnost za případné dopady pozdějších změn, jež by měly materiálně významné dopady na postup a závěry uvedené v tomto posudku.

Jiné materiálně významné skutečnosti, jež by mohly potenciálně mít dopady na postup a závěry popsané v tomto posudku, nebyly ze strany Zadavatele ani společnosti 1.SČV či jejich poradců Znalci sděleny.

2.2 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel ocenění a k výše uvedenému Datu ocenění. Jeho závěry nelze použít ani interpretovat pro jiné účely.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný. Znalec zachovává vůči třetím osobám mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se při zpracování tohoto ocenění dozvěděl. Tento znalecký posudek ani žádná jeho část (včetně závěrů týkajících se Předmětu ocenění, identity znalce nebo jiných osob, které se na zpracování znaleckého posudku podílely nebo se jich týká) obecně nesmějí být šířeny třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení Znalcem. Tímto není dotčeno právo a povinnost Zadavatele zacházet s tímto znaleckým posudkem v souladu s účelem jeho zpracování.

Znalec zpracovává znalecký posudek podle podmínek na trhu známých k datu ocenění a neodpovídá za případné změny tržní situace, ke kterým může dojít po dni ocenění. Znalec podotýká, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k Předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce a případně i aktualizaci tohoto posudku. Na tento bod Znalec upozorňuje zvláště se zřetelem na skutečnost, že posudek hodnotí předpokládaný budoucí stav oceňovaných částí závodu, na nějž však mohou mít materiálně významný vliv i budoucí události, které nejsou v době zpracování známy, ani je nelze předjímat. Jako takové proto nejsou a ani nemohou být v tomto posudku zohledněny.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na Předmětu ocenění, na osobě Zadavatele, na společnosti 1. SČV, či na kterémkoliv subjektu skupiny Veolia či jejich poradcích, nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posudku, a nemá žádný osobní ani majetkový vztah vůči Zadavateli, jeho právním zástupci, společnosti 1. SČV, kterémukoliv subjektu skupiny Veolia, jejich poradcům či Předmětu ocenění (viz § 18 odst. 1 ZoZ).

Závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které byly Znalci předloženy společností 1. SČV a Městem Příbram. V případě, že Zadavatel či společnost 1. SČV nepředložili Znalci dokumenty či informace, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá Znalec za případné dopady této skutečnosti na závěry hodnocení žádnou zodpovědnost.

Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů, pakliže vznikly, jsou způsobeny zaokrouhlením.

2.3 Standard hodnoty

2.3.1 Úrovně hodnoty obecně

Dle odborných názorů (např. Mařík, M. a kol. (2018) na str. 23) neexistuje něco jako objektivní hodnota za všech situací a je nutné zvolit určitý standard hodnoty odpovídající účelu ocenění. Rovněž dle Mezinárodních oceňovacích standardů je zvolená úroveň hodnoty závislá na podmínkách a účelu ocenění. Na základě výše uvedeného se postupně vyvinuly různé standardy hodnoty. Oceňovatel by při jejich aplikaci měl vzít v úvahu zadání ocenění a vstupní data, která obdržel od Zadavatele analýzy či ocenění. Případně je nutné, aby oceňovatel uvedl, za jakých podmínek a přijatých předpokladů je možné použít, resp. přijmout daný standard hodnoty.

Důležité je také uvést, že hodnota je pouze odhadem pravděpodobné ceny. Cena, která byla na trhu realizována, může, nebo nemusí mít vztah k hodnotě aktiva, která by byla stanovena ostatními.

2.3.2 Volba standardu hodnoty

Majetek obcí se dle zákona o obcích pořizuje za obvyklou cenu. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to 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 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 přikládána majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.

Předmětem hodnocení v tomto posudku jsou různé varianty nabytí provozní společnosti pro VHI. Jedná se o majetek, který má značně individuální charakteristiky nejen co do podoby dle konkrétního zvažovaného scénáře, ale i co do rozdílů panujících mezi jednotlivými vodohospodářskými společnostmi v ČR. Z tohoto důvodu nelze obvyklou cenu, vymezenou běžně jako statistický výčet cen dosahovaných v realizovaných transakcích prodeje, na tento předmět ocenění aplikovat. Znalec proto s ohledem na zadanou znaleckou otázku a datum ocenění považuje za přiměřený standard hodnoty tržní hodnotu ve smyslu definice zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který jí definuje, jako „odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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. V širším smyslu pak tato definice je obsažena v Mezinárodních oceňovacích standardech účinných od 31. 1. 2022 (International Valuation Standards 2022, dále také „IVS 2022“.

IVS 2022 definují tržní hodnotu jako odhadnutou částku, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směřeny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

- Odhadovaná částka – cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím. Tento odhad výslovně vylučuje možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností, například atypického financování, ujednání o prodeji a zpětném pronájmu, zvláštních zřetelů nebo ústupků ze strany jakékoli osoby zapojené do prodeje nebo jakéhokoli prvku hodnoty, který je dostupný pouze určitému vlastníku nebo kupci.
- Směna – hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Jedná se o cenu v hypotetické transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění.
- Datum ocenění – vyjadřuje požadavek časově závislé hodnoty k určitému datu. Vzhledem k tomu, že se trhy a podmínky na trhu mohou měnit, může být odhadovaná hodnota v jiném časovém okamžiku nesprávná nebo nepřiměřená, a tedy neaktuální. Částka ocenění odráží stav a okolnosti trhu k jasně danému datu ocenění, nikoli jakémukoli jinému datu.
- Ochotný kupující – kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu – jedná s přiměřeně racionální motivací. Jedná se také o kupujícího, který nakupuje v souladu s všeobecně akceptovanou aktuální realitou trhu a s aktuálními očekáváními trhu, nikoli ve vztahu k imaginárnímu nebo hypotetickému trhu, jehož existenci nelze prokázat nebo očekávat. Předpokládaný kupující by nezaplátil cenu vyšší, než by za dané aktivum vynaložil trh. Mezi ty, kdo tvoří „trh“, patří i současný vlastník.

- Ochotný prodávající – prodávající není ani příliš dychtivý, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, jaká není na současném trhu považována za přiměřenou. Ochotný prodávající je racionálně jednající s cílem prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak konkrétně vysoká tato cena může být. Součástí této úvahy nejsou faktické okolnosti, ve kterých se nachází skutečný vlastník, protože ochotný prodávající z pohledu definice tržní hodnoty je hypotetický typický tržní vlastník.
- Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu – transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajimatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni odchylovací se od úrovně typické pro daný trh. Předpokládá se, že transakce, ve které jde o tržní hodnotu, probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají žádný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- Po náležitém marketingu – aktivum bylo nabídnuto na trhu nejvhodnějším způsobem a po přiměřenou dobu, aby se případná transakce s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Metoda prodeje je považována za nejvhodnější k dosažení nejlepší ceny na trhu, na který má prodávající přístup. Délka doby nabízení na trhu pro vyhledání hypotetického kupujícího není pevná, ale liší se podle druhu aktiva a tržních podmínek. Jediným kritériem je, že doba musí být dostatečná k tomu, aby si aktivum mohlo získat pozornost dostatečného počtu účastníků trhu. Doba vystavení předchází datu ocenění.
- Informované a uvážlivé jednání – předpokládá se, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. Dále se u obou předpokládá, že své informace využijí uvážlivě, a budou tak usilovat o cenu, která je pro jejich příslušnou pozici v dané transakci co nejvýhodnější. Uvážlivost se hodnotí vzhledem ke stavu trhu k datu ocenění, nikoli retrospektivně z hlediska zkušeností nabytých k nějakému pozdějšímu datu. Není například nezbytně neuvážlivé, pokud prodávající na trhu s padajícími cenami prodá aktiva za cenu, která je nižší než předchozí tržní úroveň. V takových případech, stejně jako u ostatních směn na trzích s měnícími se cenami, bude uvážlivý kupující nebo prodávající jednat v souladu s nejlepšími tržními informacemi, které jsou v dané době k dispozici.
- Nikoli v tísní – obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Znalec proto s ohledem na znění znaleckého úkolu považuje tržní hodnotu za určitou formu objektivizace a kde to je možné, zakládá své postupy na principech objektivizace dat za podmínek, které platí k datu ocenění. Takto stanovená tržní hodnota nevychází čistě pouze z empirických tržních dat, i když na ně Znalec klade největší důraz, ale v určitých případech je Znalec nucen vzhledem k nedostatku tržních dat či naopak nejasnosti při výběru z více navzájem rozdílných zdrojů vycházet z ustálených zvyklostí (viz Mařík M. a kolektiv, 2018 str. 35–37). V této souvislosti proto Znalec zdůrazňuje, že tržní hodnota není vyjádřením jediné správné ceny odpovídající např. tzv. fundamentálním faktorům majetku, ale jde o hypotetický odhad ceny, tedy že tržní hodnota není žádná vnitřní, zdánlivě spravedlivá a objektivní hodnota¹.

2.4 Výčet podkladů

2.4.1 Postup při výběru zdrojů dat

Při vypracování tohoto znaleckého posudku Znalec vycházel:

- z dat týkajících se Předmětu ocenění, poskytnutých vedením 1.SČV a Zadavatelem;
- z veřejně dostupných dat od odborných institucí a uznávaných odborníků, relevantních pro hodnocení.

¹ k této otázce Znalec blíže odkazuje např. viz Mařík M. (2009): K vybraným problémům oceňování podniku ve znalecké praxi. Odhadce a oceňování majetku, 1/XV. Česká komora odhadců majetku, 2009

Vyběr dat, respektive valuačních parametrů, byl proveden v souladu s odbornou literaturou, mezinárodně uznávanými oceňovacími standardy a odbornými zkušenostmi Znalce.

2.4.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.4.2.1 Podklady předané Zadavatelem a jeho poradci

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku byly Znalci předloženy níže uvedené dokumenty:

- Návrh rámcové smlouvy o podmínkách převodu podílu mezi 1. SČV a Městem Příbram;
- Návrh dohody společníků a vzájemných právech a povinnostech při řízení společnosti mezi 1. SČV a Městem Příbram (verze 17.11.2024);
- Návrh smlouvy o pachtu a provozování VaK mezi Městem Příbram a společností Příbramská provozní s.r.o., (verze 14.11.2024);
- Dokument posouzení právní proveditelnosti zajištění provozování vodohospodářské infrastruktury Města Příbram ze dne 30.4.2024, zpracovaný společností ROWAN LEGAL;
- Dokument „Posouzení všech potřeb k zajištění provozování VHI města Příbram“ zpracovaný společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. z listopadu 2024;
- Posouzení možností právní proveditelnosti zajištění provozování vodohospodářské infrastruktury města Příbram společností ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.;
- Dokument „Situační zpráva k realizaci společného podniku 1. SČV, a.s. a Města Příbram - aktuální stav přípravy provozování VHI od 1.1.2025“, zpracovaný společností ROWAN LEGAL, verze 10.9.2024;
- Doplnující informace a komentáře Zadavatele či jeho poradců k dalším dílčím otevřeným ohledně zaslaných podkladů v průběhu měsíců září, října a listopadu 2024, zejména:
 - Výsledky poptávkového šetření Města Příbram ohledně úrokových sazeb úvěrů
 - Průběžné telefonické konzultace s ředitelem společnosti Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. p. Lukášem Drbolou ohledně předpokládaného dopadu předpokládaných kapacit v jednotlivých scénářích na provozní a finanční charakteristiky provozní společnosti.
 - Konzultace s týmem advokátní kanceláře ROWAN LEGAL ohledně aktuálního znění smluvní dokumentace.

2.4.2.2 Podklady předané společností 1.SČV a jejími poradci

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku byly Znalci ze strany 1. SČV předloženy níže uvedené dokumenty:

- Výroční zprávy společnosti 1. SČV, a.s. roky 2020 - 2023;
- Finanční plán nové společnosti Příbramská provozní s.r.o. na roky 2025 – 2034 ve verzi z 15.11.2024;
- Přehled drobného majetku souvisejícího s přecházejícími zaměstnanci na ČOV Příbram;
- Přehled stávajících činností 1SČV;
- Přehled pozic v týmu dle stavu v 1.SČV vč. hrubých osobních nákladů za rok 2023;
- Přehled potřebného majetku sestavený 1.SČV;
- Přehled nákladů na certifikaci ISO a dalších provozních nákladů;
- Dokument „Přehled činností od 1SČV_naceno.xlsx“. Tento dokument obsahoval výši plnění u služeb přímo poskytovaných 1:SČV na VHI Města Příbram. Dokument je označený ze strany 1.SČV jako důvěrný a obsahující citlivé obchodní informace a byl poskytnut s podmínkou nešíření jeho obsahu;
- Dokument „Smlouvy - přechod se závodem.xlsx“, Dokument je označený ze strany 1.SČV jako důvěrný a obsahující citlivé obchodní informace, a tedy poskytnut s podmínkou dalšího nešíření jeho obsahu;
- Další doplňující a upřesňující informace k dílčím otázkám, jež byly průběžně v průběhu měsíců srpna, září, října a listopadu konzultovány s finanční ředitelkou 1.SČV paní Janou Polákovou.

Podklady předané Zadavatelem, společností 1.SČV a jejími poradci byly celkově považovány za věrohodné a při jejich analýze nebyly zjištěny žádné materiálně významné skutečnosti, které by tato data zpochybňovaly.

2.4.2.3 Veřejně dostupné informace a podklady

Dále byl tento znalecký posudek zpracován z veřejných informací o Předmětu ocenění dostupných k datu ocenění, které obsahují následující veřejně dostupné zdroje:

- Obchodní rejstřík a Sbirka listin Ministerstva spravedlnosti České republiky;
- Aplikace ARES Ministerstva financí České republiky, která zpřístupňuje údaje z informačních systémů pro vedení registrů a evidenci veřejné správy o ekonomických subjektech.
- Informační systém o průměrném výdělku (ISPV) Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky, kde jsou publikovány údaje z pravidelného statistického šetření, které je pod názvem Pololetní šetření o průměrném výdělku zařazeno do programu statistických zjišťování vyhlášených ČSÚ.
- Statistické materiály Ministerstva financí České republiky, jako je např. Makroekonomická predikce.
- Výměr Ministerstva financí č. 01/VODA/2022 o regulaci cen v oboru vodovodů a kanalizací ve znění výměru Ministerstva financí č. 02/VODA/2022, výměru Ministerstva financí č. 03/VODA/2022, výměru Ministerstva financí č. 04/VODA/2022 a výměru Ministerstva financí č. 05/VODA/2022.
- Metodická příručka k cenové regulaci oboru vodovodů a kanalizací pro roky 2022–2026 MF ČF.
- Česká národní banka – centrální banka České republiky, která poskytuje např. databázi ARAD prezentující časové řady agregovaných údajů za jednotlivé statistiky a oblasti finančního trhu, makroekonomické prognózy či Zprávy o inflaci a Zprávy o finanční stabilitě.
- Český statistický úřad, národní poskytovatel oficiálních statistických dat.
- Jednotlivé zdroje či studie citované přímo v nálezkové a posudkové části tohoto posudku.

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku vycházel Znalec dále z dostupné odborné literatury, a to zejména v otázkách metodologie oceňování.

Podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považuje Znalec za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsaných webových stránek jsou obecně vnímány jako uznávané autority a relevantní informační zdroje ve svém oboru.

Ačkoli má Znalec za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděny ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Znalec neprováděl žádná podrobná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých ve znaleckém posudku vycházel. Rovněž v průběhu práce ani konzultací s poskytovateli jednotlivých dat nebyly Znalcem identifikovány žádné informace, které by vzbuzovaly důvodné pochyby o tom, zda použitá data lze považovat za validní a relevantní. V případě dílčích odchylek byly případně Znalcem do dat promítnuty dílčí korekce, jež jsou popsány v příslušných relevantních částech posudku.

NÁLEZ, POSUDEK, ODŮVODNĚNÍ

V následujících kapitolách jsou provedeny postupy v souladu s § 41 VoVZČ a obsaženy požadované náležitosti dle § 28 odst. 2 ZoZ.

V souladu s obecně uznávanými postupy a požadavky na analýzy dle profesních standardů (např. IVS 2022) jsou části jako nález, posudek a odůvodnění obsaženy zároveň v dílčích analýzách, které jsou rovněž pro celkovou přehlednost uvedeny jako samostatné kapitoly. Např. finanční a strategická analýza zpravidla vyžaduje rozdílný postup při sběru dat a jejich zpracování, tedy dané analýzy obsahují každá svůj vlastní nález dle § 41 odst. 2 VoVZČ. Výsledné odůvodnění je celkovou syntézou jednotlivých dílčích nálezu, posudků a odůvodnění.

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM



3 Základní údaje

3.1 Základní informace o vodovodů a kanalizace ve vlastnictví Města Příbram

- Město Příbram je vlastníkem VHI na území Města Příbram. V této infrastruktuře však nejsou ani vodní zdroje, ani úpravny vody. Veškerá pitná voda pro město Příbram je přebírána ze skupinového vodovodu v majetku Svazku obcí pro vodovody a kanalizace Příbram, v němž je Město Příbram největším z jeho 21 členů.
- Na vodovodní síti ve vlastnictví Města jsou 3 zemní vodojemy a je zde osazeno 5 čerpacích stanic.
- Kanalizační síť ve vlastnictví Města je jednotná, kromě kanalizace v nové zástavbě v jihozápadní části města a centru města (ražená štola), kde je kanalizace oddílná. Splaškové vody jsou na MČOV přivedeny dvěma sběrači. V současnosti se připravuje rekonstrukce MČOV, jež by měla být dokončena v roce 2028.
- Reprodukční hodnota infrastrukturního majetku pro pitnou vodu činí 1,745 150 mld. Kč a pro odpadní vodu 4,078 000 mld. Kč.
- Aktuálně je VHI provozována společností 1:SČV, a.s. ze skupiny Veolia. Provozování VHI se řídí smlouvou č. 9431OIRMI2017 o pronájmu a komplexním provozování infrastrukturního majetku Města, ve znění následně uzavřených dodatků (dále jen „Provozní smlouva“). Účinnost Provozní smlouvy skončí ke dni 15. 12. 2024.. Výše nájemného za pronájem infrastrukturního majetku společnosti 1.SČV v roce 2024 činila 41 234 tis. Kč ročně.

Tabulka: Základní parametry vodovodů a kanalizace města Příbram

Vodovodní síť		
Počet zásobených obyvatel	31 615	
Celková délka vodovodů	312,348	km
Množství vody převzaté	1 878 871	m3/rok
Množství vody fakturované	1 585 857	m3/rok
Počet vodovodních přípojek	4 272	
Kanalizační síť		
Počet obyvatel připojených na kanalizaci	27 475	
Celková délka kanalizace	123,31	km
Množství odpadních vod odvedených na ČOV	3 350 376	m3/rok
Množství fakturovaných odpadních vod vypouštěných do stokové sítě	2 205 931	m3/rok
Počet kanalizačních přípojek	3 786	

Zdroj: Analýza provozování vodohospodářské infrastruktury města Příbram, 2022; vlastní zpracování

3.2 Popis současné situace

Vzhledem ke končící provozní smlouvě probíhá výběr modelu provozování vodohospodářské infrastruktury na další roky. Aktuálně se předpokládá tato podoba dalšího provozování VHI:

- Vlastníkem vodohospodářské infrastruktury (VHI) města Příbram bude i nadále Město Příbram
- Provozovatelem bude nová společnost s majetkovou účastí města Příbram, přičemž na základě dosavadních jednání a příprav se jako finálně zvažované scénáře vyprofilovaly tyto varianty, obě v tzv. vlastnickém modelu s oddílným provozem:
 - Varianta 1 - Založení nové společnosti 100% vlastněné a ovládané ze strany Města, která bude provozovatelem VHI v režimu vertikální spolupráce. Tato varianta je dále zvažována
 - A) ve variantě plně autonomní společnosti s maximem činností vykonávaných vlastními silami. Tato varianta předpokládá maximální míru autonomie ve fungování;

- B) v minimalistickém rozsahu s předpokladem vysokého podílu outsourcovaných činností. Rozsahem vymezené části závodu se tak blíží Variantě 4, oproti níž však vyžaduje vybudování odlišného interního organizačně – administrativního aparátu.
- o Varianta 4 – akvizice 60% podílu v nově zřízené provozní společnosti, na niž přejde část závodu společnosti 1.SČV, s možností pozdější opce na odkup zbylé části podílu. Model předpokládá pozici tzv. Přidružené osoby držící výjimku pro zadávání veřejných zakázek. Technicky se předpokládá, že menší část činností je od počátku zajišťována interně. S ohledem na efektivitu zajišťování dalších činností je nadále předpokládán outsourcing větší části činností. Do budoucna se dle smluvních ujednání předpokládá postupné rozšiřování o další činnosti v těch oblastech, kde to bude vyhodnoceno jako efektivní, a to především v návaznosti na případná budoucí jednání se Svazkem obcí.

Uvedený výčet představuje varianty, které jsou aktuálně projednávány ze strany Města Příbram.

3.3 Vymezení rozsahu služeb 1.SČV poskytovaných městu Příbram

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.4 Bližší specifikace předmětu ocenění

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM

4 Strategická analýza

Funkcí strategické analýzy je obvykle prostřednictvím analýzy vnějšího a vnitřního potenciálu podniku či jeho části. Vnější potenciál identifikuje příležitosti a rizika plynoucí z makroekonomického vývoje a vývoje na relevantním trhu. Cílem analýzy vnitřního potenciálu je zjistit, do jaké míry je závod schopný využít příležitosti relevantního trhu a zároveň čelit jeho rizikům.

4.1 Analýza makroekonomického prostředí

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: makroekonomická analýza byla provedena na základě predikce makroekonomického vývoje České republiky Ministerstva financí ČR ze dne 6.11.2024 a makroekonomických výhledů České národní banky (Zprávy o měnové politice ze srpna a z listopadu 2024). Podklady z výše uvedených veřejně dostupných zdrojů považuje Znalec za věrohodné a správné. Uvedené instituce a provozovatelé výše popsanych webových stránek jsou obecně vnímáni jako uznávané autority ve svém oboru.

V následujícím textu uvádí Znalec závěry nejaktuálnější makroekonomické analýzy prostředí České republiky před Datem ocenění, kterou sestavil na základě údajů publikovaných renomovanými institucemi - primárně dle Makroekonomické predikce MF ČR z listopadu 2024 a dále ji doplnil o závěry Zprávy o měnové politice ze srpna a z listopadu 2024.

Očkování proti COVID-19, uvolňování protiepidemických restrikcí a výrazné stimuly ze strany hospodářské politiky ve vyspělých ekonomikách světa podpořily globální ekonomický růst. Prudké zdražení námořní dopravy a komodit včetně energií i doposud uvolněná měnová a fiskální politika se projevovaly zrychlením inflace ve všech cenových okruzích včetně spotřebitelských cen.

4.1.1 Veřejné rozpočty a daňové prostředí

Výrazně zhoršující tendenci vykazuje stav veřejných financí. V průběhu pandemie COVID výrazně vzrostly zejména deficity hospodaření státního rozpočtu. Dne 11.5.2023 došlo k představení tzv. Ozdravného balíčku, jenž má formou úspor a opatření na příjmové straně vést k úspoře cca 147,5 miliard Kč již v průběhu let 2024 a 2025. Ze souboru zhruba 50 opatření, jež byly schváleny, lze potenciální dopady na české společnosti vidět zejména u těchto:

- zvýšení sazby DPPO z 19 % na 21 % počínaje daňovým obdobím roku 2024;
- úpravy sazeb DPH na 12 % a 21 %.

4.1.2 HDP

- Reálný hrubý domácí produkt ČR (očistěný o sezónní a kalendářní vlivy) se ve 3. čtvrtletí 2024 mezičtvrtletně zvýšil o 0,3 % a meziročně o 1,3 %. Hospodářskou aktivitu nejvíce podpořila odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství, nejvýrazněji ji naopak tlumil pokles hrubé přidané hodnoty ve zpracovatelském průmyslu.
- MF ČR odhaduje 4,8% nominální růst HDP v roce 2024 (1,1% reálný růst), s dalším růstem na 5,3 % v roce 2025 (2,5% reálný růst). V dalších letech by nominální růst HDP měl zpomalit na 5,0 % ročně v roce 2026, a dále na 4,8 % v roce 2027 (reálně 2,5 %). Růst bude podle predikce tažen domácí poptávkou, což však zároveň podpoří růst dovozu.
- Letní zpráva ČNB o měnové politice uváděla odhad reálného meziročního růstu české ekonomiky za rok 2024 ve výši 1,2 %, v dalším roce by již mohlo dojít k 2,8% růstu, v roce 2026 růst HDP by mohl zpomalit na 2,4 % ročně. Růst ekonomiky by měl být tažen silící dynamikou spotřeby domácností, která je spojena s růstem reálných mezd po delší době jejich poklesu. Ve své podzimní zprávě ČNB zkorigovala své výhledy směrem dolů - HDP by měl vzrůst pouze 1,0 % v roce 2024, pro roky 2025 – 2026 se očekává 2,4% růst.

4.1.3 Inflace

- Zrychlující inflace se stala významným makroekonomickým problémem, kvůli kterému se zpomaluje ekonomický růst a snižuje se životní úroveň obyvatel. Rostoucí náklady na energie a vysoké světové ceny agrárních komodit i domácích zemědělských výrobců se projeví v dalším zvýšení dynamiky cen potravin. Průměrná míra inflace v roce 2022 dosáhla až 15,1 %. I v roce 2023 pokračovalo období výrazně zvýšené inflace, meziroční růst cen však v průběhu roku začal postupně slábnout - průměrná míra inflace za celý rok 2023 dosáhla 10,7 %.
- MF ČR předpokládá, že inflace by se během roku 2024 již mohla držet v horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle ČNB (okolo 2,4 %), s dalším snížením na 2,3 % v roce 2025, 2,1 % v roce 2026 a na cílových 2,0 % v roce 2027.
- Zpráva o měnové politice ČNB ze srpna 2024 uvádí, že inflace se stabilizovala poblíž 2% cíle ČNB. V roce 2024 meziroční cenový růst je očekáván ve výši 2,2 % a později na horizontu měnové politiky (v letech 2025 – 2026) by se měl nacházet okolo 2% cíle ČNB. Ve své listopadové zprávě o měnové politice ČNB počítá s mírně vyšší inflací oproti předchozí predikci (2,5 % v roce 2024, 2,6 % v roce 2025 a 2,2 % v roce 2026). Rizikem ve směru vyšší inflace je totiž větší než předpokládaná setrvačnost růstu cen služeb.

4.1.4 Spotřeba domácností

- Spotřeba domácností byla ve 2. čtvrtletí 2024 meziročně vyšší o 1,3 %, a to díky poklesu míry úspor, reálný disponibilní důchod naopak stagnoval. Domácnosti více utracely za služby i zboží, s výjimkou zboží dlouhodobé spotřeby.
- Reálné příjmy domácností by s ohledem na pokles inflace a přetrvávající napětí na trhu práce měly růst, soukromou spotřebu však může mírně tlumit konsolidační balíček. Spotřební výdaje domácností by tak dle predikce MF ČR mohly vzrůst o 1,9 % v roce 2024 a v roce 2025 o 3,7 %.
- Dle Letní zprávy o měnové politice ČNB se bude na obnovení hospodářského růstu nejvýznamněji podílet oživení spotřeby domácností v návaznosti na opětovné zvyšování jejich reálných příjmů. V roce 2024 bude růst reálných příjmů domácností pokračovat, a tak v celoročním úhrnu zvýší o zhruba 2,0 %, v roce 2025 její dynamika ještě zrychlí na 3,5 %, v roce 2026 by se mohl snížit na 3,1 %. Predikce spotřeby domácností ČNB v listopadu snížila na 1,6 % v roce 2024, 2,2 % v roce 2025 a 2,8 % v roce 2026 v důsledku nižšího růstu reálných mezd a horšího spotřebitelského sentimentu.

4.1.5 Úrokové sazby

- Tříměsíční sazba PRIBOR se v 3. čtvrtletí 2024 v návaznosti na pokračující pokles primárních úrokových sazeb ČNB snížila na 4,4 %. Při očekávaném nastavení měnové politiky by sazba 3M PRIBOR v průměru za celý rok 2024 mohla dosáhnout 5,0 % a v roce 2025 poklesnout dál na 3,5 %.
- Výnos do splatnosti desetiletých státních dluhopisů se v 3. čtvrtletí 2024 snížil na 3,8 %. Dlouhodobé úrokové sazby by v roce 2024 mohly dosahovat v průměru 3,9 % a v roce 2025 se dále snížit na 3,5 %.
- Letní prognóza ČNB předpokládala další snižování tržních úrokových sazeb v horizontu jednoho roku. Tříměsíční sazba PRIBOR by za celý rok 2024 mohla dosahovat 5,1 %. V dalším roce se pak sazby přechodně sníží lehce nad 3 % (3,8 % v roce 2025, 3,1 % v roce 2026), což zabrání nežádoucímu poklesu inflace výrazně pod cíl. Podzimní zpráva o měnové politice ČNB mírně snížila výhled sazeb 3M PRIBOR na 4,9 % za celý 2024 rok, na 3,2 % v roce 2025 a na 3,0 % v roce 2026.

4.1.6 Měnový kurz

- Ve 3. čtvrtletí 2024 dosahoval kurz koruny vůči euru v průměru 25,2 CZK/EUR, což znamenalo meziroční oslabení o 4,2 %. Ve zbytku roku MF ČR neočekává výraznější posílení koruny, poněvadž v tom jí může bránit případné pomalejší oživení domácí ekonomiky a zvýšené geopolitické riziko. Dle výhledů MF ČR průměrný kurz v roce 2024 by mohl činit zhruba 25,1 CZK/EUR s mírným posílením koruny na 24,9 CZK/EUR roce 2025.

- Prognóza ČNB ze srpna 2024 očekává průměrnou hodnotu kurzu koruny v roce 2024 ve výši 25,1 CZK/EUR s následným posílením na 25,0 CZK/EUR v roce 2025 a na 24,7 CZK/EUR v roce 2026. Ve svém listopadovém výhledu ČNB již očekávala v dalších letech mírné oslabení koruny (25,4 CZK/EUR v roce 2025 a 25,5 CZK/EUR v roce 2026). V tom se projevuje velmi pomalé obnovování růstu zahraniční poptávky, utlumený vývoj domácí produktivity a zužující se úrokové rozpětí vůči eurozóně.

4.1.7 Trh práce

- Na českém trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. Míra nezaměstnanosti (dle VŠPS²) za celý rok 2024 mohla míra nezaměstnanosti v průměru dosáhnout 2,6 %, pro rok 2025 MF ČR predikuje další mírný pokles na zhruba 2,5 %, v letech 2026-2027 by se mohla pohybovat okolo 2,4 %.
- Objem mezd a platů se v 2. čtvrtletí 2024 zvýšil o 5,8 %. Nejvýrazněji k tomu přispěl růst výdělků v makroekonomicky nejvýznamnějším odvětví zpracovatelského průmyslu o 5,1 %.
- V posledních letech došlo k silnému nárůstu spotřebitelských cen a ziskovosti firem, který se promítá do vyšších mzdových požadavků ze strany zaměstnanců. Dynamiku nominálních mezd a platů navíc zvyšuje napjatá situace na trhu práce, projevující se nedostatkem pracovních sil v mnoha profesích. V roce 2024 by se objem mezd a platů dle výhledů MF ČR mohl zvýšit o 6,2 %, s postupným poklesem tempa růstu na 6,3 % v roce 2025, dále na 5,2 % v roce 2026 a na 4,7 % v roce 2027.
- Průměrná hrubá měsíční mzda (nominální) by se dle výhledu MF ČR mohla zvýšit o 6,9 % v roce 2024, s klesající dynamikou růstu (6,5% růst v roce 2025, 5,1% růst v roce 2026 a 4,7% v roce 2027).

Tabulka: Hlavní makroekonomické indikátory

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		Historie					Predikce	
Nominální hrubý domácí produkt	<i>mld. Kč, b.c.</i>	5 889	5 828	6 308	7 050	7 619	7 988	8 410
	<i>růst v %, b.c.</i>	7,5	-1,0	8,2	11,8	8,1	4,8	5,3
Reálný hrubý domácí produkt	<i>růst v %, s.c.</i>	3,6	-5,3	4,0	2,8	-0,1	1,1	2,5
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	3,1	-6,4	4,2	0,5	-2,8	1,9	3,7
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	2,6	4,1	1,5	0,4	3,5	3,7	1,8
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	7,5	-4,8	6,7	6,3	2,5	0,9	3,6
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	0,1	-0,6	-2,8	-0,3	2,6	0,9	-1,3
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,4	-1,2	2,8	1,2	-2,7	-1,6	0,7
Deflátor HDP	<i>růst v %</i>	3,8	4,5	4,0	8,7	8,2	3,7	2,7
Míra inflace spotřebitelských cen	<i>průměr v %</i>	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,4	2,3
Zaměstnanost (VŠPS)	<i>růst v %</i>	-0,1	-2,3	1,0	1,0	1,0	0,3	0,2
Míra nezaměstnanosti (VŠPS)	<i>průměr v %</i>	2,0	2,6	2,8	2,2	2,6	2,6	2,5
Objem mezd a platů (<i>dom. koncept</i>)	<i>růst v %, b.c.</i>	7,9	0,4	7,2	9,1	7,7	6,2	6,3
Předpoklady:								
Měnový kurz CZK/EUR		25,7	26,4	25,6	24,6	24,0	25,1	24,9
Dlouhodobé úrokové sazby	<i>% p.a.</i>	1,5	1,1	1,9	4,3	4,4	3,9	3,5
Ropa Brent	<i>USD/barel</i>	64	42	71	101	82	81	72
HDP eurozóny	<i>růst v %, s.c.</i>	1,6	-6,2	6,3	3,6	0,5	0,8	1,2

Zdroj: Makroekonomická predikce MF ČR

² Vyběrové setřeni pracovních sil

4.1.8 Zhodnocení možných makroekonomických dopadů na ocenění

Na základě výše popsaných předpokladů makroekonomického vývoje lze konstatovat, že v důsledku zpomalení ekonomického růstu v Evropě lze přinejmenším v krátkém období očekávat v české ekonomice nižší reálný hospodářský růst, v němž se stále projevují negativní dopady vysokoinflačního prostředí.

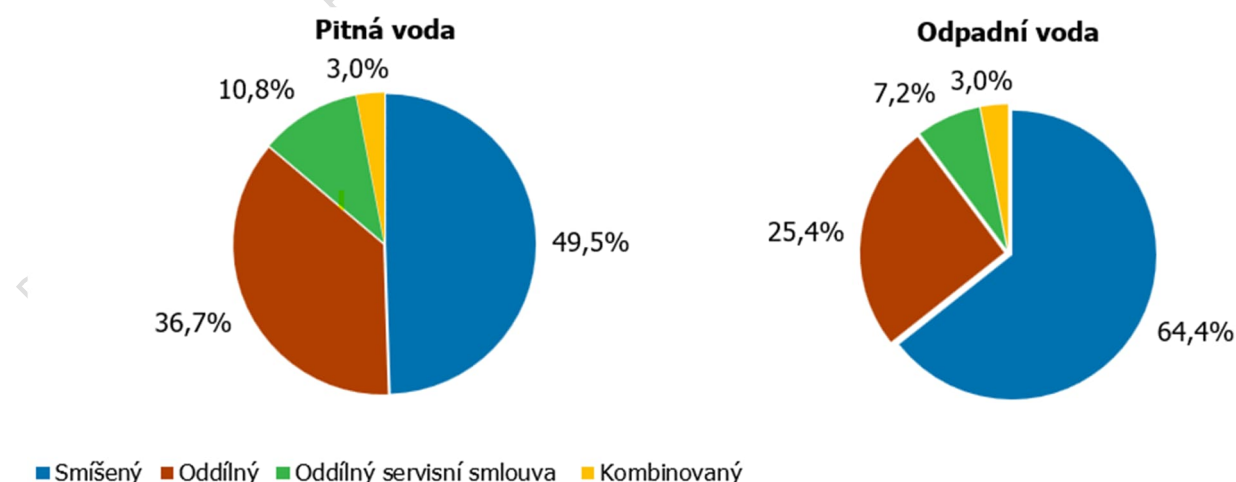
Pro posuzovanou společnost Příbramská provozní tak mohou představovat riziko zejména možné tlaky ze strany zaměstnanců na růst mezd, růst cen vstupů subdodavatelů a materiálových nákladů, které dle názoru Znalce nepředstavují zásadnější dopad a jejich případný vliv by měl být přenositelný na koncové spotřebitele, tedy bez negativního dopadu na finanční výkonnost společnosti.

4.2 Analýza relevantního trhu

Primárním relevantním trhem je pro posuzovanou společnost vodárenství, poněvadž předmětem činnosti společnosti Příbramská provozní bude výroba a distribuce pitné vody, odvádění a čištění odpadních vod a poskytování služeb v oblasti vodního hospodářství. Z geografického hlediska je relevantním trhem Česká republika.

- Trh vodárenství v ČR je upraven zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu v platném znění. Tento zákon definuje základní technické a věcné parametry provozování a zajištění udržitelnosti vodohospodářské infrastruktury. Vyhláška k zákonu o vodovodech a kanalizacích (Vyhláška č. 428/2001 Sb.) upravuje financování vodohospodářské infrastruktury a distribuce vody. Určuje formální strukturu a způsob finančního vykazování. Především však oblast financování legislativně zastřešuje zákon o cenách (Zákon č. 526/1990 Sb.). Dále pak na tyto zákonné normy navazující cenové výměry vydávané každoročně Ministerstvem financí pro příslušný rok, neboť pitná voda a voda odvedená kanalizací patří do seznamu zboží s regulovanými cenami.
- Základem trhu vodárenství v ČR je v současnosti provozní model, kdy je často odděleno vlastnictví infrastruktury od samotného provozování infrastruktury. Z hlediska konkurence je odvětví provozování vodárenské infrastruktury specifické oproti jiným odvětvím. Provozovatelem konkrétní infrastruktury může být v současných podmínkách pouze jeden subjekt. Odvětví vodního hospodářství tak patří do tzv. síťových odvětví, které fungují v přirozeném monopolu. Jelikož zde tím pádem chybí přirozený vliv tržní regulace, musí zajistit regulaci stát, proto odvětví provozování vodárenské infrastruktury je spojeno se silnou regulací.

Graf: Modely provozování VaK dle vlastnické struktury



Zdroj: Zpráva z benchmarkingu za rok 2021, MZe, vlastní zpracování

- V roce 2022 bylo v ČR evidováno 8 153 vlastníků a 3 091 provozovatelů VaK. Ačkoliv je celkový počet vlastníků a provozovatelů vodohospodářské infrastruktury v ČR, vzhledem k relativně malému území velmi vysoký, většina tohoto majetku je koncentrována u malého počtu největších vlastníků spravujících rozsáhlá území. Tři největší vlastníci VH infrastruktury (Hlavní město Praha, Severočeská vodárenská společnost a.s. a SmVaK Ostrava a. s.) mají ve vlastnictví zhruba pětinu všech vodovodních sítí dle jejich délky.
- Srovnáním padesáti největších provozovatelů dle objemu fakturované pitné vody za rok 2022 lze zjistit, že ovládají 82,6% procent českého trhu s pitnou vodou. Tři největší provozovatelé (Pražské vodovody a kanalizace, a. s., Severočeské vodovody a kanalizace, a. s. a SmVaK Ostrava a.s.) fakturují zhruba 32 % z celkového množství.

Tabulka: Základní údaje o vodárenství v ČR

	2021	2022
Počet provozovatelů VaK	3 067	3 091
Počet vlastníků VaK	7 897	8 153
Vodovodní řady (km)	81 379	82 034
Kanalizační stoky (km)	52 690	53 658
Čistírný odpadních vod (ks)	3 340	3 416

Zdroj: VODOVODY KANALIZACE ČR 2022, MZe

- V roce 2022 bylo v ČR zásobováno z vodovodů 10,069 mil. obyvatel, tj. 95,6 % z celkového počtu obyvatel v ČR. Ze všech zdrojů bylo vyrobeno celkem 576,0 mil. m³ pitné vody. Za úplaty bylo dodáno (fakturováno) 478,1 mil. m³ pitné vody, z toho pro domácnosti 328,6 mil. m³ pitné vody, tj. 68,5 % z celkového množství fakturované pitné vody. Ztráty pitné vody v trubicí síti, jak je uvedeno v tabulce 5.1.3, dosáhly 84,4 mil. m³, tj. 14,7 % z celkového množství vyrobené vody určené k realizaci³. Specifická denní spotřeba vody v domácnostech přepočtená na jednu osobu řadí ČR do skupiny států s nižšími hodnotami v Evropě – nejvyšší specifické množství vody fakturované domácnostem vykazovala v roce 2020 Itálie (220 l/os./den) a Portugalsko (204 l/os./den), naopak nejnižší spotřebu evidují Estonsko (88 l/os./den), Slovensko (79 l/os./den), Malta (77,11 l/os./den) a Česká republika (89,2 l/os./den).

Tabulka: Zásobování pitnou vodou z vodovodní sítě v letech 1989 a 2015-2021

Ukazatel	Měrná jednotka	Rok							
		1989	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Obyvatelé	tis. obyv.	10 362	10 565	10 584	10 626	10 669	10 700	10 501	10 530
Obyv. skutečně zásobováni vodou z vodovodů	tis. obyv.	8 537	9 972,5	10 037	10 064	10 090	10 126	10 076	10 069
	%	82,4	94,4	94,7	94,7	94,6	94,6	96,0	95,6
Voda vyrobená z vodovodů	mil. m ³ · rok ⁻¹	1 251	593,3	603,8	609,7	602,4	589,4	579,1	576,0
	% k 1989	100	47,7	48,3	48,7	48,2	47,1	46,4	46,0
Voda fakturovaná celkem	mil. m ³ · rok ⁻¹	929,4	478,9	482	490,4	492,6	479	478,7	478,1
	% k 1989	100	51,5	51,9	52,8	53	51,5	51,5	51,4
Specifická potřeba z vody vyrobené	l · os ⁻¹ · den ⁻¹	401	162,5	1649	165,9	163,5	159,5	157,5	156,7
	% k 1989	100	40,5	41,1	41,4	40,8	39,8	39,3	39,1
Specifické množství vody fakturované celkem	l · os ⁻¹ · den ⁻¹	298	131,2	131,7	133,5	133,8	129,2	130,2	130,1
	% k 1989	100	44,0	44,2	44,7	44,9	43,4	43,7	43,7
Specifické množství vody fakturované pro domácnost	l · os ⁻¹ · den ⁻¹	171	88,3	88,7	89,2	90,6	91,1	93,2	89,4
	% k 1989	100	51,6	51,9	52,2	53	53,3	54,5	52,3
Ztráty vody na 1 km řadů	l · km ⁻¹ · den ⁻¹	16 842	3 167,9	3 409,4	3 303,5	2 993,5	3 042,3	2 955,1	2 856,1
Ztráty vody na 1 zás. obyv.	l · os ⁻¹ · den ⁻¹	90	24,7	26,7	25,8	23,4	23,8	23,5	23,0

Zdroj: Vodovody kanalizace ČR 2021 Ministerstva zemědělství na základě dat z ČSÚ

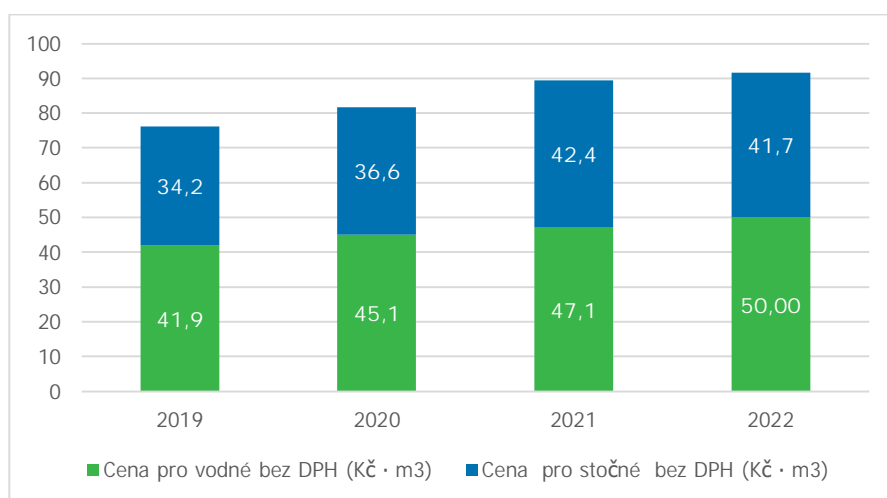
- V roce 2022 došlo k mírnému snížení podílu ztrát vody v trubicí síti k vodě vyrobené, určené k realizaci o 0,2 % na 14,7 %). Ve střednědobém horizontu je možné sledovat zásadní trend postupného snižování ztrát

³ publikace Ministerstva zemědělství ČR Vodovody a kanalizace České republiky 2022

pitné vody v trubní síti. Dle Ministerstva zemědělství⁴ je však nezbytné, aby se vlastníci vodovodů v příštích letech důsledně zaměřili na obnovu těch částí vodovodní sítě, které jsou zjevně nejproblematictější a na nichž jsou evidovány nejvyšší podíly ztrát a vyšší míra poruchovosti. Obnova těchto úseků bude z hlediska snižování ztrát a dlouhodobě udržitelného hospodaření s vodou i z hlediska ekonomického velmi efektivní.

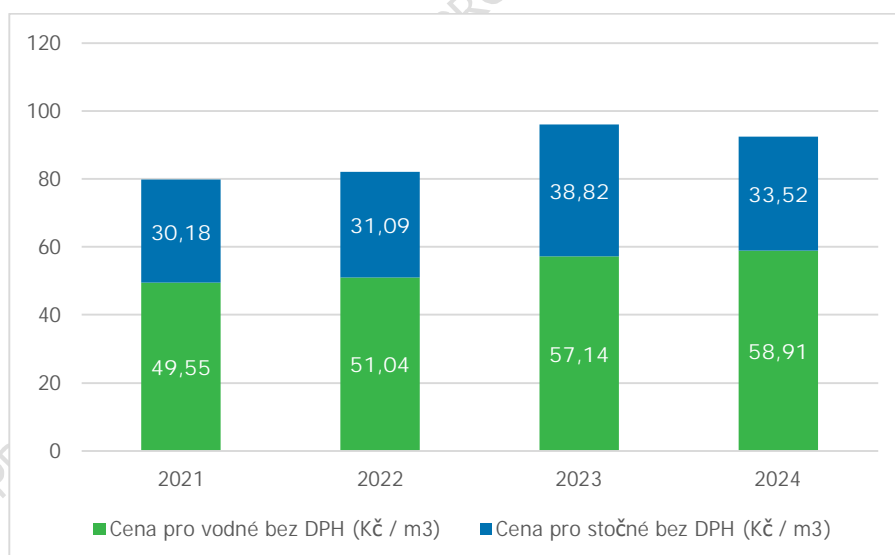
- V roce 2022 žilo v domech napojených na kanalizaci 9,191 mil. obyvatel, tj. 87,3 % z celkového počtu obyvatel v ČR. Z tohoto počtu obyvatel je 97,7 % napojeno na čistírnu odpadních vod.
- Při porovnání průměrných cen pro vodné a stočné v jednotlivých krajích České republiky⁵, je patrné, že nejvyšší ceny pro vodné a stočné byly v roce 2022 v Ústeckém kraji (o 16,3 % vyšší v porovnání s celorepublikovým průměrem), v Libereckém (o 14,5 % vyšší) a v Praze (o 13,0 %). Průměrná cena pro vodné a stočné ve Středočeském kraji v roce 2022 taktéž převyšovala celorepublikový průměr, a to o 5,3 %.

Graf: Průměrné realizované ceny pro vodné a stočné ve Středočeském kraji



Zdroj: VODOVODY KANALIZACE ČR 2019-2022 MZe, vlastní zpracování

Graf: Vývoj cen pro vodné a stočné v letech 2021–2024 ve městě Příbram



Zdroj: Zadavatel, vlastní zpracování

⁴ tentýž

⁵ tentýž

5 Analýza finanční výkonnosti stávajícího provozovatele

Popis postupu při sběru a tvorbě dat: Analýza finanční situace společnosti 1. SČV byla provedena na základě účetních závěrek Společnosti uvedených ve Výročních zprávách za roky 2020 – 2023, jež byly zveřejněny v Obchodním rejstříku. Tyto informace považuje Znalec za věrohodné a správné.

Znalec provedl stručnou analýzu finanční výkonnosti společnosti 1. SČV, poněvadž se jedná o společnost, jejichž činnost se totožná s činností budoucí společnosti Příbramská provozní.

- Celková aktiva společnosti se od roku 2020 zvýšila z 263,7 mil. Kč na 356,1 mil. Kč ke konci roku 2023 zejména díky růstu hodnoty oběžného majetku, který představoval 77,5 – 83,6 % bilanční sumy. Hlavní složkou oběžných aktiv společnosti byly dohadné položky v podobě výnosů za již spotřebované, avšak ještě nevyfakturované vodné a stočné zákazníků. Růst aktiv byl primárně investován cizími zdroji, které vzrostly z 211,6 mil. Kč v roce 2020 na 302,5 mil. Kč v roce 2023. Jedná se však primárně o růst krátkodobě přijatých záloh. Vlastní kapitál společnosti 1. SČV se posuzovaných letech pohyboval okolo 50,5 - 54,5 mil. Kč (pokles podílu z 19,8 % pasiv na 15,0 %).
- V letech 2020 - 2022 lze pozorovat kontinuální růst výnosů 1. SČV, a to z 659,9 mil. Kč na 782,6 mil. Kč, přičemž tento růst zrychlil zejména v roce 2022. V roce 2023 bylo dosaženo téměř stejných výnosů jako v předchozím roce (782,4 mil. Kč). Tempo růst nákladů mělo ve sledovaném období kolísavý charakter, což se odrazilo na hospodářských výsledcích. Provozní zisk před odpisy a zdaněním (EBITDA) se v letech 2020 – 2023 pohyboval mezi 7,2 mil. Kč až 13,1 mil. Kč (0,9 – 1,8 %- EBITDA marže). Po odečtení odpisů (pokles z 12,6 mil. Kč na 8,8 mil. Kč) provozní zisk na úrovni EBIT dosahoval -4,7 mil. Kč až 3,9 tis. Kč (-0,7 % až 0,5 % EBIT marže). Nejvýraznější čistá ztráta ve výši 3,9 mil. Kč byla zaznamenána v roce 2020, za rok 2023 bylo 1. SČV dosaženo 2,9 mil. Kč čistého zisku.
- Ukazatele rentability se odvíjejí od aktuálních hospodářských výsledků, proto rentabilita aktiv (ROA) se v letech 2020 – 2023 pohybovala mezi 1,5 % až 0,8 %. ROA byla navíc negativně ovlivněna nárůstem hodnoty aktiv). Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) a rentabilita investovaného kapitálu (ROCE) měla také kolísavý charakter. V průběhu posuzovaných let docházelo k mírnému poklesu ukazatelů likvidity, jejichž výši lze obecně hodnotit jako nízkou. S ohledem na zapojení společnosti do skupinového cash poolingů koncernu Veolia však Znalec nespátřuje v této skutečnosti zásadní riziko. Zadluženost 1. SČV zaznamenala růst z 80,2% v roce 2020 na 85,0 % v roce 2023, a to zejména vlivem růstu krátkodobě přijatých záloh od odběratelů za vodné a stočné.

Tabulka: Rozvaha společnosti 1. SČV v letech 2020 – 2023 (tis. Kč)

SROVNÁVACÍ ANALÝZA ROZVAHY								
	31.12.2020	% bilanční sumy	31.12.2021	% bilanční sumy	31.12.2022	% bilanční sumy	31.12.2023	% bilanční sumy
AKTIVA CELKEM	263 682	100,0%	296 500	100,0%	306 719	100%	356 086	100,0%
% změna	0,0%		12,4%		3,4%		16,1%	
Dlouhodobý majetek	41 206	15,6%	41 656	14,0%	41 196	13,4%	44 882	12,6%
% změna	0,0%		1,1%		-1,1%		8,9%	
Dlouhodobý nehmotný majetek	935	0,4%	736	0,2%	747	0,2%	1 231	0,3%
% změna	0,0%		-21,3%		1,5%		64,8%	
Dlouhodobý hmotný majetek	39 671	15,0%	40 320	13,6%	39 849	13,0%	43 051	12,1%
% změna	0,0%		1,6%		-1,2%		8,0%	
Pozemky	606	0,2%	606	0,2%	606	0,2%	606	0,2%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Stavby	15 681	5,9%	16 844	5,7%	18 753	6,1%	21 635	6,1%
% změna	0,0%		7,4%		11,3%		15,4%	
Hmotné movité věci a jejich soubory	22 882	8,7%	22 632	7,6%	19 428	6,3%	20 572	5,8%
% změna	0,0%		-1,1%		-14,2%		5,9%	
Ostatní DHM	502	0,2%	238	0,1%	1 062	0,3%	238	0,1%
% změna	0,0%		-52,6%		346,2%		-77,6%	
Dlouhodobý finanční majetek	600	0,2%	600	0,2%	600	0,2%	600	0,2%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Oběžná aktiva	220 417	83,6%	222 986	75,2%	237 655	77,5%	287 156	80,6%
% změna	0,0%		1,2%		6,6%		20,8%	
Zásoby	19 927	7,6%	14 757	5,0%	16 837	5,5%	18 301	5,1%
% změna	0,0%		-25,9%		14,1%		8,7%	
Pohledávky	200 384	76,0%	208 135	70,2%	220 736	72,0%	268 763	75,5%
% změna	0,0%		3,9%		6,1%		21,8%	
Dlouhodobé pohledávky	842	0,3%	1 174	0,4%	1 794	0,6%	1 584	0,4%
% změna	0,0%		39,4%		52,8%		-11,7%	
Krátkodobé pohledávky	199 542	75,7%	206 961	69,8%	218 942	71,4%	267 179	75,0%
% změna	0,0%		3,7%		5,8%		22,0%	
Krátkodobý finanční majetek	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Peněžní prostředky	106	0,0%	94	0,0%	82	0,0%	92	0,0%
% změna	0,0%		-11,3%		-12,8%		12,2%	
Časové rozlišení aktiv	2 059	0,8%	31 858	10,7%	27 868	9,1%	24 048	6,8%
% změna	0,0%		1447,3%		-12,5%		-13,7%	
PASIVA CELKEM	263 682	100,0%	296 500	100,0%	306 719	100%	356 086	100,0%
% změna	0,0%		12,4%		3,4%		16,1%	
Vlastní kapitál	52 097	19,8%	54 472	18,4%	50 543	16,5%	53 560	15,0%
% změna	0,0%		4,6%		-7,2%		6,0%	
Základní kapitál	5 000	1,9%	5 000	1,7%	5 000	1,6%	5 000	1,4%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Ážio a kapitálové fondy	2 121	0,8%	2 121	0,7%	2 121	0,7%	2 121	0,6%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Fondy ze zisku	743	0,3%	829	0,3%	830	0,3%	989	0,3%
% změna	0,0%		11,6%		0,1%		19,2%	
Výsledek hospodaření minulých let	48 143	18,3%	44 233	14,9%	44 233	14,4%	42 592	12,0%
% změna	0,0%		-8,1%		0,0%		-3,7%	
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-3 910	-1,5%	2 289	0,8%	-1 641	-0,5%	2 858	0,8%
% změna	0,0%		-158,5%		-171,7%		-274,2%	
Cizí zdroje	211 585	80,2%	242 028	81,6%	256 176	83,5%	302 526	85,0%
% změna	0,0%		14,4%		5,8%		18,1%	
Rezervy	583	0,2%	747	0,3%	827	0,3%	763	0,2%
% změna	0,0%		28,1%		10,7%		-7,7%	
Závazky	211 002	80,0%	241 281	81,4%	255 349	83,3%	301 763	84,7%
% změna	0,0%		14,4%		5,8%		18,2%	
Dlouhodobé závazky	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Krátkodobé závazky	211 002	80,0%	241 281	81,4%	255 349	83,3%	301 763	84,7%
% změna	0,0%		14,4%		5,8%		18,2%	
Časové rozlišení pasiv	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
% změna	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	

Zdroj: Výroční zpráva 1. SČV 2020- 2023; vlastní zpracování

Tabulka: Hospodářské výsledky společnosti 1. SČV v letech 2020 – 2023 (tis. Kč)

SROVNÁVACÍ ANALÝZA VÝKAZŮ ZISKŮ A ZTRÁT								
	31.12.2020	% výnosů	31.12.2021	% výnosů	31.12.2022	% výnosů	31.12.2023	% výnosů
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	648 646	98,3%	703 320	98,9%	774 972	99,0%	776 857	99,3%
% změna	0,0%		8,4%		10,2%		0,2%	
Tržby za prodej zboží	9 249	1,4%	6 077	0,9%	6 645	0,8%	4 380	0,6%
% změna	0,0%		-34,3%		9,3%		-34,1%	
Jiné provozní výnosy	1 977	0,3%	1 779	0,3%	978	0,1%	1 202	0,2%
% změna	0,0%		-10,0%		-45,0%		22,9%	
PROVOZNÍ VÝNOSY CELKEM	659 872	100,0%	711 176	100,0%	782 595	100,0%	782 439	100,0%
% změna	0,0%		7,8%		10,0%		0,0%	
Náklady vynaložené na prodané zboží	8 015	1,2%	5 174	0,7%	5 825	0,7%	3 659	0,5%
% změna	0,0%		-35,4%		12,6%		-37,2%	
Spotřeba materiálu a energie	139 745	21,2%	150 058	21,1%	172 193	22,0%	197 912	25,3%
% změna	0,0%		7,4%		14,8%		14,9%	
Služby	384 744	58,3%	407 351	57,3%	471 245	60,2%	422 455	54,0%
% změna	0,0%		5,9%		15,7%		-10,4%	
Změna stavu zásob vlastní činnosti a Aktivace	-9 052	-1,4%	6 187	0,9%	-1 399	-0,2%	-1 903	-0,2%
% změna	0,0%		-168,3%		-122,6%		36,0%	
Osobní náklady	124 397	18,9%	122 643	17,2%	128 589	16,4%	140 985	18,0%
% změna	0,0%		-1,4%		4,8%		9,6%	
Daně a poplatky v provozní oblasti	607	0,1%	552	0,1%	300	0,0%	439	0,1%
% změna	0,0%		-9,1%		-45,7%		46,3%	
Jiné provozní náklady	2 582	0,4%	3 327	0,5%	6 039	0,8%	4 534	0,6%
% změna	0,0%		28,9%		81,5%		-24,9%	
NORMALIZOVANÉ PROVOZNÍ NÁKLADY bez odpisů	651 038	98,7%	695 292	97,8%	782 792	100,0%	768 081	98,2%
% změna	0,0%		6,8%		12,6%		-1,9%	
Úpravy hodnot pohledávek	-280	0,0%	20	0,0%	-3 262	-0,4%	1 786	0,2%
% změna	0,0%		-107,1%		-16410,0%		-154,8%	
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	1 252	0,2%	2 855	0,4%	-4 046	-0,5%	-64	0,0%
% změna	0,0%		128,0%		-241,7%		-98,4%	
CELKOVÉ PROVOZNÍ NÁKLADY bez odpisů	652 010	98,8%	698 167	98,2%	775 484	99,1%	769 803	98,4%
% změna	0,0%		7,1%		11,1%		-0,7%	
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	0,0%	65	0,0%	0	0,0%	18	0,0%
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Saldo	0	0,0%	65	0,0%	0	0,0%	18	0,0%
% změna	0,0%		0,0%		-100,0%		0,0%	
Tržby z prodaného materiálu	1 063	0,2%	1 030	0,1%	910	0,1%	1 014	0,1%
Zůstatková cena prodaného materiálu	1 037	0,2%	983	0,1%	810	0,1%	997	0,1%
Saldo	26	0,0%	47	0,0%	100	0,0%	17	0,0%
% změna	0,0%		80,8%		112,8%		-83,0%	
PROV. ZISK před odpisy a zdaněním	7 888	1,2%	13 121	1,8%	7 211	0,9%	12 671	1,6%
% změna	0,0%		66,3%		-45,0%		75,7%	
Odpisy dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku	12 590	1,9%	9 950	1,4%	9 037	1,2%	8 810	1,1%
% změna	0,0%		-21,0%		-9,2%		-2,5%	
PROVOZNÍ ZISK	-4 702	-0,7%	3 171	0,4%	-1 826	-0,2%	3 861	0,5%
% změna	0,0%		-167,4%		-157,6%		-311,4%	
Výnosové úroky a podobné výnosy	34	0,0%	23	0,0%	1 795	0,2%	1 648	0,2%
Nákladové úroky a podobné náklady	56	0,0%	49	0,0%	1 626	0,2%	1 853	0,2%
Saldo	-22	0,0%	-26	0,0%	169	0,0%	-205	0,0%
% změna	0,0%		18,2%		-750,0%		-221,3%	
Ostatní finanční výnosy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Ostatní finanční náklady	280	0,0%	184	0,0%	214	0,0%	194	0,0%
Saldo	-280	0,0%	-184	0,0%	-214	0,0%	-194	0,0%
% změna	0,0%		-34,3%		16,3%		-9,3%	
ZISK Z FINANČNÍCH AKTIVIT	-302	0,0%	-210	0,0%	-45	0,0%	-399	-0,1%
% změna	0,0%		-30,5%		-78,6%		786,7%	
ZISK PŘED ZDANĚNÍM	-5 004	-0,8%	2 961	0,4%	-1 871	-0,2%	3 462	0,4%
% změna	0,0%		-159,2%		-163,2%		-285,0%	
DAN ZE ZISKU	-1 094	-0,2%	672	0,1%	-230	0,0%	604	0,1%
% změna	0,0%		-161,4%		-134,2%		-362,6%	
ZISK PO ZDANĚNÍ	-3 910	-0,6%	2 289	0,3%	-1 641	-0,2%	2 858	0,4%
% změna	0,0%		-158,5%		-171,7%		-274,2%	

Zdroj: Výroční zpráva 1. SČV 2020- 2023; vlastní zpracování

Tabulka: Analýza poměrových ukazatelů společnosti 1. SČV v letech 2020 – 2023 (tis. Kč)

POMĚROVÉ UKAZATELE			31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Rentabilita						
Rentabilita aktiv	ROA	zisk / celková aktiva	-1,5%	0,8%	-0,5%	0,8%
Rentabilita vlastního kapitálu	ROE	zisk / (vlastní kapitál - prioritní akcie)	-7,5%	4,2%	-3,2%	5,3%
Rentabilita investovaného kapitálu	ROCE	zisk / (VK + rezervy + dlouhodobé závazky)	-9,4%	5,5%	-0,5%	9,8%
Rentabilita tržeb	PMS	zisk / tržby	-0,6%	0,3%	-0,2%	0,4%
EBIT marže	EBIT margin	EBIT / tržby	-0,7%	0,4%	0,0%	0,7%
EBITDA marže	EBITDA margin	EBITDA / tržby	1,2%	1,8%	1,1%	1,8%
Likvidita						
Běžná likvidita	CR	oběžná aktiva / krátkodobé závazky	1,05	1,06	1,04	1,03
Pohotovostní likvidita	OR	(oběžná aktiva - zásoby) / krátkodobé závazky	0,96	1,00	0,97	0,97
Rychlá likvidita	CR	peněžní prostředky / krátkodobé závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
Poměr provozního kapitálu na tržbách	NWC/Sales	(oběžná aktiva - obchodní závazky) / tržby	1,4%	-2,6%	-2,3%	-1,9%
Poměr provozního kapitálu na aktivech	NWC/A	(oběžná aktiva - obchodní závazky) / aktiva	3,6%	-6,2%	-5,8%	-4,1%
Zadluženost						
Ukazatel zadluženosti	DR	cizí zdroje / celková aktiva	80,2%	81,6%	83,5%	85,0%
Dlůh na vlastní kapitál	DE	cizí zdroje / vlastní kapitál	406,1%	444,3%	506,8%	564,8%
Řízení aktiv						
Obrat celkových aktiv	TAT	tržby / celková aktiva	2,51	2,40	2,55	2,20
Obrat fixních aktiv	FAT	tržby / fixní aktiva	16,04	17,10	19,02	17,46
Ukazatel obratu zásob 1	ITR	tržby / zásoby	33,17	48,26	46,53	42,81
Průměrná doba splatnosti pohledávek	ACP	Pohledávky z obchodního styku/ průměrné denní tržby	15,35	18,14	17,44	19,26
Průměrná doba splatnosti závazků	ACPP	Závazky z obchodního styku/ průměrné denní tržby	21,67	25,92	29,43	28,27

Zdroj: Výroční zprávy 1. SČV 2020- 2023; vlastní zpracování

Na základě provedeného hodnocení má Znalec za to, společnost 1. SČV je celkově ve stabilní finanční kondici. Růst nákladů byl v posledních posuzovaných letech z velké části zapříčiněn makroekonomickými vlivy a z větší části se jej dále daří přenášet na odběratele. Vysoká míra zapojení cizích zdrojů je kompenzována faktem, že výrazná část cizích zdrojů je představována zálohami za vodné a stočné, proto se nejedná významné riziko z pohledu tlaku na likviditu. Likviditní situace společnosti je navíc dlouhodobě stabilní díky zapojení do skupinového cash pooling skupiny Veolia.

6 Metodologie a volba metod hodnocení

6.1 Výchozí data pro hodnocení a použitelné techniky pro hodnocení

Rozhodování o volbě vhodné varianty dalšího provozování VHI v Příbrami je v ekonomické rovině vhodné provést porovnáním jednotlivých scénářů. Toto hodnocení lze provést základě analýzy finančních metrik vyplývajících z jednotlivých scénářů. Pro tuto analýzu byly použity standardní ukazatele používané v oceňování podniků a hodnocení investic.

Jde o následující ukazatele hodnocení:

- Ocenění závodu provozní společnosti v jednotlivých scénářích a vyhodnocení nevhodnějšího scénáře pro investora z pohledu dosahované čisté současné hodnoty investice (Net Present Value).
- Vyhodnocení prosté doby návratnosti scénáře
- Vyhodnocení vnitřního výnosového procenta

Vzhledem k tomu, že cílem je otestování jednotlivých ukazatelů za stavu hypotetického budoucího fungování provozní společnosti, bylo hodnocení ve všech třech scénářích provedeno za předpokladu uzavřené provozní smlouvy, přičemž dle požadavku Zadavatele bylo hodnocení provedeno na horizontu předpokládaného trvání provozní smlouvy, tj. 10 let.

Finanční podmínky provozní smlouvy předpokládaly pro všechny scénáře shodně jako ve finančním plánu Varianty 4 výchozí nastavení dle aktuální kalkulace na rok 2025. Jednotlivé scénáře však mají v plánech rozdíly v nákladech nebo výnosech, proto jsou pro přehlednost tyto finanční plány podrobně popsány v kapitolách analyzujících příslušné scénáře.

6.2 Vymezení metod oceňování podniku

Současná teorie i praxe v oceňování společností používá řadu metod, které lze začlenit do několika základních principů. Pro odhad hodnoty podniku, resp. aktiva lze použít více různých přístupů, pomocí nichž lze metody rozdělit do skupin podle toho, na čem jsou založeny, na:

- metody založené na analýze výnosů
- metody založené na analýze majetku
- metody založené na analýze trhu
- metody kombinované

6.2.1 Metody založené na analýze výnosů

Tvoří-li hodnotu oceňovaného majetku především výnosy a užitky z něj plynoucí, pak je na místě použít metody založené na analýze výnosů. V rámci této skupiny lze rozlišit několik metod, z nichž každá je vhodná pro podnik v určité fázi životního cyklu, resp. pro podnik jiného typu.

Celosvětově nejrozšířenějším výnosovým přístupem je metoda diskontovaných peněžních toků (DCF). Podstata této metody spočívá v projektování očekávaných budoucích peněžních toků a jejich následném odúročení na současnou hodnotu pomocí zvolené diskontní míry zohledňující riziko nestability peněžních toků. Očekávané peněžní toky jsou zjišťovány jako tzv. volné peněžní toky (pro akcionáře i věřitele nebo pouze pro akcionáře), které lze odebrat z podniku při zachování jeho potenciálu.

Na úrovni příjmů očekávaných z držení určitého podílu se někdy používá také tzv. Dividendový diskontní model (DDM). Tato metoda je založena na předpokladu, že hodnota pro investora je dána pouze těmi peněžními toky, které investor reálně z podniku dostává formou dividend či jiného obdobného podílu na zisku.

Podle předpokládané doby držby akcie a charakter uvažovaných budoucích příjmů z držení podílu lze použít následující modifikace DDM, příp. jejichž kombinaci:

- Dividendové diskontní modely s konečnou dobou držby akcií

$$VH_0 = \sum_{n=1}^N \frac{D^n}{(1+k)^n} + \frac{P_N}{(1+k)^N}, \text{ kde}$$

N je konečný rok držby akcie,

D^nje očekávaná dividend vyplácená v jednotlivých letech držby akcie,

P_Nje prodejní cena akcie na konci posledního roku její držby,

kje požadovaná výnosová míra z akcie

- Dividendové diskontní modely s nekonečnou dobou držby akcií

$$VH_0 = \frac{D_1}{1+k} + \frac{D_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+k)^n}, \text{ kde}$$

nje n -té období držby akcie,

D_1, D_2, \dots, D_njsou očekávané dividendy v jednotlivých letech.

Další často používanou skupinou výnosových metod jsou metody založené na analýze a kapitalizaci čistých výnosů. Mohou být používány v analytické podobě (tj. opět je sestaven v 1. fázi finanční plán a poté odhadnuta hodnota 2. fáze) nebo v paušální podobě, kdy se vychází z hospodaření několika posledních let a předpokládá se, že zisk a provozní charakteristiky jsou již stabilizované.

6.2.2 Metody založené na analýze trhu

První z metod založených na analýze trhu je použití tržní kapitalizace. K této metodě pouze tolik, že je nevhodná v případě nelikvidního trhu a problémem s ní spojeným je zejména volba období, k němuž se má tržní kapitalizace vztahovat.

V některých případech je natolik obtížné odhadnout hodnotu jednotlivých složek majetku, očekávaný vývoj výnosů, peněžních toků anebo tržní úrokovou míru, že je vhodné spolehnout se na ocenění na základě tržního srovnání, najdeme-li srovnatelný veřejně obchodovaný podnik anebo srovnatelnou transakci, tj. známe realizovanou cenu obdobného aktiva vč. transakčních nákladů. Mimo to je výhodou metod založených na tržním srovnání, že jsou tržně konformní. Samotný výpočet ocenění pomocí násobitelů sestává ze zjištění srovnatelných podniků nebo transakcí s podíly ve srovnatelných podnicích. Dále je nutné provést určení relevantních veličin, které představují pro podnik hodnotu. Může jít o fyzické i finanční ukazatele, např. o počet lůžek (u hotelů), počet zákazníků (mobilní operátoři), hospodářský výsledek za účetní období, peněžní toky, provozní hospodářský výsledek, dividendy, tržby, hospodářský výsledek před daněmi, úroky a odpisy, atd. Vztahovou veličinu za daný podnik pak násobíme zvolenou výší tzv. násobitele (resp. dělitele). Násobitel (dělitel) je poměrem tržní hodnoty určité úrovně kapitálu (nebo aktiv) bez neprovozních aktiv a použité vztahové veličiny, a to za vybrané srovnatelné podniky. Jmenovatel a číselník použitého násobitele by měl být vždy konzistentní.

6.2.3 Nákladové metody

Nákladové metody pohlíží na hodnotu aktiva s cílem zjistit, za kolik by určité aktivum bylo možné znovu pořídit ve srovnatelném stavu, popř. se srovnatelným užitekem. V praxi se nejvíce rozšířily dva přístupy – přístup simulující znovupořízení identického majetku (tj. metoda reprodukce neboli snaha najít aktivum stejné, identické, ve srovnatelném stavu, pokud by se na trhu pořizovalo nyní) a přístup simulující pořízení jiného aktiva

nabízejícího srovnatelný užitek (tj. metoda nahrazení aktivem, které plní stejný účel). Tyto přístupy nebývají v případě oceňování podniků jako celku zpravidla používány a uplatňují se spíše u ocenění individuálních aktiv či jejich souborů, např. u průmyslových technologií. Do ocenění podniku tedy zpravidla vstupují spíše jako ocenění jeho dílčích složek, a to nejčastěji při použití metod založených na analýze majetku.

6.2.4 Metody založené na analýze majetku

Jde o statický přístup (princip) ke zjištění hodnoty podniku, který je založen na ocenění jednotlivých složek majetku a závazků společnosti. Hodnota podniku se získá jako součet hodnot všeho jejího majetku, od něhož se odečte hodnota závazků.

Při analýze majetku lze v zásadě vycházet z toho, jakou hodnotu má oceňovaný majetek pro kupujícího, což vede k zjištění jeho substanční hodnoty, anebo z toho, jakou hodnotu má pro prodávajícího při prodeji majetku po částech, což vede ke zjištění likvidační hodnoty. Pokud je zjišťována likvidační hodnota, vychází se z toho, že daný majetek je nejvýhodněji rozprodat po částech anebo je nutno tento majetek zlikvidovat (např. z rozhodnutí státního orgánu). V případě ocenění podniku likvidační hodnotou jde o odhad současné hodnoty částek získaných prodejem jednotlivých složek majetku, po snížení o náklady likvidace, včetně odměny likvidátora.

Substanční hodnota je optimálním odhadem hodnoty podniku v případě, že se potenciální kupující rozhoduje, zda postavit podnik na zelené louce anebo jej koupit. Technicky se provede ocenění tak, že se zjistí cena pořizovaných složek majetku, která by byla zaplacená, kdyby byl majetek nový. Tato cena se pak sníží o vliv opotřebení fyzického i morálního. Výsledkem takového ocenění je zpravidla neúplná substanční hodnota podniku na principu reprodukčních cen, jedná se však jen o doplňkovou veličinu, která zpravidla nemůže sloužit pro samostatné ocenění (viz Evropské oceňovací standardy, Německé oceňovací standardy IDW S1). V případě, že by postup byl doplněn odhadem hodnoty nehmotného majetku, resp. goodwillu, jednalo by se o metodu úplně substanční hodnoty podniku a výsledek byl srovnatelný s výsledky výnosových metod, např. DCF.

Účetní hodnota vlastního kapitálu nám dává informaci především o takzvané vnitřní hodnotě, tedy nominálním vyjádření rozsahu investovaného kapitálu. Východiskem při tomto přístupu je zpravidla auditovaná rozvaha společnosti.

Metoda čisté hodnoty aktiv (NAV – Net Asset Value) navazuje na předchozí postupy a odvozuje hodnotu jmění sumarizací hodnot jednotlivých přeceněných položek rozvahy společnosti. Ke stanovení hodnot jednotlivých přeceněných položek rozvahy společnosti mohou být využity jednotlivé metody ocenění tak, jak jsou popsány výše, popř. jejich kombinace. Jde o metodu často používanou zejména u podniků, jejichž hodnota se odvíjí zejména od držení určitých individuálně ocenitelných aktiv.

6.2.5 Metody kombinované

Na závěr zbývá zmínit metody kombinované, jež jsou zpravidla aritmetickým průměrem majetkového (substančního) ocenění a výnosového ocenění. Podle názoru znalce jsou metody kombinované k odhadu hodnoty podniku nevhodné, mají omezenou a problematickou vypovídací schopnost, pokud nejsou při majetkovém ocenění komplexně oceněny i nehmotné složky podniku. Bez tohoto kroku kombinované metody pouze průměrují principiálně nesrovnatelné oceňovací postupy.

6.2.6 Přednosti a nedostatky jednotlivých metod

Ke každému z výše uvedených přístupů existuje více variant výpočtu. Žádná ze známých metod není přitom univerzální, použitelná za všech situací a pro jakýkoli typ společnosti. Vždy je třeba zohlednit standard hodnoty, specifika oceňovaného majetku, relevantní trh a účel ocenění. V závislosti na něm má každá metoda jak své přednosti, tak i svá omezení.

Je přitom třeba respektovat určitá základní metodická východiska ocenění. V posuzovaném případě se jedná o stanovení tržní hodnoty. Je tedy nutné, aby byly (i) v maximálně možné míře objektivizovány vstupní parametry,

(ii) aby byly navzájem konzistentní s účelem ocenění i jemu odpovídající volbou úrovně hodnoty a (iii) aby se v rámci objektivizace postupovalo s předpokladem nejlepšího možného a přípustného využití.

Jak již bylo řečeno, za neobjektivnější metodu oceňování fungujících a vcelku perspektivních podniků je obvykle považována výnosová metoda DCF. Tato metoda je všeobecně doporučována i pro české podmínky jako zásadní metoda oceňování.

Oproti výnosové metodě lze metodou čisté hodnoty aktiv často zjistit hodnotu podniku bez ohledu na podmínky na kapitálovém trhu. Korektní analýza této substanční hodnoty je ovšem založena na znalosti situace na trhu s reálnými aktivy, přičemž u aktiv specifických, neobchodovaných může určování jejich reprodukčních cen narážet na poměrně značné obtíže. Další nevýhodou metody NAV je skutečnost, že někdy může být problematické stanovit hodnotu některých nehmotných složek – zejména goodwill, který metodicky neřeší. I přes tyto nedostatky je metoda NAV jednou ze základních metod odhadu hodnoty společnosti. Používá se zejména tam, kde hodnota podniku je podstatnou měrou odvozena od identifikovaných (zpravidla zejména hmotných) aktiv, která vlastní.

Metody stavějící na tržním porovnání se týkají především společností, které jsou běžně obchodovány na burze, tj. akciových společnostech. Předpokládají rozvinutý kapitálový trh, trh se společnostmi a dostatečné informace o transakcích na nich probíhajících. Disponibilita těchto informací, resp. existence dostatečně reprezentativní srovnávací základny je v našich podmínkách zatím hlavní příčinou nízké vypovídací schopnosti této metody.

Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle povahy oceňovaného majetku a účelu ocenění na základě kvalifikovaného a odůvodněného úsudku oceňovatele. Výsledky případných dalších použitých metod by pak měly určitým způsobem přiměřeně ohraničovat hodnotu zvolenou jako základní⁶ a poskytovat alternativní pohled na stanovenou hodnotu.

6.3 Postup volby metody ocenění

V posuzovaném případě se jedná o hodnocení investice z pohledu investora vstupujícího do projektu. Po počáteční investici do provozní společnosti (ať již nově zřízené nebo pokračovatelky stávajících činností) očekává jako investor od této investice návratnost v podobě zhodnocení formou dividend. Případná výstupní hodnota na konci trvání provozní smlouvy (exit value) je s ohledem na běžnou praxi v českém vodárenství předpokládána na úrovni zůstatkové hodnoty čistých aktiv společnosti. Ocenění nepředpokládá věčné trvání podniku, neboť to by bylo vázáno na nekonečné trvání provozní smlouvy.

Jako nejvhodnější přístup pro ocenění z pohledu investora se tak jeví dividendový diskontní model, jenž zohledňuje právě předpokládané odnímané peněžní zůstatky z podnikání po dobu trvání provozní smlouvy. Počáteční investici v případě obou alternativ scénáře 1 jsou počáteční výdaje spojené s přípravou a rozběhem obchodního závodu, v případě varianty 4 je to kupní cena za obchodní podíl.

⁶ viz např. Mařík, M. a kol. (2018) str. 470

7 Varianta 1: Provozní společnost kompletně nově zřízená vlastněná a ovládaná ze strany Města Příbram

7.1 Základní předpoklady scénáře

Jedná se o oddělení subjektu vlastníka VHI a jejího provozovatele. Vlastníkem VHI zůstává Město. Provozovatelem VHI bude nově založená provozní společnost, která bude 100% vlastněná a ovládaná ze strany Města.

Systém zajištění provozu VHI Města Příbram na straně 1.SČV v současnosti je takový, že část činností je zajišťována v rámci 1. SČV výhradně pro Příbram (primárně útvar ČOV), část jako sdílené služby na straně samotné 1.SČV pro více subjektů v regionu Středních Čech současně (např. dopravní služby, technické montáže, laboratoře, vyjadřovací služby, apod.) a část je zajišťována službami skupiny Veolia pro všechny subjekty v ČR (finanční a majetkové služby, právní služby, callcentrum apod.).

V nově založené společnosti (dále také „NewCo“) se předpokládá 100% podíl Města Příbram. Město ji bude ovládat a řídit. Manažerské řízení bude probíhat přímo ve společnosti, proto by bylo nutno pro něj vytvořit adekvátní kapacity a zázemí. Společnost pro Město bude zajišťovat provoz na základě In-house smlouvy.

V současné době je nulová připravenost na zahájení samostatné činnosti. Předpokladem je zahájení činnosti cca do 6 měsíců, přičemž tento předpoklad lze hodnotit jako velmi optimistický. Dále není zatím zřejmé, z jakých zdrojů by proběhlo financování na straně NewCo (ta by byla nabyvatelem části závodu), ani jaké by byly podmínky poskytnutí financování a jak konkrétně by v nich participovalo Město. Tento scénář předpokládá financování vkladem do vlastního kapitálu ze strany města (nerozlišuje, zda do základního kapitálu, nebo příplatkem).

S ohledem na existující možné scénáře hodnocení bylo posouzení zpracováno ve dvou variantách:

1. Varianta 1A - maximální autonomie nově založené provozní společnosti:
 - Nově vybudovaný závod zahrnuje veškeré činnosti a rozsáhlou organizační a provozní strukturu. Jedná se o úplnou autonomii fungování společnosti provozovatele. Externí služby tak zahrnují pouze ryze dodavatelské činnosti externí povahy.
 - Toto řešení na jedné straně přináší vysokou míru nezávislosti v činnostech provozovatele.
 - Na druhé straně řada činností při tomto scénáři nemusí být optimálně vytížena.
2. Varianta 1B - nezbytné minimum vlastních činností a zbylé činnosti outsourcing:
 - V NewCo se předpokládá 100% podíl Města Příbram. Město ji bude ovládat a řídit.
 - Manažerské řízení bude probíhat přímo ve společnosti, proto by bylo nutno pro něj vytvořit adekvátní kapacity a zázemí.

- Nově vybudovaný závod zahrnuje pouze základní činnosti útvaru odpadních vod a organizačně – správní aparát, přičemž se v tomto řešení předpokládá zvýšená náročnost koordinace objednávek outsourcingu a komunikace s externími partnery.
- Předpokládá se outsourcing velké části činností. Oproti stávajícímu stavu však lze předpokládat určitý nárůst nákladovosti činností jednak vlivem zániku úspor z rozsahu a jednak vyšší režijní náročnosti na organizaci služeb od více individuálních externích partnerů .

Hodnocení Varianty 1 v obou alternativách vychází v prvním kroku z modelování nákladů potřebných na vybudování podniku v obdobném rozsahu poskytovaných služeb, a to buď maximálně zajišťovaných vlastními silami, nebo s obdobnou mírou outsourcingu jako u varianty 4. Pro stanovení reprodukční hodnoty nové společnosti, která bude provozovatelem VHI (tzv. in-house na zelené louce), je třeba:

- stanovit náklady přípravy vyškoleného týmu pracovníků, tj. kvalifikované pracovní síly, která je 100% k dispozici a efektivní pro provádění potřebných činností v provozu,
- stanovit náklady pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a drobného majetku potřebného pro výkon potřebných činností,
- stanovit náklady na pronájem potřebných prostor pro výkon předmětné činnosti,
- stanovit náklady na pořízení dalších potřebných složek (certifikace a složky pracovního majetku),
- stanovit profinancování provozního kapitálu (zde primárně zásoby chemikálií pro MČOV)
- Zajištění dostatečné výše peněžních prostředků pro provoz společnosti.

Tyto složky představují souhrnem investici, již je třeba na počátku budování provozní společnosti do společnosti vložit, aby mohla plnohodnotně provozovat činnost.

Druhou částí hodnocení je promítnutí výnosových a nákladových specifik do podoby finančního plánu v jednotlivých letech. Výstupem z tohoto plánu je zároveň výše peněžních prostředků odnímatelných ze společnosti formou dividend nebo zpětné výplaty příplatku mimo základní kapitál či jiného rozdělení vlastního kapitálu. Tyto uvolněné prostředky představují příjmy Města Příbram z realizované investice.

7.2 Posouzení Varianty 1A - maximální autonomie nově založené provozní společnosti

Předpokladem tohoto scénáře je, že by NewCo při provozování VHI měla zajistit plnění co nejširší rozsah činností. V prvním kroku byly vyčísleny počáteční investice a náklady zahájení činnosti.

7.2.1 Počáteční investice do přípravy společnosti na provoz

7.2.1.1 Nákladové ocenění přípravy vyškoleného týmu pracovníků

- Scénář pracuje s rozsahy úvazků dle zapojených pozic tak, jak je uvádí 1.SčV pro variantu znovuvybudování plně autonomního závodu se shodným rozsahem činností. Tento přehled přitom zohledňuje také nutné dovolené, běžnou pracovní neschopnost, směnové provozy a další faktory. Niže jsou podrobně vyčísleny jednotlivé složky nově vzniklé společnosti.
- Při ocenění pracovní síly Znalec měl seznam pracovních pozic poskytnutý vedením 1.SčV s uvedením počtu pracovníků dle jednotlivých pozic. Tento seznam byl následně korigován úpravou počtu zaměstnanců na jednotlivých pozicích a vymezením potenciálně outsourcovatelných pozic dle údajů v odborném posouzení všech potřeb k zajištění provozování VHI města Příbram zpracovaném VRV v listopadu 2024, z něhož vycházel Znalec při ocenění potřebné pracovní síly.
- Výše osobních nákladů vychází ze stávajících mezd zaměstnanců 1.SčV v roce 2023, následně navýšených o 7,5 % v roce 2024 v souladu s platnou kolektivní smlouvou skupiny Veolia. Výše osobních nákladů byla ověřena na základě průměrné hrubé mzdy publikované v Informačním systému průměrných výdělků Ministerstva práce a sociálních věcí ČR (ISPV) pro jednotlivé pozice za rok 2023 a souvisejících odvodů. Na

základě tohoto porovnání lze považovat platové ohodnocení na jednotlivých pozicích celkově za přiměřené. Tabulka níže uvádí jejich měsíční a roční vyčíslení, jež zároveň vstupuje i do finančního plánu v roce 2025.

Tabulka: Přehled pozic v týmu a související osobní náklady

v Kč		počet úvazků			Osobní náklady		Celkové osobní náklady za pozici	
Útvar	Pozice	dle 1.SčV	dle VRV	Hrubá mzda	měsíčně	ročně	měsíčně	ročně
Provozní útvar - pitná voda	manažer	1,0	1,0	92 271	123 458	1 481 501	123 458	1 481 501
Provozní útvar - pitná voda	Vedoucí - pitná voda	1,0	1,0	63 604	85 102	1 021 229	85 102	1 021 229
Provozní útvar - pitná voda	hledáč	2,0	1,0	61 365	82 106	985 270	82 106	985 270
Provozní útvar - pitná voda	provozní montér	2,0	2,0	53 750	71 918	863 010	143 835	1 726 020
Provozní útvar - pitná voda	provozní elektrikář	1,0	0,5	44 792	59 931	719 175	29 966	359 588
Provozní útvar - pitná voda	asistentka provozu	1,0	1,0	39 417	52 740	632 874	52 740	632 874
Provozní útvar - odpadní voda	Vedoucí - odpadní voda	1,0	1,0	63 604	85 102	1 021 229	85 102	1 021 229
Provozní útvar - odpadní voda	obsluha ČOV	10,0	8,0	34 938	46 746	560 957	373 971	4 487 652
Provozní útvar - odpadní voda	provozní montér	2,0	2,0	48 375	64 726	776 709	129 452	1 553 418
Provozní útvar - odpadní voda	provozní elektrikář	1,0	0,5	44 792	59 931	719 175	29 966	359 588
Provozní útvar - odpadní voda	řidič kamerového vozu	1,0	1,0	48 375	64 726	776 709	64 726	776 709
Technický útvar	manažer	1,0	1,0	59 125	79 109	949 311	79 109	949 311
Technický útvar	referent vyjadřování	1,0	1,0	44 792	59 931	719 175	59 931	719 175
Technický útvar	referent evidence majetku	1,0	1,0	51 958	69 520	834 243	69 520	834 243
Technologický útvar	manažer	1,0	1,0	64 500	86 301	1 035 612	86 301	1 035 612
Technologický útvar	technolog pitné vody	1,0	1,0	50 167	67 123	805 476	67 123	805 476
Technologický útvar	technolog odpadní vody	1,0	1,0	47 479	63 527	762 326	63 527	762 326
Technologický útvar	vedoucí laboratoře	1,0	1,0	60 021	80 308	963 695	80 308	963 695
Technologický útvar	laborant pitné vody	1,0	1,0	41 208	55 137	661 641	55 137	661 641
Technologický útvar	laborant odpadní vody	1,0	2,0	38 521	51 541	618 491	103 082	1 236 981
Útvar dopravy	vedoucí dopravy	1,0	1,0	44 792	59 931	719 175	59 931	719 175
Útvar dopravy	referent dopravy	1,0	1,0	43 896	58 733	704 792	58 733	704 792
Útvar dopravy	řidič WOMA	1,0	0,5	60 917	81 507	978 078	40 753	489 039
Útvar dopravy	řidič cisterny	1,0	1,0	47 031	62 928	755 134	62 928	755 134
Útvar dopravy	řidič bagru	1,0	1,0	48 375	64 726	776 709	64 726	776 709
Útvar dopravy	řidič nákladního vozidla	1,0	1,0	47 031	62 928	755 134	62 928	755 134
Útvar dopravy	řidič fekál/kal	1,0	0,5	51 958	69 520	834 243	34 760	417 122
Útvar dopravy	řidič záskok	1,0	0,0	47 031	62 928	755 134	0	0
Provozně-technický útvar	manažer	1,0	1,0	60 021	80 308	963 695	80 308	963 695
Provozně-technický útvar	dispečer	5,0	4,0	46 583	62 329	747 942	249 314	2 991 768
Provozně-technický útvar	pracovník GISu	1,0	1,0	51 958	69 520	834 243	69 520	834 243
Provozně-technický útvar	BOZP pracovník	0,7	0,5	51 958	69 520	834 243	34 760	417 122
Útvar finance	manažer	1,0	1,0	70 771	94 691	1 136 297	94 691	1 136 297
Útvar finance	účetní	1,0	1,0	39 417	52 740	632 874	52 740	632 874
Útvar finance	specialista (daně)	1,0	0,0	44 792	59 931	719 175	0	0
Útvar finance	referent pohledávek	1,0	1,0	39 417	52 740	632 874	52 740	632 874
Útvar Plánování a cen	manažer	1,0	0,0	70 771	94 691	1 136 297	0	0

v Kč		počet úvazků			Osobní náklady		Celkové osobní náklady za pozici	
Útvar	Pozice	dle 1.SčV	dle VRV	Hrubá mzda	měsíčně	ročně	měsíčně	ročně
Útvar Plánování a cen	refent plánování	1,0	0,0	39 417	52 740	632 874	0	0
Útvar Plánování a cen	specialista- controlling	1,0	0,0	48 375	64 726	776 709	0	0
Útvar Plánování a cen	specialista-cenotvorba	1,0	0,0	48 375	64 726	776 709	0	0
Útvar nákupu a logistiky	manažer	1,0	1,0	64 500	86 301	1 035 612	86 301	1 035 612
Útvar nákupu a logistiky	refent MTZ	0,5	0,5	21 500	28 767	345 204	14 384	172 602
Útvar nákupu a logistiky	řidič VZV	0,5	0,5	21 500	28 767	345 204	14 384	172 602
Zákaznický útvar	manažer	1,0	1,0	62 708	83 904	1 006 845	83 904	1 006 845
Zákaznický útvar	referent smluv	1,0	1,0	40 313	53 938	647 258	53 938	647 258
Zákaznický útvar	referent fakturace	1,0	1,0	37 625	50 342	604 107	50 342	604 107
Zákaznický útvar	odečítač	1,0	1,0	33 146	44 349	532 190	44 349	532 190
Zákaznický útvar	pracovník pro výměnu vodoměrů	1,0	1,0	33 146	44 349	532 190	44 349	532 190
Zákaznický útvar	pracovník podatelny	1,0	1,0	38 521	51 541	618 491	51 541	618 491
Úsek provozně - technický	odborný ředitel	1,0	1,0	136 592	182 761	2 193 128	182 761	2 193 128
Obchodně - finanční úsek	odborný ředitel	1,0	1,0	136 592	182 761	2 193 128	182 761	2 193 128
Operativní úsek GŘ	manažer/personalista	1,0	1,0	62 708	83 904	1 006 845	83 904	1 006 845
Operativní úsek GŘ	mzdová účetní	1,0	0,0	53 750	71 918	863 010	0	0
Operativní úsek GŘ	GDPR pracovník	0,1	0,0	7 167	9 589	115 068	0	0
Operativní úsek GŘ	asistentka ředitele	0,5	1,0	26 875	35 959	431 505	35 959	431 505
Operativní úsek GŘ	Specialista komunikace	0,5	0,0	26 875	35 959	431 505	0	0
Operativní úsek GŘ	Právník	0,5	0,0	44 792	59 931	719 175	0	0
Operativní úsek GŘ	Compliance pracovník	0,1	0,0	7 167	9 589	115 068	0	0
Operativní úsek GŘ	Pracovník IT	1,0	1,0	71 667	95 890	1 150 680	95 890	1 150 680
Operativní úsek GŘ	Pracovník pro kybernetickou bezpečnost	0,1	0,0	7 167	9 589	115 068	0	0
Operativní úsek GŘ	Ředitel společnosti	1,0	1,0	136 592	182 761		182 761	2 193 128
Celkem		71,5	58,5	3 126 840	4 183 712	48 011 411	4 090 818	49 089 817

Zdroj: 1.SčV, VRV, vlastní zpracování

- Dále Znalec do ocenění zahrnul náklady potřebné na výběr a příjem pracovníka. Zejména se jedná o náklady na inzerci hledaných pozic (paušálně 10 000 Kč pro manažerské pozice a 5 000 Kč pro ostatní), náklady na personalistu (přibližný hodinový náklad na personalistu byl stanoven na 790 Kč/hod) a na manažera provádějícího pohovor. Potřebný časový fond dle jednotlivých pozic byl stanoven Znalcem na základě konzultací s vedením 1.SčV o způsobu a průběhu výběru kandidátů. V případě manažerských pozic bylo předpokládáno poměrně vysoké zapojení managementu do výběru.
- Znalec taktéž promítl do ocenění náklady na kancelářské prostory potřebné pro nábor. Efektivní nájemné zasedací místnosti v kancelářských prostorech v Příbrami, je kalkulováno v následující tabulce. Druhou složkou byl paušální odhad nákladů na vedlejší náklady spojené s realizací náboru, jako je provoz recepce, občerstvení, režijní materiál apod.

Tabulka: Stanovení efektivního nájemného zasedací místnosti v Příbrami

Efektivní nájemné zasedací místnosti	
Pronájem kancelářských prostor (Kč/m ² /měsíc)	250
Rent Free období (měsíců z 5letého období)	5,5
Rent Free období (%)	9,2%

Efektivní nájemné zasedací místnosti	
Efektivní nájemné měsíčně Kč/m ² /měsíc	227,08
Vedlejší náklady (služby, energie apod.) Kč/m ² /měsíc	75,69
Počet pracovních dnů v měsíci	20,917
Disponibilní fond při provozu v čase 8-18h	10
Efektivní nájemné / hodinu / m ² v Kč	1,4
Uvažovaná velikost zasedací místnosti m ²	15,0
Hodinový pronájem zasedací místnosti	21,7

Zdroj: vlastní zpracování

- V reprodukční valuaci ocenění byly rovněž zohledněny náklady potřebné na kvalifikaci (resp. zácvik) pracovníků. Tyto náklady byly stanoveny na základě informací od 1. 1.SčV o počtu týdnů potřebných pro běžné zaučení pracovníků dle jednotlivých pozic. V období, kdy dochází k zaučení, pracovník již ve společnosti pracuje, nicméně funguje s nižší produktivitou než zkušený zapracovaný zaměstnanec. Na základě výše uvedených předpokladů byl náklad na kvalifikaci pracovníků stanoven jako cca 50 % z průměrných osobních nákladů po dobu nutnou k zapracování se, u manažerských pozic šlo o 30 %.
- Náklady na pořízení vyškoleného týmu jsou tak tvořeny celkovými náklady na výběr a příjem a celkovými náklady na kvalifikaci, vybavení zaměstnance a ostatními vedlejšími náklady. Telefon není zahrnut, neboť je již zahrnut v jiné části ocenění.

Tabulka: Vedlejší náklady související s umístěním zaměstnanců (Kč)

Náklady	Technici / montéry vodovodů	Admin
Zdravotní prohlídka	500	500
Ochranné pomůcky a pracovní oděvy	11 000	11 000
PC/notebook		20 000
Specializované vybavení	25 000	
Celkem	36 500	31 500

Zdroj: 1.SčV, vlastní zpracování

Detaily výpočtu jsou uvedeny v Příloze č. 1 tohoto posudku.

Tabulka: Stanovení souhrnné hodnoty pracovní síly

Útvar	Nákladová hodnota útvaru (Kč)	Počet zaměstnanců
Operativní úsek GŘ a obch.fin.úsek	1 991 012	5,00
Provozní útvar - pitná voda	1 625 398	6,50
Provozní útvar - odpadní voda	1 452 942	12,50
Technický útvar	738 989	3,00
Technologický útvar	1 568 835	7,00
Útvar dopravy	935 493	6,00
Provozně-technický útvar a řízení prov.tech.úseku	1 706 169	7,50
Útvar finance	736 947	3,00
Útvar nákupu a logistiky	515 711	2,00
Zákaznický útvar	1 073 077	6,00
Celkem	12 344 572	58,50

Zdroj: vlastní zpracování

7.2.1.2 Náklady na prostory

- V současnosti je menší část provozu situována přímo v areálu ČOV, většina je situována v areálu patřícím 1.SČV na okraji Příbrami.
- Nová provozní společnost by pro plný rozsah činnosti potřebovala pronájem prostor v mixu kancelářské/skladovací + odstavné zpevněné plochy. Celkový přehled byl zpracováván dle provozních informací 1.SČV o přibližném aktuálním využití a odpovídá zhruba tomuto rozsahu a vyhodnocen na základě těchto mediánových cen pronájmu v Příbrami:

Tabulka: Náklady na prostory

	Plocha	Nájem
Kancelářské prostory	680 m ²	250 Kč/m ² /měs
Sklady, dílny, zázemí výroba, garáže apod.	427 m ²	100 Kč/m ² /měs
Odstavné plochy	584 m ²	30 Kč/m ² /měs
Předpokládané měsíční celkové náklady		216 895 Kč
Zřizovací náklady na prostory jako 6měsíční nájem		1 301 370 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Detaily ke stanovení nákladů na prostory jsou uvedeny v Příloze č. 3 tohoto posudku.

7.2.1.3 Náklady certifikací ISO

V současnosti je 1.SČV držitelem certifikací ISO a technických standardizací v těchto oblastech:

- ČSN EN ISO 9001 – integrovaný systém řízení kvality
- ČSN EN ISO 14001 – životní prostředí
- ČSN EN ISO 45001 - BOZP
- ČSN EN ISO 50001 – hospodaření s energií
- Další oborové technické standardy a jejich certifikace

Předpokladem hodnocení bylo, že obdobný standard by měl být zachován i v nové provozní společnosti. Celková cena externích nákladů spojených s certifikacemi byla ze strany 1.SČV vyčíslena ve výši 1 125 000 Kč. Tato částka se s ohledem na běžně dosahované částky za udržování systému certifikací na českém trhu ze zkušenosti Znalce nejeví jako vybočující a odpovídá rozsahu certifikací.

7.2.1.4 Náklady pořízení dlouhodobého majetku

Dle poskytnutého přehledu potřebného majetku sestaveného 1.SČV zahrnuje seznam majetku pro plně autonomní společnost celkem 309 položek dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Seznam zahrnuje 37 vozidel, 223 položek strojů, zařízení a inventáře, 47 položek software a 2 položky jiná nehmotná aktiva. Vzhledem k revidovanému počtu pracovníků na některých pozicích a očekávanému outsourcingu části režijních činností byl tento seznam dále revidován a byl mírně korigován počet provozních vozidel a dalších položek. Zároveň byla provedena alespoň rámcová kontrola a korekce uváděné ceny u některých položek, přičemž kontrola byla zaměřena primárně na materiálním významem velké položky s pořizovací cenou celkem nad 1 mil. Kč. Cena veškerého majetku jako nového by dle takto korigovaného odhadu odpovídala zhruba 61 517 000 Kč. Znalec souhlasí s názorem konzultanta VRV, že část majetku by bylo možné pořídit odkupem použité techniky. Dle názoru znalce ale toto neplatí pro položky software, u nichž lze předpokládat, že s ohledem na novou nabývající entitu bude potřeba pořízení nových licencí a tedy cena bude spíše odpovídat zcela novému pořízení. U ostatních položek lze předpokládat, že může jít o mix položek různého stáří od velmi starých položek po zcela nová aktiva. Pro účely výpočtu byla předpokládána zhruba 50% zbytková hodnota při nákupu jako kupní cena.

Odhadovaná možná odkupní hodnota stávajícího majetku 1.SČV je uvedena v následující tabulce. Celkový přehled potřebného dlouhodobého majetku vč. úprav Znalce je uveden v Příloze č. 2 tohoto posudku.

Tabulka: Odhadovaná možná odkupní hodnota stávajícího majetku 1.SčV

Položka		Pořizovací cena (Kč)	Komentář
plná pořizovací cena	100%	15 420 000	typově software - licenční omezení -> nové licence
vozidla (předp. % pořizovací hodnoty)	50%	17 856 146	stáří celkově je pravděpodobně vyšší, na druhou stranu jde však zčásti o specifickou techniku, jež ztrácí hodnotu pomalu + výrazný nárůst cen ojetin v posledních letech -> 50% je rozumný střední odhad
Ostatní položky (předp. % pořizovací hodnoty)	50%	12 031 211	
Celkem		45 307 357	

Zdroj: 1.SčV, vlastní zpracování

7.2.1.5 Další náklady

- Pro provoz je potřeba provozní chemie, přičemž v plném stavu zásobníků zahrnuje 1000kg SOKOFLOK v celkové částce 113 490 Kč a 38,5t PIX 113 síran železitý za cca 243 000 Kč (údaje poskytnuté finanční ředitelkou 1.SčV). Celková cena provozní chemie při zahájení činnosti s plnými zásobníky tak činí 356 490 Kč.
- Pro provoz je dle 1.SčV držena zpravidla 1 kompletní náhradní sada oblečení + pracovní-ochranných pomůcek na zaměstnance v ceně cca 11 000 Kč za celou sadu. Celkové náklady zásob oblečení a pracovních ochranných pomůcek dosahují 643 500 Kč.
- Počáteční režie fungování byly odhadovány ve výši 100 tis. Kč měsíčně (tj. 600 tis. Kč za prvních 6 měs.).

7.2.1.6 Celkové náklady zřízení nové provozní společnosti

Přehled celkových nákladů zřízení nové maximálně autonomní provozní společnosti je uveden v následující tabulce.

Tabulka: Celkové náklady zřízení nové maximálně autonomní provozní společnosti

	výdaj v Kč
Náklady na vycvičený tým pracovníků (náklady)	12 344 572
Náklady na prostory po dobu přípravy na zahájení provozu (náklady)	1 301 370
Náklady na náhradní oblečení a pracovní pomůcky (náklady)	643 500
Náklady na chemikálie - předpoklad plný stav zásobníku (investice prov.kapitál)	356 490
Náklady na certifikaci (ISO a jiné) (náklady)	1 112 500
Náklady na pořízení DHM a DNM a drobného majetku (investice)	45 307 357
Režie provozu v přípravné fázi (odhad 100tis. Kč měsíčně)	600 000
Úvodní likvidita při zahájení provozu (investice – prov.hotovost)	7 697 439
Celkem	69 363 229
Zaokrouhleno	69 400 000

Zdroj: vlastní zpracování

7.2.2 Finanční plán a ocenění varianty 1A – maximální autonomie

Při sestavení finančního plánu vycházel Znalec z původního finančního plánu sestaveného 1.SČV pro variantu 4. Tento plán vychází z cenové kalkulace V+S na rok 2025 a v dalších letech roste o inflaci. V souvislosti s úpravou na úroveň Varianty 1A byly v plánu provedeny úpravy popsané níže v rámci popisu příslušné části plánu

7.2.2.1 Výkaz zisku a ztráty

- Náklady na spotřebu materiálu a energií byly v plánu uvažovány ve shodné výši jako v původním plánu 1.SČV.
- Nejvýznamnější úpravou promítnutou do této varianty jsou osobní náklady, jež v tomto scénáři zahrnují celkově 58,5 pracovníků a s vedlejšími náklady v roce 2025 dosahují 51,1 mil. Kč. V dalších letech je předpokládán jejich růst se shodným tempem jako v jiných scénářích (inflační koeficienty viz příloha č.4 tohoto posudku). Jde o podstatný nárůst oproti stávajícímu stavu i návrhové kalkulaci 1.SČV pro Variantu 4.
- Náklady na ostatní služby byly pro rok 2025 projektovány na základě úrovně předpokládané 1.SČV, jež byla dále korigována o vliv outsourcingů na režijní služby, náklady na pronájem prostor. Dále byla výše ostatních služeb korigována o 29,1 mil. Kč služeb – jedná se o větší část služeb dříve poskytovaných 1.SČV, které vzhledem k insourcingu lze předpokládat, že nebudou v plně insourcované variantě potřebné. Vypočet této částky vychází z dokumentu Přehled prací na VH majetku města Příbram a Znalcem odhadovaného procenta úspory dosahované v novém nastavení služeb vlivem buď úplného nebo částečného insourcingu a očekávaných zbytkových nákladů přetrvávajících na straně nové provozní společnosti.
- Ostatní náklady byly v roce 2025 jednorázově korigovány o jednorázové náklady související s přípravnou fází fungování provozní společnosti.
- Odpisy vycházejí z celkového předpokládaného pořízení majetku v úhrnu za zhruba 45 mil. Kč, u něhož byla předpokládána cca 8letá doba odepisování.
- Výnosy v původní plánované výši vodného a stočného nepostačují v tomto scénáři na pokrytí zvýšených nákladů spojených s vysokou autonomií činností. Protože dlouhodobé provozování VHI bez generovaného zisku není udržitelné, byla v tomto scénáři provedena korekce cen V+S. Oproti plánu 1.SČV je cena V+S předpokládána v jednotlivých letech vyšší nejprve o cca 10%, později až o 13%.
- Celkový čistý zisk by v roce 2025 měl vlivem jednorázových nákladů dosáhnout ztráty ve výši -13,8 mil. Kč, v dalších letech pak je plánován čistý zisk řádově ve statisících, ke konci období pak dosahuje úrovně kolem 4-5 mil. Kč (tato úroveň je ale daná nižšími odpisy, jak dožívá část původního majetku, která se do konce smlouvy již obnovuje jen v omezeném rozsahu a tím negeneruje tolik nových odpisů).

Tabulka: Přehled plánovaných nákladů v tis. Kč (varianta 1A - maximální autonomie nově založené provozní společnosti)

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Spotřebované nákupy	74 950	75 391	78 392	80 631	82 780	84 829	86 929	89 081	91 287	93 547	95 863	98 237
<i>Z toho: Nákup vody</i>	62 893	3 822	3 898	3 976	4 056	4 137	4 219	4 304	4 390	4 478	4 567	4 659
<i>Spotřeba materiálu</i>	3 652	62 594	67 078	69 024	70 887	72 659	74 476	76 338	78 246	80 202	82 208	84 263
<i>Spotřeba energií</i>	8 406	8 975	7 416	7 631	7 837	8 033	8 234	8 440	8 651	8 867	9 089	9 316
Služby	83 393	80 246	63 850	67 041	68 850	79 807	81 802	83 847	85 943	88 091	90 293	92 551
<i>Z toho: Nájem VHI</i>	41 234	41 234	41 234	42 430	43 575	53 900	55 247	56 629	58 044	59 495	60 983	62 507
<i>Opravy a údržba</i>	3 293	3 622	3 800	3 910	4 016	4 116	4 219	4 324	4 433	4 543	4 657	4 773
<i>Ostatní</i>	38 866	35 390	18 816	20 701	21 259	21 791	22 335	22 894	23 466	24 052	24 654	25 270
Osobní náklady	15 583	16 696	51 135	53 794	56 215	58 183	59 928	61 726	63 578	65 485	67 450	69 473
<i>Stávající náklady</i>	15 583	16 540	51 135	53 794	56 215	58 183	59 928	61 726	63 578	65 485	67 450	69 473
<i>Nově vyvolané náklady</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jiné provozní náklady	464	603	632	651	668	685	702	720	738	756	775	794
Tvorba a zučt. opravných položek	0	-9	46	22	21	49	22	22	23	23	24	25
Celkem náklady před odpisy	174 391	172 927	194 056	202 138	208 535	223 552	229 383	235 396	241 568	247 903	254 405	261 080
Odpisy	0	0	5 663	5 663	5 663	5 663	6 468	7 292	8 137	9 004	4 228	5 138
Celkem náklady včetně odpisů	174 391	172 927	199 719	207 802	214 198	229 215	235 851	242 688	249 705	256 906	258 633	266 218

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka: Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč (varianta 1A - maximální autonomie nově založené provozní společnosti)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Tržby z prodeje výrobků a služeb	170 578	199 758	206 686	212 858	227 689	234 657	241 188	248 120	255 476	262 351	269 172
Výkonová spotřeba	155 637	142 242	147 671	151 630	164 636	168 731	172 928	177 230	181 638	186 157	190 788
Hrubá marže	14 941	57 516	59 015	61 228	63 053	65 926	68 260	70 890	73 838	76 194	78 384
Hrubá přírážka	9,6%	40,4%	40,0%	40,4%	38,3%	39,1%	39,5%	40,0%	40,7%	40,9%	41,1%
Osobní náklady	16 696	51 135	53 794	56 215	58 183	59 928	61 726	63 578	65 485	67 450	69 473
Ostatní provozní náklady	594	16 680	673	690	733	724	742	760	779	799	819
Ostatní provozní výnosy	2 900	2 200	2 244	2 289	2 335	2 381	2 429	2 478	2 527	2 578	2 629
EBITDA	551	-8 099	6 792	6 612	6 472	7 655	8 221	9 030	10 101	10 523	10 722
Odpisy	0	5 663	5 663	5 663	5 663	6 468	7 292	8 137	9 004	4 228	5 138
EBIT	551	-13 763	1 129	949	808	1 187	928	893	1 097	6 295	5 583
Úrokové náklady	0	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z příjmů	116	0	237	199	170	249	195	187	230	1 322	1 172
Čistý zisk	435	-13 841	892	749	639	938	734	705	867	4 973	4 411

Zdroj: vlastní zpracování

7.2.2.2 Rozvaha

- Rozvaha je oproti původnímu plánu výrazně upravená. Na straně aktiv je největší úpravou rozsah kupovaných dlouhodobých aktiv 45,3 mil. Kč.
- Stav hotovosti je udržován na úrovni odpovídající krytí 1měsíčních osobních nákladů. Nadbytečná hotovost není v provozní společnosti udržována a je vyplácena ven ze společnosti.
- Položky provozního kapitálu (pohledávky, závazky, zásoby) jsou ve všech třech scénářích modelovány shodně, liší se pouze nákup chemikálií v počáteční části roku 2025 na plný stav zásob, do konce roku se však vrací na úroveň ostatních scénářů.
- V modelu je plánována plná finanční soběstačnost, tj. není angažováno žádné financování formou kontokorentního úvěru či cashpoolingové úvěrové pozice ve společnosti.

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM.

Tabulka: Rozvaha v tis. Kč (varianta 1A - maximální autonomie nově založené provozní společnosti)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aktiva	66 027	98 462	94 657	90 769	88 843	90 551	91 640	92 097	91 904	96 710	100 834
Dlouhodobá aktiva	0	39 644	33 981	28 317	22 654	22 621	21 925	20 548	18 475	21 350	23 492
Dlouhodobá hmotná aktiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zásoby	0	195	200	206	211	216	221	227	233	238	244
Pohledávky	0	54 363	55 993	57 561	61 130	62 719	64 350	66 023	67 740	69 501	71 308
Hotovost vč. prostředků z cash poolingů	66 027	4 261	4 483	4 685	4 849	4 994	5 144	5 298	5 457	5 621	5 789
Časové rozlišení	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva	66 027	98 462	94 657	90 769	88 843	90 551	91 640	92 097	91 904	96 710	100 834
Vlastní kapitál	66 027	42 294	36 810	31 310	26 158	26 253	25 688	24 448	22 514	25 534	27 826
Základní kapitál	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Ostatní kapitálové fondy	65 927	56 036	35 818	30 460	25 419	25 215	24 855	23 643	21 548	20 461	23 315
Výsledek aktuálního roku	0	-13 841	892	749	639	938	734	705	867	4 973	4 411
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cizí zdroje	0	56 168	57 847	59 459	62 685	64 298	65 952	67 649	69 390	71 176	73 008
Dlouhodobé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé	0	56 168	57 847	59 459	62 685	64 298	65 952	67 649	69 390	71 176	73 008
Krátkodobé - cashpooling závazek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ

7.2.3 Disponibilní zdroje k vyplacení vyplývající z plánu

Ze sestaveného plánu lze vyvodit, že nově vytvořená provozní společnost by po rozběhu své činnosti měla mít dostatečné zdroje k vyplacení volných prostředků nad rámec provozní potřeby, a to navzdory počáteční ztrátě a následně relativně nízké ziskovosti, neboť vlivem vysokých odpisů generuje dostatečný přísun hotovostních prostředků (pro účely tohoto modelu se nerozlišuje, zda se tak v konkrétním roce děje splacením příplatku, rozdělením zisku či jiným způsobem. Vzhledem k výraznému zdroji peněžních prostředků díky výši odpisů od počátku plánovaného období lze doporučit zvážení formy příplatku mimo základní kapitál s jeho pozdějším částečným splacením).

Tabulka: Disponibilní zdroje volné k rozdělení (tis. Kč)

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investice do majetku			45 307	0	0	0	6 435
Investice do provozního kapitálu			1 611	43	38	-347	18
Odpisy (nepeněžní položka)			5 663	5 663	5 663	5 663	6 468
Částka k rozdělení podílu na zisku							
Výplatní poměr při rozdělení zisku							
Příjem pro Město v daném roce (z vyplacení příplatku nebo rozdělení zisku)		100%	9 891	6 376	6 249	5 791	843

Rok	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investice do majetku	6 596	6 761	6 930	7 103	7 281	7 463
Investice do provozního kapitálu	18	18	19	19	19	19
Odpisy (nepeněžní položka)	7 292	8 137	9 004	4 228	5 138	5 334
Částka k rozdělení podílu na zisku						
Výplatní poměr při rozdělení zisku						
Příjem pro Město v daném roce (z příplatku nebo rozdělení zisku)	1 298	1 946	2 800	1 953	2 119	2 131

Zdroj: výpočty Znalce

7.2.4 Ocenění čisté současné hodnoty a další finanční ukazatele

Čistá současná hodnota byla kalkulována na základě prostředků disponibilních pro rozdělení jako dividendy nebo jiné snížení vlastního kapitálu a sumy čistých aktiv na konci platnosti provozní smlouvy. Ve valuaci může být významným faktorem také otázka načasování výplaty dividendy. Proto bylo hodnocení čisté současné hodnoty provedeno jednak s předpokladem výplaty k polovině následujícího roku a jednak již na jeho počátku (pozn. teoreticky lze uvažovat i zálohovou výplatu dividendy již v běžícím roce, avšak s tou tento model nepočítá).

Diskontní sazba pro potřeby tohoto posouzení byla v modelu předpokládána ve výši 7 %. Tato míra odpovídá míře výnosnosti použitého kapitálu stanovené Ministerstvem financí ve Výměru MF č. č. 01/VODA/2022.

Současná hodnota budoucích rozdělení prostředků formou vyplacení zisků nebo jiných částí vlastního kapitálu z provozní společnosti dosahuje za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku částky 32 886 tis. Kč, za předpokladu výplaty vždy již na počátku následujícího roku odpovídá částce 34 017 tis. Kč.

Další složkou brutto hodnoty provozní společnosti je současná hodnota zbylých čistých aktiv na konci provozování VHI. V souladu s běžným předpokladem praktikovaným u českých provozních společností předpokládal Znalec na konci provozní smlouvy prodej zbylých aktiv a vyrovnání položek provozního kapitálu na nulové saldo. Exit value ke konci roku 2034 tak odpovídá sumě dlouhodobého majetku včetně zahrnutého drobného majetku, salda čistého provozního kapitálu a stavu peněžních prostředků očištěných o plánovanou výplatu dividendy (aby nebyla započítána duplicitně), celkově tedy 25 695 tis. Kč. Při zohlednění časové hodnoty peněz odpovídá tato suma současné hodnotě 13 062 tis. Kč.

Celková brutto hodnota investice do nové provozní společnosti ve variantě 1A – maximální autonomie tak odpovídá sumě 45 948 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků ze společnosti vždy k polovině následujícího roku resp. sumě 47 049 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků ze společnosti vždy k počátku následujícího roku.

Po zohlednění počáteční kapitálové investice Města Příbram ve výši 66 067 tis. Kč je tak čistá současná hodnota investice ve zvažovaném scénáři 1A ZÁPORNÁ ve výši -20 079 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku, resp. -18 948 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků vždy k počátku následujícího roku i sama o sobě, a to navzdory více než 10% nárůstu cen V+S oproti ostatním scénářům.

Negativní bilanci tohoto scénáře pro Město navíc dále prohlubuje skutečnost, že v případě realizace tohoto scénáře bude potřeba výrazná doba na přípravu na provoz (optimistický odhad je 6 měsíců), což však s velmi vysokou měrou pravděpodobnosti může znamenat krátkodobý režim nuceného provozování VHI a s ním spojený výpadek nájemného pro vlastníka VHI. Tento vliv byl kalkulován samostatně a za uvažované 6měsíční období by dosahoval tento výpadek celkové výše 20 617 tis. Kč (vzhledem ke krátkému časovému horizontu není diskontováno). NEGATIVNÍ bilance scénáře 1A -maximální autonomie by se v takovém případě dále prohloubila na -40 696 tis. Kč resp. 39 565 tis. Kč.

Doba návratnosti investice u tohoto scénáře dosahuje zhruba 11 let, přesahuje tak horizont provozní smlouvy.

Čisté nominální příjmy za celou dobu trvání dosahují celkově kladné bilance (67 093 tis. Kč – 66027 tis. Kč = 1 065 tis. Kč). Příjmy z dividend či vyplacení příplatků mimo ZK dosahují 41 398 tis. Kč.

Vnitřní výnosové procento odpovídá (bez zohlednění ztrát způsobených výpadky z nájemného VHI) 0,29% p.a.

Celkově se tento scénář jeví za předpokládaného rozsahu činností jako nevhodný, neboť je zatížen příliš velkými fixními náklady, které nedokáže efektivně rozpustit do dostatečně velkého objemu výnosů, což neúměrně zatěžuje celkové hospodaření provozní společnosti i navzdory významnému nárůstu cen V+S. Zároveň se tento scénář jeví za předpokládaného rozsahu činností jako nevhodný také s ohledem na rizika spojená s nulovou připraveností zahájení činnosti nové provozní společnosti a vysokou pravděpodobnost výpadků příjmů z nájemného za VHI po dobu do nabytí provozuschopnosti.

Zároveň analýza VRV upozorňuje, že (...) „ v současné situaci na pracovním vodárenském trhu je téměř neřešitelné obstarat v některé klíčové pozice pro provozování VHI, natož v tak krátkém čase. Jedná se zejména o zkušeného technologa pro řízení chemicko – technologických procesů na ČOV, zkušeného technologa pitné vody, zkušeného pracovníka pro vedení geografického informačního systému (GIS), zkušené vedoucí pracovníky provozně technických útvarů, zkušené pracovníky obchodně finančního úseku se znalostí cenové politiky a regulace ve vodárenství aj.

K zajištění alespoň stávající kvality provozování VHI by navíc bylo nezbytné, aby ostatní pracovníci podle výše uvedené Tab. 1, absolvovali dostatečně dlouhé zapracování včetně cíleného školení a speciálních kurzů na konkrétní problematiku VHI Města. Problémem v této souvislosti také je, že tato školení nebo kurzy by musela NPS zajišťovat outsourcingem, neboť pro výkon těchto pracovních pozic nebude mít k dispozici vlastní zkušené pracovníky.“

Analýza VRV dále shrnuje, že je téměř nereálné, aby do předpokládaného zahájení provozování VHI, po ukončení stávající provozní/nájemní smlouvy, mohla být garantována alespoň současná úroveň kvality poskytovaných provozních služeb, navíc za stejnou cenu služby + inflace.

Tabulka: Čistá současná hodnota

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investice do majetku			45 307	0	0	0	6 435
Investice do provozního kapitálu			1 611	43	38	-347	18
Odpisy (nepeněžní položka)			5 663	5 663	5 663	5 663	6 468
Částka k rozdělení podílu na zisku							
Výplatní poměr při rozdělení zisku							
Příjem pro Město v daném roce (z příplatku nebo rozdělení zisku)		100%	9 891	6 376	6 249	5 791	843
Datum ocenění:	31.12.2024		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%		0,96674	0,90349	0,84439	0,78914	0,73752
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění			9 562	5 761	5 277	4 570	622
Celková současná hodnota dividend			32 886				
Datum ocenění:	31.12.2024		0	1	2	3	4
Diskontní míra WACC (předp. výplata na počátku dalšího roku)	7%		1,00000	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění			9 891	5 959	5 459	4 727	643
Celková současná hodnota dividend			34 017				

Rok	2030	2031	2032	2033	2034
Investice do majetku	6 596	6 761	6 930	7 103	7 281
Investice do provozního kapitálu	18	18	19	19	19
Odpisy (nepeněžní položka)	7 292	8 137	9 004	4 228	5 138
Částka k rozdělení podílu na zisku					
Výplatní poměr při rozdělení zisku					
Příjem pro Město v daném roce (z příplatku nebo rozdělení zisk	1 298	1 946	2 800	1 953	2 119
Datum ocenění:	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	0,68927	0,64418	0,60203	0,56265	0,52584
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění	895	1 253	1 686	1 099	1 114
Celková současná hodnota dividend	32 886				
Datum ocenění:	5	6	7	8	9
Diskontní míra WACC (předp. výplata na počátku dalšího roku)	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění	925	1 296	1 744	1 137	1 152
Celková současná hodnota dividend	34 017				

Zbytková hodnota čistých aktiv na konci provozní smlouvy (konec roku 2034)

dlouhodobý a drobný majetek	23 492
čistý provozní kapitál	-1 456
peněžní prostředky	3 658
závazek z cash poolingů	0
Celkem hodnota čistých aktiv na konci smlouvy	25 695
Diskontní faktor odpovídající konci 10. roku trvání provozní smlouvy	0,50835
Současná hodnota čistých aktiv na konci smlouvy	13 062
Hodnota zbytkových čistých aktiv (100%)	13 062

Celková hodnota provozní společnosti při předpokládané výplatě:	v půlce roku	na počátku
Celková hrubá hodnota 100% podílu Města Příbram	45 948	47 079
Minus: počáteční výdaje na zřízení a start společnosti	-66 027	-66 027
Čistá současná hodnota 100% podílu po zohlednění počáteční ii	-20 079	-18 948

Další potenciálně negativní vlivy na pozici vlastníka:

výpadek nájemného za VHI do plnohodnotného náběhu provozu

Počátek období bez smlouvy 15.12.2024

Předpokládaná doba přípravy provozní společnosti - optimistický odhad 6 měsíců

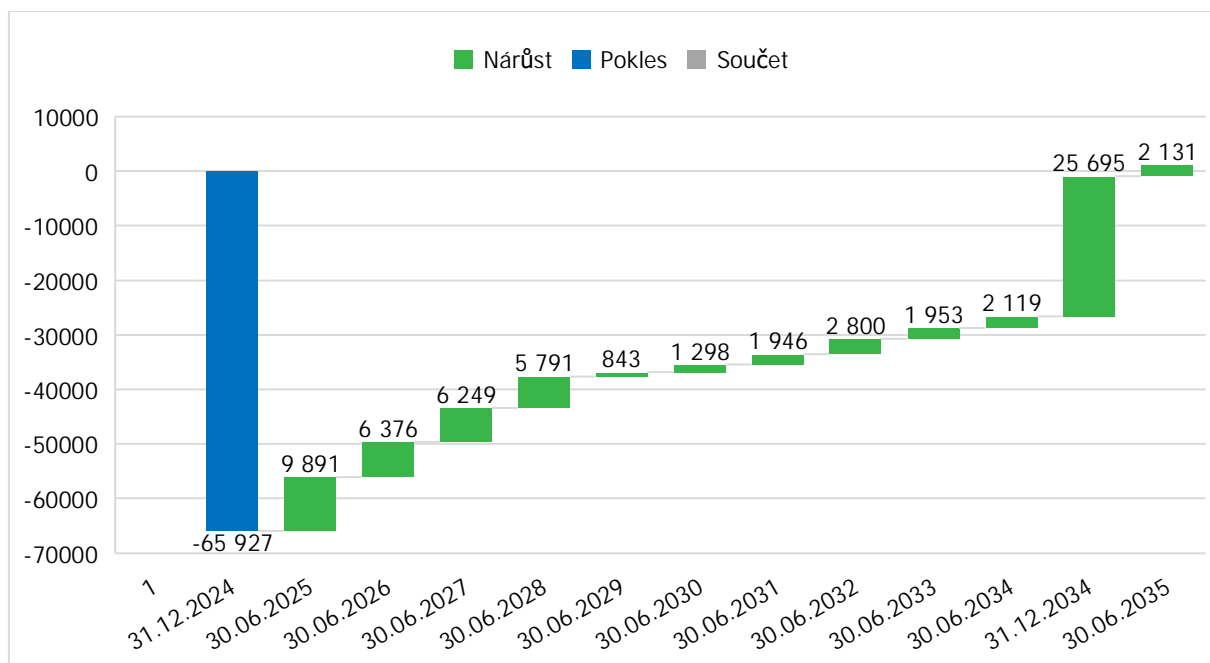
Výpadek nájemného pro Město Příbram: 1 718 18 899

Celkový odhad výpadku nájemného (optimistický odhad): 20 617

Čistá současná hodnota se zohledněním výpadku nájemného -40 696 -39 565

Zdroj: vlastní výpočet

Graf: Vývoj cash flow v průběhu trvání provozní smlouvy



Zdroj: vlastní zpracování

7.3 Posouzení Varianty 1B - nezbytné minimum vlastních činností a zbylé činnosti outsourcing

Předpokladem tohoto scénáře je, že by NewCo při provozování VHI měla zajistit nezbytné minimum vlastních činností. Předpokládá se outsourcing převážně části činností. V prvním kroku byly vyčísleny počáteční investice a náklady zahájení činnosti.

7.3.1 Počáteční investice do přípravy společnosti na provoz

7.3.1.1 Nákladové ocenění přípravy vyškoleného týmu pracovníků

- Při ocenění pracovní síly Znalec měl seznam pracovních pozic poskytnutý vedením 1.SČV s uvedením počtu pracovníků dle jednotlivých pozic. Tento seznam byl následně korigován úpravou počtu zaměstnanců na jednotlivých pozicích a vymezením potenciálně outsourcovatelných pozic dle údajů uvedených v odborném posouzení všech potřeb k zajištění provozování VHI města Příbram zpracovaném VRV v listopadu 2024, z něhož vycházel Znalec při ocenění potřebné pracovní síly.
- Předpokladem je, že zatímco obsluha ČOV bude zajištěna celá interně, tak naprostá většina dalších služeb bude vyžadovat outsourcing. Pro jeho koordinaci a řízení je potřeba posílit administrativně – organizační aparát, proto byl v předpokládaném týmu po konzultaci s VRV doplněn tým o 2 manažery, ředitele a asistentku.
- Postup stanovení výše osobních nákladů již byl popsán v kapitole 7.2.1.1 tohoto posudku.

Tabulka: Přehled pozic v týmu a související osobní náklady

v Kč		počet úvazků			Osobní náklady		Celkově osobní náklady za pozici	
Útvar	Pozice	dle 1.SČV	předpoklad scénáře	Hrubá mzda	měsíčně	ročně	měsíčně	ročně
Provozní útvar - odpadní voda	Vedoucí - odpadní voda	1,0	0,0	63 604	85 102	1 021 229	0	0
Provozní útvar - odpadní voda	obsluha ČOV	10,0	8,0	34 938	46 746	560 957	373 971	4 487 652
Provozní útvar - odpadní voda	provozní montér	2,0	0,0	48 375	64 726	776 709	0	0
Provozní útvar - odpadní voda	provozní elektrikář	1,0	0,0	44 792	59 931	719 175	0	0
Provozní útvar - odpadní voda	řidič kamerového vozu	1,0	0,0	48 375	64 726	776 709	0	0
Zákaznický útvar	referent fakturace	1,0	1,0	37 625	50 342	604 107	50 342	604 107
Provozně-technický útvar	manažer	1,0	1,0	60 021	80 308	963 695	80 308	963 695
Útvar finance	manažer	1,0	1,0	70 771	94 691	1 136 297	94 691	1 136 297
Operativní úsek GŘ	asistentka ředitele	0,5	1,0	26 875	35 959	431 505	35 959	431 505
Operativní úsek GŘ	Ředitel společnosti	1,0	1,0	136 592	182 761		182 761	2 193 128
Celkem			13	571 967	765 292	6 990 381	818 032	9 816 383
Vedlejší osobní náklady								
Vedlejší náklady (stravenky, penzijní připojištění aj.) měsíčně							208 333	37 879
Vedlejší náklady (stravenky, penzijní připojištění aj.) ročně						při 71,5 os.	2 500 000	454 545
Roční náklady								10 270 928

Zdroj: 1.SČV, VRV, vlastní zpracování

Detaily výpočtu jsou uvedeny v Příloze č. 1 tohoto posudku.

Tabulka: Stanovení souhrnné hodnoty pracovní síly

Útvar	Nákladová hodnota útvaru (Kč)	Počet zaměstnanců
Operativní úsek GŘ a obch.fin.úsek	929 734	2,00
Provozní útvar - pitná voda	0	0,00
Provozní útvar - odpadní voda	1 452 942	8,00
Technický útvar	0	0,00
Technologický útvar	0	0,00
Útvar dopravy	0	0,00
Provozně-technický útvar a řízení prov.tech.úseku	411 224	1,00
Útvar finance	469 643	1,00
Útvar nákupu a logistiky	0	0,00
Zákaznický útvar	128 905	1,00
Celkem	3 392 449	13,00

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.1.2 Náklady na prostory

- V současnosti je menší část provozu situována přímo v areálu ČOV, většina je situována v areálu patřícím 1.SČV na okraji Příbrami.
- Nová provozní společnost by pro plný rozsah činnosti potřebovala pronájem prostor v mixu kancelářské + odstavné zpevněné plochy. Celkový přehled byl zpracováván dle provozních informací 1.SČV o přibližném

aktuálním využití a odpovídá zhruba tomuto rozsahu a vyhodnocen na základě těchto mediánových cen pronájmu v Příbrami:

Tabulka: Náklady na prostory

	Plocha	Nájem
Kancelářské prostory	171 m ²	250 Kč/m ² /měs
Odstavné plochy	25 m ²	30 Kč/m ² /měs
Předpokládané měsíční celkové náklady		42 750 Kč
Zřizovací náklady na prostory jako 6měsíční nájem		261 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.1.3 Náklady certifikací ISO

Celková cena externích nákladů spojených s certifikacemi byla ze strany 1.SčV vyčíslena ve výši 1 125 000 Kč (viz kapitola 7.2.1.3 tohoto posudku).

7.3.1.4 Náklady pořízení dlouhodobého majetku

Předpokládaný rozsah dlouhodobého majetku zahrnuje jedno auto střední třídy, jedno jiné osobní auto odpovídající cca převáděné Dacia Duster r.v.2014. Pro potřeby provozu ČOV bylo na základě konzultací s VRV doplněno 1 nákladní auto. Další položky zahrnují na základě konzultací s 1.SčV 2 položky SW a jednu souhrnnou položku pro IT vybavení kancelářských profesí.

Tabulka: Upravený rozsah potřebného dlouhodobého majetku

Název stroje, zařízení, vybavení	Počet	Jednotková cena	celková cena
Osobní automobil-ředitel standard střední třída	1	661 157	661 157
Osobní automobily osttani	1	156 000	156 000
Nákladní auto	1	3 000 000	3 000 000
Server - 3node clusterový systém	1	1 597 000	1 597 000
Software HELIOS + GIST	1	3 000 000	3 000 000
Software pro kancelářské účely	5	7 500	37 500
HW pro ředitele, manažery a asistentku - celkem	1	200 000	200 000
Celkem		8 621 657	8 651 657

Zdroj: 1.SčV, vlastní zpracování

7.3.1.5 Náklady na drobný majetek na ČOV

Přehled drobného majetku na ČOV Příbram byl poskytnout společností 1.SčV. Ocenění vychází z předpokladu pořízení majetku jako nového. Celkové náklady jeho pořízení jsou předpokládány ve výši 395 598 Kč. Přehled je uveden v Příloze č. 6 tohoto posudku.

7.3.1.6 Další náklady

- Celková cena provozní chemie při zahájení činnosti s plnými zásobníky ve výši 356 490 Kč (viz kapitola 7.2.1.3).
- Pro provoz je dle 1.SčV držena zpravidla 1 kompletní náhradní sada oblečení + pracovní-ochranných pomůcek na zaměstnance v ceně cca 11 000 Kč za celou sadu. Celkové náklady zásob oblečení a pracovních ochranných pomůcek dosahují 143 000 Kč.
- Počáteční režie fungování byly s ohledem na značně menší rozsah činnosti odhadovány ve výši 50 tis. Kč měsíčně (tj. 300 tis. Kč za prvních 6 měs.).

7.3.1.7 Celkové náklady zřízení nové provozní společnosti s nezbytným minimem vlastních činností (zbylé činnosti budou outsoursovány)

Přehled celkových nákladů zřízení nové provozní společnosti s nezbytným minimem vlastních činností (zbylé činnosti budou outsoursovány) je uveden v následující tabulce.

Tabulka: Celkové náklady zřízení nové provozní společnosti s nezbytným minimem vlastních činností

	výdaj v Kč
Náklady na vycvičený tým pracovníků	3 392 449
Náklady na prostory po dobu přípravy na zahájení provozu	261 000
Náklady na náhradní oblečení a pracovní pomůcky	143 000
Náklady na chemikálie - plný stav zásobníku	356 490
Náklady na certifikaci (ISO a jiné)	1 112 500
Náklady na pořízení DHM a DNM	8 651 657
Náklady na drobný majetek na ČOV - nový majetek	395 598
Režie provozu v přípravné fázi (odhad 50tis. Kč měsíčně)	300 000
Úvodní likvidita při zahájení provozu	855 911
Celkem	15 468 605
Zaokrouhlo	15 469 000

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.2 Finanční plán a ocenění varianty 1B – nezbytné minimum vlastních činností

Při sestavení finančního plánu vycházel Znalec z původního finančního plánu sestaveného 1.SČV pro variantu 4. Tento plán vychází z cenové kalkulace V+S na rok 2025 a v dalších letech roste o inflaci. V souvislosti s úpravou na úroveň Varianty 1B byly v plánu provedeny úpravy popsané níže v rámci popisu příslušné části plánu.

7.3.2.1 Výkaz zisku a ztráty

- Náklady na spotřebu materiálu a energií byly v plánu uvažovány ve shodné výši jako v původním plánu 1.SČV, avšak s promítnutím předpokládaného cenového nárůstu o 1% vlivem zhoršené vyjednávací pozice malého odběratele a zvýšených režijních a správních nákladů souvisejících s nákupem a koordinací externích služeb.
- Nejvýznamnější úpravou promítnutou do této varianty jsou osobní náklady, jež v tomto scénáři zahrnují celkově 13 pracovníků a s vedlejšími náklady v roce 2025 dosahují 10,3 mil. Kč. V dalších letech je předpokládán jejich růst se shodným tempem jako v jiných scénářích (inflační koeficienty viz příloha č.4 tohoto posudku).
- Náklady na služby byly pro rok 2025 projektovány na základě úrovně předpokládané 1.SČV, avšak s promítnutím předpokládaného cenového nárůstu o 1% vlivem zhoršené vyjednávací pozice malého odběratele a zvýšených režijních a správních nákladů souvisejících s nákupem a koordinací externích služeb.
- Ostatní náklady byly v roce 2025 jednorázově korigovány o jednorázové náklady související s přípravnou fází fungování provozní společnosti.
- Odpisy vycházejí z celkového předpokládaného pořízení majetku v úhrnu za zhruba 8,7 mil. Kč, u něhož byla předpokládána cca 8letá doba odepisování.
- Výnosy v původní plánované výši vodného a stočného byly předpokládány ve stejné výši jako ve Variantě 4.
- Celkový čistý zisk by v roce 2025 měl vlivem jednorázových nákladů dosáhnout ztráty ve výši -2,7 mil. Kč, v dalších letech pak hospodaření dosahuje částek v rozmezí -366 až +1 566 tis. Kč ročně, ke konci období pak dosahuje úrovně kolem 865 tis. Kč.

Tabulka: Přehled plánovaných nákladů v tis. Kč (varianta 1B – nezbytné minimum vlastních činností)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Spotřebované nákupy	75 391	79 176	81 437	83 608	85 677	87 798	89 972	92 200	94 483	96 822	99 219
<i>Z toho: Nákup vody</i>	3 822	3 898	3 976	4 056	4 137	4 219	4 304	4 390	4 478	4 567	4 659
<i>Spotřeba materiálu</i>	62 594	67 078	69 024	70 887	72 659	74 476	76 338	78 246	80 202	82 208	84 263
<i>Spotřeba energií</i>	8 975	7 416	7 631	7 837	8 033	8 234	8 440	8 651	8 867	9 089	9 316
Služby	80 246	90 028	92 639	95 140	106 846	109 517	112 255	115 061	117 938	120 886	123 908
<i>Z toho: Nájem VHI</i>	41 234	41 234	42 430	43 575	53 900	55 247	56 629	58 044	59 495	60 983	62 507
<i>Opravy a údržba</i>	3 622	3 800	3 910	4 016	4 116	4 219	4 324	4 433	4 543	4 657	4 773
<i>Ostatní</i>	35 390	44 995	46 299	47 549	48 830	50 051	51 302	52 584	53 899	55 246	56 627
Osobní náklady	0	44 083	45 362	46 586	47 751	48 945	50 168	51 423	52 708	54 026	55 376
<i>Stávající náklady</i>	16 696	10 271	10 805	11 291	11 686	12 037	12 398	12 770	13 153	13 548	13 954
<i>Nově vyvolané náklady</i>	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jiné provozní náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tvorba a zúčt. opravných položek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem náklady před odpisy	155 637	213 288	219 438	225 334	240 274	246 260	252 395	258 683	265 128	271 734	278 504
Odpisy	-9	1 127	1 239	1 376	1 544	1 660	1 807	1 957	2 110	1 184	1 208
Celkem náklady včetně odpisů	155 628	214 415	220 677	226 710	241 818	247 921	254 203	260 640	267 238	272 918	279 712

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka: Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč (varianta 1B – nezbytné minimum vlastních činností)

tis.Kč	skutečnost	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Tržby z prodeje výrobků a služeb	172 403	170 578	181 599	187 047	192 284	204 205	209 515	214 962	220 551	226 286	232 169	238 205
Výkonová spotřeba	158 343	155 637	169 205	174 076	178 748	192 523	197 316	202 227	207 261	212 420	217 708	223 127
Hrubá marže	14 060	14 941	12 394	12 970	13 536	11 682	12 199	12 735	13 290	13 865	14 461	15 078
Hrubá přírážka	8,9%	9,6%	7,3%	7,5%	7,6%	6,1%	6,2%	6,3%	6,4%	6,5%	6,6%	6,8%
Osobní náklady	15 583	16 696	10 271	10 805	11 291	11 686	12 037	12 398	12 770	13 153	13 548	13 954
Ostatní provozní náklady	472	594	6 544	1 210	1 241	1 299	1 303	1 336	1 369	1 404	1 439	1 475
Ostatní provozní výnosy	2 528	2 900	2 200	2 244	2 289	2 335	2 381	2 429	2 478	2 527	2 578	2 629
EBITDA	532	551	-2 221	3 199	3 292	1 031	1 240	1 430	1 629	1 836	2 052	2 278
Odpisy	0	0	1 081	1 217	1 355	1 495	1 639	1 785	1 934	2 086	1 160	1 183
EBIT	532	551	-3 302	1 983	1 938	-464	-398	-355	-306	-251	892	1 095
Úrokové náklady	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z příjmů	101	116	-697	416	407	-97	-84	-75	-64	-53	187	230
Čistý zisk	431	435	-2 621	1 566	1 531	-366	-315	-280	-241	-198	705	865

Zdroj: vlastní zpracování

7.3.2.2 Rozvaha

- Rozvaha je oproti původnímu plánu upravená. Na straně aktiv je největší úpravou rozsah kupovaných dlouhodobých aktiv 7,6 mil. Kč.
- Stav hotovosti je udržován na úrovni odpovídající krytí 1měsíčních osobních nákladů. Nadbytečná hotovost není v provozní společnosti udržována a je vyplácena ven ze společnosti.
- Položky provozního kapitálu (pohledávky, závazky, zásoby) jsou ve všech třech scénářích modelovány shodně, liší se pouze nákup chemikálií v počáteční části roku 2025 na plný stav zásob, do konce roku se však vrací na úroveň ostatních scénářů.
- V modelu je plánována plná finanční soběstačnost, tj. není angažováno žádné financování formou kontokorentního úvěru či cashpoolingové úvěrové pozice ve společnosti.

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM.

Tabulka: Rozvaha v tis. Kč (varianta 1B – nezbytné minimum vlastních činností)

tis. Kč	skutečnost	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán	Plán
		Rok	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aktiva	0	15 569	62 983	64 529	66 268	69 128	70 261	71 313	72 282	73 168	75 050	76 980
Dlouhodobá aktiva	0	0	7 570	7 435	7 184	6 814	6 323	5 708	4 968	4 100	4 181	4 265
Zásoby	0	0	195	200	206	211	216	221	227	233	238	244
Pohledávky	0	0	54 363	55 993	57 561	61 130	62 719	64 350	66 023	67 740	69 501	71 308
Hotovost vč. prostředků z cash poolingů	0	15 569	856	900	1 318	974	1 003	1 033	1 064	1 096	1 129	1 163
Časové rozlišení	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva	0	15 569	62 983	64 529	66 268	69 128	70 261	71 313	72 282	73 168	75 050	76 980
Vlastní kapitál	0	15 569	6 815	6 682	6 809	6 443	5 963	5 361	4 633	3 778	3 874	3 972
Základní kapitál	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Ostatní kapitálové fondy	0	15 469	9 337	5 015	5 178	6 709	6 178	5 541	4 775	3 876	3 069	3 007
Výsledek aktuálního roku	0	0	-2 621	1 566	1 531	-366	-315	-280	-241	-198	705	865
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cizí zdroje	0	0	56 168	57 847	59 459	62 685	64 298	65 952	67 649	69 390	71 176	73 008
Dlouhodobé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé	0	0	56 168	57 847	59 459	62 685	64 298	65 952	67 649	69 390	71 176	73 008
Krátkodobé - cashpooling závazek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ

7.3.3 Disponibilní zdroje k vyplacení vyplývající z plánu

Ze sestaveného plánu lze vyvodit, že nově vytvořená provozní společnost by po rozběhu své činnosti měla mít dostatečné zdroje k vyplacení volných prostředků nad rámec provozní potřeby, a to navzdory počáteční ztrátě a následně kolísavé ziskovosti, neboť vlivem vysokých odpisů generuje dostatečný přísun hotovostních prostředků (pro účely tohoto modelu se nerozlišuje, zda se tak v konkrétním roce děje splacením příplatku, rozdělením zisku či jiným způsobem. Vzhledem k výraznému zdroji peněžních prostředků díky vyšší odpisů od počátku plánovaného období lze doporučit zvážení formy příplatku mimo základní kapitál s jeho pozdějším částečným splacením).

Tabulka: Disponibilní zdroje volné k rozdělení (tis. Kč)

tis.Kč	Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investice do majetku				8 652	1 081	1 103	1 125	1 148
Investice do provozního kapitálu				1 611	43	38	-347	18
Odpisy (nepeněžní položka)				1 081	1 217	1 355	1 495	1 639
Částka k rozdělení podílu na zisku								
Výplatní poměr při rozdělení zisku								
Příjem pro Město v daném roce (z vyplacení příplatku nebo rozdělení zisku)			100%	6 132	1 700	1 403	0	165

	Rok	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investice do majetku		1 171	1 194	1 218	1 242	1 267	1 292
Investice do provozního kapitálu		18	18	19	19	19	19
Odpisy (nepeněžní položka)		1 785	1 934	2 086	1 160	1 183	1 046
Částka k rozdělení podílu na zisku							
Výplatní poměr při rozdělení zisku							
Příjem pro Město v daném roce (z vyplacení příplatku nebo rozdělení zisku)		322	486	657	609	767	898

Zdroj: výpočty Znalce

7.3.4 Ocenění čisté současné hodnoty a další finanční ukazatele

Čistá současná hodnota byla kalkulována na základě prostředků disponibilních pro rozdělení jako dividendy nebo jiné snížení vlastního kapitálu a sumy čistých aktiv na konci platnosti provozní smlouvy. Ve valuaci může být významným faktorem také otázka načasování výplaty dividendy. Proto bylo hodnocení čisté současné hodnoty provedeno jednak s předpokladem výplaty k polovině následujícího roku a jednak již na jeho počátku (pozn. teoreticky lze uvažovat i zálohovou výplatu dividendy již v běžícím roce, avšak s touto tento model nepočítá).

Diskontní sazba pro potřeby tohoto posouzení byla v modelu předpokládána ve výši 7 %. Tato míra odpovídá míře výnosnosti použitého kapitálu stanovené Ministerstvem financí ve Výměru MF č. č. 01/VODA/2022.

Současná hodnota budoucích rozdělení prostředků formou vyplacení zisků nebo jiných částí vlastního kapitálu z provozní společnosti dosahuje za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku částky 10 888 tis. Kč, za předpokladu výplaty vždy již na počátku následujícího roku odpovídá částce 11 263 tis. Kč.

Další složkou brutto hodnoty provozní společnosti je současná hodnota zbylých čistých aktiv na konci provozování VHI. V souladu s běžným předpokladem praktikovaným u českých provozních společností předpokládá Znalec na konci provozní smlouvy prodej zbylých aktiv a vyrovnání položek provozního kapitálu na nulové saldo. Exit value ke konci roku 2034 tak odpovídá sumě dlouhodobého majetku včetně zahrnutého drobného majetku, salda čistého provozního kapitálu a stavu peněžních prostředků očištěných o plánovanou výplatu dividendy (aby nebyla započítána duplicitně), celkově tedy 3 074 tis. Kč. Při zohlednění časové hodnoty peněz odpovídá tato suma současné hodnotě 1 563 tis. Kč.

Celková brutto hodnota investice do nové provozní společnosti ve variantě 1B – nezbytné minimum vlastních činností tak odpovídá sumě 12 451 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků ze společnosti vždy k polovině následujícího roku resp. sumě 12 826 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků ze společnosti vždy k počátku následujícího roku.

Po zohlednění počáteční kapitálové investice Města Příbram ve výši 15 569 tis. Kč je tak čistá současná hodnota investice ve zvažovaném scénáři 1A ZÁPORNÁ ve výši -3 117 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku, resp. -2 743 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků vždy k počátku následujícího roku i sama o sobě. V této variantě může mírné navýšení cen V+S nad plánované tempo růstu vylepšit bilanci scénáře.

Negativní bilanci tohoto scénáře pro Město však i zde dále prohlubuje skutečnost, že v případě realizace tohoto scénáře bude potřeba výrazná doba na přípravu na provoz (optimistický odhad je 6 měsíců), což však s velmi vysokou měrou pravděpodobnosti může znamenat krátkodobý režim nuceného provozování VHI a s ním spojený výpadek nájemného pro vlastníka VHI. Tento vliv byl kalkulován samostatně a za uvažované 6měsíční období by dosahoval tento výpadek celkové výše 20 617 tis. Kč (vzhledem ke krátkému časovému horizontu není diskontováno). NEGATIVNÍ bilance scénáře 1B – nezbytné minimum vlastních činností by se v takovém případě dále prohloubila na -23 734 tis. Kč (při výplatách z firmy vždy k polovině následujícího roku) resp. -23 360 tis. Kč (při výplatách prostředků z firmy vždy na začátku následujícího roku).

Doba návratnosti investice u tohoto scénáře dosahuje necelých 11 let, přesahuje tak horizont provozní smlouvy.

Čisté nominální příjmy za celou dobu trvání smlouvy dosahují celkově kladné bilance (16213 – 15 569 tis. Kč = 645 tis. Kč). Příjmy z dividend či vyplacení příplatků mimo ZK dosahují 41 398 tis. Kč.

Vnitřní výnosové procento odpovídá (bez zohlednění ztrát způsobených výpadky z nájemného VHI) 1,08% p.a.

Celkově se tento scénář jeví za předpokládaného rozsahu činností jako spíše nevhodný s ohledem na rizika spojená s nulovou připraveností zahájení činnosti nové provozní společnosti a vysokou pravděpodobnost výpadků příjmů z nájemného za VHI po dobu do nabytí provozuschopnosti.

Další rizika k tomuto scénáři pak nastiňuje analýza VRV, jež shrnuje:

Pokud by se NPS rozhodla pokrýt vlastní nedostatečné personální kapacity formou outsourcingu, měla by tato koncepce NPS další tři zásadní problémy, a to:

- *v oblasti negativního dopadu na cenu servisních služeb, neboť outsourcované služby by nespádaly pod režim regulace ve formě „věcného usměrňování“ podle zákona o cenách a příslušného cenového výměru MF (možnost kalkulovat jen tzv. oprávněné náklady a přiměřený zisk podle pravidel cenové regulace pro obor vodovodů a kanalizací) a mohly by se zvýšit náklady na provozování VHI v působnosti NPS;*
- *v oblasti rizik ve vztahu k Metodice pro žadatele rozvádějící podmínky přílohy č. 7 Programového dokumentu OPŽP (podmínky přijatelnosti vodohospodářských projektů pro OPŽP 2021-2027). S ohledem na financování projektů v investorství Města z OPŽP v současném programovém období se předpokládá i v budoucnu v období 2027–2033 (očekává se podpora implementace nové směrnice o čištění městských odpadních vod znamenající vysoké investiční náklady). V této souvislosti je závažné „Důležité upozornění“ obsažené v této Metodice OPŽP, které vylučuje z možnosti podpory projektů takový způsob provozování VHI v modelu samostatného provozování a „vlastnického modelu“, kdy vlastník zajišťuje provozní služby v převážně míře formou „outsourcingu“ servisních služeb (obcházení oddílného modelu). „Důležité upozornění MŽP“ je uvedeno v Příloze č. 3 tohoto Posouzení;*
- *n míře formou „outsourcingu“ servisních služeb (obcházení oddílného modelu). „Důležité upozornění MŽP“ je uvedeno v Příloze č. 3 tohoto Posouzení;*
- *míře formou „outsourcingu“ servisních služeb (obcházení oddílného modelu). „Důležité upozornění MŽP“ je uvedeno v Příloze č. 3 tohoto Posouzení;*
- *v oblasti procesování výběru dodavatele služeb, protože ne všechny služby mají charakter podlimitních zakázek podle ZZVZ. Přestože by NPS spadala pod režim tzv. „sektorového zadávání“, měla by se řídit svými interními předpisy, které mají zpravidla přísnější limity než ZZVZ. Podle zkušeností Konzultanta by nadlimitní zadávací řízení bylo pravděpodobně na výběr akreditované laboratoře, dodavatele elektrické energie, případně i na služby odpadového včetně kalového hospodářství.*

Tabulka: Čistá současná hodnota (tis. Kč)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investice do majetku		8 652	1 081	1 103	1 125	1 148
Investice do provozního kapitálu		1 611	43	38	-347	18
Odpisy (nepeněžní položka)		1 081	1 217	1 355	1 495	1 639
Částka k rozdělení podílu na zisku						
Výplatní poměr při rozdělení zisku						
Příjem pro Město v daném roce (z vyplacení příplatku nebo rozdělení zisku)	100%	6 132	1 700	1 403	0	165

Datum ocenění:	31.12.2024	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%	0,96674	0,90349	0,84439	0,78914	0,73752
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		5 928	1 536	1 185	0	122
Celková současná hodnota dividend	10 888					

Datum ocenění:	31.12.2024	0	1	2	3	4
Diskontní míra WACC (předp. výplata počátek roku)	7%	1,00000	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		6 132	1 589	1 226	0	126
Celková současná hodnota dividend	11 263					

Rok	2030	2031	2032	2033	2034
Investice do majetku	1 171	1 194	1 218	1 242	1 267
Investice do provozního kapitálu	18	18	19	19	19
Odpisy (nepeněžní položka)	1 785	1 934	2 086	1 160	1 183
Částka k rozdělení podílu na zisku					
Výplatní poměr při rozdělení zisku					
Příjem pro Město v daném roce (z vyplacení příplatku nebo rozdělení zisku)	322	486	657	609	767

Datum ocenění:	31.12.2024	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%	0,68927	0,64418	0,60203	0,56265	0,52584
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		222	313	396	343	403
Celková současná hodnota dividend	10 888					

Datum ocenění:	31.12.2024	5	6	7	8	9
Diskontní míra WACC (předp. výplata počátek roku)	7%	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		230	324	409	354	417
Celková současná hodnota dividend	11 263					

Zbytková hodnota čistých aktiv na konci provozní smlouvy (konec roku 2034)

dlouhodobý a drobný majetek		4 265
čistý provozní kapitál		-1 456
peněžní prostředky		265
závazek z cash poolingů		0
Celkem hodnota čistých aktiv na konci smlouvy		3 074
Diskontní faktor odpovídající konci 10. roku trvání provozní smlouvy		0,50835
Současná hodnota čistých aktiv na konci smlouvy		1 563
Hodnota zbytkových čistých aktiv (100%)	1 563	1 563
při předpokládané výplatě:	v půlce roku	na počátku roku
Celková hrubá hodnota 100% podílu Města Příbram	12 451	12 826
Minus: počáteční výdaje na zřízení a start společnosti	-15 569	-15 569
Čistá současná hodnota 100% podílu po zohlednění počáteční	-3 117	-2 743

Další potenciálně negativní vlivy na pozici vlastníka:

výpadek nájemného za VHI do plnohodnotného náběhu provozu

Počátek období bez smlouvy

15.12.2024

Předpokládaná doba přípravy provozní společnosti - optimistický odhad

6 měsíců

Výpadek nájemného pro Město Příbram:

1 718 18 899

Celkový odhad výpadku nájemného (optimistický odhad):

20 617

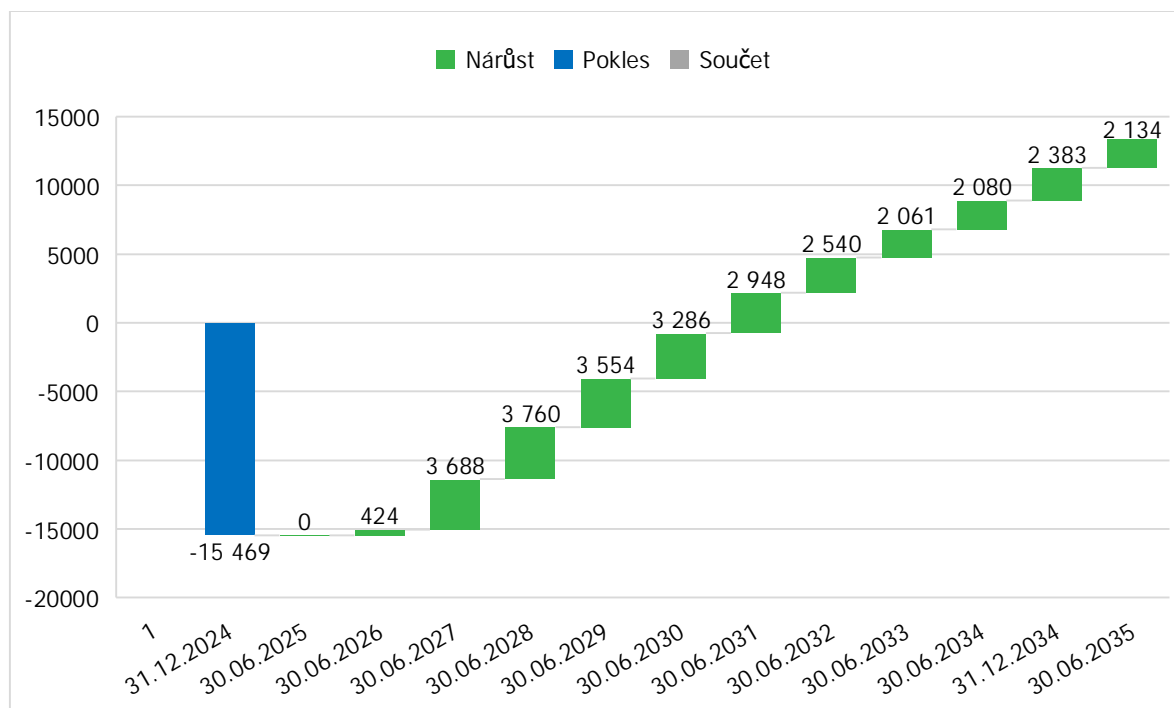
Čistá současná hodnota se zohledněním výpadku nájemného

-23 734

-23 360

Zdroj: vlastní výpočet

Graf: Vývoj cash flow v průběhu trvání provozní smlouvy



Zdroj: vlastní zpracování

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZAS.

8 Varianta 4: Společný podnik Města a 1. SČV

8.1 Základní předpoklady scénáře

V tomto scénáři se Město Příbram stane společníkem nově zřízené společnosti Příbramská provozní, vyčleněné ze stávajícího provozovatele VHI, v níž bude vlastnit podíl o velikosti 60% ve společnosti, odpovídající též podílu na hlasovacích právech a na zisku společnosti o velikosti 60%. 1. SČV předtím do společnosti vloží část závodu. Předpokládá se, že nová provozní společnost (NPS) bude převážnou část odborných provozních činností zajišťovat formou servisní smlouvy s 1. SČV. V NPS má mít dominantní vliv ve smyslu ZZVZ Město svojí účastí v dozorčí radě. Provozní a manažerské řízení bude na straně 1. SČV. Předpokládá, že provozní společnost bude zajišťovat provozování VHI převážně s využitím personálních kapacit současného provozovatele 1. SČV. Kromě přechodu pracovníků 1. SČV, jejichž činnost je výlučně orientována na VHI Města (jedná se téměř výhradně o pracovníky obsluhy ČOV Příbram), přislíbil současný provozovatel 1. SČV poskytnutí služeb a plnění, které nebude tato společnost schopna zajistit vlastními kapacitami, prostřednictvím outsourcingu.

Finanční předpoklady spolupráce byly formulovány ve finančním plánu sestaveném skupinou Veolia. Tento plán je založen na kalkulaci cen vodného a stočného pro rok 2025, v dalších letech pak s předpokladem růstu o inflaci (s výjimkou růstu nájemného od roku 2028 vlivem navýšení o modernizovanou ČOV).

Vstupní investicí v případě tohoto scénáře je kupní cena za 60% podíl. Ta byla na základě jednání mezi oběma stranami dohodnuta na 10 mil. Kč. Smluvní dokumenty dále předpokládají také možnost opce na zbylý podíl. Ocenění této opce není s ohledem na nejasný časový horizont její realizace ani aktuální finanční podobu nové provozní společnosti v době realizace opce v tomto ocenění uvažována a Znalec od ní odhlíží, neboť nebyla předmětem jeho zadání.

Přínosy investice jsou z finančního pohledu podíly na zisku popř. i jiné formy distribuce rozdělení vlastního kapitálu ze společnosti. Ty se odvíjejí od finančního plánu společnosti a předpokládaných dosahovaných výsledků hospodaření.

8.2 Finanční plán

8.2.1 Výkaz zisku a ztráty

- Plán nákladů a výnosů byl sestaven ze strany 1. SČV. Náklady v plánu navazují na dosavadní finanční metriky provozování v posledních letech, avšak s ohledem na změnu režimu dochází ke změně struktury a výše některých nákladových položek. Dochází k poklesu osobních nákladů vlivem vyčlenění pouze části zaměstnanců (další dříve alokovaná část sdílených osobních nákladů není převáděna). Naproti tomu dochází k nárůstu objemu outsourcingu zhruba o obdobnou částku a přidání nákladů na organizačně-vedoucí pozice v nově zřízené společnosti. Ty mají mít na starosti řízení, koordinaci a kontrolu plnění servisních smluv.
- Finanční plán nezohledňoval potřebný stav provozní hotovosti, proto jsou do něj Znalce dodatečně promítány náklady na cashpoolingové financování. To je nicméně relativně malého rozsahu (provozní financování je z převážné části vykryto zálohami na V+S, na základě konzultací s finanční ředitelkou společnosti byla jako postačující minimální úroveň hotovosti pro provozní potřeby ponechána úroveň 1měsíčních mezd. Náklady cash poolingů byly odvozeny na základě sazby PRIBOR 3M + 0,5% marže.
- Plánovaný zisk v jednotlivých letech dosahuje 1,23 – 2,94 mil. Kč ročně, přičemž k výraznému poklesu má dle plánu dojít vlivem nárůstu nájemného za novou MČOV.

Tabulka: Přehled plánovaných nákladů v tis. Kč (varianta 4: Společný podnik Města a 1. SČV)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Spotřebované nákupy	75 391	78 392	80 631	82 780	84 829	86 929	89 081	91 287	93 547	95 863	98 237
<i>Z toho: Nákup vody</i>	3 822	3 898	3 976	4 056	4 137	4 219	4 304	4 390	4 478	4 567	4 659
<i>Spotřeba materiálu</i>	62 594	67 078	69 024	70 887	72 659	74 476	76 338	78 246	80 202	82 208	84 263
<i>Spotřeba energií</i>	8 975	7 476	7 631	7 837	8 033	8 234	8 440	8 651	8 867	9 089	9 316
Služby	80 246	89 137	91 722	94 198	105 788	108 433	111 143	113 922	116 770	119 689	122 681
<i>Z toho: Nájem VHI</i>	41 234	41 234	42 430	43 575	53 900	55 247	56 629	58 044	59 495	60 983	62 507
<i>Opravy a údržba</i>	3 622	3 800	3 910	4 016	4 116	4 219	4 324	4 433	4 543	4 657	4 773
<i>Ostatní</i>	35 390	44 103	45 382	46 607	47 772	48 966	50 190	51 445	52 731	54 049	55 400
Osobní náklady	16 696	11 282	11 869	12 403	12 837	13 222	13 619	14 027	14 448	14 881	15 328
<i>Stávající náklady</i>	16 540	8 804	9 261	9 678	10 017	10 317	10 627	10 946	11 274	11 612	11 961
<i>Nově vyvolané náklady</i>	0	2 478	2 607	2 725	2 820	2 905	2 992	3 081	3 174	3 269	3 367
Jiné provozní náklady	603	632	651	668	685	702	720	738	756	775	794
Tvorba a zúčt. opravných položek	-9	46	22	21	49	22	22	23	23	24	25
Celkem náklady před odpisy	172 927	179 490	184 894	190 070	204 188	209 308	214 585	219 996	225 544	231 233	237 065
Odpisy	532	1 132	866	800	800	1 000	800	1 000	1 000	1 400	1 400
Celkem náklady včetně odpisů	173 459	180 622	185 760	190 870	204 988	210 308	215 385	220 996	226 544	232 633	238 465

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka: Výkaz zisku a ztráty v tis. Kč (varianta 4: Společný podnik Města a 1. SČV)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Tržby z prodeje výrobků a služeb	170 578	181 599	187 047	192 284	204 205	209 515	214 962	220 551	226 286	232 169	238 205
Výkonová spotřeba	155 637	167 530	172 353	176 978	190 617	195 362	200 225	205 209	210 317	215 552	220 918
Hrubá marže	14 941	14 069	14 694	15 306	13 588	14 153	14 737	15 342	15 969	16 617	17 287
Hrubá přírážka	9,6%	8,4%	8,5%	8,6%	7,1%	7,2%	7,4%	7,5%	7,6%	7,7%	7,8%
Osobní náklady	16 696	11 282	11 869	12 403	12 837	13 222	13 619	14 027	14 448	14 881	15 328
Ostatní provozní náklady	594	678	673	690	733	724	742	760	779	799	819
Ostatní provozní výnosy	2 900	2 200	2 244	2 289	2 335	2 381	2 429	2 478	2 527	2 578	2 629
EBITDA	551	4 309	4 396	4 502	2 353	2 589	2 806	3 032	3 268	3 514	3 770
Odpisy	532	1 132	866	800	800	1 000	800	1 000	1 000	1 400	1 400
EBIT	18	3 177	3 530	3 702	1 553	1 589	2 006	2 032	2 268	2 114	2 370
Úrokové náklady	0	17	0	0	0	0	8	8	5	24	18
Daň z příjmů	4	663	741	777	326	334	420	425	475	439	494
Čistý zisk	15	2 496	2 789	2 925	1 226	1 255	1 578	1 599	1 788	1 651	1 857

Zdroj: vlastní zpracování

8.2.2 Rozvaha

- Dle dohody má převáděný majetek zahrnovat 1 osobní auto Dacia Duster r.v. 2014 (RZ 4AK1916) (již účetně odepsané), 1 server 3-Node clusterový systém z roku 2023 s pořizovací cenou 1 597 000 Kč a drobný hmotný majetek definovaný dle seznamu v příloze. Dále má před realizací prodeje ve společnosti zaveden soubor provozního software s celkovou pořizovací cenou licencí okolo 3 mil. Kč.
- Hotovost má na počátku dosahovat vklad 100 tis. Kč, v dalších letech se předpokládá vyplácení veškeré provozně nadbytečné hotovosti nad rámec 1měsíčních výplat při dodržení testů výplaty dividend. S ohledem na očekávané výkyvy v cash flow v letech s vyššími investicemi je do projekce zahrnutý také cash pooling, který v případě potřeby dofinancovává výši hotovosti na provozně potřebnou úroveň a následně je opět splácen v nejbližším možném období. Náklady cash poolingů ve skupině Veolia dosahují cca PRIBOR 3M + 0,5%, dle poptávky provedené zaměstnanci Města Příbram byly nabídky úvěrování pro Město na obdobné úrovni.

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM



Tabulka: Rozvaha v tis. Kč (varianta 4: Společný podnik Města a 1. SČV)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aktiva	13 545	61 523	60 736	62 484	64 174	65 653	68 106	70 530	71 576	73 980	75 547
Dlouhodobá nehmotná aktiva	3 000	2 400	1 800	2 000	1 200	400	200	0	800	600	1 200
Dlouhodobá hmotná aktiva	954	266	0	0	0	800	2 200	2 400	1 600	2 400	1 400
Zásoby	186	195	200	206	211	216	221	227	233	238	244
Pohledávky	9 305	54 363	55 993	57 561	61 130	62 719	64 350	66 023	67 740	69 501	71 308
Hotovost vč. prostředků z cash poolingů	100	4 300	2 743	2 717	1 633	1 517	1 135	1 880	1 204	1 240	1 394
Časové rozlišení	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasiva	13 545	61 523	60 736	62 484	64 174	65 653	68 106	70 530	71 576	73 980	75 547
Vlastní kapitál	3 015	5 355	2 889	3 025	1 488	1 355	1 678	2 881	1 888	1 751	2 539
Základní kapitál	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Ostatní kapitálové fondy	2 915	2 759	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek aktuálního roku	0	2 496	2 789	2 925	1 226	1 255	1 578	1 599	1 788	1 651	1 857
Výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	162	0	0	1 182	0	0	581
Cizí zdroje	10 529	56 168	57 847	59 459	62 685	64 298	66 428	67 649	69 689	72 228	73 008
Dlouhodobé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé	10 529	56 168	57 847	59 459	62 685	64 298	65 952	67 649	69 390	71 176	73 008
Krátkodobé - cashpooling závazek	0	0	0	0	0	0	476	0	299	1 052	0

Zdroj: vlastní zpracování

8.2.3 Disponibilní dividendy vyplývající z plánu

Čistá současná hodnota byla kalkulována na základě prostředků disponibilních pro rozdělení jako dividendy nebo jiné snížení vlastního kapitálu a sumy čistých aktiv na konci platnosti provozní smlouvy. Ve valuaci může být významným faktorem také otázka načasování výplaty dividendy. Proto bylo hodnocení čisté současné hodnoty provedeno jednak s předpokladem výplaty k polovině následujícího roku a jednak již na jeho počátku (pozn. teoreticky lze uvažovat i zálohovou výplatu dividendy již v běžícím roce, avšak s touto tento model nepočítá).

Diskontní sazba pro potřeby tohoto posouzení byla v modelu předpokládána ve výši 7 %. Tato míra odpovídá míře výnosnosti použitého kapitálu stanovené Ministerstvem financí ve Výměru MF č. č. 01/VODA/2022.

Tabulka: Disponibilní zdroje volné k rozdělení (tis. Kč)

Rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investice do majetku			0	0	1 000	0	1 000
Investice do provozního kapitálu			-572	-43	-38	347	-18
Odpisy (nepeněžní položka)			1 132	866	800	800	1 000
Částka k rozdělení podílu na zisku			5 255	2 789	2 763	1 388	1 255
Výplatní poměr při rozdělení zisku			210,6%	100,0%	94,5%	113,2%	100,0%
Dividenda pro Město (výplata následuje v dalším roce)		60%	0	3 153	1 673	1 658	833

Rok	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investice do majetku	2 000	1 000	1 000	2 000	1 000	2 000
Investice do provozního kapitálu	-18	-18	-19	-19	-19	-19
Odpisy (nepeněžní položka)	800	1 000	1 000	1 400	1 400	1 400
Částka k rozdělení podílu na zisku	396	2 781	1 788	1 070	2 439	1 490
Výplatní poměr při rozdělení zisku	25,1%	173,9%	100,0%	64,8%	131,3%	72,0%
Dividenda pro Město (výplata následuje v dalším roce)	753	238	1 669	1 073	642	1 463

Zdroj: výpočty Znalce

8.3 Ocenění čisté současné hodnoty a další finanční ukazatele

Čistá současná hodnota byla kalkulována na základě prostředků disponibilních pro rozdělení jako dividendy nebo jiná forma výplaty z vlastního kapitálu a sumy čistých aktiv na konci platnosti provozní smlouvy. Ve valuaci může být významným faktorem také otázka načasování výplaty dividendy. Proto bylo hodnocení čisté současné hodnoty provedeno jednak s předpokladem výplaty k polovině následujícího roku a jednak již na jeho počátku (pozn. teoreticky lze uvažovat i zálohovou výplatu dividendy již v běžícím roce, avšak s touto tento model nepočítá).

Diskontní sazba pro potřeby tohoto posouzení byla v modelu předpokládána ve výši 7 %. Tato míra odpovídá míře výnosnosti použitého kapitálu stanovené Ministerstvem financí ve Výměru MF č. č. 01/VODA/2022.

Současná hodnota budoucích rozdělení prostředků formou vyplacení zisků nebo jiných částí vlastního kapitálu z provozní společnosti dosahuje za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku částky 9 521 tis. Kč, za předpokladu výplaty vždy již na počátku následujícího roku odpovídá částce 9 849 tis. Kč.

Další složkou brutto hodnoty provozní společnosti je současná hodnota zbylých čistých aktiv na konci provozování VHI. V souladu s běžným předpokladem praktikovaným u českých provozních společností předpokládal Znalec na konci provozní smlouvy prodej zbylých aktiv a vyrovnání položek provozního kapitálu na nulové saldo. Exit value ke konci roku 2034 tak odpovídá sumě dlouhodobého majetku včetně zahrnutého drobného majetku, salda čistého provozního kapitálu a stavu peněžních prostředků očištěných o plánovanou výplatu dividendy (aby nebyla započítána duplicitně), celkově tedy 215 tis. Kč. Při zohlednění časové hodnoty peněz odpovídá tato suma současné hodnotě 109 tis. Kč, z toho 60% podíl Příbrami 65 tis. Kč.

Celková brutto hodnota investice do nové provozní společnosti ve variantě 4 – společného podniku Města a 1.SčV tak odpovídá sumě 9 587 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků ze společnosti vždy k polovině následujícího

roku resp. sumě 9 914 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků ze společnosti vždy k počátku následujícího roku.

Po zohlednění počáteční kapitálové investice Města Příbram ve výši 10 000 tis. Kč je tak čistá současná hodnota investice ve zvažovaném scénáři 1A ZÁPORNÁ ve výši -413 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku, resp. -86 tis. Kč za předpokladu výplaty prostředků vždy k počátku následujícího roku i sama o sobě. V této variantě může mírné navýšení cen V+S nad plánované tempo růstu vylepšit bilanci scénáře do kladných hodnot, podobného výsledku lze (obdobně jako v dalších scénářích) dosáhnout i za předpokladu částečného řešení výplat dividend průběžnými zálohami již v běžném období.

Doba návratnosti investice u tohoto scénáře dosahuje zhruba 8 let.

Čisté nominální příjmy za celou dobu trvání smlouvy dosahují celkově kladné bilance (13 283 – 10 000 tis. Kč = 3 283 tis. Kč). Příjmy z dividend či vyplacení příplatků mimo ZK dosahují 13 154 tis. Kč.

Vnitřní výnosové procento odpovídá (bez zohlednění ztrát způsobených výpadky z nájemného VHI) 6,01% p.a.

Celkově se tento scénář jeví za předpokládaného rozsahu činností jako akceptovatelně efektivní s ohledem na finanční ukazatele. Z pohledu možných finančních rizik vyplývajících z udržitelnosti stabilního provozu jde ze tří posuzovaných scénářů o nejméně rizikový scénář.

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Investice do majetku		0	0	1 000	0	1 000
Investice do provozního kapitálu		-572	-43	-38	347	-18
Odpisy (nepeněžní položka)		1 132	866	800	800	1 000
Částka k rozdělení podílu na zisku		5 255	2 789	2 763	1 388	1 255
Výplatní poměr při rozdělení zisku		210,6%	100,0%	94,5%	113,2%	100,0%
Dividenda pro Město (výplata následuje v dalším roce)	60%	0	3 153	1 673	1 658	833
Datum ocenění:	31.12.2024	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%	0,96674	0,90349	0,84439	0,78914	0,73752
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		0	2 849	1 413	1 308	614
Celková současná hodnota dividend	9 521					
Datum ocenění:	31.12.2024	0	1	2	3	4
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%	1,00000	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		0	2 947	1 462	1 353	635
Celková současná hodnota dividend	9 849					

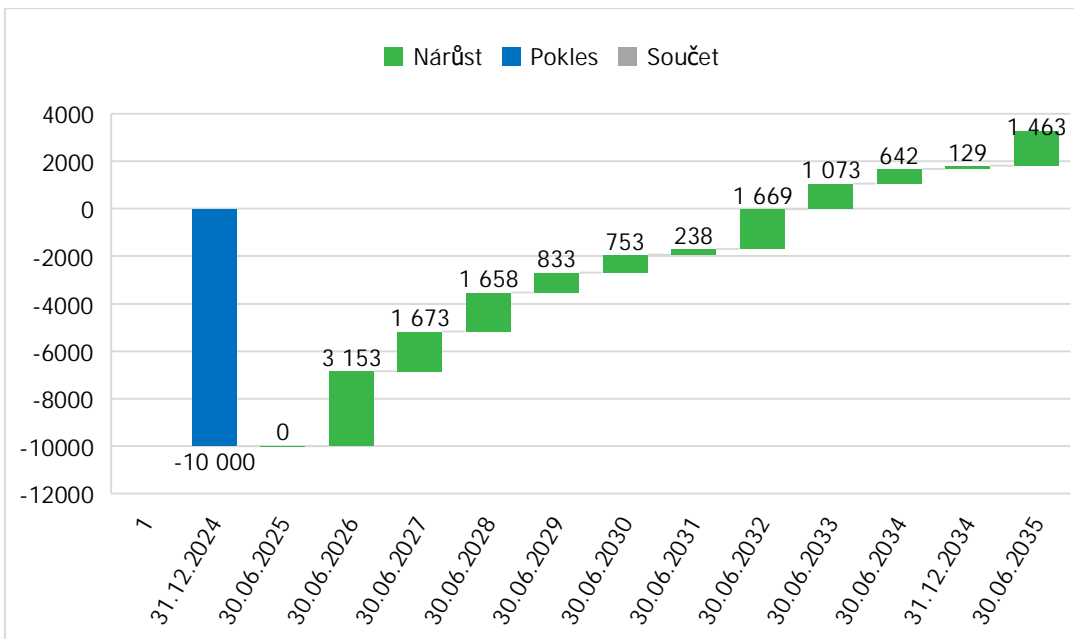
Rok	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Investice do majetku	2 000	1 000	1 000	2 000	1 000	2 000	
Investice do provozního kapitálu	-18	-18	-19	-19	-19	-19	
Odpisy (nepeněžní položka)	800	1 000	1 000	1 400	1 400	1 400	
Částka k rozdělení podílu na zisku	396	2 781	1 788	1 070	2 439	1 490	
Výplatní poměr při rozdělení zisku	25,1%	173,9%	100,0%	64,8%	131,3%	72,0%	
Dividenda pro Město (výplata následuje v dalším roce)	753	238	1 669	1 073	642	1 463	
Datum ocenění:	31.12.2024	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%	0,68927	0,64418	0,60203	0,56265	0,52584	0,49144
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		519	153	1 005	604	338	719
Celková současná hodnota dividend	9 521						
Datum ocenění:	31.12.2024	5	6	7	8	9	10
Diskontní míra WACC (předp. výplata v 1.pololetí roku)	7%	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393	0,50835
Čistá současná hodnota budoucích dividend k Datu ocenění		537	158	1 039	624	349	744
Celková současná hodnota dividend	9 849						

Zbytková hodnota čistých aktiv na konci provozní smlouvy (konec roku 2034)

dlouhodobý majetek															2 600	
hodnota drobného majetku (předp. Udržování rozsahu a stavu a průb	94	96	98	100	102	104	106	108	110	112					115	
čistý provozní kapitál															-1 456	
peněžní prostředky															-1 044	
závazek z cash poolingů															0	
Celkem hodnota čistých aktiv na konci smlouvy															215	
Diskontní faktor odpovídající konci 10. roku trvání provozní smlouvy															0,50835	
Současná hodnota čistých aktiv na konci smlouvy															109	
Hodnota části připadající Městu Příbram (60%)															65	
při předpokládané výplatě:																
		v půlce roku		na počátku roku												
Celková hodnota 60% podílu Města Příbram			9 587													9 914
Minus: počáteční výdaje na akvizici podílu			-10 000													-10 000
Čistá současná hodnota 100% podílu po zohledn			-413													-86

Zdroj: výpočty Znalce

Graf: Vývoj cash flow v průběhu trvání provozní smlouvy



Zdroj: vlastní zpracování

9 Souhrn, interpretace výsledků hodnocení a odůvodnění

Pro porovnání jednotlivých scénářů provedl Znalec jejich posouzení na základě sestaveného finančního plánu, jenž posloužil jako základnu pro stanovení výnosové čisté současné hodnoty a pro otestování dalších ukazatelů hodnotících efektivitu investice. Níže je provedeno krátké shrnutí a závěrečné porovnání jednotlivých scénářů.

Jednotlivé scénáře jsou významně

9.1 Porovnání posuzovaných scénářů

9.1.1 Varianta 1A – maximální autonomie

Po zohlednění počáteční kapitálové investice Města Příbram ve výši 66 067 tis. Kč je čistá současná hodnota investice ve zvažovaném scénáři 1A ZÁPORNÁ ve výši

-20 079 tis. Kč (slovy: minus dvacet milionů sedmdesát devět tisíc korun českých) za předpokladu výplaty rozdělovaných prostředků vždy k polovině následujícího roku,

resp.

-18 948 tis. Kč (slovy: osmnáct milionů devět set čtyřicet osm tisíc korun českých) za předpokladu výplaty rozdělovaných prostředků vždy k počátku následujícího roku

, a to i navzdory více než 10% nárůstu cen V+S oproti ostatním scénářům.

Negativní bilanci tohoto scénáře pro Město navíc dále prohlubuje skutečnost, že v případě realizace tohoto scénáře bude potřeba výrazná doba na přípravu na provoz (optimistický odhad je 6 měsíců), což však s velmi vysokou měrou pravděpodobnosti může znamenat krátkodobý režim nuceného provozování VHI a s ním spojený výpadek nájemného pro vlastníka VHI. Tento vliv byl kalkulován samostatně a za uvažované 6měsíční období by dosahoval tento výpadek celkové výše 20 617 tis. Kč (vzhledem ke krátkému časovému horizontu není diskontováno). NEGATIVNÍ bilance scénáře 1A -maximální autonomie by se v takovém případě dále prohloubila na -40 696 tis. Kč resp. 39 565 tis. Kč.

9.1.2 Varianta 1B – nezbytné minimum

Po zohlednění počáteční kapitálové investice Města Příbram ve výši 15 569 tis. Kč je tak čistá současná hodnota investice ve zvažovaném scénáři 1A ZÁPORNÁ ve výši

-3 117 tis. Kč (slovy: minus tři miliony jedno sto sedmnáct tisíc korun českých) za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku,

resp.

-2 743 tis. Kč (slovy: dva miliony sedm set čtyřicet tři tisíc korun českých) za předpokladu výplaty prostředků vždy k počátku následujícího roku i sama o sobě. V této variantě může mírné navýšení cen V+S nad plánované tempo růstu vylepšit bilanci scénáře.

Negativní bilanci tohoto scénáře pro Město však i zde dále prohlubuje skutečnost, že v případě realizace tohoto scénáře bude potřeba výrazná doba na přípravu na provoz (optimistický odhad je 6 měsíců), což však s velmi vysokou měrou pravděpodobnosti může znamenat krátkodobý režim nuceného provozování VHI a s ním spojený výpadek nájemného pro vlastníka VHI. Tento vliv byl kalkulován samostatně a za uvažované 6měsíční období by dosahoval tento výpadek celkové výše 20 617 tis. Kč (vzhledem ke krátkému časovému horizontu není diskontováno). NEGATIVNÍ bilance scénáře 1B – nezbytné minimum vlastních činností by se v takovém případě dále prohloubila na -23 734 tis. Kč (při výplatách z firmy vždy k polovině následujícího roku) resp. - 23 360 tis. Kč (při výplatách prostředků z firmy vždy na začátku následujícího roku).

Zdánlivá výhoda malého rozsahu oproti variantě 1A je pak sice na jednu stranu nákladově efektivnější, nese však s sebou výrazně vyšší riziko na straně rizika nedodání služby či neschopnosti službu dodávek jako celek zkoordinovat. Svým charakterem se tato varianta blíží Variantě 4, avšak s výrazně vyšší rizikovitostí.

9.1.3 Varianta 4: Společný podnik Města a 1. SČV

Po zohlednění počáteční kapitálové investice Města Příbram ve výši 10 000 tis. Kč je tak čistá současná hodnota investice ve zvažovaném scénáři 1A ZÁPORNÁ ve výši

-413 tis. Kč (slovy: minus čtyři sta třináct tisíc korun českých) za předpokladu výplaty prostředků vždy k polovině následujícího roku,

resp.

-86 tis. Kč (slovy: osmdesát šest tisíc korun českých) za předpokladu výplaty prostředků vždy k počátku následujícího roku i sama o sobě. V této variantě může mírné navýšení cen V+S nad plánované tempo růstu vylepšit bilanci scénáře do kladných hodnot, podobného výsledku lze (obdobně jako v dalších scénářích) dosáhnout i za předpokladu částečného řešení výplat dividend průběžnými zálohami již v běžném období.

Celkově se tento scénář jeví za předpokládaného rozsahu činností jako akceptovatelně efektivní s ohledem na finanční ukazatele. Z pohledu možných finančních rizik vyplývajících z udržitelnosti stabilního provozu jde ze tří posuzovaných scénářů o nejméně rizikový scénář.

V případě volby tohoto scénáře doporučuje Znalec do budoucna zvážit možné synergie s dalšími subjekty, jež by ospravedlňovaly převod dalších činností na insourcing v Příbramské provozní s příslušným efektivním vytížením, jak to předpokládají i návrhy smluv s prodávajícím. (toto platí zejména pro možné synergie se Svazkem obcí)

9.1.4 Souhrnné srovnání scénářů

Další metriky pro posouzení výhodnosti investice

	Varianta 1A	Varianta 1B	Varianta 4
Výše nabytého podílu	100%	100%	60%, opce na zbylých 40%
Prostá doba návratnosti (let)	cca 11 let s exit value, jinak výrazně déle	zhruba 13 let bez koncové hodnoty (tj. za předpokladu delšího fungování)	8,02
Nominální příjem z dividend za dobu trvání smlouvy (tis. Kč)	41 398	13 139	13 154

Celkové nominální příjmy (tis. Kč)	67 093	16 213	13 283
IRR	0,29%	1,08%	6,01%

Zdroj: vlastní zpracování

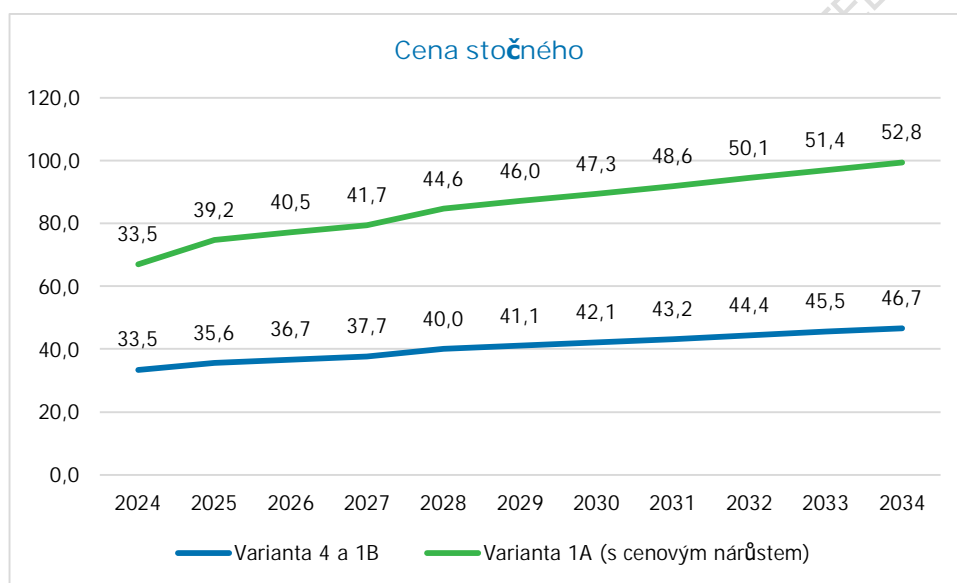
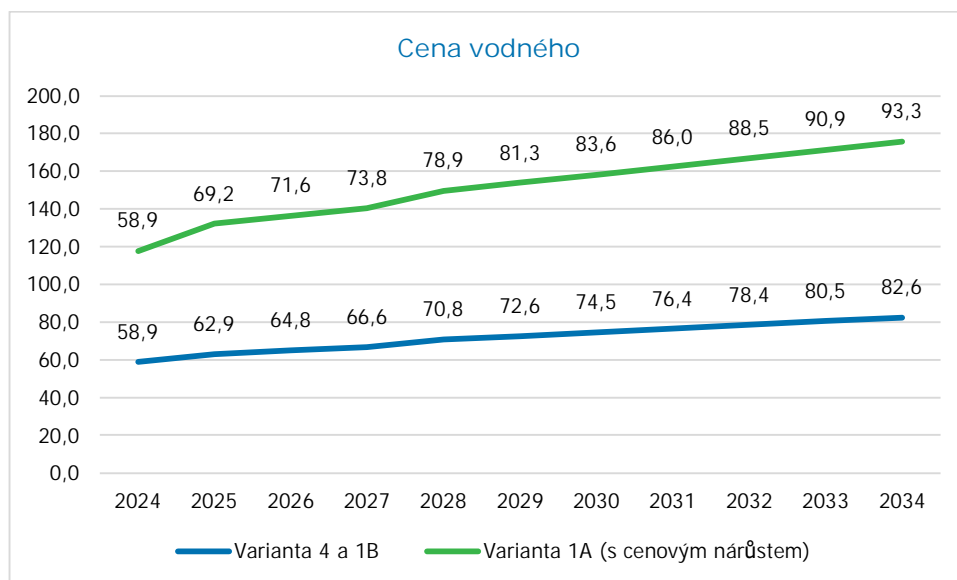
9.2 Výsledné ceny vodného a stočného

Výše uvedené kalkulace předpokládají následující ceny vodného a stočného:

- V případě akceptace varianty 1B nebo varianty 4 by ceny vodného a stočného měly postupně mírně růst o inflaci (s výjimkou růstu nájemného od roku 2028 vlivem navýšení o modernizovanou ČOV). v souladu s plánem 1.SČV, tj. z 58,9 Kč/m³ na 82,6 Kč/m³ voda pitná a z 33,5 Kč/m³ na 46,7 Kč/m³ voda odpadní.
- V případě akceptace varianty 1A cena vodného vzroste ze stávajících 58,9 Kč/m³ na 93,3 Kč/m³ v roce 2034, cena stočného se zvýší z 33,5 Kč/m³ v roce 2024 na 52,8 Kč/m³. Cenový nárůst je v tomto případě vynucený, poněvadž výnosy v původní plánované výši vodného a stočného nepostačují v tomto scénáři na pokrytí zvýšených nákladů spojených s vysokou autonomií činností. Protože dlouhodobé provozování VHI bez generovaného zisku není udržitelné, byla v tomto scénáři provedena korekce cen V+S. Oproti plánu 1.SČV je cena V+S předpokládána v jednotlivých letech vyšší nejprve o cca 10%, později až o 13%. Z pohledu dopadů na koncové spotřebitele proto tento scénář není vhodný, pokud nedojde k razantnímu zlepšení efektivity vyřízení interních zdrojů.

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA

Grafy: Výsledné ceny vodného a stočného



Zdroj: vlastní zpracování

9.3 Kontrola postupu Znalce

Znalec prohlašuje, že v souladu s § 52 písm. a) až e) VoVKZČ provedl kontrolu postupu znalce následujícím způsobem:

- Výběr zdrojů dat – obsahuje kapitola 2.4
- Sběr a vytvoření dat – obsahují kapitoly 3, 4, 5, 6, 7, 8 a Přílohy 1-6
- Zpracování dat – obsahují kapitoly 4, 5, 7, 8, 9 a Přílohy 1-6
- Analýza dat a formulace výsledků – obsahují kapitoly 4, 5, 7, 8 a Přílohy 1-6
- Interpretace výsledků analýzy dat – obsahuje kapitola 4, 5, 7, 8, 9 a Přílohy 1-6
- Kontrola postupu je prováděna v této kapitole 9.4
- Závěr obsahuje kapitola 10.

10 Závěr

10.1 Zadaná odborná otázka:

Odbornou otázkou Zadavatele je:

1. Stanovení čisté současné hodnoty u zvažovaných scénářů provozování vodohospodářské infrastruktury města Příbram
2. zodpovězení dalších souvisejících ekonomických otázek, které Znalec považuje za podstatné pro rozhodování Zastupitelstva Města Příbram o způsobu provozování vodohospodářské infrastruktury Města Příbram po roce 2024.

Ocenění je provedeno na základě podkladů poskytnutých Zadavatelem a informací získaných z veřejně dostupných zdrojů k budoucímu datu ocenění 31.12.2024, přičemž poslední poskytnuté informace mající vliv na ocenění byly získány k datu zpracování tohoto posudku. Datum ocenění odpovídá předpokládanému datu zahájení činnosti novou provozní společností.

Dle § 40, odst. 2 písm. a) VoVZČ je ocenění zpracováno pro účely rozhodování zastupitelstva Města Příbram o způsobu dalšího provozování vodohospodářské infrastruktury Města Příbram po roce 2024.

10.2 Odpověď na zadanou otázku

10.2.1 Varianta 1: Provozní společnost kompletně nově zřízená vlastněná a ovládaná ze strany Města Příbram

Na základě formulovaných předpokladů, provedeného hodnocení a analýzy dospěl Znalec k závěru, že tržní hodnota provozní společnosti ve variantě nově zřízené provozní společnosti při zohlednění všech nutných výdajů na její zřízení, v rozsahu zajišťujícím její maximální provozní autonomii, odpovídá dle čisté současné hodnoty:

- za předpokladu vyplácení rozdělovaných prostředků k polovině následujícího roku, částce -40 696 000 Kč (slovy: minus čtyřicet milionů šest set devadesát šest tisíc korun českých, zaokrouhлено)
- za předpokladu zrychleného vyplácení rozdělovaných prostředků již k počátku následujícího roku, částce -39 565 000 Kč (slovy: minus třicet devět milionů pět set šedesát pět tisíc korun českých, zaokrouhлено)

Tuto variantu Znalec z posuzovaných NEDOPORUČUJE.

Tržní hodnota provozní společnosti ve variantě nově zřízené provozní společnosti v minimálním nezbytném rozsahu při zohlednění všech nutných výdajů na její zřízení, s cílem outsourcingu činností, odpovídá dle čisté současné hodnoty:

- za předpokladu vyplácení rozdělovaných prostředků k polovině následujícího roku, částce -23 734 000 Kč (slovy: minus dvacet tři milionů sedm set třicet čtyři tisíc korun českých, zaokrouhлено)
- za předpokladu zrychleného vyplácení rozdělovaných prostředků již k počátku následujícího roku, částce -23 360 000 Kč (slovy: minus dvacet tři milionů tři sta šedesát tisíc korun českých, zaokrouhлено)

Tuto variantu Znalec z posuzovaných NEDOPORUČUJE.

10.2.2 Varianta 4: Provozní společnost kompletně nově zřízená jako společný podniku Města a 1. SČV (Veolie)

Na základě formulovaných předpokladů, provedeného hodnocení a analýzy dospěl Znalec k závěru, že čistá současná hodnota 60% podílu v provozní společnosti nabytého za 10 000 000 Kč ve variantě společného podniku Města Příbram se společností 1.SČV, odpovídá při očekávané kupní ceny :

- za předpokladu vyplácení rozdělovaných prostředků k polovině následujícího roku, odpovídá hodnotě podniku 9 587 000 Kč, tj. čistá současná hodnota odpovídá částce -413 000 Kč (slovy: minus čtyři sta třináct tisíc korun českých, zaokrouhleno)
- za předpokladu zrychleného vyplácení rozdělovaných prostředků již k počátku následujícího roku odpovídá hodnotě podniku 9 914 000 Kč, tj. čistá současná hodnota odpovídá částce -86 000 Kč (slovy: minus osmdesát šest tisíc korun českých, zaokrouhleno)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PROJEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM

11 Poslední strana posudku

11.1 Odměna Znalce

Za tento posudek je znalečné účtováno jako smluvní odměna. Znalečné a případné náklady k úhradě Znalec účtuje podle daňového dokladu.

11.2 Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace (i) investice, (ii) oceňování podniků, jmenovaný Rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. Spr: 773/2017.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 090053/2024 do elektronické evidence znaleckých posudků provozované Ministerstvem spravedlnosti ČR.

V Táboře dne 18. listopadu 2024

Ing. Přemysl Krch

Otisk znalecké pečeti

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA TÁBOŘA

Přílohy

Příloha č. 1 - Stanovení hodnoty pracovní síly

Příloha č. 2 – Přehled potřebného dlouhodobého majetku

Příloha č. 3 – Detaily ke stanovení nákladů na prostory

Příloha č. 4 – Inflační koeficienty

Příloha č. 5 – Stanovení nákladů outsourcingů

Příloha č. 6 - Přehled drobného majetku na ČOV Příbram

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM.



Příloha č. 1 - Stanovení hodnoty pracovní síly

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA PŘÍBRAM.

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY
v Kč

Provozní útvar - pitná voda

	manažer	Vedoucí - pitná voda	hledač	provozní montér	provozní elektrikář	asistentka provozu
Kategorie / Oddělení						
Počet zaměstnanců	1	1	1	2	1	1
Měsíční mzda	92 271	63 604	61 365	53 750	44 792	39 417
Průměrná roční mzda	1 107 250	763 250	736 375	645 000	537 500	473 000
Prémie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	1 107 250	763 250	736 375	645 000	537 500	473 000
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	1 107 250	763 250	736 375	645 000	537 500	473 000
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 481 501	1 021 229	985 270	863 010	719 175	632 874
Benefity - zahrnuty v celkové výši za celý závod						
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 481 501	1 021 229	985 270	863 010	719 175	632 874
Náklady na výběr a příjem						
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	25	7,5	7,5	7,5	7,5
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	1 481 501	1 021 229	1 021 229	1 021 229	1 021 229
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	735	507	507	507	507
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	20	5,0	5,0	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	14 697	2 533	2 533	2 533	2 533
Efektivní najemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	14 697	2 533	2 533	2 533	2 533
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem pracovníka	53 551	46 491	15 501	15 501	15 501	15 501
Náklady na kvalifikaci						
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	28 490	19 639	18 947	16 596	13 830	12 171
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	56 981	39 278	37 895	33 193	27 661	24 341
Celkový náklad na neproduktivní čas	56 981	39 278	37 895	33 193	27 661	24 341
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	28 490	19 639	18 947	16 596	13 830	12 171
Nízká výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	444 450	117 834	113 685	99 578	82 982	73 024
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	36 500	36 500	36 500	36 500	31 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	36 500	36 500	36 500	36 500	31 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	56 981	39 278	37 895	33 193	27 661	24 341
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	444 450	117 834	113 685	99 578	82 982	73 024
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	36 500	36 500	36 500	36 500	31 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	532 931	193 612	188 080	169 271	147 142	128 865
Celkové náklady						
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	46 491	15 501	15 501	15 501	15 501
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	532 931	193 612	188 080	169 271	147 142	128 865
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	586 482	240 103	203 581	184 772	162 644	144 366
Počet zaměstnanců	1	1	1	2	1	1
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	586 482	240 103	203 581	369 544	81 322	144 366
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	1 625 398					

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SILY

Operativní úsek GR

v Kč

obch.fin.úsek

	Ředitel společnosti	manažer/personalista	mzdová účetní	GDPR pracovník	asistentka ředitele	Specialista komunikace	Právník	Compliance pracovník	Pracovník IT	Pracovník pro kybernetickou bezpečnost	odborný ředitel
Kategorie / Oddělení											
Počet zaměstnanců	1,0	1,0	0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1
Měsíční mzda	136 592	62 708	53 750	7 167	26 875	26 875	44 792	7 167	71 667	7 167	136 592
Průměrná roční mzda	1 639 109	752 500	645 000	86 000	322 500	322 500	537 500	86 000	860 000	86 000	1 639 109
Premie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	1 639 109	752 500	645 000	86 000	322 500	322 500	537 500	86 000	860 000	86 000	1 639 109
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	1 639 109	752 500	645 000	86 000	322 500	322 500	537 500	86 000	860 000	86 000	1 639 109
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	2 193 128	1 006 845	863 010	115 068	431 505	431 505	719 175	115 068	1 150 680	115 068	2 193 128
Náklady na výběr a příjem											
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odměna agentury jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790	790	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	25	8	8	8	8	8	8	8	8	25
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	19 750
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	2 193 128	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845	2 193 128
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	1 088	499	499	499	499	499	499	499	499	1 088
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	20	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	20,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	21 757	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	21 757
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 087	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	10 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	19 750
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	21 757	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	21 757
Náklady na přemístění na pracovníka	2 087	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 594	53 551	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	53 551
Náklady na kvalifikaci											
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	42 176	19 362	16 596	2 213	8 298	8 298	13 830	2 213	22 128	2 213	42 176
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	84 351	38 725	33 193	4 426	16 596	16 596	27 661	4 426	44 257	4 426	84 351
Celkový náklad na neproduktivní čas	84 351	38 725	33 193	4 426	16 596	16 596	27 661	4 426	44 257	4 426	84 351
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	42 176	19 362	16 596	2 213	8 298	8 298	13 830	2 213	22 128	2 213	42 176
Nižší výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	52	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	30%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	657 938	302 054	99 578	13 277	49 789	49 789	82 982	13 277	132 771	13 277	253 053
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	31 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	31 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	31 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	31 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	84 351	38 725	33 193	4 426	16 596	16 596	27 661	4 426	44 257	4 426	84 351
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	657 938	302 054	99 578	13 277	49 789	49 789	82 982	13 277	132 771	13 277	253 053
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	31 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	20 500	31 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	773 789	372 278	153 271	38 203	86 885	86 885	131 142	33 777	197 528	33 777	368 904
Celkové náklady											
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 594	53 551	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466	53 551
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	773 789	372 278	153 271	38 203	86 885	86 885	131 142	33 777	197 528	33 777	368 904
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	827 383	425 829	168 736	53 669	102 351	102 351	146 608	49 243	212 993	49 243	422 455
Počet zaměstnanců	1	1	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1A	827 383	425 829	0	0	102 351	0	0	0	212 993	0	422 455
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SILY	1 991 012										
Zaokrouhлено	1 991 000										
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	827 383	0	0	0	102 351	0	0	0	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SILY VE SCÉNÁŘI 1B	929 734										
ZÁOKROUHLENO	930 000										

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SILY

Provozní útvar - odpadní voda

v Kč

	Vedoucí - odpadní voda	obsluha ČOV	provozní montér	provozní elektrikář	řidič kamionového vozu
Kategorie / Oddělení					
Počet zaměstnanců	1,0	8,0	2,0	0,5	1,0
Měsíční mzda	63 604	34 938	48 375	44 792	48 375
Průměrná roční mzda	763 250	419 250	580 500	537 500	580 500
Premie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	763 250	419 250	580 500	537 500	580 500
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	763 250	419 250	580 500	537 500	580 500
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 021 229	560 957	776 709	719 175	776 709
Benefity					
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 021 229	560 957	776 709	719 175	776 709
Náklady na výběr a příjem					
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	0%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	7,5	7,5	7,5	7,5
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	1 021 229	1 021 229	1 021 229	1 021 229
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	507	507	507	507
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 533	2 533	2 533	2 533
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 533	2 533	2 533	2 533
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 501	15 501	15 501	15 501
Náklady na kvalifikaci					
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 639	10 788	14 937	13 830	14 937
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	39 278	21 575	29 873	27 661	29 873
Celkový náklad na neproduktivní čas	39 278	21 575	29 873	27 661	29 873
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 639	10 788	14 937	13 830	14 937
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	12	12	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	70 700	64 726	89 620	82 982	89 620
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	36 500	36 500	36 500	36 500	11 500
Celkové ostatní náklady na školení	36 500	36 500	36 500	36 500	11 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	39 278	21 575	29 873	27 661	29 873
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	70 700	64 726	89 620	82 982	89 620
Celkové ostatní náklady na školení	36 500	36 500	36 500	36 500	11 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	146 478	122 801	155 994	147 142	130 994
Celkové náklady					
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 501	15 501	15 501	15 501
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	146 478	122 801	155 994	147 142	130 994
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	200 029	138 302	171 495	162 644	146 495
Počet zaměstnanců	1,0	8,0	2,0	0,5	1,0
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	200 029	1 106 418	342 990	81 322	146 495
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SILY	1 877 254				
Zaokrouhleno	1 877 000				
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	200 029	1 106 418	0	0	146 495
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SILY VE SCÉNÁŘI 1B	1 452 942				
ZAOKROUHLENO	1 453 000				

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Technický útvar

v Kč

	manažer	referent vyjadřování	referent evidence majetku
Kategorie / Oddělení			
Počet zaměstnanců	1	1	1
Měsíční mzda	59 125	44 792	51 958
Průměrná roční mzda	709 500	537 500	623 500
Prémie, benefity, %	0%	0%	0%
Celkový základní plat	709 500	537 500	623 500
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0
Celková roční mzda	709 500	537 500	623 500
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	949 311	719 175	834 243
Benefity			
Celkové průměrné roční osobní náklady	949 311	719 175	834 243
Náklady na výběr a příjem			
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	8	8
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	949 311	949 311
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	471	471
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 354	2 354
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 354	2 354
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 323	15 323
Náklady na kvalifikaci			
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	18 256	13 830	16 043
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	36 512	27 661	32 086
Celkový náklad na neproduktivní čas	36 512	27 661	32 086
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	18 256	13 830	16 043
Níže výkonost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	284 793	82 982	96 259
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	31 500	31 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	31 500	31 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	36 512	27 661	32 086
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	284 793	82 982	96 259
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	31 500	31 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	352 805	142 142	159 845
Celkové náklady			
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 323	15 323
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	352 805	142 142	159 845
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	406 356	157 465	175 168
Počet zaměstnanců	1	1	1
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	406 356	157 465	175 168
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY			
Zaokrouhlo	738 989		
	739 000		
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	0		

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Technologicky utvar

v Kč

	manažer	technolog pitné vody	technolog odpadní vody	vedoucí laboratoře	laborant pitné vody	laborant odpadní vody
Kategorie / Oddělení						
Počet zaměstnanců	1	1	1	1	1	2
Měsíční mzda	64 500	50 167	47 479	60 021	41 208	38 521
Průměrná roční mzda	774 000	602 000	569 750	720 250	494 500	462 250
Prémie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	774 000	602 000	569 750	720 250	494 500	462 250
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	774 000	602 000	569 750	720 250	494 500	462 250
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 035 612	805 476	762 326	963 695	661 641	618 491
Benefity						
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 035 612	805 476	762 326	963 695	661 641	618 491
Náklady na výběr a příjem						
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	25%	25%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0	1
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0	46 225
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	8	8	8	8	8
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	1 035 612	1 035 612	1 035 612	963 695	963 695
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	514	514	514	478	478
Počet hodin na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 568	2 568	2 568	2 390	2 390
Efektivní najemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0	46 225
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 568	2 568	2 568	2 390	2 390
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 537	15 537	15 537	15 359	61 584
Náklady na kvalifikaci						
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 916	15 490	14 660	18 533	12 724	11 894
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	39 831	30 980	29 320	37 065	25 448	23 788
Celkový náklad na neproduktivní čas	39 831	30 980	29 320	37 065	25 448	23 788
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 916	15 490	14 660	18 533	12 724	11 894
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	310 684	92 940	87 961	111 196	76 343	71 364
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	36 500	36 500	36 500	36 500	36 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	36 500	36 500	36 500	36 500	36 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	39 831	30 980	29 320	37 065	25 448	23 788
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	310 684	92 940	87 961	111 196	76 343	71 364
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	36 500	36 500	36 500	36 500	36 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	382 015	160 419	153 781	184 761	138 291	155 440
Celkové náklady						
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 537	15 537	15 537	15 359	61 584
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	382 015	160 419	153 781	184 761	138 291	155 440
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	435 565	175 956	169 318	200 298	153 649	217 024
Počet zaměstnanců	1	1	1	1	1	2
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	435 565	175 956	169 318	200 298	153 649	434 048
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	1 568 835					
Zaokrouhleno	1 570 000					
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	0	0	0	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	0					

PRACOVNÍ VEŘEJNOST

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Útvar dopravy

v Kč

	vedoucí dopravy	referent dopravy	Fidič WOMA	Fidič cisterny	Fidič bagru	Fidič nákladního vozidla	Fidič rekál/kal
Kategorie / Oddělení							
Počet zaměstnanců	1	1	0,5	1	1	1	0,5
Měsíční mzda	44 792	43 896	60 917	47 031	48 375	47 031	51 958
Průměrná roční mzda	537 500	526 750	731 000	564 375	580 500	564 375	623 500
Premie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	537 500	526 750	731 000	564 375	580 500	564 375	623 500
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	537 500	526 750	731 000	564 375	580 500	564 375	623 500
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	719 175	704 792	978 078	755 134	776 709	755 134	834 243
Benefity							
Celkové průměrné roční osobní náklady	719 175	704 792	978 078	755 134	776 709	755 134	834 243
Náklady na výběr a příjem							
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	25%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	251	251	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	719 175	719 175	719 175	719 175	719 175	719 175
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	357	357	357	357	357	357
Počet hodina na přijatého pracovníka	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	5 439	1 784	1 784	1 784	1 784	1 784	1 784
Elektrivní najemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	5 439	1 784	1 784	1 784	1 784	1 784	1 784
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	23 408	14 752	14 752	14 752	14 752	14 752	14 752
Náklady na kvalifikaci							
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	13 830	13 554	18 809	14 522	14 937	14 522	16 043
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	27 661	27 107	37 618	29 044	29 873	29 044	32 086
Celkový náklad na neproduktivní čas	27 661	27 107	37 618	29 044	29 873	29 044	32 086
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	13 830	13 554	18 809	14 522	14 937	14 522	16 043
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	12	12	12	12	12	12	32
Dopad na produktivitu %	30%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na níže produktivitu při zapracování	49 789	81 322	112 855	87 131	89 620	87 131	256 690
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	27 661	27 107	37 618	29 044	29 873	29 044	32 086
Celkový náklad na níže produktivitu při zapracování	49 789	81 322	112 855	87 131	89 620	87 131	256 690
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500	11 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	108 950	119 929	161 974	127 674	130 994	127 674	284 233
Celkové náklady							
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	23 408	14 752	14 752	14 752	14 752	14 752	14 752
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	108 950	119 929	161 974	127 674	130 994	127 674	284 233
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	132 357	134 682	176 726	142 427	145 746	142 427	298 985
Počet zaměstnanců	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	1,0	0,5
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	132 357	134 682	88 363	142 427	145 746	142 427	149 493
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	935 493						
Zaokrouhleno	935 000						
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	0	0	0	0	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	0						

PRACOVNÍ VERZE -

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Provozně-technický útvar

v Kč

	manažer	dispečer	pracovník GISu	BOZP pracovník	Odborný ředitel prov.tech.úseku
Kategorie / Oddělení					
Počet zaměstnanců	1,0	4,0	1,0	0,5	1,0
Měsíční mzda	60 021	46 583	51 958	51 958	136 592
Průměrná roční mzda	720 250	559 000	623 500	623 500	1 639 109
Prémie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	720 250	559 000	623 500	623 500	1 639 109
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	720 250	559 000	623 500	623 500	1 639 109
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	963 695	747 942	834 243	834 243	2 193 128
Benefity					
Celkové průměrné roční osobní náklady	963 695	747 942	834 243	834 243	2 193 128
Náklady na výběr a příjem					
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	10 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000	5 000	10 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	25%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	8	8	8	25
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	19 750
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	963 695	963 695	963 695	2 193 128
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	478	478	478	1 088
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0	5,0	20,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 390	2 390	2 390	21 757
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepcie, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	10 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	19 750
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 390	2 390	2 390	21 757
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 359	15 359	15 359	53 551
Náklady na kvalifikaci					
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	18 533	14 384	16 043	16 043	42 176
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	37 065	28 767	32 086	32 086	84 351
Celkový náklad na neproduktivní čas	37 065	28 767	32 086	32 086	84 351
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	18 533	14 384	16 043	16 043	42 176
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	289 108	86 301	96 259	96 259	253 053
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	31 500	11 500	11 500	31 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	31 500	11 500	11 500	31 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	37 065	28 767	32 086	16 043	84 351
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	289 108	86 301	96 259	96 259	253 053
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	31 500	11 500	11 500	31 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	357 674	146 568	139 845	123 802	368 904
Celkové náklady					
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 359	15 359	15 359	53 551
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	357 674	146 568	139 845	123 802	368 904
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	411 224	161 927	155 204	139 160	422 455
Počet zaměstnanců	1	4	1	1	1
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	411 224	647 706	155 204	69 580	422 455
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	1 706 169				
Zaokrouhlo	1 706 000				
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	411 224	0	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	411 224				

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Útvar nákupu a logistiky

v Kč

	manažer	refent MTZ	řidič VZV
Kategorie / Oddělení			
Počet zaměstnanců	1,00	0,50	0,50
Měsíční mzda	64 500	21 500	21 500
Průměrná roční mzda	774 000	258 000	258 000
Premie, benefity, %	0%	0%	0%
Celkový základní plat	774 000	258 000	258 000
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0
Celková roční mzda	774 000	258 000	258 000
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 035 612	345 204	345 204
Benefity			
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 035 612	345 204	345 204
Náklady na výběr a příjem			
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	8	8
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	1 035 612	1 035 612
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	514	514
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 568	2 568
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 568	2 568
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 537	15 537
Náklady na kvalifikaci			
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 916	6 639	6 639
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	39 831	13 277	13 277
Celkový náklad na neproduktivní čas	39 831	13 277	13 277
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 916	6 639	6 639
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	310 684	39 831	39 831
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	11 500	11 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	11 500	11 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	39 831	13 277	13 277
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	310 684	39 831	39 831
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	11 500	11 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	382 015	64 608	64 608
Celkové náklady			
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 537	15 537
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	382 015	64 608	64 608
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	435 565	80 145	80 145
Počet zaměstnanců	1	0,5	0,5
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	435 565	40 073	40 073
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	515 711		
Zaokrouhleno	516 000		
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	0		

MĚSTA PŘÍBRAM.

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Útvar finance

v Kč

	manažer	účetní	specialista (daně)	referent pohledávek
Kategorie / Oddělení				
Počet zaměstnanců	1	1	0	1
Měsíční mzda	70 771	39 417	44 792	39 417
Průměrná roční mzda	849 250	473 000	537 500	473 000
Prémie, benefity, %	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	849 250	473 000	537 500	473 000
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0
Celková roční mzda	849 250	473 000	537 500	473 000
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 136 297	632 874	719 175	632 874
Benefity				
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 136 297	632 874	719 175	632 874
Náklady na výběr a příjem				
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	8	8	8
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	1 136 297	1 136 297	1 136 297
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	564	564	564
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 818	2 818	2 818
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 818	2 818	2 818
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 787	15 787	15 787
Náklady na kvalifikaci				
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	21 852	12 171	13 830	12 171
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	43 704	24 341	27 661	24 341
Celkový náklad na neproduktivní čas	43 704	24 341	27 661	24 341
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	21 852	12 171	13 830	12 171
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	340 889	73 024	82 982	73 024
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	20 500	20 500	20 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	20 500	20 500	20 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	43 704	24 341	27 661	24 341
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	340 889	73 024	82 982	73 024
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	20 500	20 500	20 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	416 093	117 865	131 142	117 865
Celkové náklady				
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 787	15 787	15 787
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	416 093	117 865	131 142	117 865
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	469 643	133 652	146 929	133 652
Počet zaměstnanců	1	1	0	1
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	469 643	133 652	0	133 652
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	736 947			
Zaokrouheno	737 000			
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	469 643	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	469 643			

OCENĚNÍ HODNOTY PRACOVNÍ SÍLY

Zákaznický útvar

v Kč

	manažer	referent smluv	referent fakturace	odečítač	pracovník pro výměnu vodoměrů	pracovník podatelny
Kategorie / Oddělení						
Počet zaměstnanců	1	1	1	1	1	1
Měsíční mzda	62 708	40 313	37 625	33 146	33 146	38 521
Průměrná roční mzda	752 500	483 750	451 500	397 750	397 750	462 250
Prémie, benefity, %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Celkový základní plat	752 500	483 750	451 500	397 750	397 750	462 250
Průměrný roční bonus a ostatní kompenzace	0	0	0	0	0	0
Celková roční mzda	752 500	483 750	451 500	397 750	397 750	462 250
Odvody zaměstnavatele	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%	33,8%
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 006 845	647 258	604 107	532 190	532 190	618 491
Benefity						
Celkové průměrné roční osobní náklady	1 006 845	647 258	604 107	532 190	532 190	618 491
Náklady na výběr a příjem						
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Celkové náklady na reklamu	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
% přijatých přes personální agenturu	0%	0%	0%	0%	25%	25%
Přibližný počet přijatých přes agenturu	0	0	0	0	0	0
Odměna agentuře jako % ročního platu	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Celkové náklady na personální agenturu	0	0	0	0	0	0
Průměrný roční náklad na personalistu	0	0	0	0	0	0
Přibližný roční pracovní fond	251	251	251	251	251	251
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008	2 008
Přibližný hodinový náklad na personalistu	790	790	790	790	790	790
Počet hodin na přijatého pracovníka	25	8	8	8	8	8
Náklad na personalistu a přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925
Průměrný roční náklad na management	2 193 128	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845	1 006 845
Přibližný roční pracovní fond v hodinách	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
Přibližný hodinový náklad na management	1 088	499	499	499	499	499
Počet hodina na přijatého pracovníka	20	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Náklad na management a přijatého pracovníka	21 757	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497
Efektivní nájemné zasedací místnosti (Kč/m2/hod.)	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Počet hodin booking zasedací místnosti	2	2	2	2	2	2
Vedlejší náklady - recepce, občerstvení apod. (paušál, odhad)	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Celkové náklady na prostory	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Náklady na inzerci/vyhledávání na přijatého pracovníka	10 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Náklady na personální agenturu na pracovníka	0	0	0	0	0	0
Náklad na personalistu na přijatého pracovníka	19 750	5 925	5 925	5 925	5 925	5 925
Náklad na management na přijatého pracovníka	21 757	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497
Náklady na přemístění na pracovníka	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043	2 043
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466
Náklady na kvalifikaci						
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 362	12 447	11 617	10 234	10 234	11 894
Průměrný počet týdnů na školení	2	2	2	2	2	2
Náklad na neproduktivní čas na pracovníka	38 725	24 895	23 235	20 469	20 469	23 788
Celkový náklad na neproduktivní čas	38 725	24 895	23 235	20 469	20 469	23 788
Celkové průměrné týdenní osobní náklady	19 362	12 447	11 617	10 234	10 234	11 894
Níže výkonnost kvůli zapracování, počet týdnů	52	12	12	12	12	12
Dopad na produktivitu v %	30%	50%	50%	50%	50%	50%
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	302 054	74 684	69 705	61 406	61 406	71 364
Ostatní náklady související s umístěním pracovníka (např. zdravotní prohlídky, specializované vybavení, pracovní pomůcky, automobil apod.)	31 500	20 500	20 500	20 500	36 500	20 500
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	20 500	20 500	20 500	36 500	20 500
Celkový náklad na neproduktivní čas	38 725	24 895	23 235	20 469	20 469	23 788
Celkový náklad na nižší produktivitu při zapracování	302 054	74 684	69 705	61 406	61 406	71 364
Celkové ostatní náklady na školení	31 500	20 500	20 500	20 500	36 500	20 500
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	372 278	120 078	113 440	102 375	118 375	115 652
Celkové náklady						
Celkové náklady na výběr a příjem na pracovníka	53 551	15 466	15 466	15 466	15 466	15 466
Celkové náklady na kvalifikaci na zaměstnance	372 278	120 078	113 440	102 375	118 375	115 652
Náklady na pořízení pracovní síly na pracovníka	425 829	135 544	128 905	117 841	133 841	131 118
Počet zaměstnanců	1	1	1	1	1	1
Celkové náklady na pořízení pracovní síly	425 829	135 544	128 905	117 841	133 841	131 118
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY	1 073 077					
Zaokrouhlo	1 073 000					
Celkové náklady na pořízení pracovní síly - scénář 1B	0	0	128 905	0	0	0
TRŽNÍ HODNOTA PRACOVNÍ SÍLY VE SCÉNÁŘI 1B	128 905					

Příloha č. 2 – Přehled potřebného dlouhodobého majetku

Tabulka: Přehled potřebného dlouhodobého majetku - upravený rozsah dle Znalce (Kč)

Skupina	Název stroje, zařízení, vybavení	Počet	Jednotková cena	Celková cena	Komentář
Dopravní prostředky	Osobní automobil-ředitelé standard střední třída	3	661 157	1 983 471	nové, odhad znalce
Dopravní prostředky	Osobní automobily ostatní	16	371 901	5 950 413	nové, odhad znalce
Dopravní prostředky	N1+nástavba pro nářadí	6	463 223	2 779 339	nové, odhad znalce
Dopravní prostředky	kamerové auto - bez vstrojení	1	850 000	850 000	nové, odhad
Dopravní prostředky	VZV	1	450 000	450 000	nové, odhad 1.SčV, akceptováno jako realistický odhad (nové VZV dle specifikace se pohybují od cca 350TCZK po jednotky mil.Kč
Dopravní prostředky	WOMA	1	12 000 000	12 000 000	nové, odhad 1.SčV, akceptováno jako realistický odhad na základě verifikace dle registru smluv
Dopravní prostředky	Fekál	1	3 500 000	3 500 000	nové, odhad 1.SčV, akceptováno jako realistický odhad dle inzertních nabídek nových aut
Dopravní prostředky	cisterna	1	3 000 000	3 000 000	nové, odhad 1.SčV 4,5MCZK, korigováno na cca 120 tis. EUR dle inzertních nabídek nových aut
Dopravní prostředky	Nákladní auto	1	3 000 000	3 000 000	nové, odhad 1.SčV, bez bližších specifikací, korigováno na cca 120TEUR
Dopravní prostředky	Traktorbagr	1	2 199 069	2 199 069	pořiz.cena rok 2020. verifikováno dle nabídek nové techniky, ty jsou v rozmezí 35-100 tis. EUR dle parametrů, značky, kvality a vybavení -> akceptováno
Stroje a zařízení	Vybavení laboratoře PIV + OV	1	2 500 000	2 500 000	odhad 1.SčV. Validace nezjistila srovnatelné cenové údaje, převzat údaj 1.SčV
Stroje a zařízení	Hardware vybavení, serverovna apod.	1	4 500 000	4 500 000	odhad 1.SčV.Celková cena rámcově odpovídá znalcem očekávané výši pro očekávaný rozsah činnosti
Stroje a zařízení	Kamera pro kamerový vůz vč.SW	1	2 000 000	2 000 000	odhad 1.SčV. Validace nezjistila srovnatelné cenové údaje, převzat údaj 1.SčV
Stroje a zařízení	Clusterový systém	1	1 597 000	1 597 000	cena zvýšena na základě poskytnuté karty převáděného majetku
Stroje a zařízení	Systém uložitel'	1	1 500 000	1 500 000	odhad 1.SčV.Celková cena rámcově odpovídá znalcem očekávané výši pro očekávaný rozsah činnosti
Stroje a zařízení	Záložní server	1	1 000 000	1 000 000	odhad 1.SčV.Celková cena rámcově odpovídá znalcem očekávané výši pro očekávaný rozsah činnosti
Stroje a zařízení	Korelátor (pro hledání poruch) - ENIGMA	1	950 000	950 000	1.SčV. Není známa přesná konfigurace, dohledaná cenová nabídka byla na 697225Kč bez DPH, může se však podstatně lišit -> cena akceptována
Stroje a zařízení	Kompresor pneumatický, vozík včetně sady hadic a bouracích kladiv	1	838 000	838 000	1.SčV dle cenové nabídky 2023
Stroje a zařízení	GPS pro zaměřování a vytyčování (geodeti)	1	560 000	560 000	1.SčV, nevalidováno

Skupina	Název stroje, zařízení, vybavení	Počet	Jednotková cena	Celková cena	Komentář
Stroje a zařízení	Síťové propojení PC	1	500 000	500 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Nástrčná ruční kamera	1	465 000	465 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Cisterna 1m3	4	451 950	1 807 800	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Hydraulický agregát na jádrové vrtání vč.sady korunek a hadic	1	350 000	350 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Odečtové přístroje pro zajištění dálkových odečtů	2	350 000	700 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Dieselagregát pro zajištění funkčnosti dispečinku i při výpadku el. energie	1	275 000	275 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Zemní mikrofon pro odposlech zemních souprav	1	260 000	260 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Telefonní ústředna včetně SW	1	240 000	240 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Radiolokátor (pro trasování sítí)	1	230 000	230 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Navrtávací sada elektrická na potrubí od 2"	1	186 599	186 599	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Svářečka PE potrubí na tupo	1	170 000	170 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vibrační pěch	1	85 361	85 361	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Bourací kladivo (větší)	3	69 909	209 727	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Elektrocentrála min. 4kW	2	65 000	130 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Kancelářské vybavení vedoucích a referentských pracovníků (stoly, židle, kancelářské potřeby apod)	2	65 000	130 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vibrační deska	1	63 567	63 567	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Svářečka PE na elektrospojky	1	55 000	55 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	hardware vybavení PC, tiskárny a další pro vedoucí pracovníky (3	55 000	165 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Zmrazovací zařízení	1	48 562	48 562	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Ruční nářadí (kleště, gola sady, klíče ráčnové, hasák, sada šroubováků, lopaty, krumpáče, košťata, svítilny apod)	5	45 000	225 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Elektrocentrála 2 kW	3	40 000	120 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vázací postroj kompl.	2	40 000	80 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Těsnící vak-průtočný	4	39 135	156 541	1.SčV, nevalidováno

Skupina	Název stroje, zařízení, vybavení	Počet	Jednotková cena	Celková cena	Komentář
Stroje a zařízení	Sekačka na trávu	1	35 116	35 116	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vysokotlakový čistič (včetně hadic na čištění potrubí)	2	33 876	67 752	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Rozbrušovací pila 350mm	3	33 550	100 650	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Přídni mikrofon - stethophon	1	32 000	32 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Kompresor	2	27 159	54 318	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Kalová čerpadla vč.hadic o délce 50m	2	27 000	54 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vrtačka na jádrové vrty	1	26 990	26 990	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Aku bourací kladivo (menší)	5	25 189	125 945	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Strunová sekačka na trávu	1	24 702	24 702	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Lokátor zemních souprav a kovových předmětů	3	23 000	69 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Aku úhlová bruska	5	21 019	105 095	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Sada fréz na potrubí PE	2	20 000	40 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Navrtávací sada na potrubí do 2"	2	19 439	38 878	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Aku vrtačka	5	15 829	79 145	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vysavač profesionální pro mokré vysávání	3	15 315	45 945	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	GasAlert - měřák nebezpečných plynů	7	13 500	94 500	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Aku rázový utahovák	3	13 381	40 143	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Žebřík dlouhý (do hl. 6m) ČOV	1	12 906	12 906	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Mobilní telefony	59	10 000	590 000	1.SčV. Jednotková cena korigována s ohledem na počet a nabízená zvýhodnění operátorů
Stroje a zařízení	"Mlok" přístroj pro trasování potrubí	1	12 000	12 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Paleťák	1	8 833	8 833	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Nůžky a kleště na PE potrubí	2	8 500	17 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Skříňky na oblečení zaměstnanců	25	8 500	212 500	jednotkové ceny od 5 do cca 15 tis. Kč -> akceptováno
Stroje a zařízení	Žebřík 3 dílný	3	5 750	17 250	profi žebříky okolo 7-10 tis. Kč -> akceptováno
Stroje a zařízení	Hydrantovaná odkalovací sada	3	5 500	16 500	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Vyrobek mlhy (vykuřování kanalizace - zjišťování černých napojení)	1	5 000	5 000	1.SčV, nevalidováno

Skupina	Název stroje, zařízení, vybavení	Počet	Jednotková cena	Celková cena	Komentář
Stroje a zařízení	Polyfúzní souprava na potrubí	2	4 500	9 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Kolový měřič vzdálenosti	2	3 500	7 000	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Laserový dálkoměr	2	1 949	3 898	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Maják mobilní	9	1 860	16 740	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Rudl vozík 350 kg	1	1 459	1 459	1.SčV, nevalidováno
Stroje a zařízení	Budova s cca 30 kancelářemi, garážemi pro velký vozový park a zázemím pro pracovníky montérských profesí, obsluhy VHZ	1		0	
Stroje a zařízení	Sprchy, kuchyňka, dílna apod	2		0	
Software	Software pro zajištění dálkových odečtů integraci do ZIS	1	380 000	380 000	
Software	Software a hardware vybavení PC pro dispečink, včetně licencí a přenosů z objektů apod.	1	1 750 000	1 750 000	1.SčV, údaj nevalidován
Software	Software pro kancelářské práce (Excel, word, PDF prohlížeč, Powerpoint apod, antiwir)	30	7 500	225 000	MS 365 cca 4 tis.Kč, PDF xchange cca 1500Kč, antivir cca 1000Kč, další X Kč - rámcově cena odpovídá, upraven počet.
Software	Software - ZIS - USYS	1	1 500 000	1 500 000	odpovídá cca 1roční platbě za údržbu téhož systému v implementaci Č.Rozhlasu. Další cenové údaje nedohledány, rámcově akceptováno jako přiměřené
Software	Software pro vedení účetnictví	1	1 750 000	1 750 000	základní řešení začínají na několika tis. Kč ročně, zde jde o systém s nároky na velký rozsah činností, přesah do řízení zákaznických vztahů a napojení na další systémy, přičemž u takových řešení ceny dosahují často i desítek mil. Kč. Cena proto považována za akceptovatelnou
Software	Software pro mapové podklady GIS	1	1 850 000	1 850 000	1.SčV, údaj nevalidován
Software	Software pro zpracování technického vyjadřování	1	500 000	500 000	1.SčV, cena akceptována, vyřazení software by vedlo k vyšším nákladům na personál, režie aj.
Software	Software manažerský, controllingový systém pro zpracování kalkulací	1	225 000	225 000	1.SčV, v potřebách aktuálního nastavení. Lze patrně řešit jednodušeji -> 50%
Software	Software pro hlídání pohybu vozidel přes GPS	1	350 000	350 000	1. SčV. Dle veřejných nabídek lze pořídit od cca 5000Kč/ks + cca 2500Kč ročně poplatků do cca 20 tis. Kč ročně. Cena rámcově odpovídá velikosti vozového parku
Software	Software - technický informační systém	1	1 900 000	1 900 000	1.SčV, údaj nevalidován
Software	Software - pro správu dispečinku	5	80 000	400 000	
Software	Software pro zajištění kybernetické bezpečnosti	1	350 000	350 000	
Software	Monitorovací systém CCTV na jednotlivé objekty software + jednotlivé kamery, včetně připojení na objektech	1	1 600 000	1 600 000	retail řešení začínají od několik tis. Kč, zde jde o komplexní navzájem provázaný systém. Cenu nebylo možné validovat.4 převzata z 1.SčV
Software	Krizové, záložní centrum dispečinku	1	2 640 000	2 640 000	1.SčV. Ke zvážení vyřazení položky

Skupina	Název stroje, zařízení, vybavení	Počet	Jednotková cena	Celková cena	Komentář
Nehmotný majetek	Logo firmy	1	21 500	21 500	odpovídá běžnému rozpětí cen za návrh a realizaci loga
Nehmotný majetek	Název firmy	1	25 000	25 000	větší část nákladů má povahu řízovacích nákladů (rešerše názvu, právní příprava, notář), zbylé jsou interní náklady jako organizace a příprava vzorů korporátních dokumentů). Celkově jde o akceptovatelnou částku
Celkem			61 516 755	75 241 214	

Odhadovaná možná odkupní hodnota stávajícího majetku 1.SčV					
	plná cena	100%		15 420 000	typově software - licenční omezení -> nové licence
	vozidla (předp. % pořizovací hodnoty)	50%		17 856 146	stáří celkově je pravděpodobně vyšší, na druhou stranu jde však zčásti o specifickou techniku, jež ztrácí hodnotu pomalu + výrazný nárůst cen ojetin v posledních letech -> 50% se jeví OK
	Ostatní položky (předp. % pořizovací hodnoty)	50%		12 031 211	
Celkem				45 307 357	

Zdroj: 1.SčV, vlastní zpracování

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZA

Příloha č. 3 – Detaily ke stanovení nákladů na prostory

Příloha č. 4 – Inflační koeficienty

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Očekávaná inflace	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Koeficient pro výpočty	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Nárůst osobních nákladů	1,064	1,052	1,045	1,035	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030
Nárůst externích nákladů	1,049	1,029	1,027	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025	1,025
Nárůst ceny V+S	1,066	1,030	1,028	1,062	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
Nárůst ceny vodného	1,066	1,030	1,028	1,044	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026	1,026
Nárůst ceny stočného	1,066	1,030	1,028	1,085	1,027	1,027	1,027	1,027	1,027	1,027	1,027

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEL

Příloha č. 5 – Stanovení nákladů outsourcingů

Stanovení nákladů outsourcingů

Nahrazovaná pozice	Předpokladaný počet hodin outsourcingu měsíčně	Hodinová sazba bez DPH (Kč)	Měsíční náklad (Kč)
specialista (daně)	40	775	31 000
mzdová účetní	58,5	775	45 338
GDPR pracovník	4	2 275	9 100
Specialista komunikace	8	2 672	21 376
Právnik	24	2 275	54 600
Compliance pracovník	4	2 275	9 100
Pracovník pro kybernetickou bezpečnost	16	2 170	34 720
Celkem	Celkem měsíčně		205 234
	Celkem ročně		2 462 802

Benchmark účetních služeb

Webové stránky	Společnost	Název služby	Od	Do	Jednotka
	KZ Účetnictví s.r.o.	Konzultace daňového poradce	1 000	1 500	Kč/započatá hod
http://www.kzucetnictvi.cz/cz/4-cenik/25-danove-poradenstvi.html		Účetní poradenství a metodika	400		Kč / hod
http://www.kzucetnictvi.cz/cz/4-cenik/18-ucetnictvi.html		Zastupování před orgánem státní správy	1 000		Kč / hod
http://www.bmucetnictvi.freepage.cz/nova-stranka-221208/	Božena Milošová	Vícepráce	400		Kč / hod
https://www.eibd.cz/cs/aktuality/cena-ucetnich-sluzeb-cenik-ukonu-a-jeho-uskali	EIBD.cz	Účetnictví	600	950	Kč/hod
https://m-ucetnictvi.cz/ucetnictvi-platci-cenik/	M - účetnictví	poradenství - účetní	599		Kč/hod
		poradenství – daňový poradce	1 599		Kč/hod
https://account-pce.cz/cenik/	Lucie Voženílková Pardubice	Hodinová sazba při zastupování (včetně času stráveného na cestě)	500		Kč/hod
https://www.mkas.cz/pricelist.html	MK-AS, s.r.o.	Vedení daňové evidence	800		Kč/hod
		Podvojně účetnictví	1 000	1 200	Kč/hod
https://www.azekon.cz/cenik-sluzeb	A-Z EKON, s.r.o.	Zpracování účetnictví	550	650	Kč/hod
http://www.agrekon.cz/cenik	A G R E K O N s.r.o.	Účetní	600		Kč/hod
		Zpracování daňové optimalizace	800		Kč/hod
http://martefin.cz/cenik-ucetnictvi/	Martefin s.r.o.	Hodinová sazba – účetní	450		Kč/hod

Webové stránky	Společnost	Název služby	Od	Do	Jednotka
-	-	Hodinová sazba – kancelář	250		Kč/hod
http://profitax24.cz/cenik-sluzeb/	ProfiTax s.r.o.	Účetní a daňové poradenství	600		Kč/hod
https://ucetnictvi-jastr.cz/cenik/	JASTR	Vedení účetnictví a daňové evidence	500		Kč/hod
https://www.bkaudit.cz/cenik	BK AUDIT spol.s r.o.	Účetní a daňové poradenství	1 500	2 000	Kč/hod
https://www.akima.cz/cenik-sluzeb	AKIMA spol. s.r.o.	Konzultace, registrační služby, ostatní služby	1 000		Kč/hod
https://www.tk-ucetnictvi.cz/cenik/	T&K s.r.o.	Účetní vícepráce	900		Kč/hod
https://www.uctorusz.cz/cenik/	Účto RUSZ s.r.o.	Daňová a účetní evidence	600		Kč/hod
https://www.arx.cz/ceny	Ing. Pavel Fojtík, ARX - účetnictví	Účetní poradenství	1 300		Kč/hod
		Daňové poradenství	1 800		Kč/hod
http://www.ucetni-kancelar.net/cenik	Účetní kancelář Šamanová s.r.o.	Statistiky, zastupování a ostatní služby	600		Kč/hod
https://www.inca.cz/ceny	INCA CZ s.r.o.	Účetnictví	400	800	Kč/hod
		Ostatní práce	300		Kč/hod
https://ucetnictviprasek.cz/cenik/	Účetnictví Tomáš Prášek	Mzdová agenda	750		Kč/hod
https://www.noviucto.cz/cenik	NOVI účto - daně - mzdy s.r.o.	Daňová a účetní evidence	400		Kč/hod
https://www.e-fram.cz/cenik	FRAM účetní a daňová kancelář, s.r.o.	Účetní a daňové poradenství	530		Kč/hod
https://www.taxdan.cz/cenik	TAXDAN, s.r.o.	Externí účtování u zákazníka	540		Kč/hod
https://www.tributum.cz/nase-sluzby/vedeni-ucetnictvi/	TRIBUTUM s.r.o.	Základní hodinová sazba za konzultace	1 200		Kč/hod
https://www.ucetnictvi-horacek.cz/cenik-ucetnictvi-ricany-praha-vychod/	Účetnictví Horáček s.r.o.	Účetní práce (účetní závěrka, výstupy z účetnictví, reporty)	600		Kč/hod
		Daňové poradenství	900		Kč/hod
https://www.akonta.cz/wp-content/uploads/2020/03/2020-cenik-akonta-1.pdf	AKONTA Zlín, s.r.o.	Konzultace, registrační služby, ostatní služby	500		Kč/hod
https://azcredit.cz/cenik/	AZ Credit s.r.o.	Ekonomické a účetní poradenství	1 190		Kč/hod
		Ostatní práce	1 030		Kč/hod
http://www.martia2000.cz/cenik.html	Martia 2000, s.r.o.	Daňová a účetní evidence	850		Kč/hod
https://www.uctovklidu.cz/cenik/	Lady Company, s.r.o.	Daňová a účetní evidence	1 000		Kč/hod
	Medián		775		Kč/hod

PRACOVNÍ VERZE - POUŽITÍ

Benchmark právních služeb

Společnost	Název služby	Kč/hod
Jakovidis Klega Partners Ostrava	GDPR služby	2 000
Mgr. Martin Chval, poradce GDPR	GDPR hodinová sazba (paušál DPO je od 5000Kč)	1 450
Valiček a Valíčková Brno	rozmezí 1000-3000 Kč za právní služby dle náročnosti	2 000
Merunko konzultant	paušál výkon funkce 1500-2000Kč/měsíc.	
Jan Grödl	právní služby	2 500
MOLISOVA LEGAL	právní služby	3 000
AK Švehla	právní služby	3 000
Jiří Oliva advokátní kancelář	právní služby	2 000
AK Kalenský	právní služby	3 000
Gřivna & Šmerda	právní služby - advokáti	5 500
AK Štůsek	právní služby, 1500-3000Kč bez DPH	2 250
AK Kaše-Lukschová & Kratochvíl	právní služby	2 000
AK Klimeš & Černý	právní služby	2 300
AK Nutilová	právní služby	1 650
Legatis advokátní kancelář	právní služby	1 500
Endors	právní služby	2 500
Šebek & Partners	právní služby	2 775
Medián		2 275

Benchmark ICT služeb

Společnost	Název služby	Kč/hod
ICT group	on-premise security	1 590
NCA (národní klastrová asociace)	kyberbezpečnostní analýza	2 750
Průměr		2 170

Benchmark marketingových služeb

Název služby	Kč/hod
Media planner 2024 průměrné sazby asociace kreativních agentur	2672

Příloha č. 6 - Přehled drobného majetku na ČOV Příbram

Číslo	Název	Celk. cena akt.	Datum zař.	Index	Reprodukční hodnota
P04050	x Multimetr digit. VC 605	2 117,00	08.02.2012	1,32633715	2 807,86
P04382	Mobilní maják	985,00	21.04.2015	1,37010628	1 349,55
P04675	Záchranný kruh	1 493,11	01.03.2018	1,32377418	1 976,54
P04676	Záchranný kruh	1 493,11	01.03.2018	1,32377418	1 976,54
P04858	Telefon CAT B30	1 790,00	26.02.2020	1,34455965	2 406,76
P04920	Telefon Samsung Galaxy A71	9 500,00	30.03.2021	1,2244024	11 631,82
P05166	Detektor plynů Honeywell BW Flex 4	17 390,00	11.12.2023	1,00072939	17 402,68
P04739	Stůl	1 570,16	30.10.2018	1,32377418	2 078,54
P04624	Šroubovák AKU	5 390,00	04.07.2017	1,35788531	7 319,00
P00610	Stahovák DS	1 260,50	10.06.2009	1,46849548	1 851,04
P04122	Fotopast	7 866,00	13.12.2012	1,32633715	10 432,97
P04207	Pračka	6 197,52	31.01.2014	1,34720382	8 349,32
P04418	Židle kancelářská	1 992,90	14.09.2015	1,37010628	2 730,48
P04475	Tester alkoholu	2 799,17	22.02.2016	1,39522024	3 905,46
P04534	Pevný disk	1 137,22	29.04.2016	1,39522024	1 586,67
P04618	Židle kancelářská	3 222,13	29.06.2017	1,35788531	4 375,28
P04619	Židle kancelářská	3 222,13	29.06.2017	1,35788531	4 375,28
P04652	Počítač Lenovo V52-08, i5, M800, Win 7 P	26 390,00	31.10.2017	1,35788531	35 834,59
P04653	Počítač Lenovo V52-08, i5, M800, Win 7 P	26 390,00	31.10.2017	1,35788531	35 834,59
P04837	Stroj skartovací	2 479,00	06.12.2019	1,31488127	3 259,59
P04987	Vysokotlaký mycí stroj Karcher	18 370,00	20.07.2021	1,2244024	22 492,27
P05001	Svítilna LED	1 600,00	29.09.2021	1,2244024	1 959,04
P05142	Stativ	12 100,00	09.05.2023	1,00072939	12 108,83
4215	Blok zasuvkový A 10	697,00	01.11.2000	1,73211919	1 207,29
4577	x VT Monitor 17" syncmaster"	11 705,32	01.01.2002	1,68940355	19 775,01
P00054	x PH-metr	23 978,00	31.08.2005	1,5748348	37 761,39
P00208	Foto digi HP 6 SD	8 310,50	31.05.2006	1,51225859	12 567,62
P00546	x Laminátor H 215	3 674,00	09.10.2008	1,4124807	5 189,45
P04032	xMonitor LCD	3 860,00	27.10.2011	1,35788531	5 241,44
P04431	Židle kancelářská	3 326,26	10.11.2015	1,37010628	4 557,33
P04720	Ochlazovač vzduchu	2 057,74	30.08.2018	1,32377418	2 723,98
P04731	Tiskárna	5 775,00	26.09.2018	1,32377418	7 644,80
909	x nabíječka	40,76	01.02.1980	5,6850883	231,72

Číslo	Název	Celk. cena akt.	Datum zař.	Index	Reprodukční hodnota
P00313	x Svářečka GAMA 1550	9 800,00	23.03.2007	1,47959641	14 500,04
P00314	x Čistič vysokotlak. K 5.91 + adaptér	10 200,00	23.03.2007	1,47959641	15 091,88
P00333	x Čistící potrubí "WAP"	1 029,00	31.05.2007	1,47959641	1 522,50
P00464	X Vysavač Karcher	9 950,00	19.12.2007	1,47959641	14 721,98
P00545	Rudl vozík 350 kg	1 387,00	09.10.2008	1,4124807	1 959,11
P03856	Hasák kloub. velký	1 243,00	05.05.2010	1,42719404	1 774,00
P03859	Vozík na hadici	1 499,11	11.05.2010	1,42719404	2 139,52
P03900	Žebřík třídílný 3x11 příč.	5 167,00	19.11.2010	1,42719404	7 374,31
P04001	xVrtačka NAREX	2 910,00	05.08.2011	1,35788531	3 951,45
P04129	x Bruska NAREX 125-11	2 763,00	07.02.2013	1,33278821	3 682,49
P03906	Detektor Gasman FL	12 092,00	09.12.2010	1,42719404	17 257,63
P03907	xNabíječka Gasman	3 869,00	09.12.2010	1,42719404	5 521,81
P04033	xMonitor LCD	3 860,00	27.10.2011	1,35788531	5 241,44
P00311	Kazeta na klíče 2 ks	3 998,00	21.03.2007	1,47959641	5 915,43
Celkem		289 946,64			395 598,37

PRACOVNÍ VERZE - PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZÁKUPITELNĚ
 PRÁVNĚ NEKONČENÝ PŘÍBĚH