

Znalecký posudek č. 588 – 04 / 2019

Stanovení ceny obvyklé (tržní) – hokejové mantinely umístěné v hale RONDO na ulici Křídlovická or.č. 34, 603 00 Brno.



Objednatel posudku:

STAREZ – SPORT, a.s.
Křídlovická 911/34, 603 00 Brno
IČO : 26932211
DIČ : CZ26932211

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) – hokejové mantinely - pro potřeby STAREZ – Sport, a.s.

Podle stavu ke dni 30. 4. 2019 posudek vypracovala:

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno

Posudek obsahuje 5 stran textu + 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 6. 5. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) hokejových mantinelů (cca 214 bm) jako podklad pro objednatele, za účelem prodeje pro STAREZ – SPORT, a.s.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 30. 4. 2019 za přítomnosti znalce, paní Novákové a p. Krpce.

3. Celkový popis

Posuzované hokejové mantinely, se základní kčí obvodového rámu ocelovou, která je proti korozi opatřena žárovým zinkováním, obvodový rám s oboustranným opláštěním polyethylenovými deskami, do hlavy mantinelu je vetknuto bezpečností kalené sklo – bezpečnostní bezsloupková nástavba ochranných skel, kolem celé ledové plochy, vlastní mantinely, bez ochranných skel, tvoří i prostor pro hráčské lavice, jedná se o komplet, včetně otevíracích částí pro vstup na ledovou plochu a kotvení.

Hala „RONDO“ je multifunkční aréna a funguje jako víceúčelové zařízení, stavba z roku 1982, v roce 2010 prošla hala modernizací a opravou, včetně osazení nových hokejových mantinelů s nástavbou ochranných skel.

4. Obsah posudku

- a) Stanovení ceny obvyklé (tržní) – hokejové mantinely jako komplet.

B. Stanovení ceny obvyklé

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Metody zjištění hodnoty

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel sjednání ceny při prodeji (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovité věci vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti – v tomto konkrétním případě výnosová metoda s využitím obvyklého nájemného v posuzované lokalitě (vlastní objekt nepronajímán, využíván vlastníkem).

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí.

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených, srovnatelných, věcí na trhu, nebo uskutečněných prodejů věcí srovnatelných svým charakterem, a využitím.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu, vyhodnocením údajů z nabídek srovnatelných věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena. Tato metoda je užívána jako základní, nejprůkaznější.

Vzhledem k tomu, že se jedná o hokejové mantinely, které jsou určeny pouze jako hrazení ledové plochy, které nejsou standardně nabízeny ke koupi, je cena obvyklá (tržní) odvozena od původní pořizovací ceny (nákladová metoda), s přihlédnutím k % opotřebení a současné ceny (pro pořízení nových, srovnatelných hokejových mantinelů), od které je odvozena možná pořizovací cena pomocí statistických údajů o průměrné meziroční inflaci od roku 2010 do roku 2018.

Nabídková cena v současné době, pro nové hokejové mantinely, je orientační cenou materiálu (jak vlastních mantinelů, tak kotvení, otevíracích částí a nástavby ochranných skel), přesná cena se stanovuje pro konkrétní hokejové haly, se zohledněním výměr, výšky hrazení, způsobu kotvení a dalších specifických požadavků dané haly. Vzhledem k tomu, že použité hokejové mantinely nejsou běžně na trhu nabízeny k prodeji, je uvažovaná cena, stávající, stanovena podle výše uvedeného

způsobu. Jedná se o cenu pouze dodávky, bez montáže, s přihlédnutím ke skutečnosti, že malá část mantinelů je bez nástavby ochranných skel.

Hokejové mantinely – stávající :

- Výměra včetně hráčských lavic a lavic časoměřičů celkem 214 bm
- z roku 2010
- životnost (dle dostupných informací dodavatelů) 20 let
- opotřebení = 45 %

B₁)

Nabídková cena SILESIA WM s.r.o. = 14 520,00 Kč/bm
Úprava průměrnou meziroční inflací 2010 – 2018 = 12 474,00 Kč/bm

B₂)

Nabídková cena REMOV Sport = 14 300,00 Kč/bm
Úprava průměrnou meziroční inflací 2010 - 2018 = 12 284,00 Kč/bm

B₃)

Nabídková cena TITAN Multiplast = 14 800,00 Kč/bm
Úprava průměrnou meziroční inflací 2010 - 2018 = 12 713,00 Kč/bm

Průměrná hodnota : = 12 490,00 Kč/bm

Průměrná hodnota se započtením opotřebení - 45% : = 6 869,50 Kč/bm

Zaokrouhлено: = 6 870,00 Kč/bm

Hodnota celkem : 214 bm * 6 870,- Kč/bm = 1 470 180,- Kč

C. Závěr

Z výše uvedeného lze konstatovat, že posuzované, stávající hokejové mantinely, jsou v obvyklé (tržní) hodnotě : 6 870,- Kč/bm

Celková obvyklá (tržní) hodnota : 1 470 180,00 Kč

Slovy : jeden milion čtyřístasedmdesát tisíc sto osmdesát Kč

V Brně, 6. 5. 2019

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995, Spr. 2595/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 588 – 04 /2019 znaleckého deníku.

V Brně, 6. 5. 2019

Ing. Andrea Pavlíková
Voříškova 39
623 00 Brno



E. Seznam příloh

- objednávka
- fotodokumentace

Hala RONDO - hokejové mantinely



Celkový pohled



Celkový pohled



Hráčské lavice



Detail kce hrazení