
Posudek zpracoval:
Ing.Janečko Roman
Office



Znalecký posudek č.088-1953-17

Stanovte obvyklou (obecnou) cenu souboru movitého majetku areálu „Stadion Bazaly“

Počet listů ve výtisku - 14 stránek

Počet výtisků - 4

0.1- Žadatel o znalecký posudek – znalce jmenoval

Č. objednávky: **17OV410100000156**

Název subjektu: **VÍTKOVICE ARENA, A.S.**

IČ: **25911368**

Sídlo: **Ruská 3077/135, 70030 OSTRAVA-ZÁBŘEH**

Den přijetí **10.5.2017**

žádosti:

0.2 - Účel vyžádání posudku

Posudek je vyžádán z důvodu stanovení obvyklé ceny souboru movitého majetku(technického a technologického vybavení) areálu „Stadion Bazaly“ za účelem vkladu do základního kapitálu objednatele

0.3 – Datum žádosti a termín, ke kterému má posudek vyhotoven

Datum žádosti: 10.5.2017

Termín vyhotovení: 20.5.2017

0.4 – Podklady použité při zpracování posudku

- účetní evidence Stadion Bazaly
- účetní evidence Vítkovice aréna, a.s.
- vlastní databáze
- ZS 01/96 oceňování strojů a zařízení

0.5- Znalecký úkol – otázky zadavatele

Stanovte obvyklou cenu movitého majetku (technického a technologického vybavení)

0.6- Konsultant posudku

Posudek je součástí posudku na ocenění nemovitého a movitého majetku.

1. Zadání posudku

Viz bod 0.5 tohoto posudku

2. Nález

2.1 Identifikace předmětu posudku

Prohlídka byla provedena 29.8.2016 za účasti Ing. Balnara a Ing. Kloknera. Předmětem posudku jsou movité věci (technické a technologické zařízení) dle seznamu – viz níže:

<i>poř.</i>	<i>inv. číslo</i>	<i>technický název</i>	<i>množství</i>	<i>R.V</i>	<i>dat. zařazení</i>	<i>cena</i>
1	154413	nerezový zásobník LTO	1	1980	31.3.2016	48 590,25
2	154414	nerezový zásobník LTO	1	1980	31.3.2016	48 590,25
3	154415	technologie transformovny	1	2001	31.3.2016	555 790,00
4	154417	zastřešení střídaček	1	2004	31.3.2016	69 836,00
5	154419	zastřešení střídaček	1	2004	31.3.2016	69 836,00
6	154422	kov.konstrukce zádržné sítě	1	1980	31.3.2016	4 869,70
7	154424	mob.stánek č.7	1	1996	31.3.2016	8 817,80
8	154423	mob.stánek č.8	1	1996	31.3.2016	8 817,80
9	154425	mob.stánek č.6	1	1996	31.3.2016	8 817,80
10	154426	mob.stánek č.10 - pokl 10	1	2008	31.3.2016	9 168,00
11	145428	mob.stánek č.9	1	1996	31.3.2016	3 112,70
12	154429	mob.stánek č.5	1	1996	31.3.2016	16 844,00
13	154430	mob.stánek č3 fanshop	1	1980	31.3.2016	10 000,90
14	154431	branková konst.kov na trén.hřišti	1	1980	31.3.2016	11 820,10
15	154432	branková konst.kov na trén.hřišti	1	1980	31.3.2016	11 820,10
16	154433	branková konst.kov na hl.hřišti	1	2012	31.3.2016	18 057,60
17	154434	branková konst.kov na hl.hřišti	1	2012	31.3.2016	18 057,60
18	154443	koš s deskou na basketbal	1	2006	31.3.2016	435,00
19	154444	koš s deskou na basketbal	1	2006	31.3.2016	435,00
20	153990	věž ukazatele skóre	1	1980	22.1.2013	373 096,80
21	142831	vyhřívací systém hl.hřiště	1	2010	9.9.2013	7 000 000,00

2.1.1 Technický stav technického a technologického vybavení

Technický stav předmětů posudku odpovídá stáří a způsobu používání jednotlivých zařízení. Technologie vyhřívání hřiště však vykazuje vady konstrukce spočívající v nedostatečné hydroizolaci elektrického připojení vyhřívacích kabelů, v důsledku čehož je dle vyjádření provozovatele cca 50% vyhřívané ploch hřiště nefunkční. Tato nefunkčnost je v posudku hodnocena srážkou - 50 %. Nerezové zásobníky LTO –vzhledem k materiálu, ze kterého jsou vyrobeny, mají doposud značnou hodnotu, ovšem jsou zabudovány v betonové kobce a neslouží již ke svému účelu, jejich cena je tedy cena šrotu po odpočtu nákladů na demontáž.

2.2 Metodika ocenění

2.2.1 Stanovení technické hodnoty SaSZ (TH)

Technická hodnota (TH v %) se mění dle následujícího vztahu:

$$TH = \frac{VTH * (100 - ZA) * (100 + /- PS)}{10^4}$$

kde:

VTH - výchozí technická hodnota

ZA - základní amortizace

PS - přírážka (+) nebo srážka (-) dle zjištěného technického stavu

2.2.2 Stanovení ZA - amortizační křivky a stupnice

Praktickému využití pro výpočet technické hodnoty různých typů strojů nebo zařízení s životností 5 - 25 roků odpovídá průběh následujících 5-ti základních amortizačních křivek, z kterých jsou odvozeny i směrnice pro další případy. Křivky respektují vztahy:

-
- rychlejší pokles hodnoty v prvních letech, který přibližně odpovídá lineární odpisové sazbě strojů
 - mírnější pokles do cca 10 - 30 % technické hodnoty stroje sledující stáří a běžné opotřebení při dobré údržbě
 - pokles v závěrečném období využívání stroje. Tento pokles je určen zejména skutečností, že v této době obvykle končí možnost zabezpečování náhradních dílů, případně končí zásoba náhradních dílů ve vybavení stroje. Navíc při dosažení mezních hodnot opotřebení některých intenzívně namáhaných dílů dochází ke zvýšení četnosti poruch stroje jako celku.
 - všeobecně je hodnota stroje 10 % stanovena jako limitní. Pod tuto technickou hodnotu by se stroj v provozu neměl dostat. Obvykle je hodnota starších strojů, které bezchybně plní svůj účel (jsou za hranicí doby provozu příslušné amortizační křivky) 20 %. Je to dáno hodnotou vložené práce a náhradních dílů, které bezchybný provoz zaručují.
 - u strojů, kde v konstrukci převažují díly dlouhodobé životnosti může být zbytková životnost i vyšší.

Amortizační křivky se stanovují takto:

- I. Amortizační křivka pro stroj či zařízení s životností 5 let
- II. Amortizační křivka pro stroj či zařízení s životností 10 let
- III. Amortizační křivka pro stroj či zařízení s životností 15 let
- IV. Amortizační křivka pro stroj či zařízení s životností 20 let
- V. Amortizační křivka pro stroj či zařízení s životností 25 let

Zásady pro výběr křivek (stupnic)

Rozhodujícím hlediskem pro výběr křivky, resp. stupnice je stanovení délky středního technického života (životnosti) stroje či zařízení. Nezbytné je

respektovat charakter užívání konkrétního oceňovaného stroje - odhad životnosti v určitém prostředí. Jiná křivka resp. stupnice se vybere např. u pásového dopravníku používaného občas v obchodě a jiná u téhož typu stroje používaného denně v agrochemickém podniku. *Konec technického života* je takový stav stroje nebo zařízení, při kterém musí být jeho další využívání přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních parametrů nebo neodstranitelné překročení stanovených mezních parametrů, neodstranitelné snížení užitečných vlastností, efektivity provozu pod přípustnou hodnotu, nutnost provedení generální opravy.

V případech, že zjištěná nebo stanovená životnost je jiná, než je stanoveno v předložených křivkách a stupnicích, je nutno konstruovat amortizační křivku individuálně.

2.2.3 Přirážky a srážky při hodnocení technického stavu SaSZ (+/- PS)

Přirážky a srážky se stanoví na základě výsledku prohlídky. Přirážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitečné hodnoty po provedené běžné opravě nebo pokud je zřejmé, že stroj nebo zařízení byl minimálně využíváno. Srážkou se ohodnotí zejména zjevná porucha některého dílu stroje, vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze, znečištění stroje zejména únikem provozních náplní, závady el. instalace, porušení bezpečnostních předpisů apod.. Při hodnocení vlivu oprav na technickou hodnotu stroje nesmí zvýšení překročit hodnotu stroje továrně nového. Jakkoli rozsáhlou a nákladnou opravou, tedy v krajním případě složením stroje či zařízení ze skupin továrně nových, nemůže být sestaven stroj, který by měl vlastnosti lepší než stroj či zařízení továrně nové.

2.2.4 Stanovení výchozí ceny (CN, VCS)

Výchozí cenou pro stanovení časové ceny je:

- a) je-li oceňovaný stroj či zařízení dostupný na trhu, pak je VCS pořizovací cena nového stroje či zařízení stejného typu, zjištěná u výrobce, prodejce nebo dovozce.
- b) není-li předmět posudku dostupný na trhu stanovíme VSC, tak že pořizovací cenu v době pořízení násobíme indexem růstu cen v odvětví dle ČSÚ

2.2.5 Časová cena SaSZ (ČCV) /Kč/

Časovou cenou ke dni ocenění se rozumí cena vypočtená tak, že výchozí cena stroje se vynásobí vypočtenou technickou hodnotou stroje či zařízení, odvozenou od základní amortizace, výchozí technické hodnoty a technického stavu zjištěného při prohlídce stroje. ČČ je tedy TH vyjádřená v Kč. Výpočty ČČ viz. kap. 2.1.6.

2.2.6 Koeficient prodejnosti (KP)

KP je cenový koeficient odpovídající nabídce a poptávce stroje či zařízení na trhu v daném místě a čase. Pokud není KP stanoven z oficiálních pramenů, pak je určen znalcem na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě stroje shodného, popřípadě srovnatelného typu. Koeficientem prodejnosti se tedy rozumí poměr mezi průměrnými skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami strojů stejného, případně srovnatelného typu, obdobně opotřebovaných a v obdobném technickém stavu, v rozhodné době a v rozhodném místě.

2.2.7 Obecná cena = Obvyklá cena (COB) /Kč/

Obecná cena je cena SaSZ , za kterou by bylo možno oceňovaný stroje či zařízení v rozhodné době a místě koupit nebo prodat na otevřeném trhu. Tato cena je v podstatě zprůměrovanou cenou strojů nebo zařízení, dosaženou prodejem zboží srovnatelného druhu, užitných vlastností, stáří apod.. Zohledňuje v užitné hodnotě i další netechnické faktory, které nepostihuje stanovená výchozí ani časová cena stroje, ve smyslu definice odpovídá stavu nabídky a poptávky v daném místě a čase. Obecná cena se rovná ceně časové, vynásobené koeficientem prodejnosti. Pro účely daní je v zákoně o oceňování majetku definovaná *Obvyklá cena* jako cena, která by byla dosažena při prodejkch nebo poskytování stejného, případně porovnatelného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění podle jejich stavu a jakosti. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, poruchy v zásobování přechodného rázu, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

3. Posudek

3.1 Stanovené výchozí ceny

Za výchozí ceny movitého majetku (technického a technologického vybavení) budeme pro účely posudku považovat účetní ceny majetku evidované při převzetí majetku současným majitelem dle přílohy tohoto posudku. Datum převzetí neodpovídá rokům výroby jednotlivých předmětů. Roky výroby byly doplněny původním majitelem na žádost znalce – viz tabulka. Účetní ceny v době převzetí odpovídají běžným pořizovacím cenám obdobných strojů či zařízení. Výjimku tvoří položka 20 inv.č.153990 – věž ukazatele skóre, kdy rozsah kovové konstrukce neodpovídá vstupní ceně 343.096,80 Kč v současné době. Dle informací provozovatele byla tato položka darována norským dárcem v roce 1980 jako nová, kdy její skutečné stáří je nezjištěno. Dle informací současného majitele je věž ukazatele skóre určena k rozebrání a likvidaci odvozem do šrotu. S ohledem na tuto skutečnost pak vstupní cena nefunkční kovové konstrukce odpovídá deklarované částce. Výchozí cenu nerezových zásobníků LTO upravuji koeficientem 4, což přibližně odpovídá indexu růstu cen průmyslových výrobků.

3.2 Odpisová skupina a životnost.

Zařízení a technické vybavení dle seznamu je zařazeno v různých odpisových skupinách dle seznamu v přílohách. Faktická životnost je však ve většině případů odlišná od zatřídění dle odpisové skupiny. Zařazení do amortizačních skupin dle životnosti je patrné z tabulky 1 níže.

poř.	inv. číslo	technický název	množství	Rok výroby	datum zařazení	cena	stáří[roky]	životnost tech.[roky]	TH[%]
1	154413	nerezový zásobník LTO	1	2000	31.3.2016	194 361,00 Kč	17	15	10
2	154414	nerezový zásobník LTO	1	2000	31.3.2016	194 361,00 Kč	17	15	10
3	154415	technologie transformovny	1	2000	31.3.2016	555 790,00 Kč	17	15	10
4	154417	zastřešení střídaček	1	2000	31.3.2016	69 836,00 Kč	17	15	10
5	154419	zastřešení střídaček	1	2000	31.3.2016	69 836,00 Kč	17	15	10
6	154422	kov.konstrukce zádržné sítě	1	2000	31.3.2016	4 869,70 Kč	17	20	15
7	154424	mob.stánek č.7	1	2000	31.3.2016	8 817,80 Kč	17	20	15
8	154423	mob.stánek č.8	1	2000	31.3.2016	8 817,80 Kč	17	20	15
9	154425	mob.stánek č.6	1	2000	31.3.2016	8 817,80 Kč	17	20	15
10	154426	mob.stánek č.10 - pokl 10	1	2000	31.3.2016	9 168,00 Kč	17	20	15
11	145428	mob.stánek č.9	1	2000	31.3.2016	3 112,70 Kč	17	20	15
12	154429	mob.stánek č.5	1	2000	31.3.2016	16 844,00 Kč	17	20	15
13	154430	mob.stánek č3 fanshop	1	2000	31.3.2016	10 000,90 Kč	17	20	15
14	154431	branková konst.kov na trén.hřišti	1	2010	31.3.2016	11 820,10 Kč	7	15	53,33
15	154432	branková konst.kov na trén.hřišti	1	2011	31.3.2016	11 820,10 Kč	6	15	60
16	154433	branková konst.kov na hl.hřišti	1	2000	31.3.2016	18 057,60 Kč	17	15	10
17	154434	branková konst.kov na hl.hřišti	1	2000	31.3.2016	18 057,60 Kč	17	15	10
18	154443	koš s deskou na basketbal	1	2000	31.3.2016	435,00 Kč	17	15	10
19	154444	koš s deskou na basketbal	1	2000	31.3.2016	435,00 Kč	17	15	10
20	153990	věž ukazatele skóre	1	1980	22.1.2013	373 096,80 Kč	37	30	10
21	142831	vyhrívací systém hl.hřiště	1	2000	9.9.2013	7 000 000,00 Kč	17	10	10

3.3 Stanovení časové a obvyklé ceny

3.3.1 Časová cena CČV/Kč/

Časovou cenu zjistíme za vztahu

$CČV = VCS(NC) * TH$ kde,

VCS(NC)- výchozí cena stroje(nová cena)

TH- technická hodnota

3.3.2 Obvyklá cena COB/Kč/

Časovou cenu zjistíme za vztahu

COB= CČV*KP kde,

COB- cena obvyklá(obecná)

KP- koeficient prodejnosti

KP je stanoven dle prodejnosti jednotlivých položek

Obvyklé ceny a sumarizace jsou stanovena v tabulce 2 níže:

poř.	inv.číslo	technický název	množství	Rok výroby	datum zařazení	cena	stáří[roky]	životnost tech.[roky]	TH[%]	KP	
1	154413	nerezový zásobník LTO	1	1980	31.3.2016	194 361,00 Kč	37	15	10	1	19 436,10 Kč
2	154414	nerezový zásobník LTO	1	1980	31.3.2016	194 361,00 Kč	37	15	10	1	19 436,10 Kč
3	154415	technologie transformovny	1	2001	31.3.2016	555 790,00 Kč	16	15	10	1	55 579,00 Kč
4	154417	zastřešení střídaček	1	2004	31.3.2016	69 836,00 Kč	13	15	13,33333	1	9 311,47 Kč
5	154419	zastřešení střídaček	1	2004	31.3.2016	69 836,00 Kč	13	15	13,33333	1	9 311,47 Kč
6	154422	kov.konstrukce zádržné sítě	1	1980	31.3.2016	4 869,70 Kč	37	20	10	1	486,97 Kč
7	154424	mob.stánek č.7	1	1996	31.3.2016	8 817,80 Kč	21	20	10	1	881,78 Kč
8	154423	mob.stánek č.8	1	1996	31.3.2016	8 817,80 Kč	21	20	10	1	881,78 Kč
9	154425	mob.stánek č.6	1	1996	31.3.2016	8 817,80 Kč	21	20	10	1	881,78 Kč
10	154426	mob.stánek č.10 - pokl 10	1	2008	31.3.2016	9 168,00 Kč	9	20	55	1	5 042,40 Kč
11	145428	mob.stánek č.9	1	1996	31.3.2016	3 112,70 Kč	21	20	10	1	311,27 Kč
12	154429	mob.stánek č.5	1	1996	31.3.2016	16 844,00 Kč	21	20	10	1	1 684,40 Kč
13	154430	mob.stánek c3 fanshop	1	1980	31.3.2016	10 000,90 Kč	37	20	10	1	1 000,09 Kč
14	154431	branková konst.kov na trén.hřišti	1	1980	31.3.2016	11 820,10 Kč	37	15	10	1	1 182,01 Kč
15	154432	branková konst.kov na trén.hřišti	1	1980	31.3.2016	11 820,10 Kč	37	15	10	1	1 182,01 Kč
16	154433	branková konst.kov na hl.hřišti	1	2012	31.3.2016	18 057,60 Kč	5	15	66,66667	1	12 038,40 Kč
17	154434	branková konst.kov na hl.hřišti	1	2012	31.3.2016	18 057,60 Kč	5	15	66,66667	1	12 038,40 Kč
18	154443	koš s deskou na basketbal	1	2006	31.3.2016	435,00 Kč	11	15	26,66667	1	116,00 Kč
19	154444	koš s deskou na basketbal	1	2006	31.3.2016	435,00 Kč	11	15	26,66667	1	116,00 Kč
20	153990	věž ukazatele skóre	1	1980	22.1.2013	373 096,80 Kč	37	30	10	1	37 309,68 Kč
21	142831	vyhrivací system hl.hřiště	1	2010	9.9.2013	7 000 000,00 Kč	7	10	30	0,5	1 050 000,00 Kč
											1 238 227 Kč

COB= 1.238.200,-Kč

Slovy: jedendvěstatřicetosmtisícdvěsta

4. Závěr

Cena souboru movitých věcí (souboru technického a technologického vybavení) dle seznamu činí 1.238.200,-Kč.

Znalecká doložka:

(expert certificate)

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.října 1999 č.j. Spr 2898/99 pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady motorových vozidel, strojů a strojních zařízení a obor Strojírenství odvětví Všeobecné strojírenství Specializace Autoopravárenství

Znalecký úkol je zapsán pod pořadovým číslem- 188-1953-17 Znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace na základě dokladů č.: viz *faktura a přiložená likvidace*

V Ostravě 2017-05-16

Ing. Janečko Roman*

**-Podepsaný znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku*
