

Ing. Petr Štěpánek
Úřad znalecký
760 01 Zlín

znalecký úřad
Hradská 888
760 01 Zlín

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 023992/2023

o stanovení obvyklé ceny movitého majetku

Posudek vyžádán kým:

STEZA Zlín, spol. s r.o.
Hradská 888
760 01 Zlín

Žádost – usnesení - objednávka :

emailem, dne 4.5.2023

Účel vypracování posudku:

Stanovení obvyklé ceny movitého
majetku za účelem jeho koupě

Doba, ke které ocenění provedeno:

11.5.2023

Počet listů, včetně příloh:

11

Počet předaných vyhotovení:

2x

Datum vypracování posudku:

15.5.2023

Znalecký posudek je vypracován dle metodiky Úřední oceňování majetku 2007 a
Znaleckého standardu 1/2022 doporučeného USI Brno z roku 2021.

1. ZADÁNÍ

1.1 Objednatel

STEZA Zlín, spol. s r.o., Hradská 888, 760 021 Zlín, zastoupená panem ~~Michalem Václavem~~,
zástupcem jednatele společnosti.
Objednatel nebyly zadány žádné otázky, pouze požadavek na zpracování ocenění majetku
specifikovaného v bodě 3.3.

1.2 Účel zpracování znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován na základě požadavku objednatele posudku. Účel – stanovení
obvyklé ceny / hodnoty tržní movitého majetku za účelem jeho koupě.
Oceňovaný majetek se nacházel v prostorách objektu Zimního stadionu Lud'ka Čajky ve Zlíně, na
adrese Březnická 4068, 760 01 Zlín. Znalci byl umožněn vstup do objektu dne 11.5.2023 a
provedení kontroly a prohlídky předmětného zařízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem / objednatelem

Zadavatelem byl předán přehled požadovaných oceňovaných položek, byly sděleny i podstatné
informace, týkající se a jejich technického stavu, stáří, dodavatele.

1.4 Prohlášení

Obě strany se zavázaly, že poskytnuté informace a skutečnosti považují a budou považovat za
důvěrné. Žádná část ocenění nesmí být reprodukována, přenášena v jakékoliv formě, nebo
jakýmikoliv prostředky, ať elektronickými, fotokopírováním, zaznamenáváním nebo jinak, bez
předchozího souhlasu znalce.

Níže podepsaný tímto prohlašuje, že nemá a v budoucnu nebude mít účast, ani prospěch
z vlastnického práva k oceňovaným objektům. Má odměna nezávisí na dosažených hodnotách
nebo výsledcích tohoto znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podkladové materiály

- statistický přehled cen průmyslových výrobků
- podklady znalce, katalogy strojů a další
- podklady ze strany objednatele:
 - nabídka na invalidní plošinu od firmy Altech s.r.o., ze dne 2.5.2003
 - prováděcí projekt na vzuchotechniku od firmy KLMN, s.r.o., ze dne 22.4.2003
 - nabídka na odsávací digestoře od firmy MEGASTRO CZ, s.r.o., ze dne 24.6.2003

2.2 Odborná literatura.

- [1] Soudní inženýrství - Bradáč A. a kol., vydalo akademické nakladatelství CERM
Brno, s.r.o., 1997
- [2] Znalecký standart č. I/2022 – Oceňování motorových vozidel . Vydal
Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2021
- [3] Znalecký standart Oceňování strojů a zařízení VZ ZS 01/96. Vypracoval VUT

v Brně .

[4] Úřední oceňování majetku 2007, vydal Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.,
Brno, leden 2007

2.3 Obecné předpoklady

Znalec neprováděl žádná šetření k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladových materiálů, či sdělených informací a vycházel pouze z prohlášení o pravosti těchto materiálů, či pravdivosti informací a neodpovídá tudíž za rozdíly ve vlastnických právech k oceňovanému majetku a nájemním vztahům, jejichž existence by mohla mít vliv na provedené ocenění.

2.4 Věrohodnost podkladů

Vlastní znalecká činnost spočívala ve zjištění skutečného stavu posuzovaných objektů na místě samém a odsouhlasení skutečností podle sdělených informací.

Znalci byly předloženy pro oceňované položky materiály, potřebné pro přesnou identifikaci oceňovaného majetku. Identifikace zařízení byla provedena dle vizuálního ohledání na místě samém a odsouhlasení zjištěné skutečnosti s předanými podkladovými materiály.

3. NÁLEZ

3.1 Prohlídka a zkušební provoz zařízení a vybavení

Technický a fyzický stav zjištěn při prohlídce dne 11.5.2023

Prohlídky se za objednatele zúčastnil zástupce jednatele společnosti STEZA Zlín, spol. s r.o. .
pan _____ a za stranu prodávající pan _____ .

Na veškeré položky je pořízena fotodokumentace – viz. Příloha posudku .

Oceňované zařízení - vzduchotechnika - je instalováno v restauračním prostoru objektu hokejového zimního stadionu, vhodném k jeho provozování a vybaveném tak, aby nevhodnou instalací nedocházelo k jeho dodatečnému poškození. Samotná zvedací plošina jako venkovní zařízení je pak umístěna u vstupního schodiště do tohoto objektu. Na majetku byla prováděna běžná údržba, případně servis specializovanými firmami. Veškeré položky jsou provozuschopné a plně funkční, což bylo ověřeno za provozu při obhlídce majetku.

3.2 Použité podklady, stav a identifikace majetku

Použité podklady jsou specifikovány v bodě 2.1.

Lze konstatovat, že technický stav jednotlivých položek odpovídá stáří a charakteru užívání. Na oceňovaném souboru byla prováděna běžná údržba, vybava jednotlivých položek je kompletní a použitelná. Restauráční a přilehlé prostory provozovny jsou odpovídající pro využití a další provozování tohoto zařízení. Samotná údržba byly prováděna v dostatečné míře, u položky zvedací plošina byla provedena poslední revize a kontrola funkčnosti dne 10.5.2023.

Technický stav lze hodnotit jako dobrý, celkový stav zařízení je odpovídající amortizaci a není proto hodnocen srážkou, ani přírážkou.

Identifikace byla provedena vizuálně a odsouhlasena s údaji uvedenými v předané dokumentaci.

3.3 Seznam majetku

3.3.1 Vzduchotechnika

Zařízení sestává z položek umístěných v kuchyňském provozu, v přilehlých chodbách, na sociálním zařízení a v samotné místnosti restaurace. Řídící jednotky jsou umístěny v technické místnosti vedle restaurace, ve venkovních prostorách budovy se pak nachází nasávací a odtahové potrubí – doloženo fotodokumentací.

Přehled položek dle původního projektu je následující:

Poz.	Název	M.j.	Počet	Jedn. cena	Celk. cena
Zař. č. 1 - Teplovzdušné větrání restaurace					
1.1	Ventilátor RP 70-40/35-4D	ks	2	24 849	49 698
	Regulátor TRD 7	ks	2	11 610	23 220
	Tlumící vložka DV 70-40	ks	4	684	2 736
	Voňní ohřivač VO 70-40/59	ks	1	8 190	8 190
	Směšovací uzel SUM 80-6.3	ks	1	15 462	15 462
	Odvzdušňovací ventil TACO	ks	1	216	216
	Klapka LKS 70-40/24	ks	2	3 807	7 614
	Filtr KFD 70-40 + kapsový filtr KF3 70-40	ks	1	3 348	3 348
	Tlumič hluku TKU 70-40	ks	2	4 941	9 882
	Řídící jednotka VCA-D-VO	ks	1	16 911	16 911
	Snímač tlakové diference P33 A	ks	1	1 224	1 224
	Ovladač Oze	ks	1	1 287	1 287
	Čidlo NS 120	ks	1	981	981
	Čidlo NS 125	ks	1	891	891
	Čidlo NS 130 R	ks	1	1 296	1 296
2.1	Vyústka KV-K1-R1 825x225	ks	5	1 380	6 900
3.1	Vyústka KV-K1-R1 825x226	ks	5	1 380	6 900
4.1	Protidešťová žaluzie PZ 70-40	ks	2	1 602	3 204
5.1	Potrubí čtyřhranné sk. 1 do obvodu 2630	bm	12	790	9 480
6.1	Potrubí kruhové spiro 400	bm	33	380	12 540
7.1	Tepelná izolace tl. 40 mm s Al. fólií	m2	30	240	7 200
8.1	Konzola pod jednotky	kpl	1	900	900
Zař. č. 2 - Větrání kuchyně					
1.2	Ventilátor TD 2000/315	ks	1	7 570	7 570
2.2	Regulátor REB-1 A	ks	1	1 803	1 803
3.2	Odlučovač tuku 400x200	ks	1	1 404	1 404
4.2	Klapka RSK 315	ks	1	320	320
5.2	Žal. klapka PER 355W	ks	1	1 340	1 340
6.2	Spona VBM 315	ks	2	110	220
7.2	Hadice SEMIVAC 315	ks	1	171	171
8.2	Odsávací zákryt 3000x800 - dodá stavba	ks	1	-	-
9.2	Vyústka VK 1.0 R1 1025x75	ks	2	948	1 896
10.2	Potrubí kruhové spiro 315	bm	5	264	1 320
Zař. č. 3 - Větrání soc. zařízení					
1.3	Ventilátor TD 500/150	ks	2	3 280	6 560
3.3	Klapka RSK 150	ks	2	160	320
4.3	Žal. klapka VK 150 ED	ks	2	160	320
5.3	Spona VBM 150	ks	4	80	320
6.3	Talířový ventil 100	ks	10	170	1 700
7.3	Potrubí kruhové spiro 150	bm	5	132	660
	Montážní, spojovací a těsnící materiál	kpl	1	624	624
	Dodávka VZT zařízení				216 628

Dle konzultace s dodavatelem firmou KLMN, spol. s r.o., Otrokovice by byla současná pořizovací hodnota tohoto zařízení včetně dodání, montáže, měření a regulace ve výši celkem HN = 580 000,- Kč.

Předpokládaná životnost 25 let je omezena hlavně komponenty jako jsou ventilátory, topení, řídicí a ovládací jednotky. Samotná životnost potrubního systému je zhruba dvojnásobná.

Při řádné údržbě, opravě či výměně kritických dílů lze předpokládat využití tohoto vzduchotechnického systému i delší dobu, než je předpokládaná uvedená doba životnosti.

Samostatně jsou pak evidovány odsávací digestoře v kuchyni, dodané firmou MEGASTRO CZ, s.r.o., Boršice.

Jedná se o :

- Digestoř nástěnná 2000 x 700 x 450, nerezová, původní cena 19 200,-Kč
- Digestoř nástěnná 1000 x 130 x 450, nerezová, původní cena 17 400,-Kč

Předpokládaná doba životnosti 25 let.

Pořizovací cena digestoří dle firmy MEGASTRO CZ, s.r.o., Staré Město by byla ve výši: HN= 46 350,-Kč.

Všechny výše uvedené položky jsou oceněny jako jeden funkční celek.

3.3.2 Invalidní plošina

Dle nabídky firmy Altech, spol. s r.o. se jedná o šikmou schodišťovou plošinu s označením SP 12, typ OMEGA.

Délka dráhy 4,8m, umístění na levé straně schodiště. Rozměry podlahy plošiny 900 x800 mm, pravý i levý nájezd, levá i pravá zábrana. Ovládání na plošině, do ruky, mechanické sklápění podlahy, zábran i nájezdů.

Motor s převodovkou je umístěn v horní zastávce. Zvedací systém nepotřebuje žádný kabel, ani sběrnici. Nosnost plošiny je 225 kg, příkon 0,37 kW, napájecí napětí 3x380V, dopravní rychlost 0,06 m/s.

Předpokládaná životnost plošiny - lze uvažovat dobu v délce 20 let.

Cena nové plošiny by se dle dodavatele firmy Altech s.r.o., Uherské Hradiště nyní pohybovala ve výši: HN = 306 000,-Kč

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.0 Metoda použitá při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

Ocenění posuzovaného majetku je provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 sb. v platném znění (zákon o oceňování majetku, dále jen zákona) a s jeho prováděcí vyhláškou č.488/2020 Sb. (oceňovací vyhláška, dále jen vyhláška).

Pro oceňování majetku zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Tento typ majetku se tak ve smyslu ustanovení §2 odst.1 a 3 zákona oceňuje obvyklou cenou. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Pro určení obvyklé ceny je stanoven postup, který je uveden v §1a odst.2 vyhlášky. Tento postup odpovídá metodě označované jako metoda srovnatelných transakcí, používané při aplikaci tržního přístupu.

Jelikož pro ocenění posuzovaného majetku nelze na trhu použitého zboží a zařízení nalézt dostatečné množství porovnatelných transakcí s majetkem identickým anebo podstatně podobným, lze pro ocenění vycházet pouze z informací o tržních transakcích s majetkem a zařízením srovnatelným. Pro ocenění majetku je v daném případě nutno vycházet též z širších cenových informací, což není v souladu se způsobem stanovení obvyklé ceny ve smyslu ust. §2 odst. 2 zákona.

Z výše uvedených důvodů je dosažitelná cena prodejní daného majetku vyjádřena jeho hodnotou tržní.

Tržní hodnotou se ve smyslu ust. §2 odst. 4 zákona o oceňování majetku rozumí „odhadovaná částka za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1 Výpočet základní amortizace

Základní amortizace (ZA) hodnocené skupiny zařízení je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří a době provozu. Pro konkrétní případ je volena amortizační stupnice k předpokládané životnosti a četnosti provozu 20 a 25 let.

Pramen, zdůvodnění: lit. 1, str. 543

Hodnoty :

Vzduchotechnika ostatní + digestoře : ZA = 74

Vzduchotechnika potrubní systém : ZA = 37

Invalidní plošina : ZA = 79

4.2 Výpočet zbytkové užitnosti

$$ZU = ZUs * (100 - ZA) * (100 + PS) * 10^{-4}$$

Kde znamená

ZUs – výchozí zbytková užitnost zařízení (skupiny) s příslušenstvím, u nových zařízení ve výši 100%, u zařízení po GO ve výši 70 – 90%. Odděleně lze stanovit vyšší hodnotu s odůvodněním výrazné modernizace a tím i zvýšení užitných vlastností. Naopak lze stanovit ZUs nižší u zařízení po GO s evidentně podstandardní technickou úrovní.

ZA – základní amortizace - stanovena dle zvolených amortizačních křivek pro jednotlivé položky, v závislosti na délce jejich technického života, intenzitě provozu a užívání v minulosti i v budoucím období.

PS – přírážka nebo srážka dle zjištěného technického stavu při prohlídce

Srážkou se hodnotí zejména zjevná porucha některého dílu zařízení, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, zjištěná poškození, deformace, koroze a skutečnosti neodpovídající stáří, atd.

Přírážkou se hodnotí zejména prokázané zvýšení užitných hodnot po prováděných opravách nebo je-li zřejmé, že zařízení bylo minimálně využíváno.

Při stanovení ceny posuzovaného souboru k datu 11.5.2023 znalec vycházel se zjištěné zbytkové užitnosti a podle použité metodiky byl zohledněn cenový stav k době ocenění s porovnatelnými parametry továrně nových strojů, či zařízení. Z této částky se dle výše uvedených parametrů stanovuje skutečná zbytková užitnost posuzovaného souboru.

U jednotlivých položek je dále uváděna doba provozu (DP) a výchozí (nákupní) hodnota srovnatelného typu stroje nebo zařízení v současnosti vyráběného (nová cena, nyní nová hodnota HN). Tam kde není možné stanovit HN (u zařízení, které bylo vyráběno účelově,

výrobce, který už neexistuje), vycházíme při stanovení této ceny z pořizovací ceny stroje/majetku a indexu růstu cen materiálu, případně informací dodavatelů či výrobců.

Hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce v bodě 4.6

4.3 Výchozí hodnota

Výchozí hodnota (HN) stroje nebo zařízení je hodnota, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného typu stroje/majetku v době ocenění (Zák.563/Sb.). Výchozí hodnota pro další výpočet je:

- pořizovací hodnota nového zařízení stejného nebo podobného typu zjištěná u výrobce, dovozce, nebo prodejce, tam kde je zařízení na trhu

Pramen, zdůvodnění:

Při stanovení vycházím z pořizovacích cen obdobného majetku/zařízení zjištěných u výrobců

Hodnoty jsou uvedeny v bodě 3.3.1 a 3.3.2

4.4 Výpočet časové hodnoty

Časová hodnota (věcná cena) ke dni ocenění se rozumí cena vypočtená tak, že se výchozí hodnota zařízení násobí vypočtenou zbytkovou užitností odvozenou z amortizace, výchozí zbytkové užitnosti a technického stavu zjištěného při prohlídce.

$$H\check{C} = (HN * ZU) * 10^{-2}$$

Hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce v bodě 4.6

4.5 Stanovení koeficientu prodejnosti

Při stanovení koeficientu prodejnosti (kp) se vychází z jednotlivých realizovaných transakcí u věci porovnatelného provedení s věcí oceňovanou. Lze rovněž zohlednit informace z bazarových a inzertních serverů v posuzovaném období a lokalitě při prodejkách na otevřeném trhu. Pokud oceňované zařízení není předmětem běžného prodeje, nelze vypočítat koeficient prodejnosti, lze ho jen odhadnout. V takovém případě lze hodnotu tržní stanovit jen přibližně, eventuálně ve výši hodnoty časové. Na základě toho je stanoven koeficient prodejnosti vztahem:

$$Kp = (\text{průměrná hodnota prodejní}) * (\text{průměrná hodnota časová})^{-1}$$

Hodnoty uvedeny v tabulce v následujícím bodě.

4.6 Výpočet hodnoty tržní

Hodnotou tržní se pro účely zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Výpočet hodnoty tržní zařízení je proveden vynásobením vypočtené časové hodnoty stanoveným koeficientem prodejnosti pomocí vztahu:

$$HT = H\check{C} * Kp$$

číslo pol.	Název	ks	Rok výr./GO	ZA	Koef. Opr.	PS	Zus	HN	HČ	kp	HT celkem
	životnost 25 let										
1	Vzduchotechnika ostatní	1	2003	74	1	0	26	580 000	150 800	1	150 800
1a	Digestoře	1	2003	74	1	0	26	46 350	12 051	1	12 051
	životnost 20 let										
2	Zvedací invalidní plošina	1	2003	79	1	0	21	306 000	64 260	1	64 260
	Celkem										227 111

5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE

5.1 Odůvodnění

Ocenění bylo provedeno za obvyklých podmínek. Na základě provedené kontroly postupu lze konstatovat, že ve vztahu ke zdrojům dat měl znalec k dispozici potřebné informace (viz.kap.2). Zjištěný stav majetku je popsán v kapitole 3.1 a 3.2. Při ocenění nebylo možno vycházet z dostatečného množství prodejních transakcí.

Oceňovaný majetek lze charakterizovat jako specifické zařízení zhotovené na míru pro potřeby uživatele objektu. Koeficient prodejnosti nelze stanovit výpočtem.

Tržní hodnota byla tedy zvolena ve výši hodnoty časové.

Dle mého názoru mnou stanovené částky za dané položky by mohly odpovídat uvedené tržní hodnotě.

6. ZÁVĚR

V tomto posudku jsem uvedl mě dostupné podklady a závěry zjištěné při prohlídce uvedeného oceňovaného majetku. Žádné jiné osoby nepřipravovaly tento znalecký posudek.

Prohlašuji, že údaje a fakta uvedená v tomto posudku jsou pravdivá a správná.

Dosažitelná cena prodejní daného majetku je vyjádřena jeho hodnotou tržní, jejíž vymezení je uvedeno v kapitole 4.0. znaleckého posudku.

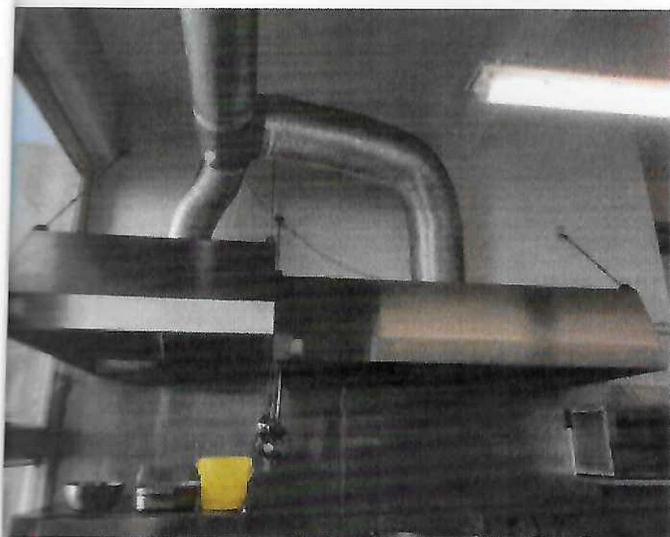
Na základě provedení ocenění (kapitola 4. znaleckého posudku), v souladu s odůvodněním (kapitola 5. znaleckého posudku) lze tržní hodnotu majetku specifikovaném v tabulce v bodě 4.6 znaleckého posudku, k datu 11.5.2023 po zaokrouhlení a bez DPH, odhadovat ve výši :

HT = 227 100,- Kč

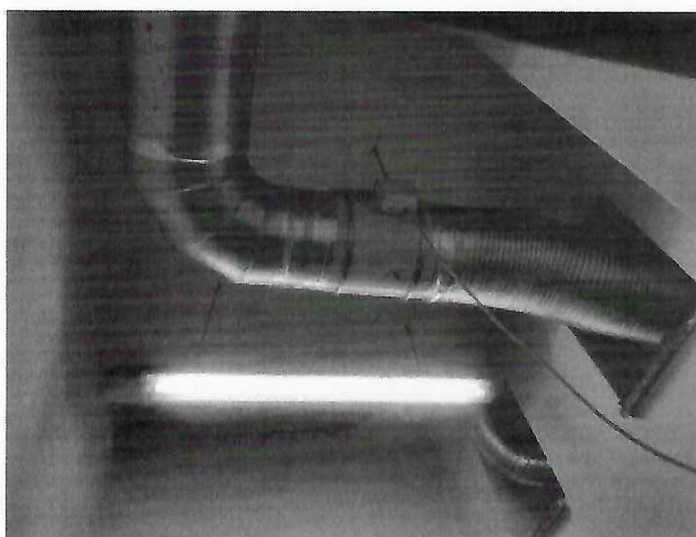
(Slovy: dvěštdvacetsedmtisícjednosto českých)

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

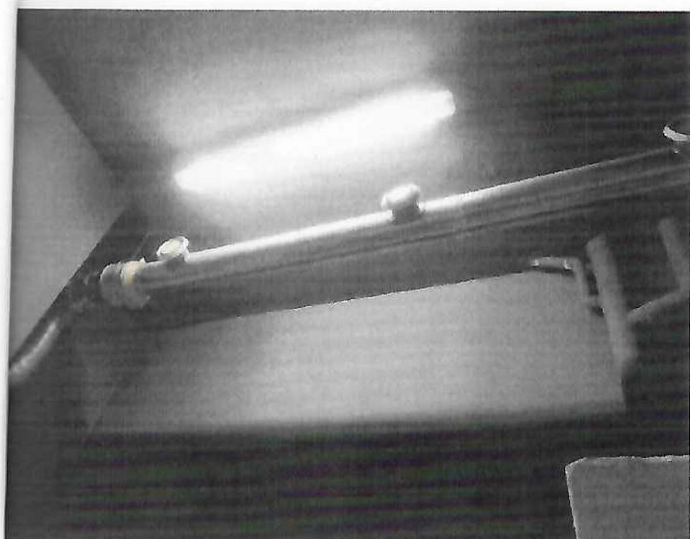
Fotodokumentace na str. 9 a 10



1 digestoře kuchyn.jpg



2 výstupní potrubí.jpg



3 odsávání soc. zařízení.jpg



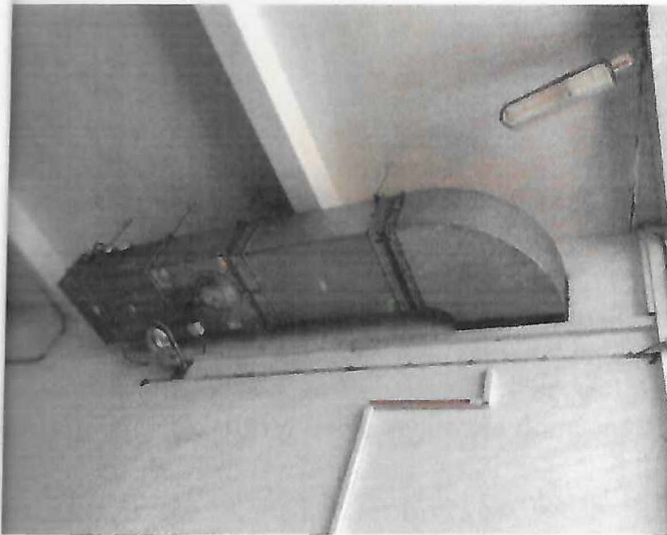
4 restaurace vlevo.jpg



5 restaurace vpravo.jpg



6 řídicí jednotky.jpg



7 venkovní vstup.jpg



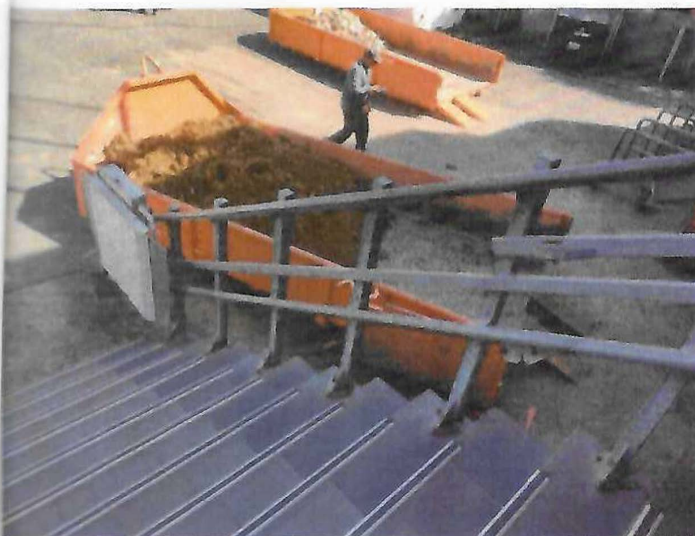
8 venkovní výstup.jpg



9 invalidní plošina.jpg



10 invalidní plošina.jpg



11 invalidní plošina.jpg



12 rozvaděč pro plošinu.jpg

Znalecká doložka

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu:

„Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.“

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Brně, ze dne 19 listopadu 2001, č.j. Spr 839 / 2001 pro základní obor:

- ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností, stroje a zařízení, motorová vozidla, zemědělská a manipulační technika
- strojírenství, odvětví strojírenství všeobecné se specializací technický stav motorových vozidel, autoopravárenství.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 023992/2023 v evidenci posudků.

Interní číslo: 1292/26/23

Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě sjednané dohody o ceně, dle dokladu číslo 202318.

V Pohořelicích dne: 15.5.2023

Otisk kulaté pečetě:



Podpis znalce:

Oldřichovská 40
763 61 Pohořelice
Tel: