

Znalecký posudek č. 574 – 14 / 2018

Stanovení ceny obvyklé (tržní) – krytí ledové plochy 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) – krytí ledové plochy pro potřeby STAREZ – Sport, a.s.

Podle stavu ke dni 23. 7. 2018 posudek vypracovala:



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

V Brně, 2. 8. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) krytí ledové plochy (cca 2 000 m²) jako podklad pro objednatel, za účelem prodeje pro STAREZ – SPORT, a.s.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 23. 7. 2018 za přítomnosti znalce, paní [REDACTED] a [REDACTED]

3. Celkový popis

Posuzované krytí ledové plochy je sendvičová, speciální, palubová podlaha s tepelnou izolací, umožňující přeměnu ledové plochy na víceúčelové využití, např. konání koncertů, sportovní soutěže, vystoupení tanečních a baletních souborů. Hala „RONDO“ je multifunkční aréna a funguje jako víceúčelové zařízení, stavba z roku 1982, palubová podlaha pro krytí ledové plochy pořízena v roce 1994 (dle podkladů objednatel), v roce 2010 prošla hala modernizací a opravou.

4. Obsah posudku

a) Stanovení ceny obvyklé (tržní) - krytí ledové plochy



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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládána 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 užítkovosti – 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 sendvičovou, speciální, izolovanou, palubovou podlahu, která je určena ke krytí ledové plochy v případě jiného využití multifunkční arény, která není standardně nabízena ke koupi, je cena obvyklá (tržní) odvozena od původní pořizovací ceny (nákladová metoda), s přihlédnutím k % opotřebení a současné ceny (pro pořízení nové, srovnatelné sendvičové podlahy), od které je odvozena možná pořizovací cena pomocí statistických údajů o průměrné meziroční inflaci od roku 1994 do roku 2017, s úpravou pro hodnotu v roce 2018.

Tento typ podlahy není standardně nabízen ke koupi, jedná se převážně o úpravy dle požadavků investora, podle těchto požadavků je dodavatelem stanovena cena speciální podlahy pro krytí ledové plochy.

Palubová podlaha – krytí ledové plochy, speciální sendvičový systém podlahy s izolační tepelnou vrstvou, využívaný pro přeměnu ledové plochy pro jiné využití, např. koncerty, sportovní utkání apod., z roku 1994, stáří 24 let, životnost 30 let, opotřebení = 80 %

B₁)
Pořizovací cena v roce 1994 – 1 341 000,- Kč, výměra 2 000 m² = 670,50 Kč/m²
Opotřebení - 80 % = **134,10 Kč/m²**

B₂)
Nabídková cena ICE CONVERTAN 2018 = 2 167,08 Kč/m²
Úprava průměrnou meziroční inflací 1994 - 2017 = 736,81 Kč/m²
Opotřebení – 80 % = **147,36 Kč/m²**

B₃)
Nabídková cena LVD, se speciální úpravou dle požadavků investora = 2 200,00 Kč/m²
Úprava průměrnou meziroční inflací 1994 – 2017 = 748,00 Kč/m²
Opotřebení – 80 % = **149,60 Kč/m²**

Průměrná hodnota : = 143,69 Kč/m²
Zaokrouhlo: = **144,00 Kč/m²**

C. Závěr

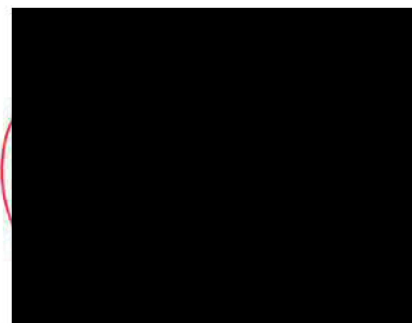
Z výše uvedeného lze konstatovat, že posuzované krytí ledové plochy (speciální palubová podlaha) je v obvyklé (tržní) hodnotě : 145,- Kč/m²

Celková obvyklá (tržní) hodnota : 145,- Kč/m² * 2 000 m²

290 000,- Kč

Slovy : **dvěstědevadesát tisíc Kč**

V Brně, 2. 8. 2018

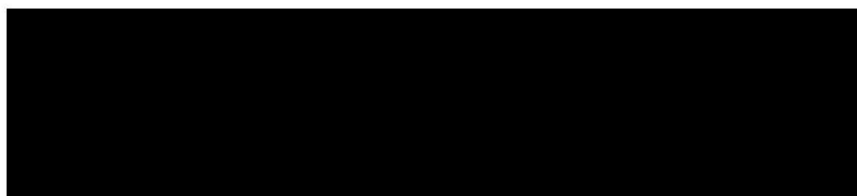


D. Znalecká doložka

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. 574 – 14 / 2018 znaleckého deníku.

V Brně, 2. 8. 2018



E. Seznam příloh

- objednávka
- fotodokumentace

